



**OB**SERVATORIO DE  
LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL  
EN LA VIVIENDA EN ESPAÑA 2013

Primera Edición, Madrid 2013

**Fundación ONCE para la cooperación e inclusión social de personas con discapacidad**

**Dirección:** Jesús Hernández Galán

**Coordinación Técnica:** Fefa Álvarez Ilzarbe y Carlos Sánchez Martín

**Fundosa Accesibilidad S.A (Via Libre)**

**Coordinan:** Raúl López Gómez y Juan Carlos Almonacid Ramos

José Luis Borau Jordán, Teresa Gallo del Valle, María Medina Higuera.

**Con la colaboración de:**

Ramón Soria Breña y Francisco Cremades Fernández.

**Trabajo de campo (encuesta telefónica):** SERTEL S.A.

**Trabajo de campo (evaluación técnica de viviendas):** María Garcés Esteban, Francisco Manuel Chacón, Ángel Cerezo Cerezo, Susana Mondéjar Arenas, Sandra Pereira Pinto, Pedro J. Quirós Fernández, Mercedes Penichet Castillejo, Concepción Salceda Quintana, Teresa Escrig Meliá.

**Diseño y maquetación:** Fundosa Galenas S.A.

**Imprime:** Servimedia

**ISBN:** 978-84-88934-29-1

**Depósito legal:** M-36304-201



**Colabora:** CERMI (Comité Español de representantes de personas con discapacidad)



© Fundación ONCE

Queda permitida la reproducción total o parcial de este libro citando siempre autores y procedencia

# ÍNDICE

<b>CAPÍTULO 1. PRESENTACIÓN</b> .....	7
<b>CAPÍTULO 2. INTRODUCCIÓN</b> .....	17
<b>CAPÍTULO 3. METODOLOGÍA</b> .....	37
<b>CAPÍTULO 4. RESULTADOS DEL OBSERVATORIO DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL EN LA VIVIENDA EN ESPAÑA</b> .....	49
<b>4.1. Encuesta de accesibilidad a viviendas en España</b> .....	51
4.1.1. Perfil de la muestra de viviendas estudiadas .....	53
4.1.2. Resultados de la encuesta a usuarios.....	57
A) Zonas de uso común.....	59
B) La vivienda .....	81
C) Valoración de los usuarios sobre la accesibilidad de sus viviendas y zonas comunes.....	89
<b>4.2. Evaluación técnica de viviendas</b> .....	93
4.2.1. Introducción y objetivos .....	95
4.2.2. Metodología .....	96
4.2.3. Perfil de las viviendas de la muestra estudiada.....	97
4.2.4. Resultados de la evaluación técnica .....	99
4.2.5. Comparativa de la evaluación técnica con la percepción del usuario ....	121
<b>4.3. Análisis cualitativo. La accesibilidad universal de la vivienda     en España para usuarios y expertos</b> .....	137
<b>CAPÍTULO 5. CONCLUSIONES</b> .....	161
<b>CAPÍTULO 6. RECOMENDACIONES</b> .....	167

<b>CAPÍTULO 7. ANEXOS</b> .....	<b>171</b>
ANEXO I. Cuestionario telefónicos a usuarios .....	<b>173</b>
ANEXO II. Ficha de toma de datos para evaluación técnica .....	<b>195</b>
ANEXO III. Listado de normativa autonómica relativa a la accesibilidad en la vivienda .....	<b>209</b>
ANEXO IV. Distribución de la muestra.....	<b>215</b>
 <b>CAPÍTULO 8. BIBLIOGRAFÍA</b> .....	 <b>225</b>

# 1. PRESENTACIÓN

Hay pocas situaciones tan incongruentes como una vivienda que se convierte en prisión de las personas que la habitan. Nuestra vivienda, a priori símbolo de refugio, del lugar en el que nos sentimos libres, de calidez... puede transformarse en un espacio que impida el desarrollo vital de la persona, si no es usable por los individuos que viven en ella y si el acceso a la misma se convierte en una barrera inexpugnable.

Este hecho que puede parecer obvio cuando la discapacidad forma parte de nuestro día a día, difícilmente se incorpora como elemento imprescindible en nuestros criterios de elección cuando no convivimos con la discapacidad.

Esta realidad, comprensible en el caso de los ciudadanos, no puede tolerarse si pensamos en los profesionales que conciben y diseñan las viviendas y en los poderes públicos que tienen la obligación de tutelar la igualdad de todas las personas. Las viviendas deben ser concebidas para ser usadas por todas las personas, con y sin discapacidad, jóvenes y mayores, madres con niños pequeños y personas que viven solas... deben ser espacios que permitan la realización plena de todas las actividades que convierten a una vivienda en un hogar.

Como muestra este estudio, son muchas las personas que cada año tienen que cambiar de vivienda porque la misma no dispone de los requisitos mínimos de accesibilidad necesarios para poder acoger en ella un cambio en las circunstancias de las personas en lo que afectan a edad, presencia de la discapacidad o incluso limitaciones temporales en la autonomía provocadas por un accidente o similar.

Somos conscientes de que hay muchas viviendas construidas hace muchos años en las que las soluciones de accesibilidad son complicadas. Habrá que trabajar entre todos para intentar encontrar nuevas adaptaciones que permitan resolver dichos problemas de accesibilidad. Pero lo que difícilmente deberíamos justificar y tolerar es que en el siglo XXI, con una normativa garantista a nivel estatal, y en muchos casos autonómica y local, del derecho de las personas con discapacidad y sus familias a acceder a una vivienda, con una Declaración Universal de los Derechos Humanos que establece el derecho de todas las personas a una vivienda digna y con una normativa técnica reguladora de los criterios de accesibilidad en la construcción de viviendas exigente, todavía se levanten construcciones que niegan la diversidad de las personas.

Desde la Fundación ONCE, en colaboración con el Real Patronato sobre Discapacidad y el CERMI, seguiremos trabajando para reivindicar el derecho de las personas con discapacidad y sus familias a una vivienda digna, entendiendo por dignidad que sea usable plenamente, que pueda acoger todas las situaciones funcionales que puede afrontar una persona a lo largo de su vida y que sea un lugar al que siempre queramos volver porque de él también podemos salir.

Este Observatorio de la Accesibilidad de la Vivienda 2013 muestra que todavía queda mucho por hacer en el camino hacia la accesibilidad universal, pero nos orienta también hacia donde debemos centrar nuestros esfuerzos en esta materia, permitiéndonos así evaluar próximamente si los recursos aplicados a este fin dan como resultado viviendas para todos.

*Miguel Carballada Piñeiro*  
*Presidente*  
*ONCE y su Fundación*

Acaso, el mejor elogio que quepa hacer de un libro es el de afirmar que sabe lo que el lector siente; que revela, el libro, de un modo ordenado, claro y elocuente aquello de que trata y que el lector conocía, o mejor, intuía, pero de un modo confuso y atropellado. El libro se erige así en un plano y guía para poder captar, interpretar y terminar comprendiendo una porción del mundo, de la que solo tenía barruntos. Este criterio de medida del valor de un libro, de cualquier libro, se aplica por entero a este que ha elaborado y editado la Fundación ONCE, a saber: *Observatorio de la Accesibilidad Universal de la Vivienda en España 2013*.

El presente Observatorio es una publicación valiosa y de mérito porque nos dice a las claras algo que sabíamos, por haberlo aprendido –la letra con sangre entra– en la severa escuela de la experiencia más negativa, pero lo conocíamos de aquella manera, sin orden ni concierto, que la accesibilidad a las viviendas en España es una cuestión pendiente, un asunto abierto que no hemos sido capaces de cerrar como sociedad y como país, en casi cuarenta años de vida democrática.

Este estudio nos confirma un palpito, un amago de certeza, firme pero oscura, el de haber fracasado como colectividad organizada en la garantía para toda la ciudadanía –incluidas las personas con discapacidad y las personas mayores– de algo tan básico como el ejercicio del derecho a una vivienda digna. Nuestro parque de viviendas no es digno por la acusada ausencia de condiciones de accesibilidad que padece, y sigue padeciendo tantas décadas después.

Los datos y la información que aporta este Observatorio sobre la realidad de partida que estudia es en muchas ocasiones estremecedora, si a las frías cifras de hogares y edificios inaccesibles y con barreras se les pone rostro, la cara y ojos de las cientos de miles de personas, con discapacidad y de edad avanzada, que ven sistemática, extendida y continuamente violados sus derechos humanos por carecer de una vivienda digna. Leyendo este estudio, variamos la percepción sobre la accesibilidad de la vivienda en España, y de cuestión abierta, pasamos a pensar que se trata más de una herida abierta, que sigue sangrando a borbotones, y a la que no hemos aplicado más que curas superficiales, incapaces de detener la hemorragia.

Pero con ser pertinente, certera y amplia la información analítica que proporciona este Observatorio, me quedaría con la parte conclusiva. Es más que bueno, óptimo, disponer de datos, de materiales, de juicios exactos sobre la realidad que sufrimos, pero no solo para lamentarse, para dolerse y condolorse, intransitivamente. Sería

tan triste como aquello que lloramos. Es preferible, y como agente político del movimiento social de la discapacidad que es el CERMI, así lo haremos, quedarse con las conclusiones, que constituyen la mejor base para plantear y precipitar un cambio –el de un entorno construido excluyente a uno inclusivo– a todas luces inaplazable.

*Luis Cayo Pérez Bueno*  
*Presidente*

*Comité Español de Representantes de Personas con Discapacidad (CERMI)*

## 2. INTRODUCCIÓN

El *Observatorio de la Accesibilidad Universal de la Vivienda en España* se desarrolla en el marco de una serie de estudios de análisis de la accesibilidad en distintos ámbitos que viene realizando la *Fundación ONCE para la cooperación e inclusión social de las personas con discapacidad*.

Estos estudios tienen el objetivo de realizar diagnósticos a escala nacional, extraer conclusiones, abrir vías de reflexión para los actores implicados y aportar posibles caminos hacia el progreso de la accesibilidad universal en el país. Además adquieren el carácter de observatorio; es decir, investigaciones que pueden ser replicadas cada determinado tiempo para estudiar la evolución de la accesibilidad.

## ► ¿POR QUÉ UN OBSERVATORIO DE LA ACCESIBILIDAD EN LA VIVIENDA?

Se plantea para 2013 desarrollar el análisis de la situación de la accesibilidad en las viviendas en España después de haber publicado el *Observatorio de Accesibilidad en los Municipios en España 2011* y el *Observatorio de la Accesibilidad en el transporte interurbano en España en 2012*.

Se acomete esta investigación pues se considera que:

- La vivienda es uno de los espacios en el que las personas pasan gran cantidad de su tiempo a lo largo del día y proporciona abrigo, privacidad y bienestar.
- Tener una vivienda digna y adecuada es uno de los derechos fundamentales de todas las personas, como así se refleja en la *Declaración Universal de los Derechos Humanos* en su artículo 25.1 y en el artículo 11 del *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales*<sup>1</sup>. Además, la carta magna de 1978 lo recoge<sup>2</sup> como derecho constitucional. Hay que tener en cuenta que cuando se habla de vivienda digna y adecuada, debería significar que sea apropiada a las necesidades de sus habitantes.

<sup>1</sup> Artículo 25.1: Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.

<sup>2</sup> Artículo 47: Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

- La Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad de las Naciones Unidas señala la accesibilidad de las viviendas como uno de los elementos a incorporar por parte de los estados como garantía de igualdad y autonomía de las personas con discapacidad.
- Existen algunos estudios, investigaciones y bibliografía que ofrecen datos sobre la accesibilidad de viviendas en España, centrados en su mayoría en viviendas de personas con discapacidad.
- A pesar de la importante renovación del parque de viviendas en las últimas décadas, sigue existiendo una proporción importante de viviendas antiguas de las que desconocemos su accesibilidad.
- El “boom” de la construcción de las últimas décadas hace necesaria una reflexión sobre la incorporación o no de los criterios de accesibilidad al parque de viviendas más reciente.
- Las repercusiones de la falta de accesibilidad de la vivienda permanecen en parte invisibilizadas y silenciadas por pertenecer a un ámbito considerado como privado. Sin embargo, es un hecho que muchas personas son prisioneras en sus casas, con graves consecuencias para el desarrollo de sus propias vidas.
- El problema de la accesibilidad en la vivienda tiene un gran impacto a nivel social, económico y político que merece la pena abordar para poder planificar correctamente el futuro.

## ► OBSERVATORIO Y VIVIENDA

La necesidad de un refugio, es la función originaria y fundamental de la vivienda, diseñada para proteger a los humanos de las inclemencias del tiempo y de sus depre-dadores. El hombre de Neandertal utilizaba las cavernas durante el invierno como hogar en función de su orientación, posibilidad de espacio para acumular los alimentos necesarios y encender el fuego. Después el hombre de Cromañón, desarrolla la agri-cultura y la ganadería lo que convierte su vida en sedentaria, y protege su cuerpo con pieles de otros animales y comienza la construcción de refugios fuera de las cavernas. La simple y primigenia función de protección y seguridad de la vivienda para el hombre, ha evolucionado posteriormente atribuyéndosele otras funciones adicionales.

La vivienda, como concepto y como elemento constructivo, ha variado a lo largo del tiempo y el espacio. Lo que supone en la vida de los seres humanos supera en

importancia al simple concepto lingüístico de la propia palabra<sup>3</sup>. No es solo una mera construcción: está vinculada al desarrollo de un proyecto de vida personal y familiar; es un espacio vital imprescindible en el proceso de socialización de las personas; un lugar de reunión y convivencia, de descanso y privacidad, etc. En definitiva, la vivienda garantiza desde la supervivencia hasta la dignidad humana.

En cuanto a su forma y características está muy ligada a la organización y valores de una sociedad, así por ejemplo, el estudio de la vivienda sirve para conocer en profundidad cómo vivían antiguas civilizaciones. Su impacto transversal y dimensión múltiple en los distintos órdenes de la vida individual y social, hace que sea objeto de investigación desde muchos campos del conocimiento: Arquitectura, Historia, Economía, Derecho, Sociología, Urbanismo, Psicología, Ciencia Política, Antropología, etc.

También la poesía y el arte son capaces de revelar la influencia de la vivienda en el ser humano. Mario Benedetti, en uno de sus poemas, a través de la concepción física de su casa lleva al lector hasta su verdadera dimensión, la existencial.

***Esta es mi casa***

*No cabe duda. Ésta es mi casa  
aquí sucedo, aquí  
me engaño inmensamente.  
Ésta es mi casa detenida en el tiempo.  
Llega el otoño y me defiende,  
la primavera y me condena.  
Tengo millones de huéspedes  
que ríen y comen,  
copulan y duermen,  
juegan y piensan,  
millones de huéspedes que se aburren  
y tienen pesadillas y ataques de nervios.  
No cabe duda. Ésta es mi casa.  
Todos los perros y campanarios  
pasan frente a ella.  
Pero a mi casa la azotan los rayos  
y un día se va a partir en dos.  
Y yo no sabré dónde guarecerme  
porque todas las puertas dan afuera del mundo.*

<sup>3</sup> Según la RAE: Lugar cerrado y cubierto construido para ser habitado por personas.

La vivienda sirve como elemento central del origen de la vida comunitaria y la familia como núcleo fundacional de las sociedades humanas. Vivienda y familia son conceptos que evolucionan ligados, ya que a lo largo del tiempo la relación entre familia y forma de la vivienda influye en la organización social y los asentamientos humanos. La organización física y el paisaje de los pueblos y ciudades están muy determinados por la disposición y forma de las viviendas que, a fin de cuentas suponen la vinculación y referencia del hombre con el territorio.

En la actualidad la vivienda, además de un espacio para vivir, es un bien con un valor de cambio, una importante inversión o, en la historia reciente, un objeto de especulación. Una parte sustancial de los ingresos de las personas van dirigidos a satisfacer la necesidad de adquirir una casa. Además, la mayor parte del tiempo transcurre en ella y su acondicionamiento como espacio vital ocupa gran parte de la realización personal. De aquí, que de la vivienda se deriven problemas vinculados a problemas de adquisición y uso: personas viviendo en la calle, desalojos por imposibilidad de pagos, exclusión social, infraviviendas, imposibilidad de emancipación de jóvenes, etc.

En resumen, tener o no vivienda y las características de la misma, lleva aparejado consecuencias y repercusiones de gran influencia para el individuo y para toda la sociedad, de manera directa o indirecta.

Es necesario resaltar que pocos bienes de consumo y derechos ciudadanos tienen tanta repercusión en la esfera personal, familiar, económica, política y social, tanto en la actualidad como a lo largo de la historia.

El Observatorio de Accesibilidad Universal en la Vivienda en España aborda como objeto de estudio una parte de lo que la temática de la vivienda supone como elemento central de la vida social e individual: la accesibilidad universal del parque residencial ligado al derecho de una vivienda digna y adecuada para todas las personas.

## ► **ALGUNOS APUNTES SOBRE LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL EN LA VIVIENDA EN ESPAÑA**

Se han llevado a cabo estudios referentes a la accesibilidad en las viviendas que servirán para extraer datos de partida sobre la situación en la que se encuentra el parque de viviendas. La particularidad de la mayor parte de estos estudios encontrados es que están centrados en las condiciones de accesibilidad de las viviendas de personas con discapacidad.

Es cierto que existen unos beneficiarios directos y fácilmente identificables de la mejora de la accesibilidad, pero esta no es necesaria de manera exclusiva para las personas con discapacidad.

Dejando de lado las cifras que sobre discapacidad ya se conocen, sobre todo por la Encuesta sobre Discapacidades, Autonomía personal y situaciones de Dependencia que realiza el INE cada 10 años (la última en 2008), se considera más relevante incurrir en la idea central que sustenta el paradigma de la Accesibilidad Universal y el Diseño Para Todos.

El esfuerzo debe estar dirigido a desarrollar entornos, productos y servicios de fácil acceso para todas las personas, sin la necesidad de rediseñarlos posteriormente para que se adapten a necesidades específicas. El diseño universal se dirige a todas las personas, incluidas las personas con discapacidad, aportando soluciones desde un prisma holista, partiendo de la idea de la diversidad humana. Así, el diseño universal, beneficia a todas las personas independientemente de la edad, capacidad, etc.

Sin embargo, aún no es de conocimiento generalizado que la accesibilidad tiene unos objetivos y unos beneficios que sobrepasan al mundo de la discapacidad. Como la experiencia demuestra, sería erróneo no pensar que la accesibilidad universal conecta de manera directa con la calidad de vida, creando entornos más prácticos y seguros para cualquiera.

El mercado de la vivienda, desde el punto de vista de la oferta, considera algunos elementos imprescindibles para la accesibilidad como aportaciones de valor, de calidad a las nuevas construcciones y también a las reformadas. Aquellas viviendas que tienen un buen y amplio ascensor o un video-portero, elementos que en mayor medida demandan las personas con discapacidad, son mejoras que elevan el precio de la vivienda y son consideradas útiles por todas las personas. Por ejemplo, la existencia de un ascensor amplio, para una persona usuaria de silla de ruedas es imprescindible, mientras que para cualquier otra persona será una facilidad, aportará más comodidad y será un extra de calidad del que se beneficiará igualmente en otro tipo de situaciones como el desplazamiento de un carrito de bebé, transportar la compra, maletas o bultos, etc. La instalación de un videoportero, siguiendo con el ejemplo, es también considerada como una mejora que incrementa el valor de la vivienda, precisamente por la misma razón por la que lo necesita una persona con discapacidad auditiva: por la seguridad de ver/saber quién llama.

La vivienda al ser el lugar fundamental en la vida de cualquier persona, también es donde con alta prioridad se debería instalar y cumplir el principio de Accesibilidad Universal porque garantiza la autonomía, la seguridad y la dignidad, no solo de las personas que la habitan, sino también de aquellas que la visitan.

En las últimas décadas se ha trabajado mucho para mejorar las condiciones de accesibilidad en distintos ámbitos como el urbanismo, los edificios públicos, el transporte, el turismo, los centros laborales, administración pública, espacios comerciales...también en la vivienda, pero aún queda pendiente mucho trabajo que impulse definitivamente la mejora de la accesibilidad en este ámbito.

■ **En cuanto al marco normativo.** Es un hecho que en los últimos años las nuevas construcciones han ido incorporando una serie de criterios de Accesibilidad Universal a los diseños y planeamientos de viviendas. Esto ha sido facilitado en gran parte por la evolución del marco normativo en esta materia y, también, por una demanda de la población de este tipo de diseños y elementos que facilitan el día a día y aportan calidad a las construcciones.

En el ámbito de la accesibilidad, las comunidades autónomas tienen transferida la competencia exclusiva, es decir, legislan y ejecutan en virtud de sus estatutos autonómicos desarrollados en base a los artículos 148 y 149 de la Constitución Española. Las leyes autonómicas de accesibilidad contienen principios generales, objetivos y definiciones, relegando a un rango reglamentario las normas técnicas que determinan cómo debe entenderse la accesibilidad en los diferentes espacios.

La accesibilidad universal parte desde la propia cúspide de nuestro ordenamiento jurídico, la **Constitución Española de 1978**.

La manera de entender la discapacidad ha ido evolucionando desde el llamado modelo médico-rehabilitador, que sitúa “el problema” de la discapacidad en el propio individuo, hasta el modelo social en el que la discapacidad no es considerada simplemente un atributo de la persona, sino un conjunto de condiciones creadas por el propio contexto social que requiere la introducción de cambios estructurales.

El artículo 49 de nuestra Constitución establece que *“Los poderes públicos realizarán una política de previsión, tratamiento, rehabilitación e integración de los disminuidos físicos, sensoriales y psíquicos, a los que prestarán la atención especializada que requieran y los ampararán especialmente para el disfrute de los derechos que este Título otorga a todos los ciudadanos”*.

Por otro lado, a partir del artículo 14 es posible construir un derecho a la igualdad que se traduce en la exigencia de la condición de no discriminación proyectada específicamente sobre ciertos colectivos. El concepto de discriminación se encuentra íntimamente relacionado con la accesibilidad universal, ya que gran parte de las discriminaciones sufridas por las personas con discapacidad son precisamente a consecuencia de la carencia de accesibilidad en los entornos, productos y servicios.

En este contexto, según el artículo 9.2 de la Constitución, corresponde a los poderes públicos promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas; remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica, cultural y social. Para esta tarea los poderes públicos cuentan con dos herramientas básicas. Por un lado, el diseño y ejecución de políticas públicas, y por otro, la elaboración y sanción de normas.

En relación a la vivienda, el artículo 47 declara que *“todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.”* Para muchas personas, la accesibilidad en la vivienda, supone una verdadera necesidad, es decir, una vivienda digna y adecuada, también debería significar accesible.

Al amparo de la Constitución, en el año 1982 se dictó la **Ley de Integración Social del Minusválido**, conocida como la LISMI, que pretendía ser el marco estatal para el desarrollo de las distintas normativas autonómicas. Así pues, quedó establecido que las competencias en el desarrollo de las leyes específicas sería misión de las comunidades autónomas.

La LISMI supuso un marco legal moderno y progresista en el conjunto de Europa que se convirtió en la piedra angular del sector social de la discapacidad. La LISMI establece básicamente los criterios necesarios para la integración de las personas con discapacidad en todos los ámbitos de la sociedad. Esta ley sienta las bases para la toma en consideración de la accesibilidad en ámbitos como el urbanismo y la edificación pública, pero también privada. La administración pública debe velar por este objetivo mediante la articulación de un marco legislativo y partidas presupuestarias que faciliten la implantación de la accesibilidad y la adaptación de los espacios a personas con discapacidad. Además, según el artículo 57 *“en los proyectos de viviendas protegidas, se programará un mínimo de un 4% con las características constructivas adecuadas para garantizar el acceso y desenvolvimiento cómodo y seguro de las personas con discapacidad”*.

A pesar del avance que supuso la LISMI, tras su aprobación nos encontramos con una disparidad de criterios normativos que llevó a una realidad compleja en la que 17 normativas distintas entre sí (más dos de las ciudades independientes de Ceuta y Melilla), terminaron generando un panorama estatal en el que las distintas discapacidades eran tratadas de forma diferente según el territorio en el que se encontraran. Según un experto en normativa de accesibilidad, entrevistado para este estudio: *“El Ministerio de Obras Públicas (principios de los años 90) cometió un grave error, a pesar de que muchos insistimos bastante en que el Estado abordase el tema de accesibilidad. Los responsables de entonces de la Dirección General no lo vieron oportuno y entonces dieron cancha a que las Comunidades Autónomas desarrollasen sus decretos, con lo cual estamos pagando ahora la disparidad y la diversidad de regulaciones distintas, en un tema en el que la regulación debería ser unitaria y clara. Estamos hablando de una cuestión que alude a los derechos básicos de personas con discapacidad y no se entiende muy bien que en una Comunidad Autónoma tengan un nivel, y en otra Comunidad Autónoma tengan otro. Con grandes diferencias, además.”*

El hito normativo más importante en materia de discapacidad y accesibilidad se produce con la aprobación en 2003 de la **Ley de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad** (LIONDAU).

La LIONDAU produce un cambio fundamental que modifica el enfoque, detectando que la disparidad normativa estaba produciendo una situación problemática.

En la disposición última de la LIONDAU se exponía que en el plazo de 2 años se debía redactar un documento que recogiera unas condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y las edificaciones, que actuara unificando los criterios a nivel nacional<sup>4</sup>.

El artículo 10 sobre las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación, subraya que *“el Gobierno, sin perjuicio de las competencias atribuidas a las comunidades autónomas y a las corporaciones locales, regulará unas condiciones básicas*

<sup>4</sup> Disposición Final Novena, sobre “Condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones: 1. *“En el plazo de dos años desde la entrada en vigor de esta ley, el Gobierno aprobará, según lo previsto en su artículo 10, unas condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y las edificaciones, que serán obligatorias en el plazo de cinco a siete años desde la entrada en vigor de esta ley para los espacios y edificaciones nuevos y en el plazo de 15 a 17 años para todos aquellos existentes que sean susceptibles de ajustes razonables; 2. En el plazo de dos años desde la entrada en vigor de esta ley, el Gobierno deberá realizar los estudios integrales sobre la accesibilidad a los espacios públicos urbanizados y edificaciones, en lo que se considere más relevante desde el punto de vista de la no discriminación y de la accesibilidad universal.”*

*de accesibilidad y no discriminación que garanticen unos mismos niveles de igualdad de oportunidades a todos los ciudadanos con discapacidad.”*

El 20 de abril del 2007 se publica el **Real Decreto 505** por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones. En su Disposición Final Tercera se expone que *“Al menos con un año de antelación a la fecha de obligatoriedad que se establece en la disposición final quinta para los edificios nuevos, las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los edificios que se aprueban en virtud del presente real decreto se incorporarán, con el carácter de exigencias básicas de accesibilidad universal y no discriminación, a la Parte I del Código Técnico de la Edificación (CTE) aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.”*

Es interesante en tanto en cuanto establece la modificación del Código Técnico de Edificación, aprobado en 2006, para incluir las exigencias básicas de accesibilidad universal y no discriminación en su parte I como una de las condiciones básicas que todo edificio debe reunir, algo que sucedió en febrero de 2010. En la misma fecha y de forma simultánea se modificó la parte II del CTE en los documentos básicos de seguridad en caso de incendios (DB-SI) y seguridad de utilización (DB-SU) que pasó a denominarse de “Seguridad de Utilización y Accesibilidad” (DB-SUA).

El CTE establece que en el caso de edificios existentes, se deben aplicar las condiciones de accesibilidad a aquellas partes reformadas o ampliadas, o a las que se haya cambiado el uso y a aquellos itinerarios que comuniquen con la vía pública. Cuando no sea técnica o económicamente viable, o sea incompatible con su grado de protección, se podrán aplicar aquellas soluciones alternativas que permitan la mayor adecuación posible a dichas condiciones.

Otras normas importantes que afectan a la accesibilidad de las viviendas y las zonas comunes de las mismas son:

- **La Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal**, en la nueva redacción dada por la Ley 26/2011, de 1 de agosto, de Adaptación Normativa a la Convención Internacional sobre Derechos de las Personas con Discapacidad, en su artículo 15, que modifica los artículos 10 y 11 de dicha ley.
- **La Ley 15/1995, de 30 de mayo, de Límites al Dominio sobre Inmuebles para Eliminar Barreras Arquitectónicas a las Personas con Discapacidad.**

Los derechos que reconocen estas normas son:

- De acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal, las obras necesarias para el uso de los elementos comunes o las instalaciones o dispositivos que favorezcan la comunicación exterior.
- Según la Ley 15/1995, la realización de obras de adecuación de fincas urbanas ocupadas por personas con discapacidad o personas mayores de setenta años, para conseguir el acceso desde la vía pública a la finca y al uso de los elementos comunes.
- Por último la Ley 26/2011 modifica la Ley 49/1960 e introduce la obligación de las comunidades de propietarios de garantizar la accesibilidad de los elementos comunes por medio de las obras o reformas que resulten necesarias, y establece las pautas que han de cumplir los vecinos de la vivienda colectiva para atender a la demanda de las personas beneficiarias de ese derecho (personas propietarias de la vivienda si en ella viven, trabajan, o prestan servicios voluntarios personas con discapacidad o mayores de 70 años).

Recientemente, se ha aprobado la **Ley 8/2013 de Rehabilitación, regeneración y renovación urbana** que puede tener importantes efectos para el devenir de la accesibilidad del parque de viviendas en España. La producción de vivienda nueva y “creación de ciudad” en los últimos años, ha dejado de lado intervenciones encaminadas a mejorar el estado y conservación del tejido arquitectónico existente<sup>5</sup>. Además, este nuevo enfoque puede facilitar la reconversión del sector inmobiliario y de la construcción en el contexto socioeconómico actual.

Esta Ley básica, que posteriormente deberán desarrollar las comunidades autónomas, tiene entre otros objetivos *“facilitar a las Administraciones competentes un instrumento que les permita disponer de información precisa para evaluar el cumplimiento de las condiciones básicas legalmente exigibles, tanto en materia de conservación como de accesibilidad”*.

En cuanto a lo que esta ley puede suponer en la mejora de la accesibilidad de muchas viviendas, por ejemplo, se apunta la posibilidad de ocupar superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación

---

<sup>5</sup> La regeneración y rehabilitación del parque edificado en España se justifica en el preámbulo de la Ley apuntando que el 55% del mismo es anterior al año 1980 y casi el 21% de las edificaciones cuenta con más de 50 años.

de ascensores u otros elementos, cuando sea necesario para garantizar la accesibilidad universal.

■ **La contextualización del parque de viviendas.** En España, según el Censo de Viviendas y Edificios de 2011 del INE, existían 25.208.623 viviendas, habiéndose incrementado en 4.262.069 (un 20,3%) en una década.

Según el uso que se da a la vivienda, éstas se clasifican en principales (ocupadas la mayor parte del año), secundarias (segundas residencias o viviendas que sólo están ocupadas durante las vacaciones) y vacías. Del total de viviendas, el 71,7% son principales, el 14,6% son secundarias y el 13,7% están vacías.

El número de hogares o viviendas principales aumenta en 3.896.523 (un 27,5% más respecto a 2001) en una década y se sitúa en 18.083.692. En cuanto a los datos de viviendas principales por comunidades autónomas, en cifras absolutas, los mayores incrementos en el número de viviendas principales se dieron en las comunidades más pobladas: Andalucía, Cataluña, Madrid y Valencia.

Año de construcción	Número de edificios destinados a viviendas	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Antes de 1900	788.381	8,1%	8,1%
De 1900 a 1920	368.522	3,8%	11,9%
De 1921 a 1940	430.558	4,4%	16,3%
De 1941 a 1950	462.588	4,8%	21,1%
De 1951 a 1960	865.154	8,9%	30,0%
De 1961 a 1970	1.014.556	10,4%	40,4%
De 1971 a 1980	1.481.584	15,3%	55,7%
De 1981 a 1990	1.357.150	14,0%	69,7%
De 1991 a 2001	1.413.386	14,5%	84,2%
De 2002 a 2011	1.538.425	15,8%	100,0%
<b>Total</b>	<b>9.720.304</b>	<b>100,0%</b>	

**Fuente:** Instituto Nacional de Estadística. Censos de Población y Viviendas 2011. Número y porcentaje de edificios destinados a viviendas por año de construcción.

Si se atiende al año de construcción de los edificios donde se ubican las viviendas, un 15,8% han sido construidos durante los 10 últimos años. El 30,0% son anteriores a los años 60 del pasado siglo, siendo el 8,1% de los edificios anteriores en su construcción a 1900.

Un dato interesante en cuanto al tamaño del municipio donde se ubican las viviendas principales, según el censo del 2011, es que a medida que aumenta ese tamaño, el número absoluto y el porcentaje de viviendas principales respecto al total es cada vez mayor, mientras que el de viviendas secundarias es cada vez menor.

■ **Algunos datos de accesibilidad en la vivienda.** Algo que hay que tener en cuenta a la hora de analizar la accesibilidad en las viviendas es que frecuentemente las dificultades, tanto en el interior como en los espacios comunes, en el exterior, no resultan aparentes o no al menos en toda su crudeza hasta que alguien tiene una discapacidad.

Y, a pesar de ello, el enfoque de este Observatorio trata de romper desde su concepción, y por tanto también en la fase de investigación con la vinculación entre discapacidad y accesibilidad extendiendo a todas las viviendas sus resultados. A continuación se exponen algunos datos relevantes extraídos de investigaciones y, aunque difieren en cuanto a sus metodologías, muestras y conceptualización, comparten nuestro objeto de estudio y aportan información válida para el objetivo común de conocer la accesibilidad en el parque de viviendas en España.

El **INE**, a través de sus **Censos de Población y Viviendas**, estudia una variable a la que llama “*accesibilidad*”. El INE considera 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, lo que se investiga en campo en relación exclusivamente con disponer o no de ascensor, es decir, no incluye ningún parámetro que determine la idoneidad en cuanto a la accesibilidad de dichos elementos.

Así, en el último Censo de 2011, el 22,9% de los edificios eran accesibles (frente al 21,1% del anterior Censo). En cuanto a la antigüedad del edificio, en todas las series de años, se observa una cifra similar de edificios accesibles. En general, a mayor número de plantas del edificio, existe mayor porcentaje de edificios e inmuebles “accesibles” (según este planteamiento).

Año de construcción	Edificios accesibles
Antes de 1900	22,3 %
De 1900 a 1920	22,3 %
De 1921 a 1940	23,2 %
De 1941 a 1950	23,6 %
De 1951 a 1960	23,0 %
De 1961 a 1970	22,7 %
De 1971 a 1980	22,9 %
De 1981 a 1990	23,2 %
De 1991 a 2001	24,4 %
De 2002 a 2011	21,8 %
<b>Total</b>	<b>22,9 %</b>

**Fuente:** Instituto Nacional de Estadística. Censos de Población y Viviendas 2011. Edificios y viviendas. Edificios destinados a viviendas según año de construcción (agregado) por instalaciones del edificio (Accesibilidad).

Número de plantas	Edificios accesibles
1	25,5 %
2	21,3 %
3	15,7 %
4	24,6 %
5	29,7 %
6	37,6 %
7	47,0 %
8	48,4 %
9	56,8 %
10 o más	60,0 %
<b>Total</b>	<b>22,9 %</b>

**Fuente:** Instituto Nacional de Estadística. Censos de Población y Viviendas 2011. Edificios y viviendas. Edificios destinados principal o exclusivamente a viviendas según nº de plantas sobre rasante por instalaciones del edificio (Accesibilidad).

Como es lógico son los edificios más recientes los que en mayor medida incorporan el ascensor en sus instalaciones. Los nuevos requisitos normativos que se han ido incorporando sobre la obligatoriedad del ascensor, así como el avance tecnológico y la mayor demanda de viviendas con ascensores como parte fundamental de la calidad de la misma, hace que el parque moderno de viviendas coexista con otro más antiguo en el que el ascensor está menos extendido (por restricciones técnicas, de espacio, falta de obligatoriedad, etc.).

Otra de las variables que inciden en los edificios para disponer o no de ascensor es el número de plantas. Los edificios con más plantas son los que en mayor medida incorporan ascensor.

En relación a la falta de ascensores en gran parte de los edificios de viviendas, un informe del Defensor del Pueblo Andaluz apunta que *“la dimensión social del problema es enorme, pues el total de población residente en estos inmuebles en Andalucía sería de 1.765.513 personas. Pero es que es preciso tener en cuenta que el problema de la accesibilidad no sólo afecta a los residentes en estos inmuebles, cuando tienen que entrar o salir de sus viviendas, sino que también los obstaculiza, limita o impide la comunicación con su entorno relacional, ya sean vecinos, familiares, amigos, demanda de prestación de servicios públicos o privados, etc. Desconocemos el porcentaje de la población residente en estas viviendas que tiene reconocida una discapacidad relacionada con la movilidad, pero sí sabemos que en torno al 9% de la población de Andalucía está afectada por alguna discapacidad. Si el dato, con los matices que se quiera, fuera extrapolable a estas viviendas podríamos imaginar la dramática situación en la que se encuentran miles de ciudadanos”*.

El hecho de que exista o no ascensor puede tener consecuencias dramáticas para muchas personas. No existen datos, el problema es invisible, pero ¿cuántas personas llevan años sin poder salir de su casa? Además de la inexistencia del ascensor, es habitual que edificios de vivienda presenten escalones en los accesos, o soluciones inadecuadas desde el punto de vista técnico, como pueden ser rampas con una excesiva pendiente. Estas son algunas de los problemas más importantes porque son los que mayores limitaciones ofrecen en cuanto a la movilidad de muchas personas con discapacidad física.

Además del Censo de Viviendas y Edificios, el INE, a través de la **Encuesta de Discapacidad, Autonomía Personal y Situaciones de Dependencia**

**2008**<sup>6</sup>, estudia algunas cuestiones relacionadas con la accesibilidad de las viviendas de personas con discapacidad que pasamos a reflejar a continuación.

En el 52,3% de los hogares en los que reside alguna persona con discapacidad (2,4 millones de hogares) existe alguna barrera de acceso a la vivienda (puerta de acceso al edificio y/o en el interior del edificio hasta la puerta de entrada de la vivienda de las personas con discapacidad). Por el contrario, en un 47,7% de estos hogares donde reside alguna persona con discapacidad, no existen barreras de ningún tipo.

Los lugares de la vivienda o edificio en los que más personas con discapacidad encuentran dificultades para desenvolverse son las escaleras, el cuarto de baño, la cocina, y el portal de la casa o edificio en el que se ubica la vivienda.

Otro aspecto a tener en cuenta tiene que ver con la necesidad de cambiar de domicilio de las personas con discapacidad: 305.400 personas han tenido que cambiar alguna vez su domicilio por motivo de su discapacidad, la mitad para recibir los cuidados de sus familiares y la cuarta parte porque encontraban barreras de accesibilidad en su domicilio anterior.

**El Libro Verde de la Accesibilidad** (2002), pretendía difundir, compartir y debatir públicamente la situación de la accesibilidad en España. Se analizaron las políticas e instrumentos de promoción desarrollados en los años anteriores a su publicación, y consideraba las necesarias reformas o iniciativas que permitieran avanzar en el proceso de supresión de todo tipo de barreras: arquitectónicas, urbanísticas, en el transporte, la comunicación e información, etc. Los contenidos desarrollados en este libro fueron el resultado de un trabajo de investigación realizado conjuntamente por el IMSERSO y por técnicos del Instituto Universitario de Estudios Europeos de la Universidad Autónoma de Barcelona.

Se analiza la accesibilidad de distintos ámbitos, y en concreto, para el de vivienda,

---

<sup>6</sup> Las Encuestas sobre Discapacidades son operaciones estadísticas en forma de macro-encuestas que dan respuesta a la demanda de esta información por parte de las Administraciones Públicas y de numerosos usuarios, en particular organizaciones no gubernamentales. Estas encuestas cubren buena parte de las necesidades de información sobre los fenómenos de la discapacidad, la dependencia, el envejecimiento de la población y el estado de salud de la población residente en España. Se han realizado tres macro-encuestas en 1986, 1999 y 2008: la Encuesta sobre Discapacidades, Deficiencias y Minusvalías (EDDM1986), la Encuesta sobre Discapacidades, Deficiencias y Estado de Salud (EDDS1999) y la Encuesta de Discapacidad, Autonomía personal y situaciones de Dependencia (EDAD2008).

se hizo un trabajo de campo entre los años 2000 y 2001 consistente en el estudio de:

- 499 edificios de viviendas, promovidos entre 1995 y 2000.
- 172 interiores de viviendas de nueva promoción promovidas entre los años 1999 y 2000.

Además, se completó el estudio con encuestas complementarias realizadas a residentes en vivienda de nueva promoción (141 encuestas).

Las principales conclusiones de este estudio son:

- En cuanto a las zonas comunes de los edificios de viviendas:
  - Uno de cada cinco edificios residenciales no se podían considerar plenamente accesibles.
  - La principal barrera para la accesibilidad en el exterior y el umbral tienen que ver con los cambios de nivel, escalones y rampas mal ejecutadas. Tampoco presentan condiciones óptimas de accesibilidad los buzones y el portero automático.
  - La mitad de las puertas de entrada de portal analizadas son estrechas o tienen un espacio libre insuficiente a ambos lados de la puerta y excesivo peso.
  - El 4% de los edificios estudiados carecen de ascensor, pese a estar desarrollados todos ellos en más de dos plantas. El 63% de los ascensores presentan alguna barrera para su total accesibilidad.
- En el interior de la vivienda, se encuentran:
  - Las viviendas con pasillo desarrollado en un solo tramo tienen un índice de accesibilidad muy superior a las desarrolladas en varios tramos.
  - El 59% de las viviendas analizadas tienen vestíbulos y distribuidores accesibles lo que facilita el giro de 180° y el acceso al resto de las estancias.
  - La sala de estar-comedor era la zona más accesible de la vivienda, junto con los dormitorios.
  - La cocina del 78,7% de las viviendas analizadas eran accesibles.
  - El 96% de los baños de las viviendas analizadas sólo disponían de espacio libre para inscribir un círculo de diámetro igual o inferior a 1,20 m.

Se hace una mención aparte a las viviendas unifamiliares en las que el resultado es de total inaccesibilidad desde el punto de vista de la circulación interior entre los diferentes niveles que las componen.

En ningún caso se contempla la reserva o previsión de espacio para la instalación de ascensor o plataforma elevadora, ni la ubicación de un dormitorio con baño accesible ubicado en la planta de acceso. El espacio de aproximación exterior a la vivienda es menos accesible que en las situadas en edificios multifamiliares. Consultada la opinión de los usuarios de estos edificios y comparada con las evaluaciones hechas, se mostraban menos exigentes y conscientes de los problemas detectados por los evaluadores y permitió comprobar que algunas barreras como los escalones aislados no se perciben como tales hasta que aparecen las dificultades para superarlas.

A partir de estos resultados una posterior publicación, El Libro Blanco. Por un nuevo paradigma, el Diseño para Todos, hacia la plena igualdad de oportunidades (2003), analizaba las posibilidades, el enfoque de actuación y las propuestas necesarias a desarrollar para enfrentar los problemas y carencias detectados.

El **IMSERSO**, en 2010 realiza la **Encuesta a mayores** y el Informe “**Por unas viviendas accesibles y adaptadas**”. Las personas mayores son uno de los segmentos de la población más afectados por las dificultades del entorno. Una gran parte de las personas mayores vive sola en casa (37%), lo que resulta relevante puesto que una gran cantidad de dificultades pueden ser salvadas puntualmente con la ayuda de otra persona. El estudio concluye que las caídas son en un 70,6% de los accidentes más frecuentes en las personas mayores de 65 años: por otro lado el interior del hogar fue el lugar donde más accidentes se producían (un 58,1%). La cocina fue con un 23,9% el lugar donde se concentraron mayor número de accidentes, seguida del comedor y dormitorio (13%), en el cuarto de baño (4,9%), escaleras interiores (4,3%) y en el exterior (balcones, fachadas, escaleras exteriores, un 3,5%).

En 2013 se ha publicado un **Estudio de accesibilidad en la Vivienda**, por parte del **CEAPAT**. En él se exponen las principales dificultades que las personas con discapacidad se encuentran en la vivienda y sus entornos.

La información se ha recogido a través de un cuestionario abierto-no estructurado en el que han participado 540 personas, aportando sus respuestas, Algunas de las cuestiones que pone de manifiesto el estudio son:

- El reducido tamaño de muchas viviendas, la inadecuada distribución y la falta de flexibilidad para la adaptación a los cambios sobrevenidos o derivados del paso del tiempo.

- El gran peso que tienen en la accesibilidad las relaciones humanas y los factores de convivencia dentro del hogar.
- Existe una demanda de soluciones tecnológicas, automatismos y sistemas avanzados que faciliten la comodidad, el ahorro y la seguridad en las viviendas.
- Falta generalizada de sensibilidad y ausencia de recursos para llevar a cabo reformas necesarias.

### ► **PLANTEAMIENTO Y OBJETIVOS DEL OBSERVATORIO DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL EN LA VIVIENDA EN ESPAÑA**

El objetivo general de esta investigación es el estudio de la accesibilidad del parque de viviendas en España. Es decir, no se trata de un análisis de las condiciones de las viviendas de personas con discapacidad sino de las viviendas principales familiares de España (en adelante, viviendas de primera residencia).

Los objetivos específicos de este Observatorio son los siguientes:

- Conocer la accesibilidad del parque de viviendas familiares de uso principal en España, a partir de aspectos considerados como prioritarios y a través de la percepción de las personas que ocupan esas viviendas.
- Determinar posibles variables que están influyendo en la accesibilidad de las viviendas en España.
- Proponer recomendaciones orientadas a mejorar el nivel de accesibilidad del parque actual de viviendas en España.
- Realizar mediciones posteriores con una regularidad temporal que puedan dar idea de la evolución de la accesibilidad en la vivienda en España.

## 3. METODOLOGÍA

## ► ENFOQUE METODOLÓGICO, TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN Y FASES

Para abordar la investigación y alcanzar los objetivos propuestos, se ha planteado una **metodología cuantitativa** (a través de encuesta telefónica). Además, se ha complementado con una fase cualitativa previa y una evaluación técnica de la accesibilidad in situ de una muestra de viviendas. Estos procesos en conjunto han servido para extraer los datos sobre los cuales se fundamentan las conclusiones y recomendaciones de este Observatorio.



La metodología cuantitativa se basa en el uso de técnicas estadísticas para conocer aspectos del objeto de investigación. Se basa en que “las partes representan al todo” y estudiando en una muestra o parte de la población la distribución de ciertas variables de interés se pueden extraer conclusiones válidas para el conjunto total de la misma.

Dentro de la metodología cuantitativa la técnica que se ha empleado para la recolección de los datos es la encuesta. Según García Ferrando la encuesta es “*una investigación realizada sobre una muestra de sujetos representativa de un colectivo más amplio, utilizando*

*procedimientos estandarizados de interrogación con intención de obtener mediciones cuantitativas de una gran variedad de características objetivas y subjetivas de la población”*<sup>7</sup>. La encuesta es una observación indirecta de los hechos por medio de lo que manifiestan los interesados y, permite una aplicación masiva mediante un sistema de muestreo.

La elección de esta metodología y esta técnica concreta está relacionada con la necesidad de obtener datos de la accesibilidad del parque de viviendas, además de otras ventajas que intrínsecamente conlleva la encuesta: aporta información fiable a bajo coste, ofrece rapidez en la obtención de los resultados, permite obtener información de casi cualquier tipo de población, y su estandarización, tratamiento informático y análisis de los datos.

La aplicación de la encuesta se ha realizado a través de entrevistas telefónicas asistidas por ordenador (CATI). Las ventajas de la encuesta telefónica respecto a otros tipos de aplicación, como por ejemplo la encuesta postal o personal, es que permite un seguimiento y análisis de los datos casi instantáneo y posibilita a los entrevistadores encontrar el momento más adecuado, aplazando incluso la realización de la misma, en el caso de que el encuestado disponga de poco tiempo en el momento justo en el que se contacta con él.

Las grandes fases de trabajo en las que se estructura el estudio son:

1. Fase preparatoria
2. Diseño de cuestionarios
3. Pre-test
4. Trabajo de campo
5. Explotación de los datos y análisis
6. Informe final

## **1. FASE PREPARATORIA**

En la fase inicial se han desarrollado una serie de tareas con el objetivo de acumular aquella información necesaria a la hora de poner en marcha este Observatorio, así como marcar el camino a seguir en las posteriores fases del estudio.

---

<sup>7</sup> GARCÍA FERRANDO, M; La Encuesta. En M. García Ferrando, J. Ibáñez y F. Alvira (Comp.), *“El análisis de la realidad social. Métodos y técnicas de investigación”*. Madrid, Alianza Universidad, 2005, p167.

Como primer paso se ha realizado un **Desk Research o Investigación de Gabinete** con la intención de recabar y analizar la información disponible relativa al objeto de estudio a través de fuentes secundarias (publicaciones, libros, normativa relacionada, páginas web, etc.).

También se ha realizado una **Investigación Cualitativa** con dos objetivos, el primero exploratorio para el posterior desarrollo metodológico cuantitativo (detección de núcleos temáticos, posibles indicadores, tipo de lenguaje y redacción a utilizar, etc.) y, segundo, complementario y explicativo que proporcionara una base discursiva e interpretativa a los datos puramente estadísticos.

**Grupos de discusión.** Se trata de una técnica que recurre a la entrevista realizada a un grupo de personas para recopilar información relevante sobre el objeto de la investigación. Por tanto, la principal característica es su carácter colectivo que contrasta con la singularidad personal de la entrevista en profundidad.

Se han realizado dos grupos de discusión; uno de personas con discapacidad y otro de personas sin discapacidad. Ambos compuestos por siete personas de distintos perfiles y edades. Para su desarrollo se han diseñado dos guiones de discusión distintos para poder responder al objetivo fundamental de cada uno:

- Grupo 1. Personas con discapacidad: determinar las dificultades relativas a la accesibilidad más importantes con las que se encuentran en las viviendas y sus zonas comunes.

Grupo 1. Personas con discapacidad			
Sexo	Tipo de discapacidad	Tipo de usuario	Edad
Hombre	Auditiva	Usuario de Lengua de Signos	42
Mujer	Auditiva	Usuario de Lengua de Signos	55
Hombre	Visual	Usuario de bastón blanco	26
Mujer	Visual	Usuario de bastón blanco	35
Hombre	Física	Usuario de muletas	59
Hombre	Física	Usuario de silla de ruedas	26
Mujer	Física	Usuario silla de ruedas	21

- Grupo 2. Personas sin discapacidad: Explorar la percepción, opinión, experiencias, grado de conocimiento acerca del concepto de accesibilidad universal aplicado a las viviendas, dificultades en el acceso y uso que encuentran y perciben en la vivienda y en las zonas comunes.

Grupo 2. Personas sin discapacidad	
Sexo	Edad
Hombre	66
Mujer	43
Mujer	35
Mujer	44
Hombre	63
Mujer	31
Mujer	37

**Entrevistas en profundidad.** Según Ruiz Olabuenaga, *“la entrevista nace de una ignorancia consciente por parte del entrevistador quien, lejos de suponer que conoce, a través de su comportamiento exterior, el sentido que los individuos dan a sus actos, se compromete a preguntárselo a los interesados, de tal modo que éstos puedan expresarlo en sus propios términos y con la suficiente profundidad para captar toda la riqueza de su significado”*<sup>8</sup>.

Se han realizado tres entrevistas en profundidad a expertos en diversas materias relacionadas con la accesibilidad universal en la vivienda.

Perfiles de los expertos entrevistados
Experto en accesibilidad universal y adaptación de viviendas
Experto en normativa de accesibilidad universal en las viviendas
Experto en políticas públicas de vivienda

<sup>8</sup> RUIZ OLABUENAGA, J. I.; *“Metodología de la investigación cualitativa”*, Bilbao, Universidad de Deusto, 2003, p.171.

La intención era conocer la perspectiva, opinión y percepciones de algunos expertos sobre temas concretos que tienen que ver con la accesibilidad en la vivienda en España. Las entrevistas, estuvieron enfocadas y dirigidas a través de un guion de temas a tratar con cada uno de ellos.

**Diseño de la muestra.** El input fundamental del Observatorio es la recolección de datos cuantitativos a través de encuesta telefónica aplicada en 1211 viviendas de primera residencia. Ello supone, además de la organización del trabajo de campo y el diseño del cuestionario, la definición de una muestra que ofrezca datos representativos y fiables, extrapolables a todas las viviendas que forman parte del universo a estudiar. Este apartado se desarrolla pormenorizadamente en un epígrafe posterior.

## 2. DISEÑO DE CUESTIONARIO

Con el trabajo exploratorio de la primera fase era necesario diseñar las herramientas de captación de datos: cuestionario para la encuesta telefónica y ficha de evaluación técnica para las visitas in situ en las viviendas.

**Cuestionario para entrevista telefónica:** Se elaboró un modelo de cuestionario pre-codificado que incluía algunas preguntas abiertas. Básicamente se ha estructurado en distintos bloques de información homogénea:

- características básicas de la vivienda (tipología, antigüedad, régimen de tenencia, plantas del edificio en el que se ubica, etc.),
- zonas comunes en el caso de existir (características de accesibilidad del acceso, itinerarios más comunes, ascensores y núcleos de escaleras, garaje, obras de adaptación, etc.),
- la propia vivienda (problemas de desenvolvimiento, percepción del grado de accesibilidad de las distintas estancias, reformas para la adaptación, etc.),
- características sociodemográficas del encuestado y algunas relativas al hogar y al resto de sus miembros.

Se ha pretendido recoger aspectos objetivos (por ejemplo, existencia/inexistencia de ascensor) y, también subjetivos o de percepción de la accesibilidad universal en la vivienda.

El máximo reto es estudiar la accesibilidad universal en la vivienda a través de informantes clave, habitantes de la vivienda, dado que lo habitual ha sido que la accesibilidad se mida a

través de parámetros técnicos por parte de arquitectos expertos en la materia. Sin embargo, es importante conocer la percepción que las propias personas hacen de los problemas de accesibilidad más allá de lo que nos marcan los requerimientos normativos. Así, el encuestado nos aporta información relevante y suficiente sin perder ciertas referencias objetivas sobre las características de accesibilidad de las zonas comunes y de las viviendas.

A la hora de encarar esta fase se partía de que la accesibilidad universal, a pesar de que aún sigue muy vinculada a la discapacidad para el imaginario colectivo, es un concepto cada vez más conocido por toda la población. Por tanto, con una redacción de preguntas adecuada al alcance de todos, cualquier persona puede dar cuenta de ella, sobre todo en un ámbito tan concreto como la vivienda, en la que la persona que responde pasa mucho tiempo y conoce sus problemas y necesidades.

Para ello se traslada, simplifica y transforma lo sustancial de la accesibilidad universal aplicado a la vivienda a un lenguaje coloquial, desvinculando accesibilidad y discapacidad y, haciendo entender al encuestado que es un tema que afecta a todas las personas en menor o mayor grado, se tenga o no discapacidad.

Con ese objetivo, muchas de las preguntas contenían ejemplos de situaciones cotidianas en las que se pudiese sentir reflejada la persona que participaba en la entrevista telefónica.

**Ficha de evaluación técnica:** Para completar la recogida de datos a través de la encuesta telefónica, se generó una ficha de toma de datos para realizar distintas evaluaciones de las viviendas desde una perspectiva más técnica. Esta ficha de evaluación se basa en gran medida en parámetros normativos a nivel estatal incluidos en el Código Técnico de Edificación y otros de buenas prácticas, fruto de la experiencia y del bagaje profesional de los técnicos que han participado en este estudio.

Ambos instrumentos, cuestionario telefónico y ficha de toma de datos para evaluaciones in-situ, sustentan la recogida de datos durante el trabajo de campo y suponen las fuentes de información primarias.

### 3. PRE-TEST DEL CUESTIONARIO TELEFÓNICO

Como se apuntaba, se le ha dado mucha importancia a la redacción y ordenación de las preguntas. Era imprescindible obtener un cuestionario conciso y abarcable (acorde a la limitación de tiempo que supone aplicarla por teléfono), entendible por cualquier persona, y lo suficientemente profundo y certero como para dar respuesta a los objetivos.

Por eso, tras diseñar el cuestionario telefónico y previo al trabajo de campo se realizó la fase de prueba o pre-test como proceso de validación de la herramienta de captación de datos. En concreto se realizaron dos pre-test a un grupo reducido de personas (25), poniendo en práctica las versiones iniciales del cuestionario. Cada pre-test dio como resultado una revisión del cuestionario con diversas modificaciones de redacción, secuencia de temas y preguntas hasta llegar al diseño definitivo que se adjunta en el anexo.

#### **4. TRABAJO DE CAMPO**

El trabajo de campo se compone de dos partes:

- El cuestionario telefónico se desarrolló desde las instalaciones de Sevilla de una empresa especializada a través de su equipo de entrevistadores, los cuales previamente habían recibido un “*briefing*” para la aplicación del cuestionario. El trabajo de campo comenzó el 11 de Junio de 2013 y acabó el 28 del mismo mes.
- Evaluación técnica de la accesibilidad universal de una muestra de viviendas (43) participantes en el cuestionario telefónico. Esta evaluación se llevó a cabo por un equipo de técnicos especialistas en accesibilidad durante los meses de Julio, Agosto y Septiembre de 2013.

#### **5. EXPLOTACIÓN DE LOS DATOS Y ANÁLISIS**

El procesamiento de datos general y los análisis se han realizado con Excel y el paquete estadístico-informático SPSS, centrado en un empleo de estadística descriptiva (frecuencias y porcentajes parciales y acumulados de las variables del cuestionario) y cruces bivariantes entre las de análisis y las independientes o explicativas.

#### **6. REDACCIÓN DEL INFORME FINAL**

Esta fase corresponde a la redacción de este documento que contiene los datos más relevantes y las conclusiones a las que se han llegado después del trabajo realizado.

En siguientes capítulos se exponen y analizan los resultados del estudio, articulados siguiendo un orden teóricamente secuencial de las distintas zonas que se pueden encontrar en una vivienda, desde el acceso y zonas comunes, hasta el propio interior de la misma. Se ofrecen datos a nivel nacional de indicadores divididos por zonas comunes y el interior de la vivienda.

Además esto se completa con un capítulo en el que se evalúa técnicamente una muestra<sup>9</sup> de viviendas y se hace una comparación entre esta perspectiva con la valoración del propio usuario, así como otro capítulo de análisis cualitativo de la experiencia de la accesibilidad en la vivienda por parte de expertos y usuarios.

## ► EL UNIVERSO Y LA MUESTRA

En España, según el Censo de Viviendas y Edificios de 2011 del INE, existían 25.208.623 viviendas, con un incremento de 4.262.069 (un 20,3%) en una década.

	2011	2001
<b>Total viviendas</b>	<b>25.208.623</b>	<b>20.946.554</b>
<b>Total viviendas de primera residencia</b>	<b>18.083.692</b>	<b>14.187.169</b>
<b>Total viviendas no principales</b>	<b>7.124.930</b>	<b>6.759.385</b>

**Fuente:** Instituto Nacional de Estadística. Censos de Población y Viviendas 2011. Número de viviendas según su tipología.

Del total de viviendas, el 71,7% de las viviendas son de primera residencia, el 14,6% son secundarias y el 13,7% están vacías. El número de hogares o viviendas principales aumenta en 3.896.523 (un 27,5% más respecto a 2001) en una década y se sitúa en 18.083.692. Esta cifra es el universo<sup>10</sup> de referencia para nuestro Observatorio.

A través de la misma fuente, el Censo de Viviendas y Edificios de 2011 del INE, se conoce igualmente la distribución de viviendas por provincias y por tamaño de hábitat, la cual nos servirá realizar una distribución muestral acorde con el peso que cada provincia y estrato de hábitat tiene sobre el total.

Las comunidades autónomas con más viviendas de primera residencia son, por este orden: Andalucía, Cataluña, Madrid, Comunidad Valenciana, Galicia y Castilla y León. Entre ellas suman el 70% del total de este tipo de viviendas de España. Entre las comunidades que tienen menos viviendas de este tipo son: La Rioja, Cantabria y Navarra.

<sup>9</sup> Esta muestra está extraída del grueso de viviendas que participaron en el cuestionario telefónico y que ofrecieron su consentimiento a seguir participando en el estudio.

<sup>10</sup> El universo es la totalidad de elementos o características que conforman el ámbito de un estudio o investigación.

Obviamente, el orden que ocupa cada Comunidad Autónoma atendiendo a su número de viviendas principales familiares está en consonancia, salvo ligeras variaciones, con el número de habitantes que cada una tiene con respecto al total de nuestro país.

Orden	Comunidad/Ciudad Autónoma	Nº viviendas primera residencia	Porcentaje
1	Andalucía	3.087.222	17,07%
2	Cataluña	2.944.944	16,29%
3	Madrid, Comunidad De	2.469.378	13,66%
4	Comunidad Valenciana	1.986.896	10,99%
5	Galicia	1.059.233	5,86%
6	Castilla Y León	1.037.966	5,74%
7	País Vasco	888.940	4,92%
8	Canarias	789.953	4,37%
9	Castilla-La Mancha	787.516	4,35%
10	Aragón	538.870	2,98%
11	Murcia, Región De	515.367	2,85%
12	Asturias, Principado De	457.798	2,53%
13	Balears, Illes	429.737	2,38%
14	Extremadura	424.980	2,35%
15	Navarra, Comunidad Foral De	248.596	1,37%
16	Cantabria	236.743	1,31%
17	Rioja, La	129.984	0,72%
18	Ceuta	24.904	0,14%
19	Melilla	24.666	0,14%
	<b>TOTAL</b>	<b>18.083.692</b>	<b>100,00%</b>

**Fuente:** Instituto Nacional de Estadística. Censos de Población y Viviendas 2011. Número de viviendas principales por comunidad autónoma.

En el Anexo IV se desagrega el número de viviendas por comunidad/ciudad autónoma, provincia y tamaño de hábitat. Esta es la descripción del universo entendido como el conjunto de todos los casos de interés para los objetivos de la investigación planteada y sobre el que se quieren generalizar los resultados a través del estudio de una muestra del mismo. La muestra final se calculó a partir del número total de viviendas de primera residencia de España dando como resultado 1211 viviendas de España. Se ha obtenido un error muestral en datos globales del +/- 2,82% dado un nivel de confianza del 95% y en el supuesto de la hipótesis más desfavorable ( $p/q = 50$ ).

Se realizó un procedimiento de muestreo, aleatorio polietápico y estratificado por comunidad autónoma, provincia y tamaño de hábitat del municipio, aplicando una afijación proporcional al número de viviendas. La selección de las unidades primarias (municipios) se realizó a través de una selección aleatoria y las unidades secundarias (viviendas) mediante una selección igualmente aleatoria de números de teléfono (teléfonos fijos de los hogares disponibles en las bases de datos telefónicas).

La distribución final de cuestionarios por Comunidad Autónoma, Provincia y tamaño de hábitat también se puede consultar en el Anexo IV.

## **4. RESULTADOS DEL OBSERVATORIO DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL EN LA VIVIENDA EN ESPAÑA**

## 4.1. ENCUESTA DE ACCESIBILIDAD A VIVIENDAS EN ESPAÑA

<b>4.1.1. PERFIL DE LA MUESTRA DE VIVIENDAS ESTUDIADAS .....</b>	<b>53</b>
<b>4.1.2. RESULTADOS DE LA ENCUESTA A USUARIOS .....</b>	<b>57</b>
A) ZONAS DE USO COMÚN .....	<b>59</b>
1. Acceso desde la calle	
2. Comunicación vertical en las viviendas (escaleras y ascensores)	
3. Garajes y zonas de aparcamiento	
4. Otras zonas de uso común	
5. Obras de adaptación y mejora de la accesibilidad en las zonas comunes	
B) LA VIVIENDA .....	<b>81</b>
1. El acceso a la vivienda	
2. El interior de la vivienda	
3. Reformas de adaptación y mejora de la accesibilidad en el interior de las viviendas	
C) VALORACIÓN DE LOS USUARIOS SOBRE LA ACCESIBILIDAD DE SUS VIVIENDAS Y ZONAS COMUNES .....	<b>89</b>

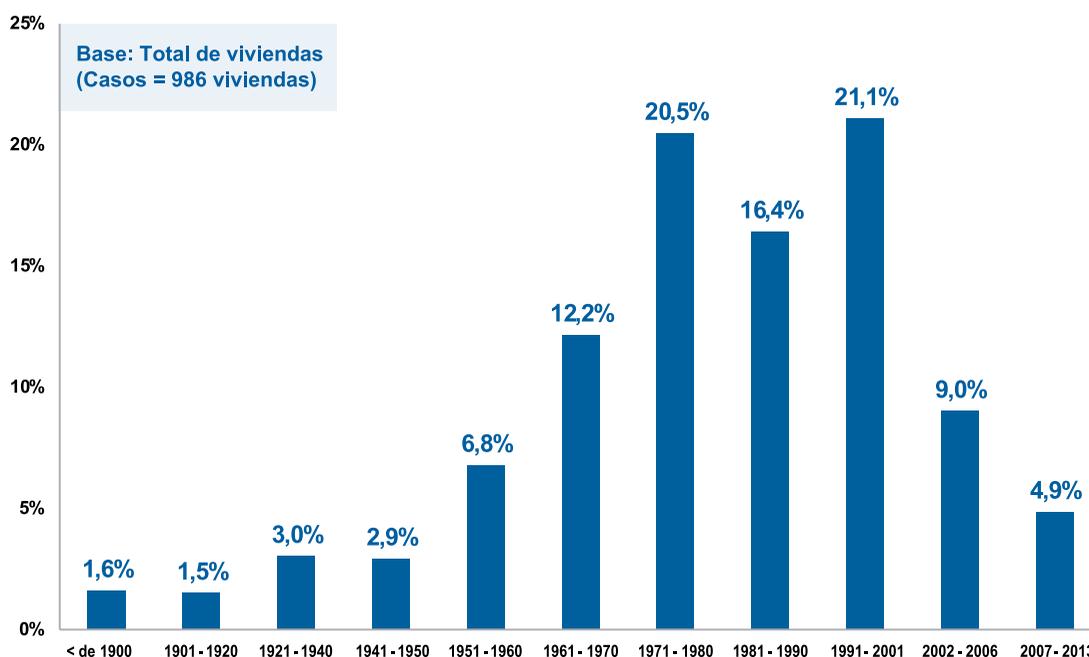
### ► 4.1.1. PERFIL DE LA MUESTRA DE VIVIENDAS ESTUDIADAS

A continuación se expone la descripción de algunas variables que nos permiten conocer las viviendas que han participado en la muestra del estudio.

En el estudio han participado 1211 viviendas de primera residencia de toda España, destinada a ser habitada por una o varias personas en general, pero no necesariamente unidas por parentesco, y que no constituyen un colectivo. Estas constituyen residencia habitual de alguna persona. Por tanto, no se han tenido en cuenta segundas o terceras residencias.

Una de las primeras clasificaciones simples que se pueden fijar para describir el tipo de vivienda en función de la asociación con otras viviendas es si son viviendas colectivas o unifamiliares. Las viviendas unifamiliares son aquellas en las que un único hogar ocupa el edificio en su totalidad, en contraposición a las viviendas colectivas, en las que el edificio puede acoger distintos hogares. Como ejemplos, vivienda colectiva puede ser un piso, un apartamento, un ático, un dúplex, loft, etc. Las viviendas unifamiliares pueden ser un chalet, un bungalow, un adosado, etc.

#### Porcentaje de viviendas por año de construcción



Del total de viviendas encuestadas, el **63,4%** son **viviendas colectivas** y un **36,6%** son **viviendas unifamiliares**.

Respecto a las plantas del edificio en el que se aloja la vivienda, existe un **9,7%** de edificios de viviendas que son únicamente de **planta baja**, un **35,8%** de **una y dos plantas en altura**, un **27,8%** de **tres y cuatro plantas** y un **26,5%** de **cinco o más plantas**.

La mayor parte de las viviendas colectivas tienen tres o más plantas en altura (cerca del **82%**), mientras que el grueso de viviendas unifamiliares son de planta baja o con una o dos plantas en altura (**93,4%**).

Si se atiende al año de construcción de las viviendas, la mayor parte datan de entre los años 50 del pasado siglo hasta el año 2001 (el **70%** aproximadamente). Un **12,0%** son viviendas que han sido construidas a partir del año 2002 hasta la actualidad.

Durante la entrevista telefónica se solicitaba al encuestado el año de construcción de la vivienda. En el caso de no ser recordada con exactitud la fecha de construcción del inmueble (debido al paso del tiempo o a que el informante desconociera ese dato), se le solicitaba una fecha aproximada, siendo la última opción de respuesta al menos el año en el que el miembro más antiguo del hogar llevaba residiendo en esa vivienda. Los porcentajes que aparecen en el gráfico están calculados eliminando de la base las viviendas de las que el informante no fue capaz de ofrecer un año de construcción, ni siquiera teniendo en cuenta los supuestos anteriores de posible aproximación a la fecha.

Según el régimen de tenencia de las viviendas encuestadas, la mayor parte son viviendas en propiedad (**90,3%**) y alrededor de un **9%** en régimen de alquiler. El resto corresponde a otras situaciones.

Otra de las variables descriptivas que se tuvieron en cuenta de la vivienda en el cuestionario telefónico es el tipo de vivienda según su clasificación en vivienda libre/promoción privada o, vivienda protegida/protección oficial. La mayor parte de las viviendas encuestadas son de promoción libre/privada y un **14,8%** de estas viviendas están catalogadas como de protección pública en alguna de sus distintas modalidades.

La legislación vigente contempla que el 4% de las viviendas de protección oficial (VPO) sean accesibles. Del total de viviendas de protección oficial que

han participado en la muestra de este estudio, que pertenecen a este cupo y vive alguna persona con discapacidad es del **2,2%**.

El **81,7%** de las personas que han participado en el cuestionario telefónico eran cabeza de familia (o cónyuge) y el **18,3%** era otro tipo de miembros del hogar.

La edad media de los encuestados es de **52,6 años**. Esta variable sociodemográfica se recogió en una pregunta abierta, que ha requerido de una asociación posterior en diferentes grupos. Se han agrupado en tramos de edad convencionales en base a las distintas etapas que marcan la vida de las personas. Así, la edad de los encuestados se distribuye de la siguiente manera:

- Menores de 25 años: **8,8%**
- De 26 a 35 años: **9,7%**
- De 36 a 45 años: **16,4%**
- De 46 a 55 años: **19,5%**
- De 56 a 65 años: **16,4%**
- Mayores de 65 años: **18,8%**

En cuanto a la distribución de los encuestados respecto a su situación laboral, la mayor parte de ellos, en el momento de la entrevista telefónica, se encontraban con trabajo (un **38,0%**). Después, los siguientes grupos de la muestra corresponden a población jubilada o pensionista (un **28,3%**) y población en paro (**18,3%**). El resto de encuestados, bien realizan trabajos domésticos no remunerados (**9,8%**), bien eran estudiantes (**4,9%**) o se encontraban en otro tipo de situaciones no englobables en las anteriores (**0,7%**).

Además de la situación laboral también se preguntaba acerca del nivel de estudios alcanzado. La mayor parte de los encuestados, casi un **30%**, tienen estudios universitarios. Además de este grupo, la muestra lo conforma un **25,2%** con estudios primarios, un **16,4%** con el bachillerato, un **14,2%** con formación profesional, un **8,2%** de enseñanza secundaria y un **6,4%** sin ningún tipo de estudios.

Otra de las variables recogida en el cuestionario era la situación de discapacidad o no, tanto de la persona que responde al cuestionario, como de alguno de los integrantes de su hogar.

Por el objetivo global de este Observatorio, el público al que estaba dirigido el cuestionario no eran las personas con discapacidad, sino la población general. La aleatoriedad en la selección de la vivienda hizo que la distribución de las personas

encuestadas en cuanto a si tienen o no discapacidad se repartiera de una manera similar a la realidad. El **88,5%** de las personas encuestadas declaraba no tener ningún tipo de discapacidad mientras que el **7%** de los encuestados tenían en algún grado una discapacidad y un **5%** no sabía o no contestaba a la pregunta.

Además de estas características sociodemográficas de las personas que respondieron al cuestionario, se preguntaba acerca de la composición del hogar.

La mayor parte de los hogares que componen las viviendas de la muestra estaban constituidos en el momento de la entrevista por **tres o cuatro miembros** (un **51,0%**), seguido de hogares de **uno y dos miembros** (**39,0 %**) mientras que la composición menos frecuente corresponde a hogares de **cinco o más miembros** (**10,2%**). La media es de **3,0 miembros por hogar**.

Como se decía, además de recoger si el encuestado tiene discapacidad, también se preguntaba acerca de esta situación para alguna de las personas que forman parte del hogar, y por tanto, cohabitan con el encuestado en la vivienda. En la mayoría de los hogares, en concreto un **84,9%** no tiene personas con discapacidad, en un **13,0%** de las viviendas habita una persona con discapacidad, en un **1,8%** de las viviendas existen dos personas con discapacidad y en tan solo un **0,3%** de las viviendas había tres o más personas con discapacidad.

Cogiendo como base de la muestra los hogares en los que al menos vive una persona con discapacidad (**183**), la media de personas con discapacidad por hogar es de **1,16**.

### ► 4.1.2. RESULTADOS DE LA ENCUESTA A USUARIOS

El objetivo de la encuesta ha sido conocer el punto de vista de los usuarios a la hora de disfrutar de su vivienda, preguntándoles sobre la accesibilidad, comodidad y seguridad de uso de los diferentes espacios y elementos que la conforman.

El análisis se ha planteado sobre un modelo “tipo” de vivienda, analizando diferentes elementos que la configuran siguiendo el siguiente esquema:

- Acceso desde la calle
- Zonas y elementos comunes (en el caso de existir)
  - Núcleos de escaleras
  - Núcleos de ascensor
  - Garaje (en este caso también puede ser de uso particular o exclusivo de una vivienda, por ejemplo, en muchas viviendas unifamiliares)
  - Otras zonas de uso común
- Vivienda
  - Acceso
  - Estancias de la vivienda

Los resultados se van articulando a través de estas distintas zonas en las que se puede dividir una vivienda, teniendo en cuenta que la heterogeneidad y casuística particular es muy diversa, y en conjunto van formando un “itinerario tipo” del que se pueden extraer conclusiones relevantes.

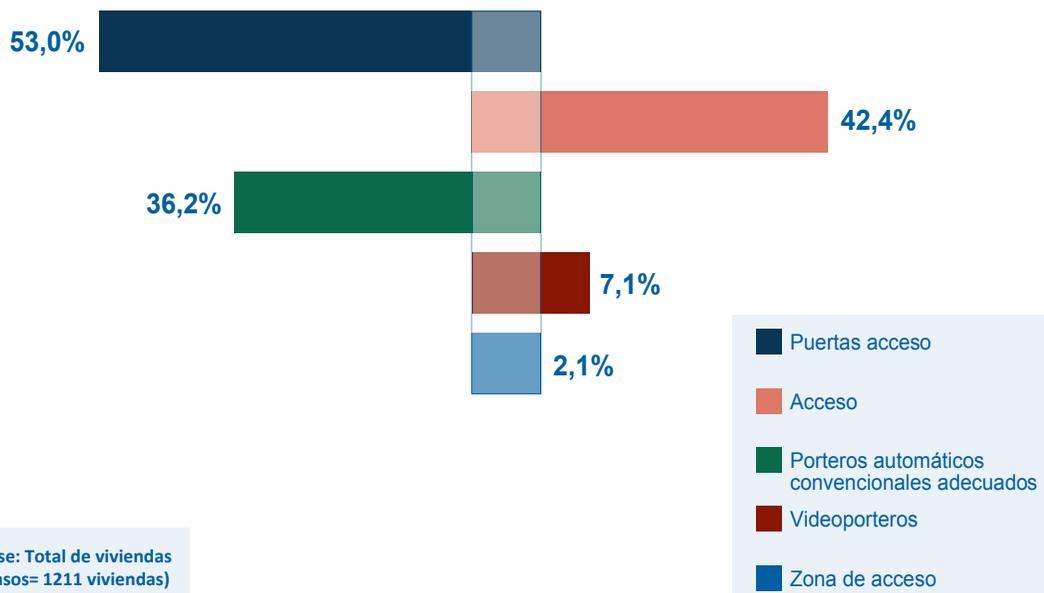
La encuesta, por sus propias características como técnica de investigación social, produce una serie de datos cuantitativos, que son los que se reflejan en este capítulo. Son datos en su mayoría de percepción y experiencia de la accesibilidad que poseen las personas sobre su propia vivienda y zonas comunes.

## A) ZONAS DE USO COMÚN

### 1. EL ACCESO DESDE LA CALLE

Únicamente 2 de cada 100 viviendas disponen de un acceso con unas características adecuadas de accesibilidad universal, considerando:

- Viviendas con videoportero que satisface las necesidades de sus habitantes o aquellas en las que no procede tener dispositivo de comunicación con el exterior, y
- viviendas sin escalones previos a la puerta de acceso o viviendas con escalones y rampa o plataforma elevadora como alternativa accesible y,
- con una puerta que puede ser utilizada con comodidad.



## ■ La comunicación entre el exterior y la vivienda

**Solo el 7,1% de las viviendas incorpora la instalación de un sistema de comunicación con el exterior con criterios de accesibilidad.**



### ¿Existe portero automático o “telefonillo” para poder comunicarse desde el exterior a la vivienda?

Este dispositivo permite establecer comunicación entre el exterior y la vivienda, así como la apertura de puerta del portal o urbanización.

La mayor parte de las viviendas están dotadas de portero automático, el **88,7%** de ellas.

Analizado este dato según la tipología de la vivienda, el **97%** de las viviendas colectivas tiene instalado portero automático o telefonillo, suponiendo únicamente un **65,2%** en las viviendas unifamiliares.



### ¿Dispone la vivienda de videoportero?

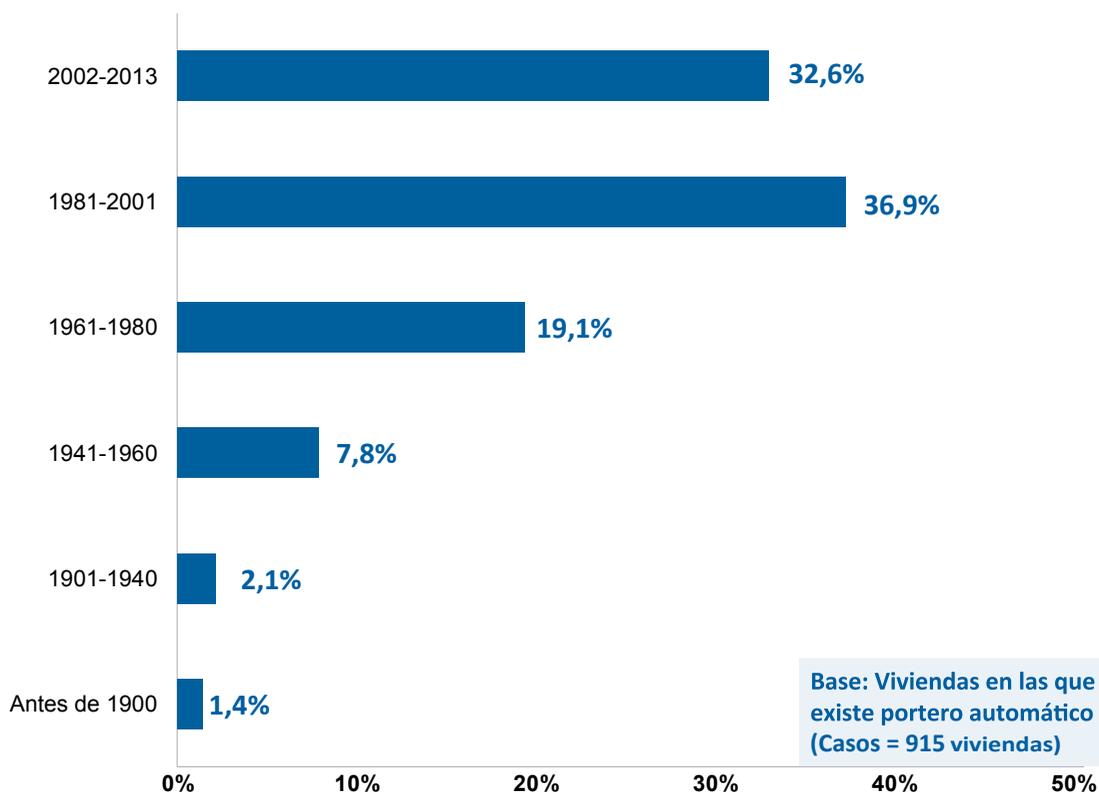
El videoportero posibilita que desde el interior de la vivienda se pueda identificar visualmente a quien está en el exterior, estableciéndose conversación o apertura de la puerta con la persona que ha llamado.

Solo un **17,4%** del total de viviendas dotadas de portero automático tiene videoportero.

Es más frecuente encontrarlos en municipios con mayor índice de desarrollo urbano.

Por otra parte, la existencia de videoporteros también está vinculada a edificios o viviendas más modernas. Así, cuanto más reciente es el año de construcción, mayor el porcentaje de videoporteros. Cerca del **70%** de los videoporteros se encuentran instalados en viviendas construidas a partir de los años 80.

### Porcentaje de viviendas en las que existe videoportero por año de construcción



### ¿Es el portero automático (o videoportero) fácil de usar?

La altura a la que se sitúa el portero automático (o videoportero) y su facilidad de uso son fundamentales para permitir que sea utilizable por cualquier persona independientemente de sus capacidades o estatura.

En el **38,5%** de las viviendas que lo tienen, el portero automático está ubicado a una altura adecuada para su cómoda utilización y en el **95,6%** se considera que su uso es sencillo.

En un **12,8%** de las viviendas existe conserje o persona encargada de la portería.

## ■ Diferencia de cota en el acceso desde la calle

**En un 42,4% de las viviendas el acceso previo a la puerta está libre de escalones o, existiendo estos, cuenta con una rampa o plataforma elevadora accesibles como alternativa.**



### ¿Existe algún escalón suelto o escalera antes de la puerta de acceso desde la calle?

En el acceso a los portales de las viviendas es fácil observar entradas con al menos un escalón de varios centímetros de altura o una escalera antes de llegar a la puerta.

Solo un **36,0%** de las viviendas no presenta este problema.



### ¿Existe rampa en el acceso desde la calle?

La existencia de una rampa como alternativa a los escalones del acceso es una solución que beneficia a todas las personas, un elemento facilitador en muchas de las situaciones con las que nos encontramos cotidianamente.

Del total de viviendas que presentan escalón en el acceso, un **24,7%** cuenta con una rampa y por tanto con una posibilidad de alternativa.

Por otra parte, es imprescindible que las rampas cumplan su función garantizando su uso de manera cómoda, segura y autónoma, adaptándose a las necesidades de las personas. Sobre las características que reúnen las rampas de acceso del total de viviendas en las que existen:

- En el **40,2%** la rampa tiene barandillas a ambos lados, que permiten su aprehensión por personas que así lo necesiten,
- en el **92,5%** la anchura de la rampa permite un paso cómodo, por ejemplo cuando la persona va cargada de bolsas, maletas, etc.
- en el **70%** de las viviendas la pendiente de la rampa es adecuada, permitiendo su uso, por ejemplo, en el caso de empujar un carrito de bebé o una silla de ruedas.
- En el **95%** el pavimento de la rampa no ha producido ningún tipo de resbalón o tropiezo.

El **26,8%** del total de viviendas en las que existe una rampa como alternativa a los escalones de acceso reúnen los cuatro criterios anteriores (barandillas a ambos lados, anchura cómoda, inclinación adecuada y pavimento correcto).



### ¿Y plataforma elevadora?

Además de la rampa, como alternativa al escalón, se puede instalar una plataforma elevadora que salve la diferencia de cota en el acceso desde la calle. Del total de viviendas con escalones o escalera en la entrada en un **2,8%** se ha instalado una plataforma elevadora.

#### ■ La puerta de acceso

**En el 53,0% de las viviendas, las puertas de acceso pueden ser utilizadas con comodidad.**



### ¿Cómo es la puerta de acceso?

De la puerta que desde la calle da acceso al portal en el caso de viviendas colectivas o a la parcela en el caso de viviendas unifamiliares, es necesario conocer al menos tres aspectos para asegurar su posibilidad de uso: su anchura, el peso de la hoja y la complejidad en el manejo de la llave u otro mecanismo de apertura.

Sobre si las puertas de acceso disponen de una anchura cómoda y suficiente para el paso adecuado de las personas, la respuesta es positiva en un **87,9%** de las viviendas.

Por otra parte, en un **65,6%**, la puerta de acceso tiene un peso adecuado que no dificulta la apertura y en un **74,8%** de las viviendas, los mecanismos de apertura (llave, pulsador, etc.) son sencillos de utilizar.

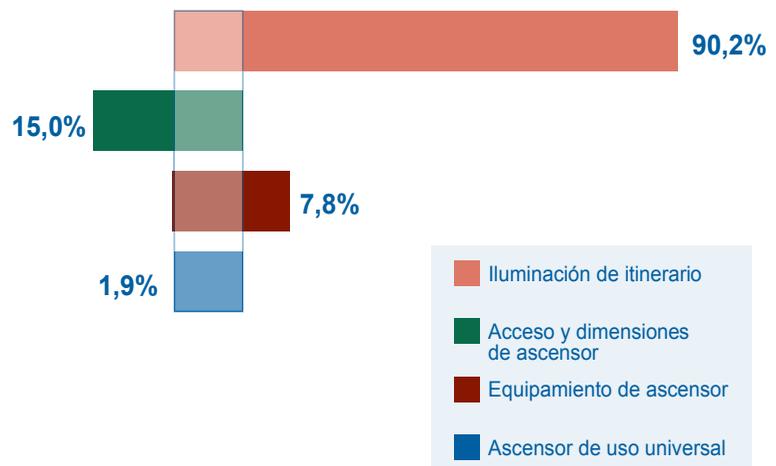
## 2. LA COMUNICACIÓN VERTICAL EN LAS VIVIENDAS (ESCALERAS Y ASCENSORES)

La comunicación vertical a través del núcleo de escaleras y ascensor no está resuelta adecuadamente en prácticamente ningún caso simultáneamente es decir, que ambos elementos reúnen condiciones adecuadas para su uso:

- Escaleras con anchura suficiente, pasamanos a ambos lados y un pavimento correcto,
- iluminación y tiempos de apagado suficientes,
- existencia de ascensor con características de accesibilidad adecuadas.

En cuanto al núcleo de ascensor, sólo en un 1,9% de las viviendas que dispone de dicho elemento tiene unas características de accesibilidad y una iluminación adecuada en el núcleo de escaleras.

En un 29,3% del total de viviendas colectivas el núcleo de escaleras es accesible.



## ■ La comunicación vertical a través del núcleo de escaleras

**En el 29,3% de las viviendas colectivas el núcleo de escaleras presenta criterios óptimos de accesibilidad para los usuarios.**



### ¿Qué características de accesibilidad tienen los núcleos de escaleras?

Respecto al diseño de los núcleos de escaleras de las viviendas colectivas:

- En un **36,6%** cuentan con barandillas/pasamanos a ambos lados,
- un **82,8%** tienen anchura adecuada, y
- en la mayor parte de las viviendas (un **94,5%**) en las escaleras no existen problemas con el pavimento.

En cuanto a la iluminación de la escalera se han tenido en cuenta dos aspectos, la adecuada intensidad y, por otro, el tiempo en el que la luz permanece encendida en el caso de existir temporizadores. Los resultados implican que la intensidad en la mayoría de los casos es correcta (**95,4%**), y los tiempos de apagado automático suficientes (**92,5%**) para poder llegar a cualquier punto del edificio en condiciones de seguridad.

## ■ La comunicación vertical a través del núcleo de ascensores

**Únicamente en un 1,4% de los edificios de viviendas colectivas existe ascensor accesible.**



### ¿En cuántas viviendas existe ascensor?

El ascensor mejora la calidad en la movilidad de las personas entre las distintas plantas de un edificio (pudiendo llegar a ser un elemento prioritario de elección de la vivienda), y facilita el transporte de bultos (compras, maletas, carritos de bebé, etc.).

En un **73,8%** de los edificios de viviendas colectivas existe ascensor como alternativa al núcleo de escaleras, siendo un **1,9%** de estos accesibles.

Agrupando los edificios por número de plantas, a medida que aumenta la altura del edificio también lo hace el porcentaje de existencia de ascensor. El **38,3%** de los bloques de viviendas con 1 y 2 plantas en altura tiene ascensor, el **68%** de 3 y 4 plantas, y el **94,7%** de bloques de 5 o más alturas.



### En cuanto a sus características de accesibilidad, ¿cómo son los ascensores?

Refiriéndonos al acceso al ascensor:

- Previo al embarque/desembarque del ascensor es necesario que exista suficiente espacio para poder maniobrar y acceder al interior de la cabina de una manera cómoda y segura (con una silla de ruedas, un carrito de bebe, bolsas de la compra, maletas, etc.).
- En el **63,7%** de las viviendas colectivas que cuentan con ascensor no existen problemas con el espacio previo al ascensor de los ascensores.
- En el **85,9%** la anchura de la puerta permite un paso holgado y cómodo.
- En un **74,8%** estos ascensores incorporan sistema de apertura automática de puertas y de ellos, en un **83,3%** la puerta automática se cierra respetando un tiempo de apertura que permite poder entrar o salir en condiciones de seguridad.

En cuanto a la botonera interior del ascensor:

- En el **79,7%** de las viviendas colectivas que cuentan con ascensor la botonera interior es cómoda de usar (teniendo en cuenta exclusivamente la altura , y
- en un **45,9%** incorpora información en formato Braille.
- Es destacable que casi un **10%** de los encuestados no sabe/no contesta, debido a que es un detalle que pasa desapercibido al no ser de utilidad para ellos.

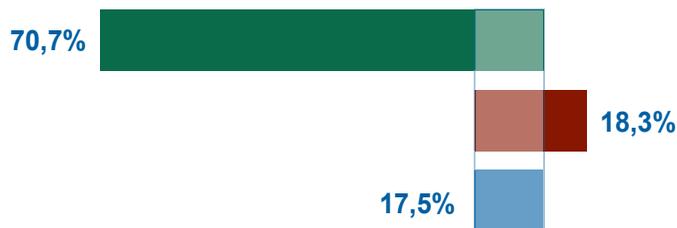
Otro de los aspectos analizados es la existencia de un sistema sonoro que indique, al menos, a qué planta llega el ascensor. Esto facilita la orientación y complementa la información digital existente en la cabina. En un **16,8%** de los ascensores está instalado este sistema.

En cuanto a las dimensiones interiores de la cabina de los ascensores en un **53,8%** de los ascensores se puede llevar cómodamente el cochecito de bebé o podría ser utilizado por una persona usuaria de silla de ruedas).

### 3. LOS GARAJES Y ZONAS DE APARCAMIENTO

El 17,5% de las viviendas con garaje o zona de aparcamiento es posible aparcar el vehículo y llegar hasta la vivienda con condiciones de accesibilidad:

- apertura automática de puerta del garaje que no requiere descender del vehículo,
- recorrido peatonal hasta la vivienda en el que no existe escalón o, en caso de existir, este puede ser salvado mediante rampa accesible o plataforma elevadora / salvaescaleras,
- puertas durante el recorrido utilizables de manera cómoda.



Base: Total de viviendas con garaje o zona de aparcamiento (617)

- Acceso desde el vehículo
- Recorrido accesible desde el garaje hasta la vivienda
- Garajes / aparcamientos accesibles

## ■ El acceso al garaje/aparcamiento desde la calle

**Un 70,7% de las viviendas con garaje o zona de aparcamiento incorpora sistema automático de apertura / cierre de puerta de garaje con el que no es necesario descender del vehículo o realizar desplazamientos.**



### ¿Cómo es el acceso al garaje/aparcamiento de las viviendas?

Aproximadamente la mitad del total de viviendas en España dispone de garaje o zona de aparcamiento para sus ocupantes (**51,0%**).

- Un **59,0%** de las viviendas unifamiliares en España disponen de garaje o aparcamiento frente a un **46,4%** de las viviendas colectivas.
- La mayor parte de estos garajes y aparcamientos se encuentran situados en el propio bloque de viviendas o en la vivienda unifamiliar.
- Un **81,9%** de las viviendas con garaje o zona de aparcamiento se ajustan a este hecho frente a otras opciones minoritarias como que el aparcamiento/garaje esté situado en la calle, en alguna zona común reservada para la comunidad de vecinos o en otro edificio distinto al de las propias viviendas.

El primer paso cuando una persona llega a su vivienda conduciendo su vehículo y pretende aparcarlo en el garaje es abrir la puerta para vehículos.

Un **70,7%** de las viviendas con garaje o zona de aparcamiento cuentan con un dispositivo, tipo mando a distancia, por el que se puede accionar la puerta desde el vehículo.

## ■ Recorrido desde el garaje/aparcamiento hasta la vivienda

**En el 18,3% de las viviendas con garaje o zona de aparcamiento es posible realizar el recorrido hasta la vivienda través de un itinerario accesible.**



## Una vez aparcado el vehículo, ¿cómo es la deambulaci3n hasta la vivienda?

Una vez aparcado el veh3culo es habitual que en el recorrido hasta la vivienda sea necesario recorrer un itinerario que atravesase puertas, escalones, rampas, etc.

El **27,6%** de las viviendas con garaje o zona de aparcamiento cuentan con un paso libre (sin la existencia de puertas).

Respecto a las viviendas en las que si existen puertas (muchas de ellas instaladas en cumplimiento de normativas de seguridad contra incendios):

- En el **66,4%** las hojas de las puertas tienen un peso adecuado,
- en el **79,6%** la anchura de las puertas es suficiente y
- en el **72,8%** el sistema de apertura de la puerta no presenta dificultades de uso.

Otro de los obst3culos que se pueden localizar en este itinerario son los escalones aislados o tramos de escaleras, aunque se constata que en el **56,7%** de las viviendas con garaje o zona de aparcamiento no existen.

En el resto de casos (**43,3%**) el porcentaje de viviendas en las que existe una rampa como alternativa para salvar escal3n o escalones durante el itinerario es unicamente del **13,1%**.

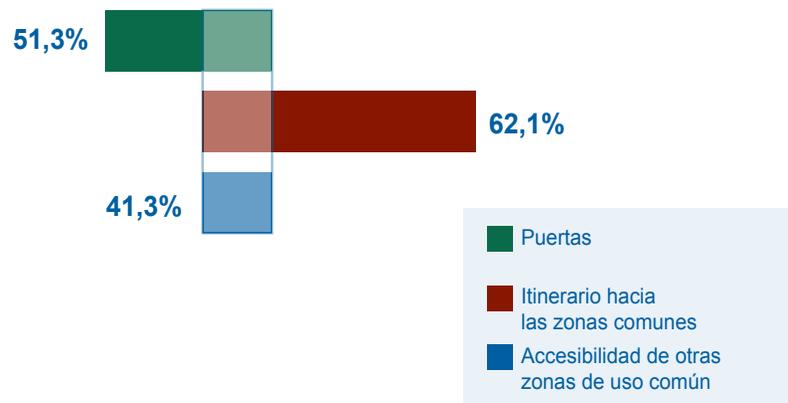
Respecto a las caracter3sticas de estas rampas:

- En el **23,5%** de las viviendas que cuentan con esta alternativa incorpora barandillas o pasamanos,
- en el **72,8%** la pendiente es adecuada,
- en el **86,4%** la anchura es y
- la mayor parte (un **96,3%**) no tienen problemas con el pavimento.

## 4. OTRAS ZONAS DE USO COMÚN

Un **41,3%** de las viviendas disponen de itinerarios accesibles en los recorridos hacia otras zonas comunes a las mencionadas. Esto incluye itinerarios:

- Sin puertas o con puertas cómodas,
- Sin escalones o salvados por rampas accesibles y/o plataforma elevadora.



Hasta aquí se han analizado diversas zonas comunes de las viviendas, pero además del acceso, la comunicación vertical (núcleo de escaleras y ascensores) y los garajes o aparcamientos, pueden existir otro tipo de zonas de uso común. Es habitual la existencia de trasteros, soportales, jardines, zonas recreativas para niños, instalaciones deportivas, piscina, etc. En este caso se han evaluado los itinerarios hasta estas zonas, no así su uso, poniendo el énfasis en puertas, escalones y rampas durante el recorrido.

La mayor parte de las viviendas no posee otras zonas de uso común en su comunidad de vecinos (sólo un **24,6%** disponen de ellas).

En las viviendas que disponen de otras zonas comunes, una de las incidencias que dificultan la deambulación es la existencia de puertas y las características de accesibilidad que presentan.

Esta circunstancia se presenta en el **39,6%** de los casos. Los problemas detectados son:

- En un **28,1%** de ellas resulta complejo el manejo de la llave (o el mecanismo análogo).
- Un **32,2%** tiene un peso excesivo.
- Un **18,6%** no tiene una anchura suficiente.

Otro de los inconvenientes es la existencia de escalones sueltos que pueden suponer un obstáculo para la deambulaci3n. Esta circunstancia se presenta en el **41,1%** de los casos.

En este sentido, tan s3lo un **10,4%** de las viviendas disponen de una rampa alternativa o una plataforma elevadora para salvar los escalones encontrados al paso en los itinerarios.

Para que la rampa cumpla su funci3n de manera segura y c3moda debe tener dos caracter3sticas fundamentales: apoyos y barandillas a ambos lados y una adecuada inclinaci3n. Casi la mitad de las viviendas que disponen de rampas cumplen con el requisito de tener barandillas a ambos lados (**49,2%**) y el **54,0%** de ellas con el segundo, el de tener una inclinaci3n adecuada. Otras caracter3sticas de las rampas tambi3n necesarias se cumplen en mayor medida: en el **90,5%** de esas viviendas la anchura de la rampa es adecuada y en el **95,2%** no se han producido resbalones o tropiezos debidos al pavimento.

## 5. OBRAS DE ADAPTACIÓN Y MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD EN LAS ZONAS COMUNES



### ¿Se han realizado reformas de mejora de la accesibilidad en las zonas comunes de las viviendas?

Es frecuente que en las comunidades de vecinos se lleven a cabo obras de reforma para mejorar la accesibilidad del edificio como, por ejemplo, la instalación de ascensores, rampas, etc. Sobre el total de viviendas que disponen de zonas comunes se han realizado mejoras en un **30,5%**. Y sería necesario llevarlas a cabo en un 33,3% del total de las que aún no se han realizado.



### ¿Qué tipo de reformas son las que se realizan?

Las obras o reformas realizadas están básicamente relacionadas con la puerta de acceso, los núcleos de escaleras, los ascensores y las rampas.

TIPOS DE REFORMAS DE ACCESIBILIDAD EN ZONAS COMUNES	
Instalación de otras rampas (distintas a las de acceso)	33%
Instalación de rampa en el acceso	10%
Instalación de ascensor	8%
Sustitución/cambio del ascensor existente	7%
Reforma y mejoras en el ascensor	6%
Aceras/entorno urbano próximo	5%
Otro tipo de mejoras	5%
Puerta de acceso	5%
Instalación/cambio de barandillas en escaleras	4%
Llevar el ascensor a cota cero	4%
Instalación de elevador vertical/plataforma elevadora	3%
Reforma de rampas existentes	2%
Aparcamiento/garajes	1%
Mejora de pavimento	1%
Portero automático	1%
Iluminación	1%
<b>Total porcentaje sobre el total de respuestas<sup>11</sup></b>	<b>100%</b>

Pregunta multi-respuesta. Porcentaje sobre el total de respuestas dadas.

<sup>11</sup> Los porcentajes no se refieren al número de viviendas sino al total de respuestas dadas por los encuestados. Es una pregunta multi-respuesta, es decir, una comunidad de vecinos ha podido realizar varios tipos de reformas.

El **33%** de las reformas/obras de accesibilidad en las zonas comunes tienen que ver con la instalación de rampas interiores y el **10%** con rampas en el acceso desde la calle.

Algunas de las respuestas referentes a la instalación de rampas interiores tienen que ver con la posibilidad de que se pueda llegar hasta el ascensor, o propiciar un itinerario accesible desde el aparcamiento o garaje hasta las viviendas, así como en otras zonas comunes como puede ser la piscina o áreas recreativas y ajardinadas.

Sin duda, junto con las rampas, otra de las soluciones que más se acometen en las zonas comunes es la instalación de un ascensor. Así, un **8%** de las obras de mejora y adaptación de las zonas comunes están referidas a la instalación de este mecanismo.

A esto hay que sumarle un **7%** que representa la sustitución/cambio del ascensor obsoleto o antiguo, y un **6%** de mejoras de las condiciones de accesibilidad en el ascensor preexistente. Estas mejoras tienen que ver, por ejemplo, con la colocación de botoneras a una altura adecuada y con la instalación de sistemas sonoros que anuncian la planta a la que llega el ascensor. Una de las reformas del ascensor que se han considerado aparte, por su entidad en cuanto al número de respuestas, es su bajada hasta cota cero posibilitando que se pueda utilizar desde el propio nivel de calle (**4%**).

Otras reformas menos frecuentes que se han realizado son relativas a:

- Renovación, mejora de los porteros automáticos. También su colocación a una altura más baja, y por tanto, más adecuada.
- Reforma de la puerta de acceso: cambio de puerta manual por automática, cambio de cerraduras y mecanismos de apertura, ampliación del ancho de paso, etc.
- Instalación de barandillas en escaleras.
- Instalación de elevadores verticales/plataformas elevadoras para salvar escalones o escaleras en algunas zonas comunes.
- Cambio del pavimento por otro antideslizante, mejora de la iluminación y ampliación de garajes/aparcamientos y los itinerarios que lo conectan con el resto del edificio.
- También se mencionan algunas mejoras del entorno urbano próximo a las viviendas, como rebaje de bordillos y aceras, que aunque no tienen que ver estrictamente con la comunidad de vecinos no dejan de ser importantes para facilitar un itinerario peatonal accesible desde y hasta el acceso a las viviendas.



### ¿Cuáles son las razones para realizar reformas de mejora de la accesibilidad?

Gran parte de los motivos por los que se acometen este tipo de obras (en un **48%**), se centran en la necesidad para alguno de los vecinos, ya sea una persona mayor o con discapacidad. También existe un alto porcentaje que indica que estas reformas se han hecho pensando en mejorar la accesibilidad y la comodidad de todos los vecinos y no como necesidad imprescindible de alguien. Otro tipo de razones que justifican las mejoras de accesibilidad realizadas en las zonas comunes son el cumplimiento normativo, es decir, porque así se lo exigía la ley y porque saben que en el futuro pueden llegar a necesitarlas.

RAZONES PARA REALIZAR LAS OBRAS DE MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD EN LAS ZONAS COMUNES	
Necesidad de algún vecino o vecinos	48%
Mejorar la accesibilidad y la comodidad de todos los vecinos	38%
Por cumplimiento normativo	7%
Pensando en el futuro	4%
Otras	4%
<b>Total porcentaje sobre el total de respuestas</b>	<b>100%</b>

Pregunta multi-respuesta. Porcentaje sobre el total de respuestas dadas.



### ¿Cómo se costea la mejora de la accesibilidad en las viviendas?

Sobre la manera en la que se han costeado las obras realizadas en las zonas comunes de las viviendas, la mayor parte de las comunidades de vecinos las han realizado con fondos propios de la propia comunidad (**74,3%**). En menor medida también con ayuda de subvenciones de alguna administración pública (**11,3%**). Solo en un **2,1%** de los casos se han utilizado recursos propios de cada vecino para acometer las obras de mejora de la accesibilidad en las zonas comunes. Hay un **12,3%** que no sabe/no contesta.



### ¿Qué tipo de reformas sería necesario acometer?

Interesa conocer si en las viviendas en las que no se han realizado reformas sería necesario acometerlas y los por qué de la no ejecución.

En este supuesto la actuaciones de reforma prioritarias serían: instalación de rampas en diversas zonas (**40,4%**) y en el acceso desde la calle (**5,7%**), la instalación de ascensor (**20,9%**) o la reforma y mejora del que ya disponen (**4,7%**) y reformas en la puerta de acceso desde la calle (**3,7%**).

OBRAS QUE SERÍAN NECESARIAS REALIZAR	
Instalación otras rampas	40,4%
Instalación de ascensor	20,9%
Otro tipo de mejoras	7,4%
Instalación de rampa en el acceso	5,7%
Aceras/entorno urbano próximo	5,4%
Reforma del ascensor	4,7%
Puerta de acceso	3,7%
Ascensor a cota cero	2,0%
Aparcamiento/garajes	2,0%
Portero automático	2,0%
Reforma de la rampa	1,7%
Sustitución/cambio del ascensor preexistente	1,4%
Instalación de barandillas en escaleras	1,4%
Elevador vertical/plataforma elevadora	1,0%
Pavimento	0,3%
<b>Porcentaje sobre total de respuestas</b>	<b>100,0%</b>

Pregunta multi-respuesta. Porcentaje sobre el total de respuestas dadas.



### ¿Por qué no se realizan estas obras?

El gran obstáculo para la realización de las obras de mejora de la accesibilidad está relacionado con los motivos económicos (**47,3%**). Los problemas técnicos también son un hándicap a la hora de realizar estas reformas (**17,9%**).

Hay un **16,3%** de viviendas en las que se declaran otras razones además de las económicas o las técnicas para realizar estas reformas. En ellas destaca con un **71,2%** lo que se ha denominado “inexistencia de demanda explícita”. Como se decía, aun siendo viable económica y técnicamente la implantación de ciertas soluciones de accesibilidad en las zonas comunes, las obras no se realizan por no existir demanda de

alguna persona. Esto conecta con otra de las razones alegadas para no realizarlas: la falta de concienciación o desconocimiento. Es decir, aún sigue existiendo la percepción de que ciertas intervenciones en los entornos están exclusivamente orientadas a las personas con discapacidad o las personas mayores.

Otro de los escollos a los que se debe hacer frente a la hora de realizar las obras es la falta de acuerdo entre los vecinos (**9,6%**). La casuística puede ser muy variada pero, a veces, es difícil llegar a acuerdos sobre aspectos comunitarios cuando tienen un coste económico y cuando pueden ocasionar molestias temporales.

<b>OTROS MOTIVOS POR LOS QUE NO SE HAN REALIZADO LAS OBRAS</b>	
<b>No existe una demanda explícita</b>	<b>71,2%</b>
<b>Falta de acuerdo de los vecinos</b>	<b>9,6%</b>
<b>Desconocimiento/falta de concienciación</b>	<b>7,7%</b>
<b>Otros motivos</b>	<b>11,5%</b>
<b>Porcentaje sobre total de respuestas</b>	<b>100,0%</b>

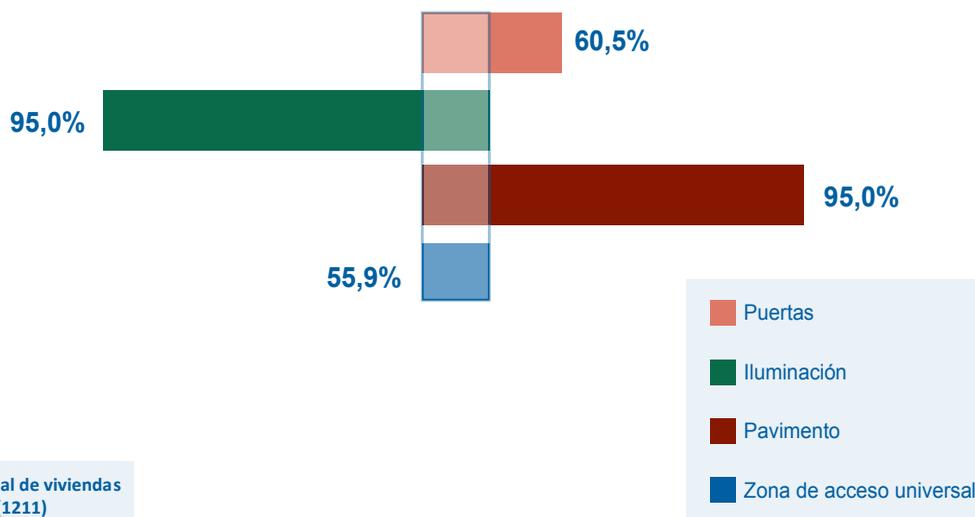
Pregunta multi-respuesta. Porcentaje sobre el total de respuestas dadas.

## B) LA VIVIENDA

### 1. EL ACCESO A LA VIVIENDA

La zona de acceso al interior del 55,9% de las viviendas se puede considerar accesible en cuanto a:

- anchura y peso adecuados de la puerta,
- manejo simple de la llave,
- Iluminación óptima,
- pavimentos antideslizantes.





### ¿Qué problemas de accesibilidad existen en las puertas de acceso a las viviendas?

Situándonos en la puerta de acceso, en un **74,0%** de las viviendas el manejo de la llave de la puerta de acceso no resulta complejo, en un **82,0%** tiene un peso adecuado para abrirla o cerrarla, y por último, un **94,9%** considera que presenta una anchura cómoda.

Además de los aspectos relacionados con la propia puerta, en un **95,0%** de las viviendas la iluminación es adecuada en la zona de acceso y no han tenido problema alguno de resbalón o tropiezo a causa del pavimento, felpudos, etc.

## 2. EL INTERIOR DE LA VIVIENDA

**En el 88,0% de las viviendas no existen problemas de accesibilidad para sus ocupantes en ninguna de las estancias principales de la misma.**



### ¿Qué problemas de accesibilidad existen en las estancias de las viviendas?

Una vez dentro de la vivienda, las zonas en las que existen mayores problemas de accesibilidad para las personas que las habitan son los aseos, los dormitorios y las zonas exteriores.

En un **4,8%** de las viviendas existen problemas de accesibilidad en los aseos. Lo mismo le ocurre a un **3,1%** en los dormitorios y a un **2,8%** en las zonas exteriores de la vivienda, como pueden ser terrazas, tendederos o jardines.

Donde existen menos problemas de funcionalidad y accesibilidad es en la puerta de acceso (**1,6%**), cocina, (**0,8%**), salón/ comedor (**0,6%**) y otras zonas (**0,9%**).

¿Problemas de accesibilidad en...?	SÍ	NO	NS/NC
Puerta de acceso	1,6%	98,4%	-
Salón/comedor	0,6%	99,4%	-
Dormitorios	3,1%	96,8%	0,1%
Aseos	4,8%	95,1%	0,1%
Cocina	0,8%	99,0%	0,2%
Zona Exterior	2,8%	96,7%	0,5%

En ocasiones las viviendas disponen de espacios reducidos, pueden tener escalones de acceso a algunas estancias, anchuras de pasillo insuficientes para un desplazamiento cómodo, etc. Agrupando los problemas por tipos, aquel que más se menciona es la existencia de escaleras o escalones en el acceso o deambulación hacia alguna estancia concreta. Un **58,8%** de las respuestas dadas va en esta línea. Este problema puede ir de un simple escalón en el acceso al jardín o terraza a, incluso, un tramo de escaleras para acceder a la planta superior de la vivienda (caso de viviendas unifamiliares).

Otro de los problemas más frecuentes son los anchos de paso insuficientes e incómodos entre estancias (**18,1%**). Las puertas de ciertas habitaciones o los pasillos estrechos para, por ejemplo, el desplazamiento de una persona en silla de ruedas pueden suponer un problema importante ya que algunas de las habitaciones quedan inutilizadas.

También se destacan como aspectos relevantes:

- La existencia de bañera en el aseo en vez de plato de ducha.
- Las reducidas dimensiones de algunas estancias de la vivienda.

<b>TIPOS DE PROBLEMAS EXISTENTES EN LAS DISTINTAS ZONAS DE LA VIVIENDA</b>	
Escaleras o escalones en el acceso o deambulaci3n a alguna estancia	<b>58,9%</b>
Ancho de paso insuficiente en el acceso o deambulaci3n a alguna estancia	<b>18,1%</b>
Otro tipo de problemas	<b>8,6%</b>
Existencia de bañera en aseo	<b>8,1%</b>
Pequeñas dimensiones de la estancia	<b>6,3%</b>
<b>Porcentaje sobre el total de respuestas</b>	<b>100,00%</b>

Pregunta multi-respuesta. Porcentaje sobre el total de respuestas dadas.

### 3. REFORMAS DE ADAPTACIÓN Y MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD EN EL INTERIOR DE LAS VIVIENDAS

En un **15,9%** de las viviendas se ha realizado algún tipo de reforma u obra para mejorar la accesibilidad y adaptarla a las necesidades de quienes la habitan.



**¿Se han tenido que realizar reformas de mejora de la accesibilidad y adaptación en la vivienda?**

Existe un **15,9%** de viviendas que han tenido que ser reformadas en alguna medida por sus propietarios para adaptarlas a las necesidades de accesibilidad de algún miembro de su familia u hogar.

Las reformas de accesibilidad que se han realizado van desde pequeños ajustes hasta la completa transformación de la propia vivienda.

TIPOS DE ADAPTACIÓN Y REFORMAS	
Sustitución de bañera por plato de ducha	51,7%
Otros	20,9%
Ampliación del ancho de paso	7,9%
Adaptación integral estancias y/o vivienda	5,4%
Ampliación de dimensiones de la estancia	5,4%
Cambio en la ubicación de la estancia	3,7%
Eliminación de escalones	2,9%
Instalación de productos de apoyo	2,1%
<b>Porcentaje sobre el total de respuestas</b>	<b>100,0%</b>

Pregunta multi-respuesta. Porcentaje sobre el total de respuestas dadas.

La reforma más habitual tiene que ver con la sustitución de la bañera por un plato de ducha (**51,7%**), la ampliación de la anchura de paso, sobre todo de las puertas de alguna estancia de la vivienda (**7,9%**), la adaptación integral de la vivienda o de alguna de las habitaciones y la ampliación de alguna estancia, sacrificando la existencia de otra (**5,4%** ambas). Otro tipo de reformas que se realizan son el cambio de ubicación de estancias

con un uso intensivo para que una de las personas de la vivienda pueda utilizarla (caso de viviendas unifamiliares a distintas alturas, en las que se cambia un dormitorio o cuarto de baño a la planta baja para evitar subir escaleras). También en algunas ocasiones se instalan diferentes productos de apoyo que facilitan tareas cotidianas.



### ¿Cuáles son las razones para realizar las adaptaciones de la vivienda?

La principal razón por la se reforma la vivienda para mejorar su grado de accesibilidad es por enfermedad, discapacidad o edad avanzada de alguno de los miembros de la familia (**50,0%**). Una parte importante de las respuestas (**20,0%**) se centra en que las mejoras de accesibilidad en la vivienda se realizan para proporcionar mayor comodidad, seguridad y funcionalidad en la actualidad y prácticamente un **15%** tienen como argumentación esencial la preparación para el futuro, es decir, en la actualidad no es necesario para ninguno de sus miembros pero saben que en el futuro puede serlo.

RAZONES DE LAS REFORMAS	
Por enfermedad/discapacidad/edad avanzada de algún miembro de la familia	50,0%
Mayor comodidad/seguridad/funcionalidad actual	20,0%
Otros	15,3%
Pensando en el futuro	14,7%
<b>Porcentaje sobre el total de respuestas</b>	<b>100,0%</b>

Pregunta multi-respuesta. Porcentaje sobre el total de respuestas dadas.

Realizadas o no estas reformas de accesibilidad, la gran mayoría no estima necesario realizar ningún tipo de mejora de accesibilidad salvo los propietarios de un **10,2%** de viviendas que acometería reformas relacionadas fundamentalmente con la sustitución de la bañera por un plato de ducha (**31,5%**), la ampliación de las dimensiones de alguna de las estancias de la vivienda (**11,6%**), la eliminación de escalones sueltos o escaleras (**7,5%**) y la adaptación integral de alguna de las habitaciones o de la vivienda completa (**6,9%**). Otros aspectos de mejora necesarios que se desprenden de las respuestas son el cambio en la ubicación de alguna estancia, la instalación de un ascensor/plataforma elevadora y la ampliación del ancho de paso, ya sea en el acceso a alguna habitación o en la deambulación o itinerario entre ellas.

REFORMAS QUE SERÍAN NECESARIAS	
Sustitución de bañera por plato de ducha	31,5%
Otros	27,4%
Ampliación de dimensiones de la estancia	11,6%
Eliminación de escalones	7,5%
Adaptación integral estancias y/o vivienda	6,9%
Cambio en la ubicación de la estancia	6,2%
Ascensor/plataforma elevadora	4,8%
Ampliación del ancho de paso	4,1%
<b>Porcentaje sobre el total de respuestas</b>	<b>100,0%</b>

Pregunta multi-respuesta. Porcentaje sobre el total de respuestas dadas.

Estas viviendas necesitarían algún tipo de reforma que las adaptase a las circunstancias y necesidades de las personas que las habitan y que, sin embargo, por distintos motivos no se ha producido. La mayor parte, un **56,8%** de las respuestas, refieren un obstáculo económico para realizarlas. También existen obstáculos técnicos a la hora de llevar a cabo la transformación de la vivienda (**4,0%**) y otros motivos como, por ejemplo, que los inquilinos estando de alquiler no son los propietarios de la vivienda, y por tanto, no están facultados para realizarla.

## C) VALORACIÓN DE LOS USUARIOS SOBRE LA ACCESIBILIDAD DE SUS VIVIENDAS Y ZONAS COMUNES

La valoración media de la accesibilidad de las viviendas es de un 8,5 sobre 10, siendo esta la máxima puntuación. Para las zonas comunes la media se sitúa en el 7,8.



### ¿A qué criterios se les da mayor importancia a la hora de elegir una vivienda?

Como cualquier otro bien, producto o servicio en el mercado, la elección de una vivienda está, entre otros factores, relacionada con sus características. Las personas tienen diversos criterios de elección que actúan como motivos de compra o alquiler de una vivienda.

Entre ellos destaca la situación de la vivienda, es decir, el lugar en la que se ubica, ya sea el municipio o la zona dentro del mismo. El precio es otro de los criterios que marca la elección ya que esta está en función de lo que se puede elegir. Otros rasgos que se valoran de las viviendas son el tamaño, su comodidad y su orientación (por ejemplo, luminosa y exterior).

La accesibilidad de la vivienda (teniendo en cuenta respuestas que tienen que ver con accesibilidad en general, un acceso bien resuelto y la existencia de ascensor) ocupa el sexto lugar en cuanto a menciones (un 9,9% sobre el total de las mismas).

CRITERIOS DE ELECCIÓN DE VIVIENDA	Porcentaje sobre el total respuestas	Número de respuestas
Situación de la vivienda	27,0%	488
El precio	13,7%	248
Tamaño de la vivienda	10,6%	191
Que sea cómoda	10,5%	189
Luminosidad/orientación/vivienda exterior	10,3%	186

CRITERIOS DE ELECCIÓN DE VIVIENDA	Porcentaje sobre el total respuestas	Número de respuestas
Que sea accesible <sup>12</sup>	9,9%	179
De buenas calidades	3,0%	55
La altura de la planta de la vivienda	2,3%	41
La distribución de la vivienda	2,2%	40
Tranquilidad/seguridad de la zona	2,1%	36
Otros criterios	2,0%	36
Con zonas comunes (jardín, garaje...)	1,9%	35
Con zonas exteriores (patio, jardín, terraza...)	1,5%	27
Vivienda ya equipada	1,2%	21
Buen estado de la vivienda	0,9%	17
Vivienda sin escaleras	0,9%	16
<b>TOTAL</b>	<b>100,0%</b>	<b>1805</b>

Pregunta multi-respuesta. Porcentaje sobre el total de respuestas dadas.



### ¿Qué valoración hace el usuario del grado de accesibilidad de su propia vivienda y de las zonas comunes?

La percepción sobre el grado de accesibilidad depende de si la vivienda se adapta a sus necesidades. Bajo esta premisa, la valoración de una vivienda no va a ser igual para dos personas distintas, ni tampoco coincidirá con el resultado de una evaluación técnico-normativa. Lo interesante es comprobar qué grado de satisfacción tiene el residente con respecto a su vivienda desde su propia óptica, porque como cualquier otro hecho social, la accesibilidad posee un componente perceptivo que debe ser recogido y analizado.

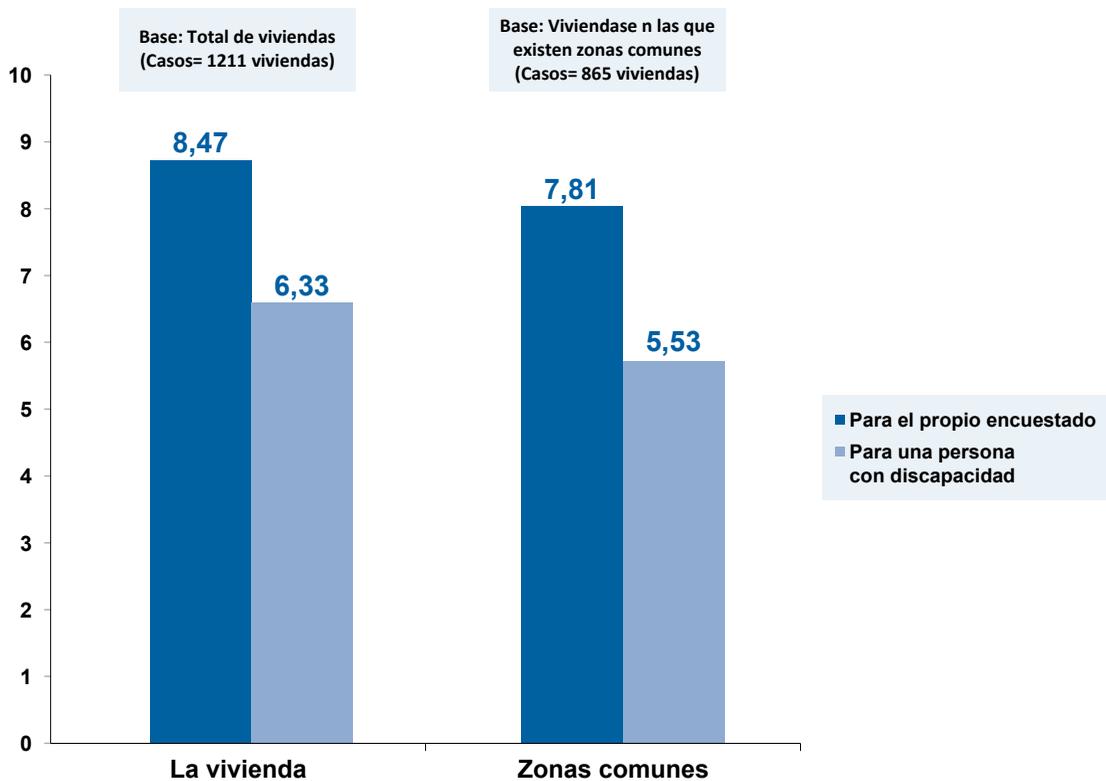
Para introducir un elemento que permitiera la comparación, además de conocer la valoración del propio encuestado, se preguntaba como valoraría su vivienda y las zonas comunes si en ella viviera una persona con discapacidad.

La valoración media de la accesibilidad que los encuestados dan a las zonas

<sup>12</sup> En esta categoría se han incluido respuestas relacionadas con accesibilidad en general, con el acceso y la existencia de ascensor.

comunes de su vivienda es de un **7,8** siendo 10 la valoración máxima de accesibilidad. Esta nota cae al **5,5** cuando se pregunta cómo valoraría la accesibilidad de esas zonas comunes en el caso de que en ellas tuviera que residir una persona con discapacidad. Esto mismo para el interior de la vivienda es de un **8,5** para los propios encuestados y de un **6,3** si en ella viviera una persona con discapacidad.

Se valora de una manera más positiva la accesibilidad de la propia vivienda que de las zonas comunes y además, la nota cae en el caso de “ponerse en la piel” de una persona con discapacidad en ambos casos.



## 4.2. EVALUACIÓN TÉCNICA DE VIVIENDAS

<b>4.2.1. INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS</b> .....	<b>95</b>
<b>4.2.2. METODOLOGÍA</b> .....	<b>96</b>
<b>4.2.3. PERFIL DE LAS VIVIENDAS DE LA MUESTRA ESTUDIADA</b> .....	<b>97</b>
<b>4.2.4. RESULTADOS DE LA EVALUACIÓN TÉCNICA</b> .....	<b>99</b>
A) ZONAS DE USO COMÚN.....	<b>99</b>
1. Acceso desde la calle	
2. La comunicación vertical (escaleras y ascensores)	
3. Garajes y zonas de aparcamiento	
4. Otras zonas de uso común	
B) LA VIVIENDA .....	<b>115</b>
1. El acceso a la vivienda	
2. El interior de la vivienda	
<b>4.2.5. COMPARATIVA DE LA EVALUACIÓN TÉCNICA CON LA PERCEPCIÓN DEL USUARIO</b> .....	<b>121</b>

### ► 4.2.1. INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS

Para enriquecer los resultados del estudio, se plantearon otras dos herramientas más: el análisis técnico de una muestra reducida de viviendas participantes en el cuestionario telefónico y un análisis cualitativo de los discursos de usuarios y expertos sobre la experiencia de la accesibilidad en la vivienda (capítulo 4.3).

Los objetivos de este estudio técnico de viviendas son:

- la **evaluación técnica** en materia de accesibilidad de viviendas, en base a la actual normativa de aplicación estatal<sup>13</sup>, para detectar el grado de cumplimiento, los problemas más recurrentes y las posibles áreas de mejora (epígrafe 4.2.4)
- Aproximación a una **comparativa** de los resultados de la evaluación técnica con la percepción de los usuarios sobre su propia vivienda. Es decir, se realiza una comparación de los resultados con la percepción que el usuario posee acerca del nivel de accesibilidad de su vivienda (epígrafe 4.2.5).

---

<sup>13</sup> CTE, BD-SUA (Código Técnico de la Edificación, Documento Básico – Seguridad de Utilización y Accesibilidad, versión de febrero de 2010).

## ► 4.2.2. METODOLOGÍA

El tamaño de la muestra objeto de estudio en esta fase del trabajo fueron 43 viviendas que se seleccionaron partiendo de un primer filtro que determinaba: la conformidad del encuestado a que su vivienda fuese evaluada por un experto en accesibilidad mediante una visita. Posteriormente hubo que barajar otras cuestiones tales como la disponibilidad y predisposición posterior de los encuestados a cerrar una visita a su vivienda.

Durante los meses de Julio y Agosto de 2013 se realizó el trabajo de campo en el que expertos en accesibilidad visitaron las viviendas y mediante un check list<sup>14</sup> que incluye parámetros técnicos de aplicación a nivel estatal evaluaron el cumplimiento normativo de diversas zonas/elementos de la vivienda y espacios comunes, en el caso de que existieran.

Si bien muchas de las viviendas evaluadas fueron construidas con parámetros técnicos previos a la entrada en vigor del Código Técnico de Edificación, nuestro patrimonio edificado deberá adaptarse a los requerimientos que marca esta normativa.

Una vez realizada la toma de datos, se procedió a su explotación y análisis.

Así, este capítulo consta de dos partes:

- La primera está dirigida a la exposición de los resultados del estudio de los datos obtenidos en las visitas realizadas a las viviendas por técnicos expertos en accesibilidad.
- En la segunda se realiza una comparativa de los datos técnicos y de los datos de percepción de los usuarios de las viviendas para poder establecer conclusiones acerca de la experiencia de la accesibilidad universal. Con ello se busca conocer cuáles son los puntos en los que se presentan mayores discrepancias entre los criterios normativos en materia de accesibilidad y la experiencia de los usuarios.

---

<sup>14</sup> Se puede consultar en el Anexo 2.

### ► 4.2.3. PERFIL DE LAS VIVIENDAS DE LA MUESTRA ESTUDIADA

La **distinción tipológica** de las viviendas es de gran importancia, ya que las viviendas unifamiliares suelen carecer de una zona común de acceso desde la puerta de la calle hasta la puerta principal de la vivienda y, en caso de existir, no suele presentar núcleos de escaleras o ascensores en el recorrido. Mientras que las viviendas particulares en bloques de pisos rara vez se configuran en varias plantas, por lo que no aparecen elementos de comunicación vertical en su interior.

El segundo dato relevante es el **año de construcción** de la vivienda. Si bien este dato no aporta información relevante con respecto a las cuestiones formales y compositivas de los espacios de acceso y circulación en los inmuebles (como es el caso de la tipología de la vivienda), sí que puede poner sobre la pista de posibles problemas potenciales para la accesibilidad universal debido a la falta de normativa (referente a la accesibilidad) o de tecnología (no existencia o precio muy elevado de sistemas mecánicos de comunicación vertical, como el ascensor), o a los modelos constructivos predominantes de cada época. La muestra de viviendas estudiadas están focalizadas en la década de 1970 y siguientes especialmente en los años 90 y los 2000.

COMUNIDAD AUTÓNOMA	NÚMERO DE VIVIENDAS
Andalucía	14
Asturias	4
Cantabria	2
Castilla y León	2
Cataluña	7
Galicia	2
Comunidad de Madrid	6
Comunidad Valenciana	6

Datos generales de las viviendas.

TIPOLOGÍA	NÚMERO DE VIVIENDAS
Unifamiliar	11
Colectiva	32

Datos generales de las viviendas.

AÑO DE CONSTRUCCIÓN	NÚMERO DE VIVIENDAS
Antes de 1950	2
1951-1960	3
1961-1970	6
1971-1980	11
1981-1990	5
1991-2000	9
Posterior 2000	7

Datos generales de las viviendas.

Los personas encuestadas dentro de la muestra de viviendas tienen 55 años de media, son activas laboralmente y con un nivel de estudios alto (más de **65%** son universitarios o han cursado F.P.). También conviene señalar en este punto que el **14%** de los encuestados son personas con discapacidad.

DATOS GENERALES	
Edad media	55 años
Personas con discapacidad	6 (14%)

SITUACIÓN LABORAL	Nº PERSONAS	PORCENTAJE
Trabajo	22	51,2
Jubilado o pensionista	8	18,6
Parado	6	14,0
Estudiante	1	2,3
Trabajo doméstico	5	11,6
Otros	1	2,3

NIVEL DE ESTUDIOS	Nº PERSONAS	PORCENTAJE
Sin estudios	1	2,3
Educación Primaria	7	16,3
Educación Secundaria	2	4,7
Bachillerato	5	11,6
Formación Profesional	6	14,0
Universitaria	22	51,2

Datos generales de los encuestados (datos basados en 43 personas).

Respecto al tamaño y características de los hogares, la mayoría de las viviendas corresponden a hogares familiares en los que viven el matrimonio con sus hijos. Además el número de personas con discapacidad entre los familiares asciende a 9 personas (**20,9%**), lo que sumado a los 6 encuestados con discapacidad, nos revela que el **34,9%** de las 43 viviendas estudiadas están ocupadas por alguna persona con discapacidad.

## ► 4.2.4. RESULTADOS DE LA EVALUACIÓN TÉCNICA

### A) ZONAS DE USO COMÚN

#### 1. EL ACCESO DESDE LA CALLE

39 de las 43 viviendas que componen la muestra cuentan con una zona de acceso previa a la puerta principal. Quedan excluidas aquellas a las que se accede directamente al interior desde la vía pública (viviendas unifamiliares con fachada a la calle).

Para la evaluación del cumplimiento normativo de los parámetros de accesibilidad desde la calle al interior del inmueble o parcela, se han tenido en cuenta los elementos que forman parte del proceso de entrada, desde la comunicación con las viviendas, hasta la apertura y franqueo de puertas.

##### ■ Portero automático, timbre o videoportero

De las 39 viviendas anteriores, 32 disponen de portero automático y 7 de videoportero. El flujo de información visual aportado por los videoporteros es unidireccional (sólo hacia el interior de la vivienda), por lo que su presencia no supone diferencia alguna para las personas que lo accionan desde la calle con respecto al sistema de portero automático convencional. Los paneles de accionamiento y control del sistema de comunicación con el interior de la vivienda han de cumplir con los parámetros de altura de colocación de los mecanismos, y distancia mínima a encuentros con el rincón, así como referentes al accionamiento y manejo de los mismos.

El mayor problema de los elementos de comunicación con el interior de la vivienda lo presenta la inadecuada ubicación de los mismos, principalmente por su elevada altura de colocación y por cercanía a los rincones.

En lo referente a la facilidad de uso y accionamiento de los botones y pulsadores, el diseño y la composición de los paneles más ampliamente extendidos es, en este caso, un factor positivo, ya que están compuestos por pulsadores sencillos y en muchas ocasiones presentan dimensiones suficientes que facilitan su accionamiento.

REQUERIMIENTOS NORMATIVOS <sup>15</sup>	Nº DE VIVIENDAS <sup>16</sup>	PORCENTAJE
Altura de elementos de mando y control (entre 80 y 120 cm.)	7	17,9%
Fácil accionamiento de botones y pulsadores	26	66,7%
Distancia a encuentros en rincón (> 35 cm.)	13	33,3%

Cumplimiento de los requerimientos normativos para porteros automáticos y videoporteros (datos basados en 39 viviendas).

### ■ Escalones previos a la puerta de acceso

La disposición de escalones previamente a la puerta de acceso es una solución constructiva muy habitual para situar el nivel de la planta de acceso sobre elevado con respecto a la cota de la calle y evitar la entrada de agua. En muchos otros casos, también con la intención de conseguir el nivel horizontal interior de la vivienda cuando la calle posee pendiente.

Del total de las 43 viviendas, 23 no presentan escalones o resaltes previos a la puerta de entrada (un 53,5%).

### ■ Rampas en el recorrido de acceso

15 de las 20 viviendas que presentan cambios de cota en el acceso cuentan con rampas para salvar estos desniveles.

Se han tomado las consideraciones normativas necesarias para que las rampas puedan considerarse parte de un itinerario accesible que pueda ser utilizado de manera cómoda y segura por todos los usuarios del edificio.

En cuanto al cumplimiento de los criterios referentes a los **pasamanos y elementos de protección lateral**, su altura de colocación es el parámetro que con más frecuencia se cumple, mientras que la existencia de un segundo pasamanos inferior y la prolongación de los pasamanos en los embarques son los que presentan mayor grado de incumplimiento.

<sup>15</sup> DB-SUA 9, Anejo A TERMINOLOGÍA, Mecanismos accesibles.

<sup>16</sup> En las tablas y gráficos del presente capítulo se ha tomado como criterio general el empleo de los valores positivos del cumplimiento de los requerimientos normativos básicos.

REQUERIMIENTOS NORMATIVOS <sup>17</sup>	Nº DE VIVIENDAS	PORCENTAJE
Pasamanos continuo y a ambos lados	5	33,3 %
Altura (entre 90 y 110 cm)	10	66,7 %
Firme, fácil de asir y separado 4 cm de la pared	7	46,7 %
Diseño anatómico (Ø = 4-5 cm)	6	40,0 %
Altura pasamanos inferior (entre 65 y 75 cm)	2	13,3 %
Prolongación de 30 cm en extremos de tramos >3 m	2	13,3 %
Zócalo de protección lateral (altura ≥10 cm)	3	20,0 %

Cumplimiento de los requerimientos normativos para rampas (datos basados en 15 viviendas).

En cuanto a los **aspectos dimensionales de la rampa**, la disposición de mesetas intermedias correctamente diseñadas es el parámetro con un mayor grado de incumplimiento.

Mención aparte merecen los datos referentes a pendientes longitudinales ya que es el factor, junto con la existencia de al menos un pasamanos, que determina en gran medida la posibilidad de utilización de las rampas en condiciones de comodidad y seguridad. Las rampas de 7 de las 15 viviendas que las incorporar (un 46,7%) tienen pendientes adecuadas, pese a las limitaciones dimensionales existentes en la mayoría de las viviendas.

REQUERIMIENTOS NORMATIVOS <sup>18</sup>	Nº DE VIVIENDAS	PORCENTAJE
Anchura útil mínima 1,20 m.	6	40,0 %
Mesetas intermedias (longitud ≥1,50 m.)	4	26,7 %
Pendiente 10% (hasta 3 m. de longitud)	3	20,0 %
Pendiente 8% (hasta 6 m. de longitud)	2	13,3 %
Pendiente 6% (longitud mayor de 6 m.)	2	13,3 %
Pendiente transversal máxima 2%	13	86,7 %
Meseta embarque (Ø = 1,50 m.)	6	40,0 %
Máxima longitud sin meseta 9 m.	8	53,3 %

Cumplimiento de los requerimientos normativos para rampas (datos basados en 15 viviendas).

Por último, las características del **pavimento** de la rampa son adecuadas en el 73,3% de las viviendas.

<sup>17</sup> DB-SUA 1, 4.3 Rampas.

<sup>18</sup> DB-SUA 1, 4.3.1 Pendiente (comentario del ministerio de fomento en versión revisada de 2012).

REQUERIMIENTOS NORMATIVOS	Nº DE VIVIENDAS	PORCENTAJE
Características del pavimento	11	73,3 %

Cumplimiento de los requerimientos normativos para rampas (datos basados en 15 viviendas).

### ■ Plataformas elevadoras en el recorrido de acceso

Otra opción para salvar diferencias de cota es la instalación de plataformas elevadoras. Únicamente 1 de las 20 viviendas que presentan cambios de cota en el acceso tiene instalado este dispositivo para salvar los desniveles existentes.

El sistema de plataforma elevadora implantado en esa vivienda no cumple con lo exigido por normativa en cuanto a las dimensiones mínimas, la altura del zócalo perimetral, el dispositivo de mando en zona de embarque y plataforma y la señalización en zona de embarque con el Símbolo Internacional de Accesibilidad (SIA). Este hecho puede ser debido a que su instalación es anterior a la aprobación de la normativa actual.

REQUERIMIENTOS NORMATIVOS <sup>19</sup>	CUMPLE
Dimensiones mínimas (80 x 120 cm. ancho por largo)	No
Carga máxima (350 kg.)	-
Zócalo perimetral fijo (75 mm. de altura)	No
Brazos de protección (altura entre 80 y 100 cm.)	Sí
Dispositivo de mando en zona de embarque y en plataforma	No
Señalización en zona de embarque (con S.I.A.)	No

Cumplimiento de los requerimientos normativos para plataformas elevadoras (datos basados en 1 vivienda).

### ■ Puerta de acceso

El último de los elementos analizados en el apartado de acceso desde la calle es aquel que marca el límite entre la vía pública y el espacio privado del edificio: la puerta de acceso a la edificación o la cancela que da acceso a la zona exterior privativa en caso de tratarse de viviendas unifamiliares. Los criterios a cumplir aplicables a cualquier puerta que se encuentre en un itinerario accesible consisten en dimensiones del hueco, facilidad de uso de la puerta (fuerza necesaria para abrirla)

<sup>19</sup> UNE-EN 81-40, citada en el DA DB-SUA/2, criterios para la utilización de elementos y dispositivos mecánicos (junio de 2011).

y manejabilidad de sus mecanismos de apertura y cierre. Los datos recogidos hacen referencia al total de viviendas en las que existe este elemento (39), ya que en las 4 restantes esta puerta coincide con la puerta principal de la vivienda y sus datos serán incluidos en el epígrafe dedicado a dicho elemento.

El cumplimiento es bastante alto, especialmente en la anchura de paso y la ubicación de los sistemas de apertura. Esto se debe a la estandarización del mercado de puertas tanto interiores como exteriores, lo que supone que tanto las dimensiones como la localización de sus elementos (tiradores, cerraduras, manillas, etc...) sean los mismos o muy similares en un gran número de ellas. Los resultados más desfavorables los ofrece el espacio plano libre del barrido de la puerta en ambos lados. Pese a que en muchas ocasiones este espacio existe y cuenta con las dimensiones exigidas por normativa, es habitual que el barrido de la puerta invada estos espacios previos reduciéndose en muchos casos a espacios de anchuras inferiores a 120 cm.

REQUERIMIENTOS NORMATIVOS <sup>20</sup>	Nº DE VIVIENDAS	PORCENTAJE
Ancho mínimo útil de paso (78 cm. por 1 hoja)	34	87,2 %
Espacio libre sin barrido de la puerta a ambos lados (120 cm.)	21	53,8 %
Fuerza de apertura 25 n (65 n si es cortafuegos)	29	74,4 %
Mecanismo de presión o palanca, maniobrables con una sola mano y nunca de giro	25	64,1 %
Altura de mecanismo (entre 80 y 120 cm.)	33	84,6 %

Cumplimiento de los requerimientos normativos para puertas de acceso (datos basados en 39 viviendas).

<sup>20</sup> DB-SUA 9, Anejo A TERMINOLOGÍA, Itinerario accesible

## 2. LA COMUNICACIÓN VERTICAL (ESCALERAS Y ASCENSORES)

### ■ Núcleo de escaleras

En la muestra existen 32 viviendas colectivas con núcleo de escaleras, los estándares mínimos de accesibilidad (entendidos en este caso como criterios de utilización en condiciones de seguridad y confort), se extraen de la normativa vigente para escaleras de uso general.

Los aspectos normativos aplicables a escaleras de uso general pueden agruparse en cinco grandes bloques para la presentación de sus resultados:

- En cuanto al cumplimiento de los criterios normativos referentes a los **pasamanos y elementos de protección lateral** la altura de colocación de los pasamanos es el parámetro que con más frecuencia se cumple, mientras que la continuidad de los mismos y su diseño anatómico son los que presentan mayor grado de incumplimiento.

REQUERIMIENTOS NORMATIVOS <sup>21</sup>	Nº DE VIVIENDAS	PORCENTAJE
Pasamanos continuo incluso en mesetas	4	12,5%
Altura (entre 90 y 110 cm.)	27	84,4%
Firme, fácil de asir y separado 4 cm. de la pared	16	50,0%
Diseño anatómico (Ø = 4-5 cm)	10	31,3%
Prolongación de 30 cm. en extremos de tramos >3 m.	0	-
Zócalo de protección lateral (altura ≥10 cm.)	13	40,6%
Pasamanos intermedios (cada 4 m. de ancho)	1	50,0% <sup>22</sup>

Cumplimiento de los requerimientos normativos en escaleras de uso general (datos basados en 32 viviendas).

- La anchura útil de los núcleos de escaleras (referente a los criterios normativos de **diseño**) cumple con lo marcado en la normativa únicamente en 6 de las 32 viviendas colectivas con núcleo de escaleras (un 18,8%) siendo el parámetro que presenta un mayor porcentaje de incumplimiento normativo el ancho libre.

REQUERIMIENTOS NORMATIVOS	Nº DE VIVIENDAS	PORCENTAJE
Anchura útil mín. libre de obstáculos (120 cm)	6	18,8%
Longitud de mesetas intermedias (120 cm)	13	40,6%

Cumplimiento de los requerimientos normativos en escaleras de uso general (datos basados en 32 viviendas).

<sup>21</sup> DB-SUA 1, 4.2 Escaleras de uso general.

<sup>22</sup> El porcentaje de cumplimiento de este criterio se basa en el número de escaleras con una anchura superior a 4 m. Escaleras de este tipo sólo hay dos.

■ Por otra parte queda de manifiesto el alto grado de incumplimiento de los criterios normativos en cuanto al **pavimento** utilizado en las escaleras en la práctica totalidad de las viviendas estudiadas. Esto se debe en gran medida a que 31 de los 32 edificios de viviendas se construyeron previamente a la entrada en vigor del Código Técnico de la Edificación, por lo que no se contempló ninguna de las medidas recogidas por dicha legislación.

REQUERIMIENTOS NORMATIVOS	Nº DE VIVIENDAS	PORCENTAJE
Huellas de material antideslizante y tira de color contrastado en el borde del peldaño (de 3 a 5 cm. de ancho)	1	3,1%
Pavimento podotáctil de acanaladuras perpendiculares al eje de la escalera (franja de 80 cm. de ancho)	0	-

Cumplimiento de los requerimientos normativos en escaleras de uso general (datos basados en 32 viviendas).

■ En cuanto a la **iluminación** existente, en muchos casos, la propia configuración de la escalera hace que ésta quede iluminada exclusivamente por las luminarias de los pasillos de las diferentes plantas, lo que proporciona una luz difusa que proyecta las sombras de quienes las utilizan. Además, y siguiendo criterios de ahorro (en muchas ocasiones más económico que energético), en los últimos tiempos se ha dotado a las zonas comunes de iluminación mediante temporizadores para el apagado automático de las luces. En varios de los edificios visitados se ha detectado la inclusión de un sistema de encendido automático a través de la detección del movimiento de los usuarios por la zona de influencia del alumbrado.

REQUERIMIENTOS NORMATIVOS	Nº DE VIVIENDAS	PORCENTAJE
Iluminación en todo el recorrido (entre 250 y 300 lux)	16	50,0%
No existencia de temporizador	19	59,4%

Cumplimiento de los requerimientos normativos en escaleras de uso general (datos basados en 32 viviendas).

■ En lo relacionado con **otros criterios** normativos, el mayor nivel de cumplimiento está relacionado con las alturas y el número de escalones de un solo tramo, así como la proporción de los mismos (dimensiones mínimas/máximas normativas para cada parte del peldaño). Esto se debe principalmente a que los criterios de limitación de altura y escalones sucesivos en un único tramo de escaleras, así como la proporción de los peldaños, se encuentran regulados normativamente desde hace tiempo.

REQUERIMIENTOS NORMATIVOS	Nº DE VIVIENDAS	PORCENTAJE
Peldaños proporcionados ( $54 \leq 2C+H \leq 70$ cm) con ancho mínimo de huella de 28 cm. y alto mínimo de contrahuella de 17,5 cm.	20	62,5%
Espacio de proyección inferior (altura < 210 cm.) con elemento de cierre inferior (altura $\leq 25$ cm.)	13	40,6%
Nº máximo escalones y altura que salva un tramo (14 escalones y 225 cm. respectivamente)	26	81,3%
Escaleras sin tabica, bocel y/o escalones compensados	15	46,9%

Cumplimiento de los requerimientos normativos en escaleras de uso general (datos basados en 32 viviendas).

### ■ Núcleo de ascensores

Los ascensores son otro elemento de comunicación vertical de los edificios de viviendas en altura, y suponen la alternativa accesible al núcleo de escaleras.

Como en el caso anterior del núcleo de escaleras, las únicas viviendas que disponen de ascensor como parte del recorrido de acceso desde la vía pública son las viviendas colectivas, por lo que la muestra de estudio la componen 32 elementos. En este apartado no se podrá alcanzar el 100% de viviendas que cumplan con la normativa, debido a que en uno de los edificios, a pesar de existir ascensor, se encontraba fuera de servicio en el momento de la evaluación y en otro a que la colocación del ascensor es fruto de una reforma posterior a la construcción del edificio y el acceso al mismo se produce desde las mesetas intermedias del núcleo de escaleras y no a nivel de planta, por lo que es necesario subir o bajar en todo caso un tramo de escaleras que salve la mitad de la altura de planta, quedando por este hecho fuera de la consideración de ascensor accesible, pese al cumplimiento del resto de criterios normativos.

REQUERIMIENTOS NORMATIVOS <sup>23</sup>	Nº DE VIVIENDAS	PORCENTAJE
Espacio libre en embarque ( $\varnothing = 150$ cm.)	18	56,3%
Anchura mín. libre de puertas (80 cm.)	16	50,0%
Puerta manual	15	46,9%
Puerta automática	23 <sup>24</sup>	71,9%

Cumplimiento de los requerimientos normativos en ascensores (datos basados en 32 viviendas).

<sup>23</sup> DB-SUA 9, Anejo A TERMINOLOGÍA, Ascensor accesible.

<sup>24</sup> Se observa que la suma de ascensores con puerta manual y puerta automática da un resultado superior al número de ascensores. Esto se debe a que algunos modelos presentan doble sistema de puertas: manual exterior y automática en el interior de la cabina.

En cuanto al cumplimiento de los criterios normativos referentes a los **mecanismos de maniobra (botones) e información de plantas** de los núcleos de ascensor, los criterios que marcan la accesibilidad de los sistemas de información de planta son los que presentan mayor grado de incumplimiento, ya sea por la inexistencia de placas en braille y de anuncio sonoro-verbal de planta. El resto de criterios cuentan con un grado de cumplimiento algo más elevado gracias, en gran medida, a la existencia de cabinas con cierta modernidad, bien por sustitución de las antiguas en ascensores existentes, bien porque se ha instalado el ascensor recientemente.

REQUERIMIENTOS NORMATIVOS	Nº DE VIVIENDAS	PORCENTAJE
Altura (entre 90 y 120 cm.)	20	62,5%
Ubicación interior a la derecha separada del rincón (entre 40 y 50 cm.) y ubicación exterior junto a la puerta	12	37,5%
Caracteres en braille y alto relieve con contraste cromático	15	46,9%
Placas de planta en braille a la derecha de la puerta	5	15,6%
Tamaño mínimo de botones ( $\varnothing = 2$ cm.)	19	59,4%
Anuncio sonoro-verbal de planta dentro y fuera de la cabina	6	18,8%

Cumplimiento de los requerimientos normativos en ascensores (datos basados en 32 viviendas).

El mayor grado de incumplimiento de los criterios normativos referentes a las **características interiores de las cabinas** de los ascensores hace referencia a la inexistencia de pasamanos, elemento que ayuda a los usuarios a mantener la estabilidad. A este aspecto le siguen en su nivel de incumplimiento los parámetros referentes a las dimensiones de la cabina.

REQUERIMIENTOS NORMATIVOS	Nº DE VIVIENDAS	PORCENTAJE
Dimensiones (100 x 125 cm, ancho por profundidad)	14	43,8%
Suelo duro y estable, en buen estado y no deslizante.	28	87,5%
Pasamanos de diseño anatómico	11	34,4%
Mecanismo de auto nivelado	23	71,9%
Luminarias fuera del campo visual (entre 150 y 200 lux)	17	53,1%

Cumplimiento de los requerimientos normativos en ascensores (datos basados en 32 viviendas).

### 3. GARAJES Y ZONAS DE APARCAMIENTO

Existen 21 viviendas de la muestra que cuentan con un espacio destinado al aparcamiento de vehículos. En este total se han incluido dos viviendas unifamiliares con garaje privado, ya que las características son comunes a todos los tipos de garaje independientemente de su grado de privacidad o su titularidad.

Los datos se desglosan a continuación por bloques de criterios normativos aplicables a la accesibilidad en las zonas destinadas al aparcamiento de vehículos en el interior de los edificios de las viviendas estudiadas en este apartado.

El primer resultado relevante del análisis realizado muestra que más del 60% de los locales destinados al aparcamiento de vehículos se encuentran a cota bajo rasante. Esto implica tener que ascender/descender entre la planta de acceso del edificio y la planta de garaje, a través de elementos de comunicación vertical (escaleras, rampas, ascensores, etc...) que deben ser accesibles.

Los criterios normativos que les son de aplicación en el presente estudio, son aquellos que se aplican con carácter general a los itinerarios accesibles del edificio<sup>25</sup>.

#### ■ El acceso al garaje/aparcamiento desde la calle

Los criterios de accesibilidad analizados en este apartado se refieren a los elementos de apertura de la puerta de acceso de vehículos al interior de los espacios de garaje sin necesidad de bajarse del mismo.

REQUERIMIENTOS NORMATIVOS <sup>26</sup>	Nº DE VIVIENDAS	PORCENTAJE
Altura de elementos de mando y control (entre 80 y 120 cm.)	14	66,7%
Fácil accionamiento de botones y pulsadores	10	47,6%

Cumplimiento de los requerimientos normativos para garajes. (Datos basados en 21 viviendas).

<sup>25</sup> DB-SUA 9, Anejo A TERMINOLOGÍA, Itinerario accesible

<sup>26</sup> DB-SUA 9, Anejo A TERMINOLOGÍA, Mecanismos accesibles

## ■ Recorrido desde el garaje/aparcamiento hasta la vivienda

En cuanto a los criterios referentes al **acceso desde el edificio al espacio de garaje** se observa un alto grado de cumplimiento particular para estos criterios por encima del 50% de las viviendas en todos los casos. La excepción la presenta la conexión con el ascensor que sirve al resto de plantas del edificio. Esta cuestión es fácilmente comprensible en función de la edad de los edificios, ya que los ascensores antiguos requerían de un profundo foso en la parte inferior de su recorrido, por lo que en muchas edificaciones se optó por aportar la profundidad necesaria para el mismo acabando su recorrido en la planta baja y ganando así toda la altura de planta de garaje para dicho foso.

REQUERIMIENTOS NORMATIVOS	Nº DE VIVIENDAS	PORCENTAJE
Inexistencia de escalones o desnivel previos a la puerta de acceso	12	57,1%
Ancho mín. útil de paso (78 cm. por 1 hoja)	12	57,1%
Espacio libre sin barrido de la pta. a ambos lados (120 cm.)	11	52,4%
Fuerza de apertura 25 n (65 n si es cortafuegos)	17	81,0%
Mecanismo de presión o palanca, maniobrables con una sola mano y nunca de giro	12	57,1%
Altura de mecanismo (entre 80 y 120 cm.)	17	81,0%
Conexión con el ascensor del edificio	9	42,9%

Cumplimiento de los requerimientos normativos para garajes. (Datos basados en 21 viviendas).

De las 9 viviendas en las que existen escalones en el itinerario analizado únicamente 2 cuentan con una **rampa** para salvar el desnivel. Una de ellas presenta un aceptable nivel de accesibilidad mientras que la otra no cumple ninguno de los criterios de accesibilidad incluidos en la normativa<sup>27</sup>.

El último aspecto analizado es el **grado de iluminación mínimo** del interior del garaje, cuyo parámetro de control (disponer de una intensidad lumínica mínima de 50 lux) únicamente se cumple en 7 de las 21 viviendas analizadas en este apartado (el 33,3%).

<sup>27</sup> DB SUA 1, 4.3 Rampas.

## 4. OTRAS ZONAS DE USO COMÚN

De las 43 viviendas visitadas, un total de 19 poseen zonas comunes (a parte de las ya estudiadas en los epígrafes anteriores). De estas 19 viviendas no todas presentan los mismos elementos en sus recorridos de acceso, por lo que los datos que se presentarán en cada uno de los apartados siguientes se han calculado en base al número de viviendas que presentan el elemento estudiado en cuestión, y no con respecto al total de viviendas con “otras zonas comunes”.

### ■ Elementos de paso a lo largo del recorrido

Las viviendas que presentan elementos de paso en el recorrido de acceso a las zonas de uso común son 11 en total de las 19 analizadas en este apartado.

El cumplimiento particular de los criterios normativos de accesibilidad referentes a los **elementos de paso** es muy elevado, con la excepción de la existencia de escalones o desniveles previos a las puertas de acceso. Esto se debe en gran medida a que las viviendas que presentan este tipo de zonas comunes son de más reciente construcción o las han adaptado para cumplir la normativa referente a su uso.

REQUERIMIENTOS NORMATIVOS	Nº DE VIVIENDAS	PORCENTAJE
Ancho mín. útil de paso (78 cm por 1 hoja)	8	72,7%
Espacio libre sin barrido de la pta. a ambos lados (120 cm)	8	72,7%
Fuerza de apertura 25 n (65 n si es cortafuegos)	9	81,8%
Mecanismo de presión o palanca, maniobrables con una sola mano y nunca de giro	8	72,7%
Altura de mecanismo (entre 80 y 120 cm)	9	81,8%
Escalones o desnivel previos a la puerta de acceso	6	54,5%
Cambios de cota salvados por elementos accesibles	8	72,7%

Cumplimiento de los requerimientos normativos para elementos de paso. (Datos basados en 11 viviendas).

### ■ Rampas

Las viviendas que presentan rampas en el recorrido de acceso a las zonas de uso común son 8 en total de las 19 analizadas en este apartado.

En relación con los criterios normativos referentes a los **pasamanos y elementos de protección lateral** los aspectos que presentan un mayor grado de cumplimiento

son las alturas de pasamanos y los referentes al diseño del mismo. En el extremo opuesto nos encontramos con los criterios de continuidad y prolongación del pasamanos o la existencia de zócalo de protección lateral.

REQUERIMIENTOS NORMATIVOS <sup>28</sup>	Nº DE VIVIENDAS	PORCENTAJE
Pasamanos continuo y a ambos lados	1	12,5%
Altura (entre 90 y 110 cm.)	6	75,0%
Firme, fácil de asir y separado 4 cm de la pared	5	62,5%
Diseño anatómico (Ø = 4-5 cm.)	6	75,0%
Altura pasamanos inferior (entre 65 y 75 cm.)	2	25,0%
Prolongación de 30 cm en extremos de tramos > 3 m.	0	-
Zócalo de protección lateral (altura ≥ 10 cm.)	1	12,5%

Cumplimiento de los requerimientos normativos para rampas. (Datos basados en 8 viviendas).

En cuanto a los **aspectos dimensionales** de las rampas analizadas, el parámetro con mayor grado de cumplimiento es su anchura útil.

Mención aparte merecen los datos de los criterios normativos en lo referente a pendientes longitudinales (reguladas en función de la longitud en proyección horizontal de la rampa), ya que es el factor, junto con la existencia de al menos un pasamanos, más influyente en la posibilidad de utilización, en condiciones de comodidad y seguridad, de las rampas de un edificio. Únicamente la pendiente de 1 de las 8 rampas analizadas (el 12,5%) cumple con los requerimientos normativos de accesibilidad lo que sin duda nos indica que las rampas situadas en el recorrido de acceso de estas zonas comunes poseen una pendiente superior a la normativa a diferencia de lo que ocurría con las rampas situadas en el recorrido de acceso desde la calle, cuyo dato de cumplimiento en este punto era muy superior (el 46,7%).

Este hecho supone un problema grave para la accesibilidad, y más teniendo en cuenta que a estas zonas de uso común se suele acceder en condiciones que podríamos considerar como poco habituales en cuanto a estándares de deambulación, ya que en función del uso al que estén destinadas puede variar:

- La forma de vestir y de calzado (acceso en chanclas a zona de la piscina, con pérdida de seguridad en la pisada).

<sup>28</sup> DB-SUA 1, 4.3 Rampas

- El grado de esfuerzo físico (acarrear objetos pesados o voluminosos, por ejemplo en zonas de trasteros, portar elementos en las manos que dificulten el uso de pasamanos y demás elementos de agarre
- Y otras situaciones que modifican nuestra forma habitual de desplazarnos.

REQUERIMIENTOS NORMATIVOS <sup>29</sup>	Nº DE VIVIENDAS	PORCENTAJE
Anchura útil mínima 1,20 m.	6	75,0%
Mesetas intermedias (longitud $\geq 1,50$ m.)	1	12,5%
Pendiente 10% (hasta 3 m. de longitud)	1	
Pendiente 8% (hasta 6 m. de longitud)	0	-
Pendiente 6% (longitud >6 m.)	2	

Cumplimiento de los requerimientos normativos para rampas. (Datos basados en 8 viviendas).

<sup>29</sup> DB-SUA 1, 4.3.1 Pendiente

## B) LA VIVIENDA

### 1. EL ACCESO A LA VIVIENDA

El último paso en el análisis global de los parámetros técnicos referentes a la accesibilidad universal en la vivienda, es el estudio de los datos relativos a los criterios normativos aplicables al interior de las viviendas. Los datos presentados en este epígrafe hacen referencia a un total de 41 viviendas visitadas, independientemente de su tipología (unifamiliar o colectivas), aunque esta influya de manera decisiva en la adecuación de algunos parámetros concretos.

#### ■ Puerta de acceso

Los valores más bajos de cumplimiento hacen referencia al espacio de maniobra anterior y posterior a la puerta, ya que en muchas viviendas el espacio de entrada es muy limitado y, si bien cumple con la anchura mínima establecida, no se puede evitar que el barrido de la puerta invada este espacio.

REQUERIMIENTOS NORMATIVOS <sup>30</sup>	Nº DE VIVIENDAS	PORCENTAJE
Ancho mínimo útil de paso (78 cm. por 1 hoja)	30	73,2%
Espacio libre sin barrido de la puerta a ambos lados (120 cm.)	27	65,9%
Fuerza de apertura 25 n (65 n si es cortafuegos)	39	95,1%
Mecanismo de presión o palanca, maniobrables con una sola mano y nunca de giro	29	70,7%
Altura de mecanismo (entre 80 y 120 cm.)	41	100,0%

Cumplimiento de los requerimientos normativos para puertas de acceso. (Datos basados en 41 viviendas).

<sup>30</sup> DB-SUA 9, Anejo A TERMINOLOGÍA, Itinerario accesible

## 2. EL INTERIOR DE LA VIVIENDA

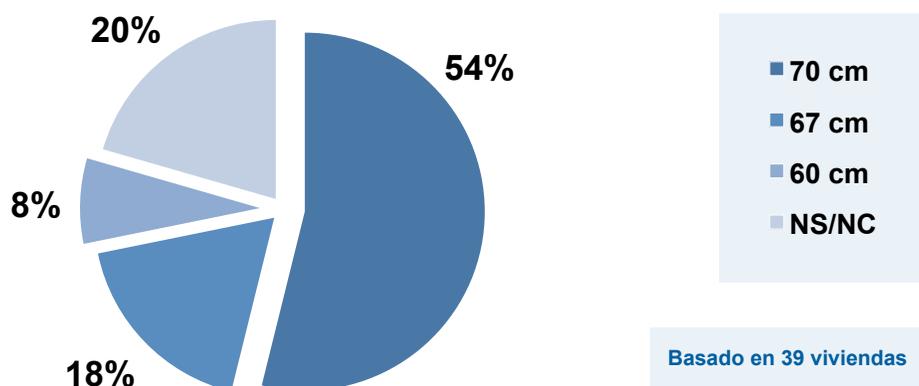
Se estudian ahora los elementos que pueden plantear problemas para la accesibilidad universal en el interior de las viviendas, entendiendo como tales aquellos cuya modificación sólo puede hacerse mediante obras de albañilería, por lo que el mobiliario no entra dentro de tal consideración (aunque tiene también una alta importancia en el grado de accesibilidad de una vivienda).

### ■ Puertas del interior de la vivienda

Existe una falta de cumplimiento, y por tanto un grave problema de accesibilidad en las anchuras de paso de las puertas interiores de la vivienda, no llegando al 5% aquellas viviendas cuyas puertas interiores pueden considerarse accesibles respecto de este parámetro normativo.

Estos resultados se deben, nuevamente, a la estandarización del mercado de las puertas. En este caso, y al contrario que en lo relativo a las de la zona de acceso, esta estandarización juega en contra de la accesibilidad, ya que para el interior de la vivienda era habitual (al menos hasta la aparición del CTE, pues ahora la normativa obliga a cumplir estas dimensiones mínimas) la colocación de puertas interiores con un ancho en torno a los 70 cm, pudiendo incluso llegar a anchos de puerta en torno a 60 cm. Además, este ancho se ve reducido por el canto de la hoja de la puerta, que en muy raras ocasiones puede abrirse en un ángulo superior a los 90° que permita dejar completamente libre de obstáculos el ancho total de la puerta entre las caras interiores del marco. Esta reducción por la presencia de la hoja varía en función del espesor de la misma, entre 2 y 4 cm.

Anchura de paso de puertas interiores de vivienda



Además del problema general con los anchos de puertas interiores, se ha detectado en 9 viviendas (el 23,1% de las viviendas que presentan este problema) que la puerta del cuarto de baño es de media 10 cm más estrecha que el resto de puertas (que ya están fuera de los límites normativos), no superando en ningún caso los 60 cm de anchura libre. Esto supone la privación total de acceso al aseo a algunas personas usuarias o el acceso al mismo en condiciones de riesgo (posibilidad de tropiezos, pérdidas de estabilidad, caídas, etc.).

REQUERIMIENTOS NORMATIVOS	Nº DE VIVIENDAS	PORCENTAJE
Ancho mínimo útil de paso (78 cm por 1 hoja)	2	4,9%
Espacio libre sin barrido de la pta. a ambos lados (120 cm.) <sup>31</sup>	14	34,1%
Fuerza de apertura 25 n (65 n si es cortafuegos)	40	97,6%
Mecanismo de presión o palanca, maniobrables con una sola mano y nunca de giro	34	82,9%
Altura de mecanismo (entre 80 y 120 cm.)	39	95,1%

Cumplimiento de los requerimientos normativos para puertas interiores. (Datos basados en 41 viviendas).

## ■ Espacios de circulación interior

En referencia a los criterios normativos de accesibilidad de los espacios de circulación interior de las viviendas analizadas es necesario destacar dos cuestiones importantes.

La primera consiste nuevamente en el bajo porcentaje de cumplimiento para las anchuras mínimas de los espacios de circulación interior, debido en gran medida a la búsqueda de reducción de los espacios de circulación (pasillos, distribuidores, etc...) se al mínimo posible, que en épocas de inexistencia de normativa en relación con la accesibilidad universal, solían ser de en torno al 1 metro de ancho.

El segundo aspecto hace referencia a la existencia de escalones o desniveles en el interior de la vivienda. Se observa un elevado número de ellas con escalones en su interior, y esto se debe a que 8 de las 11 viviendas unifamiliares se desarrollan en más de un piso, por lo que precisan de núcleos de escaleras) para moverse por el

<sup>31</sup> Recuérdese que en este parámetro no se ha tenido en cuenta la ubicación de muebles en el interior del área libre marcada por la normativa, ya que los muebles no son elementos fijo, por lo que se pueden cambiar de posición sin necesidad de obras o de la contratación de personal externo.

interior de la misma. 3 de las viviendas unifamiliares no se han considerado dentro de esta situación ya que, si bien se desarrollan también en varias plantas, en la planta baja concentran todos los espacios necesarios para la habitabilidad (cocina, cuarto de baño, salón-comedor y dormitorio).

REQUERIMIENTOS NORMATIVOS	Nº DE VIVIENDAS	PORCENTAJE
Ancho mínimo útil de paso (110 cm, estrechamientos puntuales, ≤50 cm, 100 cm.)	9	22,0%
Escalones o desniveles en el recorrido	19	46,3%

Cumplimiento de los requerimientos normativos para circulaciones interiores. (Datos basados en 41 viviendas).

### ■ Habitaciones y espacios habitables

Manteniendo el criterio expresado en la introducción a este epígrafe acerca de los elementos situados en el interior de los espacios, se recogen a continuación exclusivamente los datos referentes a los dos tipos de espacio que disponen de elementos de mobiliario fijo colocados en obra y cuyo acceso debe estar garantizado para poder llevar a cabo las labores higiénicas, tanto personales como de la propia vivienda, así como la manutención de los ocupantes: los cuartos de baño y la cocina.

Se detecta que los mayores problemas de accesibilidad se localizan en los cuartos de baño, ya que las cocinas tienen unos porcentajes adecuados de cumplimiento normativo en cuanto a espacio libre, y a los mecanismos de grifería (igual que en los cuartos de baño), debido al uso generalizado de los mecanismos mono-mando en la última década.

Los cuartos de baño plantean serios problemas de accesibilidad vinculados especialmente a sus reducidas dimensiones. La falta de espacio entre los diferentes aparatos sanitarios, sumado a que en la mayoría de los casos el barrido de la puerta ocupa gran parte de la superficie libre de esta estancia, hacen que el espacio de maniobra interior, así como el de aproximación frontal a los aparatos sanitarios sea insuficiente. Además, en muchas existe un problema de acceso al área de ducha, ya que, la inmensa mayoría de los platos de ducha se encuentran sobreelevados con respecto al suelo del resto de la estancia. Este hecho se debe a los espesores del forjado, ya que la capa de regularización del mismo, donde se sitúan las conducciones del saneamiento, suele tener entre 6 y 8 cm, dimensión insuficiente para poder acoger el sifón del plato de ducha, por lo que la altura “extra” que se precisa se consigue con la sobreelevación del mismo.

REQUERIMIENTOS NORMATIVOS	Nº DE VIVIENDAS	PORCENTAJE
Espacio de maniobra interior al cuarto de baño (120 cm.)	11	26,8%
Aproximación frontal a los sanitarios libre del barrido de puertas (> 60cm.)	15	36,6%
Mecanismos de grifería manejables (palanca o automáticos)	34	82,9%
Plato de ducha enrasado	4	9,8%
Espacio de maniobra interior a la cocina (120 cm.)	29	70,7%

Cumplimiento de los requerimientos normativos para habitaciones interiores. (Datos basados en 41 viviendas).

### ■ Dispositivos accesibles

Se observa un alto porcentaje de cumplimiento de los criterios normativos para los dispositivos. Esto se debe, nuevamente, a la estandarización de los interruptores y pulsadores, con un diseño de balancín fácil de accionar. Además su altura de colocación en el interior de la vivienda suele ser similar, salvo en casa antiguas en las que estos elementos se colocaban bastante altos debido a que los cables de la luz se llevaban vistos por el techo de las habitaciones, de forma que cuanto más cerca estuviera el interruptor del techo, más cable se ahorraría.

REQUERIMIENTOS NORMATIVOS	Nº DE VIVIENDAS	PORCENTAJE
Altura de los pulsadores e interruptores (entre 80 y 120 cm.)	37	90,2%
Fácil accionamiento de botones y pulsadores	40	97,6%

Cumplimiento de los requerimientos normativos para dispositivos accesibles. (Datos basados en 41 viviendas).

#### ► 4.2.5. COMPARATIVA DE LA EVALUACIÓN TÉCNICA CON LA PERCEPCIÓN DEL USUARIO

En esta sección del capítulo se plantea una comparativa entre el cumplimiento de los criterios normativos en materia de accesibilidad<sup>32</sup>, vistos en el anterior epígrafe, y la percepción de los usuarios sobre sus propias viviendas.

Los datos se presentan utilizando un recorrido que conforma una cadena de accesibilidad tipo en la vivienda y se corresponde con el esquema empleado durante todo el documento.

Los datos recogidos para realizar la comparativa, tanto de la evaluación técnica como los de percepción de los usuarios, se basan en el cumplimiento de todos aquellos criterios comunes para ambos estudios (cuestionario telefónico y visitas in situ a viviendas) fácilmente asimilables por la información recogida en cada uno.

Cada apartado cuenta con porcentajes de viviendas en los que los elementos o espacios que se van exponiendo, por un lado cumplen con la normativa y por otro son satisfactorios según la percepción del usuario.

Aunque se parte de una muestra total de 43 viviendas, es necesario destacar que en algunos apartados o zonas concretas el tamaño de la muestra disminuye dado que no coinciden por diversas causas:

- En algunas visitas no se tuvo acceso a todos los espacios previstos en su evaluación.
- En las visitas de evaluación técnica se han detectado elementos susceptibles de ser estudiados que no habían sido percibidos por el usuario en el momento del cuestionario telefónico.

---

<sup>32</sup> Tomado como base del estudio el **DB-SUA**

## A) ZONAS DE USO COMÚN

### 1. ACCESO DESDE LA CALLE

#### ■ Portero automático, timbre o videoportero

Del total de la muestra inicial (43 viviendas), en 37 existía algún tipo de dispositivo de comunicación desde la vía pública con el interior de la vivienda.

Para la evaluación de los elementos de comunicación entre el exterior y el interior de la vivienda se ha tenido en cuenta la altura de los mismos, así como a si su funcionamiento es sencillo.

FUENTE DE LOS DATOS	PORCENTAJE DE VIVIENDAS
Visitas técnicas	0,0 %
Opiniones de los usuarios	37,8 %

Porcentaje de viviendas que cumplen los criterios comunes evaluados de porteros automáticos y videoporteros.

Se observa como el cumplimiento normativo y el grado de accesibilidad “experimentado” por los usuarios difiere, puesto que en ninguna de las 37 viviendas estudiadas se cumplen los criterios normativos referentes a los sistemas de comunicación con el interior de la vivienda utilizados en la evaluación mientras que según la percepción de los usuarios podemos considerarlos accesibles en un 37,8% de las viviendas.

La diferencias entre la percepción del usuario y la evaluación técnica puede deberse a que los usuarios suelen acceder al edificio de manera autónoma con su propia llave, no siendo necesario utilizar el dispositivo de comunicación con el interior de la vivienda. De ahí que su percepción sobre la altura y el funcionamiento sea menos estricta que los “ojos” del técnico, sobre todo en cuanto a la sencillez del funcionamiento.

El principal problema que encuentran tanto usuarios (43,2%) como técnicos (17,9%) para su accesibilidad es la inadecuada colocación, principalmente debido a su altura.

También varía el porcentaje en cuanto al accionamiento de estos mecanismos<sup>33</sup>, percibido como sencillo por los usuarios (91,9%), pese a su bajo índice de cumplimiento normativo (21,6%).

<sup>33</sup> Pregunta 7.3. del cuestionario telefónico y los dos parámetros bajo este título en el cuestionario de visitas técnicas.

## ■ Escalones o escalera previa a la puerta de acceso

El análisis de la existencia o no de escalones en el acceso se encuentra una disparidad, siendo 16 el total de viviendas que los presentan según el estudio técnico, frente a las 14 viviendas referidas por los usuarios.

Esto se debe, fundamentalmente, a la diferencia entre el criterio de accesibilidad de la normativa y de los usuarios, ya que estos últimos, pueden no considerar que ciertas diferencias de cotas, supongan un problema de accesibilidad, ya que las pueden salvar sin mayores esfuerzos, incluso portando cochecitos de bebé o carros de la compra.

## ■ Rampas en el recorrido de acceso

Los datos recogidos a continuación se refieren al estudio de las rampas presentes en el acceso de las 15 viviendas observadas por los técnicos que cuentan con este elemento.

La comparación entre los datos recogidos a través de las dos fuentes se basa en los tres criterios<sup>34</sup> comunes de ambos estudios: existencia de pasamanos en ambos lados de la rampa, anchura de paso suficiente e inclinación adecuada del plano.

FUENTES DE LOS DATOS	PORCENTAJE DE VIVIENDAS
Visitas técnicas	6,7 %
Opiniones de los usuarios	53,3 %

Porcentaje de viviendas que cumplen los criterios comunes evaluados de las rampas.

Este elemento también presenta disparidad entre el grado de accesibilidad normativo y el percibido por los usuarios. Los usuarios consideran suficientemente accesibles más de la mitad de las rampas en el acceso, a pesar de que no cumplan con los criterios normativos fijados para los mismos.

Las cuestiones dimensionales de las rampas son las que presentan mayores diferencias. Esto se debe fundamentalmente a dos cuestiones:

- La primera es que habitualmente la rampa se utiliza cuando se llevan elementos con ruedas (cochecitos de bebé o carros de la compra), que se empujan desde detrás de los mismos, siendo la anchura de paso necesaria la del propio elemento con ruedas;

<sup>34</sup> Si nos fijáramos en el cumplimiento estricto de los 16 parámetros normativos, obtendríamos que ninguna rampa es accesible, ya que en ninguna se cumplen todos y cada uno de ellos.

- La segunda es la consideración de que las rampas, por el mero hecho de ser planos inclinados suponen un esfuerzo extra para subirlas o bajarlas, pero no se tiene asumida cual es la magnitud “admisible” de ese esfuerzo, por lo que, si las pendientes no son excesivamente pronunciadas (superiores al 15-20%), los usuarios no consideraran inadecuada su inclinación.

### ■ Puerta de acceso

Son 39 viviendas en las que se ha evaluado desde ambas perspectivas (técnica y de percepción del usuario) la puerta de acceso desde la calle (puerta de acceso diferente a la que marca el paso directo al interior de la vivienda). En concreto se ha observado la anchura de paso suficiente de la puerta, su peso adecuado (fuerza necesaria para su apertura) y la manejabilidad de los mecanismos de apertura y cierre<sup>35</sup>.

FUENTE DE LOS DATOS	PORCENTAJE DE VIVIENDAS
Visitas técnicas	35,9 %
Opiniones de los usuarios	46,2 %

Porcentaje de viviendas que cumplen los criterios comunes evaluados de la puerta de acceso

En este caso, el cumplimiento normativo y la experiencia de los usuarios son algo más similares que en casos anteriores. Los usuarios son menos restrictivos que la normativa aunque en ambos casos no se alcanzan niveles adecuados.

En muchas ocasiones se franquean estas puertas con objetos en las manos (bolsas de la compra, paraguas, etc.), lo que supone una mayor necesidad de anchura de paso para poder realizarlo cómodamente, así como una mayor dificultad para poder empujar la hoja de la puerta al tener que hacerlo con la rodilla o con el pie, pudiendo aplicar una fuerza menor que con las manos o brazos ya que se desestabiliza el cuerpo al apoyarse sobre una sola pierna.

<sup>35</sup> Pregunta 11.3. del cuestionario telefónico y los dos parámetros técnicos bajo el título “Mecanismos de apertura y cancela”

## 2. ACCESO DESDE LA CALLE

### ■ Núcleos de escaleras

Se han evaluado un total de 32 viviendas, todas ellas colectivas, que son las que presentan este tipo de elementos de uso común. Los criterios que caracterizan su análisis son la existencia de pasamanos (barandillas) a ambos lados, anchura suficiente de paso e iluminación adecuada (tanto en intensidad, como en tiempo en el que permanece la luz encendida).

FUENTE DE LOS DATOS	PORCENTAJE DE VIVIENDAS
Visitas técnicas	6,3 %
Opiniones de los usuarios	28,1 %

Porcentaje de viviendas que cumplen los criterios comunes evaluados de los núcleos de escaleras.

En la comparación de los tres parámetros estudiados se produce una diferencia entre el cumplimiento normativo y la opinión de los usuarios acerca de la accesibilidad de los núcleos de escaleras (6,3% y 28,1% de las viviendas)

Las mayores discrepancias se encuentran en los anchos de las escaleras, así como en sus niveles de iluminación. Las opiniones de los usuarios son más positivas que lo que marca la evaluación según su cumplimiento normativo, lo que permite extraer las siguientes conclusiones:

Debido a que todas las viviendas estudiadas disponen de ascensor, el uso de la escalera no se produce en situaciones de imposibilidad o dificultad física (uso de muletas, bastones, etc...), transportando objetos voluminosos o pesados, o con elementos de ruedas (carros de la compra, cochecitos de bebé, etc.). Por tanto, la capacidad de maniobra cuando se utilizan las escaleras es muy alta y no se precisa de dimensiones superiores a las del propio cuerpo para hacerlo en condiciones de seguridad y comodidad.

Por la tipología de las viviendas estudiadas, en función del año de construcción, las escaleras disponen en su mayoría de ventanas al exterior lo que, sumado a su poco uso garantiza una iluminación natural que a ojos de los usuarios es más que adecuada y suficiente para el uso en condiciones de seguridad. Aunque este tipo de iluminación produce destellos, zonas de sombra, etc. que merman de manera considerable las condiciones de seguridad para los desplazamientos a través de estos elementos, especialmente si no se tiene una buena agudeza visual.

## ■ Núcleo de ascensores

Como ya se ha recogido en el apartado anterior, el número de viviendas que componen la muestra<sup>36</sup> es de 32, aunque en una de ellas este elemento se encontraba fuera de servicio en el momento de realizar el estudio. Los resultados del presente apartado se basan en los siguientes criterios: espacio de maniobra de dimensiones suficientes previo al ascensor, anchura adecuada de paso de la puerta de acceso a la cabina, capacidad suficiente de la cabina, comodidad de uso de la botonera interior en cuanto a localización, altura y separación a rincones y existencia de caracteres en braille.

FUENTE DE LOS DATOS	PORCENTAJE DE VIVIENDAS
Visitas técnicas	6,3 %
Opiniones de los usuarios	9,4 %

Porcentaje de viviendas que cumplen los criterios comunes evaluados de los ascensores.

Se puede concluir que los ascensores satisfacen en muy baja medida (menos del 10%) los criterios de accesibilidad considerados, tanto desde el punto de vista normativo, como para los usuarios, siendo estos niveles muy similares en ambos casos. Aun así, en el estudio de los valores particularizados para los parámetros más característicos de los ascensores podemos apreciar diferencias entre ambas fuentes de información.

Se observa cómo se produce una desviación del 30,6% en lo referente a la anchura de la puerta de acceso. En cuanto a la capacidad de la cabina, la desviación es bastante pequeña (menos del 5%), lo que indica que ni la evaluación técnica ni los usuarios consideran adecuadas las dimensiones de más de la mitad de los ascensores estudiados. Esto se debe fundamentalmente a que los usuarios se fijan en las dimensiones de la cabina cuando estas les resultan incómodas por insuficientes, situación que se produce de forma asidua en su vida diaria (acceso con bolsas, carros de la compra, carritos de bebé, etc...), lo que sumado al concepto de accesibilidad universal (es decir en condiciones de seguridad y comodidad para todos los usuarios) de la normativa aplicable a estos elementos, hacen que los valores sean, bajos en ambos casos y muy similares entre sí.

<sup>36</sup> Dentro de la metodología para el estudio de las viviendas se estableció como condición necesaria la existencia de ascensor, de ahí que todas las viviendas colectivas dispongan de él.

### 3. GARAJES Y ZONAS DE APARCAMIENTO

Del total de 43 viviendas que componen la muestra, 26 tienen asociadas un espacio destinado al estacionamiento de vehículos. Sin embargo, los datos presentados en este apartado se corresponden con los 21 garajes que han podido ser visitados por los técnicos.

Se han analizado aquellos elementos presentes en las rutas de acceso a los garajes, y que condicionan de forma especial las condiciones de accesibilidad a los mismos: existencia de escalón o escaleras en el recorrido, anchura de paso suficiente en puertas, peso adecuado para la apertura de las mismas, manejabilidad de los sistemas de apertura/cierre y conexión con el núcleo de comunicación vertical.

FUENTE DE LOS DATOS	PORCENTAJE DE VIVIENDAS
Visitas técnicas	23,8 %
Opiniones de los usuarios	38,1 %

Porcentaje de viviendas que cumplen los criterios comunes evaluados de los garajes.

Las viviendas adecuadas en cuanto a la accesibilidad de las zonas destinadas al estacionamiento de vehículos y sus recorridos es un 14,3% superior según la percepción de los usuarios que lo que marca el cumplimiento normativo sobre accesibilidad en dichas zonas.

Los usuarios son menos exigentes con los criterios de accesibilidad que la norma, salvo en el caso de la fuerza necesaria a aplicar para abrir las puertas, debido principalmente a que, los aparcamientos, en cumplimiento de las leyes de protección contra incendios, suelen estar separados del resto de espacios de la planta y del edificio por puertas cortafuegos, para las que la normativa prevé una fuerza necesaria para su apertura mayor de la del resto de puertas.

Cabe destacar nuevamente, que los usuarios “perciben” o detectan menos desniveles en los recorridos que los técnicos, y esto se debe a que, los usuarios no consideran los pequeños cambios de cota que no les exigen levantar el pie por encima de lo habitual al caminar, o que no dificultan el paso de los elementos con ruedas, aunque haya que aplicar una fuerza un poco mayor para salvarlos.

Otro elemento que condiciona la accesibilidad es la presencia de rampas de acceso para peatones, y más en este tipo de espacios a los que es habitual entrar acarreando bultos (equipaje, bolsas de la compra, etc...), y que como se ha dicho anteriormente en la mayoría de los casos hay que cambiar de cota para llegar hasta ellos (en algunas ocasiones este cambio de cota será de un planta, pero en muchas otros puede ser de tan solo algunos escalones).

## 4. OTRAS ZONAS DE USO COMÚN

La diversidad tipológica y funcional de los espacios estudiados en este apartado, hacen que los elementos que pueden estar presentes en sus recorridos de acceso o de deambulación sean muy dispares y variados. Por tanto, y para facilitar el análisis referente al grado de accesibilidad a estos espacios se ha planteado a través de los elementos que pueden suponer, por su configuración, problemas de accesibilidad.

### ■ Elementos de paso a lo largo del recorrido

Los parámetros estudiados para las puertas en los recorridos<sup>37</sup> hacia zonas comunes son: anchura de paso suficiente, peso adecuado para su apertura y manejabilidad de sus sistemas de apertura/cierre.

FUENTE DE LOS DATOS	PORCENTAJE DE VIVIENDAS
Visitas técnicas	44,4 %
Opiniones de los usuarios	88,9%

Grado de accesibilidad de los elementos de paso.

Los grados de accesibilidad presentan una diferencia, siendo la opinión favorable de los usuarios en el doble de casos más que lo que el cumplimiento normativo ofrece para estos elementos (44,4% frente al 88,9%).

Nuevamente los usuarios conceden mayor grado de accesibilidad a los elementos de paso que la norma de aplicación<sup>38</sup>. En este caso el peso de las puertas no resulta excesivo para los usuarios, dato curioso ya que por la normativa de protección contra incendios, ciertas zona comunes (trasteros, almacenes, cuartos de limpieza y mantenimiento, etc...) han de estar cerrados por puertas cortafuegos al igual que en el caso de los garajes en cuyo análisis sí quedaba reflejado el descontento de los usuarios por la fuerza “excesiva” que debían hacer para abrirlas. Los buenos datos referentes a la manejabilidad de los sistemas de apertura en opinión de los usuarios, se debe a que estas puertas no suelen estar cerradas con llave, salvo en las ocasiones u horarios en los que no está permitido el acceso de público a las mismas (p.e.: zona de piscinas).

### ■ Rampas

Las rampas son elementos importantes en los recorridos de acceso a las zonas comunes, ya que en muchos de los casos los usuarios accederán a las mismas en condiciones

<sup>37</sup> La muestra queda reducida a sólo 9 elementos, ya que son los únicos que presentan características comparables en ambos estudios.

<sup>38</sup> DB-SUA 9, Anejo A TERMINOLOGÍA, Itinerario accesible

diferentes a las de la deambulaci3n ordinaria: portando bultos (en trasteros), empujando carritos de beb3 (en zonas de ocio y esparcimiento), con vestimenta espec3fica (en piscinas), etc. En este apartado, igual que en los anteriores que han hecho referencia al mismo elemento, encontramos una divergencia entre los datos aportados por el estudio t3cnico y las respuestas de los usuarios, estableci3ndose un total de 8 rampas en zonas comunes seg3n el primero y solo 3 seg3n las segundas. Por tanto los datos analizados a continuaci3n se basan en la comparaci3n de las tres rampas comunes a ambas tomas de datos. Los par3metros t3cnicos en los que se ha basado el presente an3lisis versan sobre la existencia de barandilla a ambos lados, anchura de paso suficiente e inclinaci3n adecuada. En ninguno de los casos las rampas cumplen con todos los criterios estudiados.

En esta ocasi3n se aprecian varios datos interesantes, ya que los usuarios comparten el grado de exigencia normativa sobre las rampas existentes en los recorridos de uni3n de estas zonas comunes con el resto del edificio, e incluso, en ciertas ocasiones son m3s exigentes. Esto se debe especialmente a las tipolog3as edificatorias de las dos 3ltimas d3cadas, tanto para viviendas unifamiliares como para los bloques de pisos, ya que se ha buscado la inclusi3n masiva de espacios de esparcimiento y descanso dentro de las zonas comunes. Estos espacios resultan m3s tranquilos y seguros que los espacios p3blicos de similares caracter3sticas, por lo que se produce una gran afluencia de gente (vecinos del inmueble e invitados), que en la mayor3a de los casos son o bien ni1os o bien personas mayores o con dificultades para moverse, ya que estos espacios les resultan m3s c3modos que la v3a p3blica. Debido a esto es mucho m3s probable que los encuestados se hayan enfrentado con problemas de accesibilidad, bien por ellos mismos, bien por acompa1ar a personas con problemas de movilidad, lo que hace que su visi3n sobre los elementos que se encuentran en el recorrido cambie radicalmente, volvi3ndose m3s exigente cuanto m3s riesgo f3sico entra1e el uso de dichos elementos.

Adem3s influyen otros factores en esta experiencia de uso de los elementos como el acarrear bultos u objetos pesados, o el ir vestidos de forma poco habitual (chanclas de piscina, etc...), que hacen que elementos de iguales caracter3sticas a los de otras zonas del edificio supongan verdaderos problemas para el tr3nsito en condiciones de seguridad y comodidad a trav3s de ellos.

Por tanto, se comprueba que los grados de satisfacci3n de los usuarios con la accesibilidad de los diferentes elementos dependen en gran medida de la propia experiencia de uso. Cuanto m3s inseguro o m3s inc3modo les resulta un elemento m3s se parecen sus apreciaciones al grado de cumplimiento normativo en referencia a la accesibilidad universal del elemento estudiado.

## B) LA VIVIENDA

El último espacio analizado, y en algunos casos el principal, ya que algunas viviendas unifamiliares no presentan zonas comunes, o estas son muy poco relevantes. A pesar de ello, y debido fundamentalmente a la complejidad y diversidad (principalmente) que puede presentar el interior de las viviendas, la información que nos proporcionan los datos de la encuesta a usuarios es más reducida que la extraída de las visitas técnicas ya que además debía estar adaptada a cualquier tipo de vivienda y encuestado<sup>39</sup>. Los datos presentados a continuación hacen referencia al total de la muestra objeto de estudio (43).

### 1. EL ACCESO A LA VIVIENDA<sup>40</sup>

Como en el resto de puertas estudiadas hasta ahora, los datos recogidos a continuación se basan en los tres parámetros característicos de estos elementos: una anchura de paso suficiente, un peso adecuado (fuerza necesaria para su apertura) y un manejo fácil de sus sistemas de apertura y cierre<sup>41</sup>.

FUENTE DE LOS DATOS	PORCENTAJE DE VIVIENDAS
Visitas técnicas	44,2 %
Opiniones de los usuarios	62,8%

Grado de accesibilidad de las puertas de acceso a las viviendas.

La opinión de los usuarios acerca de la accesibilidad que presenta este elemento sigue siendo bastante superior (en torno al 20%), al grado de cumplimiento normativo en materia de accesibilidad.

Se produce una desviación (cercana al 25%), en lo referente al ancho de puerta, siendo superior la satisfacción de los usuarios que el cumplimiento de los criterios

<sup>39</sup> Es necesario recordar que el cuestionario telefónico en fondo y forma permitía que fuera respondido por cualquier persona que conociera el entorno y las necesidades de las personas que integran su hogar.

<sup>40</sup> Estudiada para el total de las viviendas, incluidas las 4 en las que el acceso desde la calle se realiza directamente al interior de la vivienda

<sup>41</sup> En este parámetro se recogen los datos de la Pregunta 30.3. y de las dos cuestiones técnicas referentes a los mecanismos de apertura y a la altura a la que se encuentran con respecto al suelo

normativos, mientras que los aspectos relativos a la apertura de la puerta son los criterios normativos los que se valoran positivamente por encima de las opiniones de los usuarios. Estos datos se pueden interpretar como resultado de una serie de factores. El primero de ellos se basa en la dificultad de uso de los sistemas de cierre de las puertas, que hasta la popularización de las puertas blindadas, a finales de la década de los 90, consistía en una serie de elementos independientes que había que ir accionando uno por uno con su correspondiente llave para poder abrir la puerta (cerrojos, resbalones, cerraduras, etc...). El segundo se debe a la escasa iluminación, o a la mala disposición de la misma (nunca justo encima de la puerta, por lo que el usuario obstruye con su presencia la posible iluminación directa), que hace que la zona de inserción de la llave siempre quede mal iluminada.

## 2. EL INTERIOR DE LA VIVIENDA

Aunque resulta difícil establecer una comparativa entre los datos tomados en las visitas técnicas y las respuestas recogidas en la encuesta telefónica que por su metodología hace muy complicado agrupar dichas respuestas en criterios similares a los parámetros técnicos. A continuación se presentan los datos, considerados como más relevantes, de cada una de las partes del estudio:

- Elementos de paso y espacios de circulación:

Si bien en las visitas técnicas se ha detectado que tan solo el 4,6% de las puertas interiores de las viviendas cumplen con la normativa de accesibilidad, los usuarios no han expresado problema alguno con la movilidad interior al respecto. Sobre lo que se sí se han pronunciado los usuarios es sobre el grave perjuicio que supone para la accesibilidad la existencia de escalones o cambios de cota en el interior de la viviendas (problema típico de las viviendas unifamiliares desarrolladas en más de una planta, y que ha dado lugar a obras de reforma para concentrar los espacios necesarios para vivir en la planta baja de las mismas).

- Habitaciones y espacios vivideros:

Del total de los espacios de los que se compone la vivienda el que más problemas potenciales en materia de accesibilidad puede presentar, y presenta de hecho, es el aseo, ya que se utiliza con una frecuencia elevada y su mobiliario no puede ser desplazado a necesidad del usuario salvo mediante obras de reforma interior. Este dato se ve confirmado por las respuestas de los usuarios a la encuesta telefónica, ya que todos los problemas de desenvoltura en el interior de la vivienda (salvo el caso de la existencia de escalones o cambios de cota interiores) se concentran en esta estancia.

A pesar de ello los usuarios sólo perciben como problema de accesibilidad en aseos la existencia de bañera en lugar de plato de ducha, dejando de lado todo el resto de criterios normativos de espacios de acercamiento a los lavabos, sistemas de grifería accesible, etc... que en la mayoría de los casos tiene índices de cumplimiento normativo relativamente bajos (entre el 26 y el 37%).

- Dispositivos accesibles:

El alto grado de cumplimiento normativo a este respecto (superior al 93%), encuentra su correspondencia entre la experiencia de uso de estos elementos por parte de los encuestados, ya que ninguno ha manifestado tener problemas para utilizarlos. Estos buenos datos por ambas partes se deben a la generalización del uso de interruptores de tipo balancín, con superficie de presión suficiente.

### 4.3. ANÁLISIS CUALITATIVO. LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA PARA USUARIOS Y EXPERTOS

Como parte de la fase preparatoria del Observatorio de Accesibilidad Universal de las Viviendas en España, se ha realizado una investigación cualitativa con dos objetivos fundamentales:

- Exploratorio para el posterior desarrollo metodológico cuantitativo (detección de núcleos temáticos, indicadores, preguntas del cuestionario telefónico, tipo de lenguaje y redacción a utilizar, etc.).
- Y complementario y explicativo para proporcionar una base discursiva e interpretativa a los datos estadísticos.

Como técnicas cualitativas se han empleado los grupos de discusión con usuarios y las entrevistas en profundidad a expertos<sup>42</sup>.

La exposición de las conclusiones por bloques temáticos está fundamentada en las opiniones tanto de usuarios como de expertos sobre aspectos macro y micro de la situación de la accesibilidad en la vivienda en España. Además, se reproducen algunos extractos o “*verbatim*” de los grupos y entrevistas para ayudar en la comprensión y recoger de manera directa sus aportaciones.

Los discursos y opiniones, tanto de usuarios como de expertos, contribuyen a verbalizar y dar significación a cuestiones tratadas en anteriores capítulos.

---

<sup>42</sup> Para una mayor profundidad sobre estas técnicas y los participantes, consultar el capítulo de Metodología.

## ■ ¿Qué características valora el usuario de una vivienda?

Las características que se valoran de una vivienda y actúan como criterios de elección del lugar de residencia conectan directamente con las posibilidades económicas, los gustos y las necesidades de cada persona y su núcleo familiar.

A la hora de comprar o alquilar una vivienda el punto determinante es el precio. Sobre él influyen en cierta medida el resto de características de la vivienda (entorno urbano o rural, zona urbana en la que se ubica, tamaño y número de estancias, equipamientos y zonas comunes, etc.).



*“...hubiera preferido un chalé de una sola planta, pero claro, el dinero no daba para tanto y me tuve que comprar un adosado.”*  
(Grupo de discusión 1. Personas con discapacidad).



*“estoy de alquiler en una habitación compartida, porque tampoco podía alquilar el piso completo yo sola. Me gustaría tener un chalé, pero claro, no puedo comprarlo tampoco, ¿quién sabe en el futuro?”*  
(Grupo de discusión 1. Personas con discapacidad).

Más allá del precio, la elección de una vivienda gira en torno a varios factores:

**La zona en la que se ubica la vivienda** marca también el acceso a distintos bienes y servicios privados y públicos, su conectividad con la red de transportes existente, mayor o menor seguridad, tranquilidad o bullicio, etc.

*“Yo he vivido mucho tiempo en el Madrid antiguo, en la zona de Los Austrias, pero llega un momento en el que la edad te cansa y entonces quieres un poco más de tranquilidad, un sitio de lectura, de estar tranquilo, [...] en donde el espíritu sobresale por encima de la materia.”*  
(Grupo de discusión 1. Personas con discapacidad).

*“Vivo en el centro de Madrid, en el barrio de Las Letras, en una casa antigua. Siempre he vivido ahí, porque antes vivía con mis padres, a la vuelta de la esquina, en otra casa también en el barrio de Las Letras. Y me encanta vivir ahí, en el sentido de que me encanta estar en el centro de Madrid, que tardo diez minutos a cualquier lado, tengo el metro, autobuses, el tema cultural me gusta mucho.”*  
(Grupo de discusión 2. Personas sin discapacidad).

**La posibilidad de tener próximos a la vivienda distintos modos de transporte** es algo que se valora muy positivamente.



*“Lo que más me gusta de mi piso es eso, es la zona...tengo muchos parques y muchos jardines alrededor y entonces pues es lo que a mí me da la vida. Está en la zona donde yo he vivido siempre y estoy al lado de la carretera para salir a Madrid, autobuses, metro, RENFE, universidad, hospital, lo tengo todo al lado y entonces estoy encantada.”*

(Grupo de discusión 2. Personas sin discapacidad).

**La vivienda en sí.** Lo que más se valora de la propia vivienda enlaza con aspectos como la amplitud y el tamaño, la distribución de la misma, el tipo de vivienda (colectiva o unifamiliar), el jardín, que sea exterior y luminosa...



*“Y me compré una casa en una urbanización, un chalecito adosado, con patio, tengo flores y por las mañanas me hago el desayuno y salgo y desayuno al sol, y eso me gusta mucho.”*

(Grupo de discusión 1. Personas con discapacidad).

### ■ Valoración general de la vivienda en la que se reside

En líneas generales, ambos grupos de usuarios manifiestan una alta satisfacción con la vivienda en la que actualmente residen.

### ■ ¿Qué lugar ocupa la accesibilidad como atributo de la vivienda?

Si bien la accesibilidad influye, no parece ser un atributo que determine la elección de una vivienda u otra, ocupando un orden de importancia menor respecto a otras prestaciones de la vivienda. Es decir, se toleran ciertos déficits de accesibilidad en la vivienda, incluidas algunas que pueden ocasionar verdaderos problemas de habitabilidad, en pos de otro tipo de preferencias.



*“Me gusta todo, me la compré justamente porque me gustaba muchísimo. Hay algunas cosas de mi casa que no me gustan, no es que no me gusten, sino que me incomodan. Por ejemplo, tiene tres escaleritas para entrar, tiene tres pisos. Yo en mi caso me la compré, y ni lo pensé siquiera. En ese momento andaba con una muleta y ahora de pronto tengo que andar con dos, porque la polio avanza y te va consumiendo poco a poco. Entonces ahora ya te digo, me las veo y me las deseo. De todas maneras, yo creo que depende de la discapacidad, pero es un factor importante, ¿no?”*

(Grupo de discusión 1. Personas con discapacidad).



*“...pues el cómputo global sí que me gusta, pero en general las viviendas para usuarios en silla es cierto que como que tienen una división un poco junta para la maniobrabilidad dentro de ella.”*

(Grupo de discusión 1. Personas con discapacidad).



*“Encuentro mi casa perfecta. Yo creo que para una persona sorda quizá es algo oscura, es interior, me gustaría que fuese exterior para tener más luminosidad.”*

(Grupo de discusión 1. Personas con discapacidad).



*“Me acuerdo, con una persona de talla baja que fuimos a ver su casa, y todos los muebles eran “normales”. Entiendo que se sentaba en el sillón, que para subirse al sillón tenía que escalar, y el inodoro y la bañera ni te digo. ¿Y por qué los tenía “normales”? La razón era, que cuando venían invitados a su casa, quería que estuviesen en una casa “normal”, dar esa sensación de “normalidad”. Es muy razonable, pero el caso es que a lo mejor, de los siete días de la semana, ella se pasaba seis escalando el sofá. Era una persona joven, pero estaba funcionando de una manera que le era más difícil para conservar esa apariencia, por no asumir de forma visual que tenía unas necesidades diferentes.”*

(Experto en accesibilidad universal y adaptación de viviendas).



*“Hay veces que nos encontramos que personas con discapacidad, o con un miembro de su familia con discapacidad, optan por este tipo de soluciones, de adosados. ¿Pero cómo es posible que con ese problema que tienes quieras comprarte una vivienda de tres plantas?”*

(Experto en accesibilidad universal y adaptación de viviendas)

## ■ Percepción de las dificultades para la accesibilidad

Las dificultades para la accesibilidad en las viviendas se perciben o no en función de las posibilidades funcionales de cada persona (y del resto de miembros del hogar), es decir, se perciben en la medida en que suponen una limitación ante las necesidades, posibilidades y expectativas propias o familiares. Son ciertas circunstancias, sobrevenidas en la mayor parte de los casos, las que hacen reflexionar y actuar acerca de las diversas dificultades que habitualmente se pueden encontrar en una vivienda, también en las zonas comunes.



*“En el piso donde vivíamos antes aparte de la falta de accesibilidad que tenía, que entonces no lo echábamos en falta porque gracias a Dios [...] Pero debido a que mis hijos crecieron, que el piso era pequeño y que mi madre entró en una fase de alzhéimer, entonces tuvimos que comprar una vivienda. O sea, no lo hicimos porque quisiéramos, sino porque nos obligaron las circunstancias.”*  
(Grupo de discusión 2. Personas sin discapacidad).



*“...yo tengo un vecino en silla de ruedas. La verdad es que lo he pensado muchísimas veces: “a esto habrá que darle una solución para que este hombre pueda salir y tal”. Hasta que he pensado que dentro de una semana, o dentro de un mes, mi suegra lo va a necesitar, ¿sabes? Y la semana pasada fui y busqué un albañil por mi cuenta y he hecho un trozo de acera para acceder al otro lado y tal, por mi cuenta.”*  
(Grupo de discusión 2. Personas sin discapacidad).

No obstante, incluso las personas con discapacidad pueden tener distintas formas de apreciar una dificultad, ya que en definitiva son un sector de población heterogéneo; son personas con distintas capacidades y necesidades, y su relación con el entorno y la percepción que tienen de la accesibilidad puede diferir. Por ejemplo, la realidad es que para una persona usuaria de silla de ruedas un escalón puede ser o no una dificultad según sus características.



*“Para mí normalmente no son un obstáculo, porque ya te digo, yo un escalón de unos veinte centímetros más o menos, yo sí lo subo. Pero una persona que no haga deporte, una persona con una edad más avanzada que la mía y sin deporte, es que no, es que no...”*  
(Grupo de discusión 1. Personas con discapacidad)

## ■ Algunas dificultades para la accesibilidad importantes en las viviendas

En cualquier caso, a pesar de que dependiendo de la propia persona y las que forman su hogar, las necesidades y, por tanto, las dificultades son distintas, algunas son ejemplo de los inconvenientes más habituales relativos a la accesibilidad universal que se dan en el parque residencial.

**El acceso desde la calle.** En el acceso desde la calle es bastante frecuente encontrarse con uno o varios escalones previos a la puerta de entrada, con puertas estrechas o pesadas o con dificultades de uso de los porteros o videoporteros.



*“Las (viviendas) colectivas, tienen muchísimas barreras de todo tipo. Desde el primer escalón en la entrada al portal, que eso lo tienes en muchos sitios, y que está justificado para que no pueda entrar el agua...En fin, hay muchas maneras para resolver ese tema y ese es el primer escollo que nos encontramos, que es el acceso.”*

(Experto en políticas públicas de vivienda).



*“En los portales estos nuevos en los que hay un panel en el cual tú tienes que meter el pin. Entonces yo en mi casa no, pero voy a casa de un familiar, me tengo que aprender de memoria el número y de memoria dónde está situada la campanilla. Una persona invidente que vaya un día y nunca haya ido, con poner ahí en la campanilla algo de relieve y en el cinco un punto como en los teléfonos, yo creo que eso sería una forma buena. Y luego tener un listado o por lo menos algo que diga cómo va por código. Yo el que he visto es: El 247 te da al piso segundo C del portal 4. Eso es una locura, o sea, como no hay un listado ni tienes nada...Doscientos cuarenta y siete, ¿qué relación tiene?”*

(Grupo de discusión 1. Personas con discapacidad).



*“Que se empezara a tomar por costumbre (los videoporteros). Sí, las personas sordas necesitamos un videoportero o un círculo cerrado de cámara para saber cuándo entra alguien. Creo que además sería interesante para todo el mundo incluso.”*

(Grupo de discusión 1. Personas con discapacidad).



*“Luego, la puerta del portal, se debería de poder abrir con un botón. Porque hay gente, volvemos a lo mismo, que no tiene fuerza suficiente y no puede tirar de la puerta.”*

(Grupo de discusión 1. Personas con discapacidad)

**Comunicación vertical.** En el parque residencial de España existe gran número de viviendas, sobre todo las más antiguas, que no disponen de ascensor y, cuando lo tienen, a veces, las características no son las adecuadas.



*“Yo tengo dos nietos y no entramos en ningún ascensor, ni salimos por ninguna puerta.”*

(Grupo de discusión 2. Personas sin discapacidad).



*“Muchos ascensores tienen la puerta justa para que pueda entrar una persona con una silla. O ya no una persona con una silla, una mujer con un carro de la compra o una mujer que tenga gemelos...”*

(Grupo de discusión 1. Personas con discapacidad).



*“La puerta del ascensor tienes que abrirla, y dentro tienes otra. Y tienes que entrar de espaldas a la puerta. Vale, al cerrarla se cierra sola, pero tú entras a un ascensor, la puerta se cierra y ahora yo de espaldas tengo que abrir la puerta y salir, porque yo dentro del ascensor no puedo girar.”*

(Grupo de discusión 1. Personas con discapacidad).



*“...si se queda una persona sorda encerrada en el ascensor, ¿cómo hacemos? ¿Cómo nos comunicamos? ¿Cómo avisamos a la gente? No tenemos un videoportero para poder, tienen que pensar en esos temas. La videoconferencia para poder comunicarme y alguien que me diga: Quédate tranquilo que ahora vamos a rescatarte o lo que sea”.*

(Grupo de discusión 1. Personas con discapacidad).

**Otras dificultades.** La iluminación de las escaleras puede ser insuficiente en intensidad o en el tiempo que se mantiene encendida, o los accesos a garajes ser complicados.



*“Es que no me da tiempo a llegar desde la puerta del ascensor, porque se apaga antes la luz de los portales. Y una vez entré a un portal, estaba recién fregado, no me di cuenta, se apagó la luz y me metí un guantazo que no os lo quiero ni contar, porque no vi que estaba mojado”.*

(Grupo de discusión 1. Personas con discapacidad).



*“Aquello no había manera de abrirlo, era un tostón, se encasquillaba. Y he puesto una de esas con mando. Le doy al mandito, se abre, y cuando entro le doy a otro mandito y se cierra. Y estoy en el coche y me la abro desde el coche, porque es que si no...Imagínate, me subo en el coche, salgo, me bajo del coche, cierro la puerta, vuelvo a subirme en el coche...Es que es tremendo, me subo, me bajo, me subo, me pasaba el día...”*

(Grupo de discusión 1. Personas con discapacidad).

**El interior de la vivienda.** La comunicación horizontal en la vivienda está condicionada por su amplitud, la distribución de las estancias, el ancho de los pasillos, los huecos de paso y puertas, los espacios de giro, los escalones sueltos...



*“O cuando vas a subir un mueble, que no te entra, te lo tienen que subir por la terraza. Son tantas circunstancias las que se dan, que te limitan tanto cuando tienes esas medidas tan estandarizadas que dices:” ¿Y cómo subo yo esto si no me entra por la puerta?”*

(Grupo de discusión 2. Personas sin discapacidad).



*“En un piso habitual de setenta, ochenta, o noventa metros cuadrados, los pasillos normalmente no tienen una anchura. Sí, entra la silla, pero realmente no te permite una maniobrabilidad. De hecho tú vas a los pasillos de las casas de cualquier conocido mío que use silla y los tienen todos rozados, o sea que eso es una muestra palpable de que en amplitud interior deberían de mejorar un poco.”*

(Grupo de discusión 1. Personas con discapacidad).



*“Casi todas las terrazas tienen escalón para llegar a ella, hacia arriba o hacia abajo. O sea algo impracticable. Sí, es muy bonito, tienes una terraza hoy en día, pero poco útil para personas con discapacidad”.*

(Grupo de discusión 1. Personas con discapacidad)



*“¿Por qué esta puerta no es un poquito más grande? ¿Qué le hubiera costado al hombre? Claro, es eso, que a lo mejor el día que la necesites tienes que ampliarla, pero no puedes, porque tienes un pilar ahí... Eso nos ha pasado a nosotros con mi madre, que no entraba la silla de ruedas.”*

(Grupo de discusión 2. Personas sin discapacidad).



*“Yo en mi casa tengo dos cuartos de baño, uno pegado al otro, en el espacio de un cuarto de baño en condiciones. Ahora mismo tengo a mi suegra en casa y dentro de cuatro días va a necesitar una silla de ruedas, ¿me entiendes? Yo ya tengo el problema, si está conmigo tengo que modificar por lo menos uno de los baños. Pero el problema no es que entre, porque tengo espacio para poner una puerta grande, el problema es qué hago una vez dentro con la silla de ruedas.”*

(Grupo de discusión 2. Personas sin discapacidad).

En el caso del aseo, para facilitar espacio, las bañeras están siendo sustituidas por los platos de ducha. Esto está siendo facilitado por subvenciones y ayudas públicas.



*“Y lo de la bañera, es una cosa que prácticamente se está quitando. En casa de mi suegra se quitó la bañera porque no podía entrar a la bañera ya, y entonces se puso ducha con una ayuda de la Comunidad de Madrid”.*  
(Grupo de discusión 2. Personas sin discapacidad).

Otra dificultad añadida, en viviendas de varias plantas (chalets, adosados, dúplex), se encuentra en la comunicación vertical.



*“Entonces ahora me las veo y me las deseo. Ahora estoy adaptando la primera planta que es en la que vivo. Y la otra está inutilizada, porque las escaleras cada día me cuestan más”.*  
(Grupo de discusión 1. Personas con discapacidad).

Existen otro tipo de dificultades ante necesidades específicas que no tienen que ver con parámetros constructivos sino con el uso de los equipamientos del hogar, que, aunque no abordadas en este estudio, resulta importante remarcar.



*“Yo creo personalmente, no solo a las personas sordas como yo, que somos sordos profundos, sino para las personas hipoacúsicas, sería interesante que el timbre fuese graduable, poder poner mayor volumen de sonido. Incluso eso beneficiaría también a gente mayor, porque cuando somos mayores perdemos oído”.*  
(Grupo de discusión 1. Personas con discapacidad).

Aunque la tecnología es una aliada, facilitando acciones básicas puede generar dificultades si su diseño no tiene en cuenta premisas de accesibilidad universal y diseño para todos.



*“En mi discapacidad (visual) no se considera a lo mejor mucho, no lo sé, pero yo no solo es la casa, sino todos los electrodomésticos. Eso de que te encuentres una lavadora o una vitrocerámica, que sea todo táctil y no hay botones ningunos por donde puedas tocar. Y dices tú: “Madre mía, ¿y ahora qué hago?” O sea, que te toca a ti adaptarlo de algún modo así rudimentario, o te toca encontrar alguna que te habla y es táctil también, que me ha pasado.”*  
(Grupo de discusión 1. Personas con discapacidad).

## ■ Consecuencias de la falta de accesibilidad en las viviendas

La accesibilidad universal del parque residencial tiene implicaciones en distintos órdenes, a niveles micro y macro, que dan cuenta de la importancia y necesidad de seguir trabajando en su mejora.

La accesibilidad universal conecta directamente con el derecho a una vivienda digna y adecuada, ajustada a las necesidades de las personas.



*“En España especialmente (sobre los beneficios de la accesibilidad universal), porque tenemos una pirámide demográfica horrible. Y va a peor además. ¿Ventajas? Pues todas y muy grandes. Básicamente las ventajas de tener una sociedad con personas mejor atendidas, porque hoy en día las personas que no pueden moverse y no pueden hacer nada en la calle, ni ir a nada, ni usar nada, no son ciudadanos libres y con derechos.”*  
(Experto en normativa de accesibilidad universal en viviendas).



*“Soy de la opinión de que hay que adaptarlo todo a la larga, o sea, tenemos que tender a eso, ¿no? La excelencia sería que nosotros tuviéramos tanto derecho como la gente que está en la calle normal. [...] y estar todo adaptado para todo el mundo.”*  
(Grupo de discusión 1. Personas con discapacidad).

La inaccesibilidad de la vivienda tienen distintos tipos de consecuencias que van desde la incomodidad hasta la imposibilidad o falta de seguridad a la hora de utilizarla y un gasto añadido para las adaptaciones necesarias o el cambio a otra cuando no es posible la adecuación. Se podría hablar incluso de un uso en condiciones de falta de dignidad.



*“- Pero es que por ejemplo yo, gracias a Dios, puedo apoyar las piernas y a veces puedo utilizar muletas, o si me agarro o me apoyo puedo andar. Pero ella no, ella es parapléjica y en una cocina, por ejemplo, utiliza menos de la mitad de la cocina, por ejemplo, porque no está adaptada.*  
*- Sí, si estoy sola y necesito hacer algo, me bajo y voy por ahí, por el suelo, tampoco pasa nada, pero no.”*  
(Grupo de discusión 1. Personas con discapacidad).

Otro tipo de situaciones que provoca una vivienda no accesible o mal adaptada es la falta de seguridad. Un ejemplo son las rampas con una pendiente excesiva.



- *“Voy a muchas casas que dicen: No, pero si tiene una rampa y tal. ¿Una rampa? ¿Tú crees que yo puedo subir por ahí la rampa? Pero si me tienes que tirar con una soga para subir, si es que es imposible.”*

- *Sí, o lo intentas y te vuelcas de espaldas.”*

(Grupo de discusión 1. Personas con discapacidad).

Como consecuencia última aparece la imposibilidad de salir de casa, el aislamiento y no poder desarrollar actividades fuera de la vivienda. En definitiva, coartar la libertad y autonomía de la persona con sus repercusiones en el plano psico-social, familiar y afectivo.



*“En mi casa actual estuvo viviendo mi madre, enferma de alzhéimer y en silla de ruedas. Teníamos la problemática de que estaba encerrada en casa bastante, porque el centro de día tenía ruta, pero no te bajaban a la persona, entonces estuvimos solucionándolo un tiempo con dos personas que nos bajaban a mi madre en la silla de ruedas y luego nosotros la llevábamos al centro de día, pero eso era un dineral. Probamos con un escalamóvil, [...] estuvimos viendo también este tipo de asientos que se pueden instalar y vas subiendo a tramos, pero como es un segundo pues eran bastantes. En fin, total, que la pobrecilla lo que pasa es que fue empeorando, empezó a necesitar oxígeno una serie de horas y ya no pudo volver al centro de día, con lo cual se quedó en casa. Pero lo de poderla haber bajado todos los días a dar un paseíto no podíamos porque no teníamos el ascensor.”*

(Grupo de discusión 2. Personas sin discapacidad).



*“A una pareja que convive le sobrevino una discapacidad a ella, una persona muy activa, y no puede salir de casa. La pareja nos dice que la convivencia se complica muchísimo por esa sensación de cárcel que tiene esa persona. Y que en el momento que consigue instalar un ascensor, la libertad de movimientos que le da mejora sustancialmente la relación familiar. Hay que entender que nadie quiere estar prisionero en su propia vivienda. Además, se establecen situaciones de dependencia innecesarias entre madres e hijos, o al revés, cuando no son necesarias esas relaciones. Nosotros lo percibimos, porque tratamos directamente con los usuarios, pero es que te coarta absolutamente todo. Y en el momento que te coarta la vida, pues te estará coartando también tus relaciones personales.*

(Experto en accesibilidad en la vivienda).

## ■ La adaptación de las viviendas como consecuencia

La solución para mejorar la accesibilidad ante estas situaciones es la adaptación tanto en las zonas comunes como en el interior de la vivienda.

Influyen distintas variables que determinan la posibilidad de actuar y en qué grado mejora la accesibilidad.



La importancia de la necesidad a cubrir con la adaptación marca la prioridad a la hora de intervenir. Hay zonas de la vivienda que pueden llegar a ser prioritarias, como los aseos, que requieren ser adaptados a las necesidades de los habitantes.



*“El cuarto de baño lo he cambiado absolutamente entero, porque era impracticable para mí. He puesto el piso llano, he puesto una mamparita de cristal que se abre por los dos lados, porque es una hazaña cada vez que me ducho y quiero evitar las escaleras para subir al cuarto de baño de arriba. Me siento en el wáter, me quito la ropa, me quito el aparato que tengo en la pierna derecha. Desde el wáter, con los dos brazos, gracias a las muletas me cambio a una silla que me he comprado para sentarme dentro. Entonces corro las puertecitas que se abren para los dos lados, precisamente para poder pasar desde el wáter. Entro, cierro la puerta y me ducho. Esta es la historia, que no es el saltito, me quito la ropa, paso y me ducho, que es lo que hace la gente, es mucho más complicado.”*  
(Grupo de discusión 1. Personas con discapacidad).

Existen otros elementos importantes como el acceso y el ascensor que garantizan que se pueda entrar y salir de la vivienda.



*“Me ha tocado de presidenta de la comunidad de vecinos de donde vivo y de la otra (vivienda de sus padres) y me he tenido que enfrentar un poco con el tema de accesibilidad, porque claro, eran casas antiguas y hay gente mayor. El tema del ascensor es un tema que queríamos que hubiera en las dos. De momento, en la que vivo ahora no lo hemos conseguido, en la otra sí, fue prioridad y hemos puesto un ascensor.”*  
(Grupo de discusión 1. Personas con discapacidad)

Sin embargo, no siempre es posible adaptar la vivienda por limitaciones técnicas, económicas o la falta de consenso entre las partes implicadas.

Las adaptaciones y las reformas de mejora de la accesibilidad pueden suponer, un alto coste, a veces inasumible por la propia persona o su hogar.



*“Es que todo lo que sea una adaptación por desgracia es muy caro. A mí la obra del baño me ha salido por un ojo de la cara, he tenido que estar tres años juntando dinero.”*  
(Grupo de discusión 1. Personas con discapacidad).



*“El otro día nos llamaba una persona mayor que quiere instalar un ascensor en su bloque de viviendas. Y nos decía que tiene una pensión de 400 euros y que qué podía hacer. O sea, el ascensor claro que le viene bien, ¿pero cómo puede pagar una derrama de...seis o siete mil euros que le*

*pueda tocar a esa persona? Y entonces también decía: ¿Qué puedo hacer? ¿Qué defensa tengo? ¿Hay alguna solución? Yo no quiero hacer la faena a mis vecinos, pero claro, también, si se aprueba yo estoy obligado a pagar. Entonces, a una persona así le puedes hacer un siete increíble.”*  
(Experto en accesibilidad universal y adaptación de viviendas).

Otros inconvenientes están relacionados con las limitaciones técnicas que pueden existir a la hora de realizar una adaptación.



*“Lo que decía el arquitecto...o sea, me hablaba como si el tema de la accesibilidad fuera una utopía, a lo que no podemos llegar, o por lo menos los arquitectos que trabajan en edificios antiguos del centro de Madrid. Es como: Sí, sí, fantástico y maravilloso, pero si quisiéramos aplicarlo en esta vivienda tendríamos que tirar todo lo que es la entrada. O sea que es inviable totalmente, como que no se puede hacer. Pero también entre esa normativa tan lejana y tan perfecta, y la realidad de la persona, también tendría que haber niveles intermedios, que es lo que decíamos. No podemos hacer eso, pero podremos hacer otra cosa, ¿no? Habrá algo que se pueda hacer para mejorar la accesibilidad.”*

(Grupo de discusión 2. Personas sin discapacidad).



*“Y concretamente, donde vive mi hijo no tenían ascensor y han hecho ascensores ya en cuatro casas. Son cuatro pisos y se queda a medias. Ya no en el rellano, sino entremedias. Pero bueno, es una ventaja. En casa de mi hijo, que vive en un cuarto, subo hasta el quinto y bajo un trozo, que es mucho mejor.”*

(Grupo de discusión 2. Personas sin discapacidad).

Por otra parte existe la idea de que una vivienda con características de accesibilidad adecuadas es una casa de lujo o al alcance de muy pocas personas.



*“Yo he visto programas en los que te hablan de viviendas de lujo y tú empiezas a ver el programa, ves las aplicaciones que tiene la casa, su utilización, tiene un sistema domótico y unas historias...Es que eso es lo que necesitamos nosotros. Es que con eso estaría una casa adaptada.”*

(Grupo de discusión 1. Personas con discapacidad)

También, si la zona del edificio sobre el que se pretende actuar para mejorar la accesibilidad es común, puede ser necesario el acuerdo de la comunidad de propietarios.



*“Si lo planteo en la comunidad de vecinos, el ochenta por ciento pasa. Van a decir que no. ¿Por qué? La gente joven no lo necesita y ese problema existe en muchas comunidades.”*

(Grupo de discusión 2. Personas sin discapacidad).



*“También a veces las comunidades de vecinos hay que tener cuidado, porque pueden ver la accesibilidad como enemiga.”*

(Grupo de discusión 2. Personas sin discapacidad).



*“Se tardó cuatro años en decidirse que quitáramos los quince escalones y bajáramos una planta más, pues dos de los que se oponían, uno de ellos, es un señor con ochenta y dos años. Y yo le decía: “Pero hombre, pero usted no está viendo ya que dentro de tres días...” Y me decía: “No, es que yo todavía voy al banco y yo me subo los tres escalones que hay en el banco.”*

(Grupo de discusión 2. Personas sin discapacidad).

Lo ideal es incorporar los criterios de accesibilidad desde el diseño.



*“¿Entonces qué pasa? Que llega un momento determinado en el que te gastas muchísimo en poder adaptar la casa a las necesidades que te van surgiendo con los años. Pero es que está todo estandarizado, y como no nos quejamos desde el principio: “No, perdona, que nos hagan una casa con estas condiciones.”*

(Grupo de discusión 2. Personas sin discapacidad).



*“[...] Si eso pasara con el resto de cosas, yo creo que...no sé, nos ahorraríamos muchos quebraderos de cabeza, y muchos problemas, y mucho dinero. Y yo creo que una cosa que ya viene mal de fábrica es mucho más difícil intentar solucionarlo.”*

(Grupo de discusión 1. Personas con discapacidad).

## ■ Las viviendas adaptadas para personas con discapacidad

Ante la realidad de inaccesibilidad de las viviendas se estableció la siguiente solución normativa: “En los proyectos de viviendas protegidas, se programará un mínimo de un cuatro por ciento con las características constructivas adecuadas para

garantizar el acceso y desenvolvimiento cómodo y seguro de las personas con discapacidad”. Este cupo de viviendas de protección oficial reservadas para personas con discapacidad debe reunir características y niveles determinados de accesibilidad acorde a dos tipologías de adaptación según sean para personas que utilizan silla de ruedas o que tengan una discapacidad auditiva.



*“Esas viviendas deben construirse con unas condiciones de anchura, de giro en las puertas, hablo de discapacidad de silla de ruedas. Las otras tienen que tener comunicación visual con la portería, aviso de emergencia en caso de incendio, también visual...Pero vamos, la silla de ruedas, que es la discapacidad más frecuente y más extendida, supone anchuras, supone ausencia de peldaños y desniveles, muebles especiales en la cocina, posibilidades de giro en los dormitorios, por lo tanto, un espacio diáfano suficiente, y lo mismo en el vestíbulo...Supone colocación de los enchufes, aparatos eléctricos, y las manillas no sean de pomo, los sistemas operativos, los grifos de forma, altura y dimensiones adecuadas. En fin, supone una cobertura completa en prácticamente todas esas condiciones.”*

(Experto en normativa de accesibilidad universal en viviendas).

*“Esas son las accesibles y que la Ley 8/93 establece que son aquellas que se reservan para personas con movilidad reducida permanente. No es la única discapacidad, lo que pasa es que a nivel de barreras físicas, yo creo que implica más esfuerzos, o más modificaciones. Pero claro, está dirigida a esa. Cuando hablamos de una vivienda accesible podemos incluir muchas más cosas, porque desde la discapacidad visual, o desde la discapacidad auditiva, o ya simplemente la psíquica, pues es que hay muchas cosas que se pueden hacer.”*

(Experto en políticas públicas de vivienda).

Pero estas viviendas adaptadas pueden requerir reformas según las necesidades de cada persona.



*“Las personas con discapacidad yo creo que siempre tienen que pasar por el proceso de adaptar su vivienda, es muy difícil librarse de esa circunstancia, incluso cuando compran una vivienda accesible, adaptada, es decir, que el mercado saca como vivienda accesible, a nosotros nos consta, porque vienen aquí a pedirnos un proyecto de adaptación de la pro-*

*pia vivienda. O sea, adaptamos las viviendas adaptadas, que ya es el rizo. Fundamentalmente porque también tienden a ser las adaptaciones para personas con una discapacidad física, y otras discapacidades no se tienen en cuenta. Entonces a lo mejor una persona con discapacidad visual, el que los pasillos sean anchos no le es fundamental para poderse manejar.”*  
(Experto en accesibilidad universal y adaptación de viviendas).



*“En casa de mis padres, por ejemplo, hemos tenido que adaptar el baño. Supuestamente venía adaptado para personas con discapacidad, era una vivienda de protección oficial y hecha para personas con discapacidad, pero hemos tenido que reformar el baño, que estaba adaptado, se supone.”*  
(Grupo de discusión 1. Personas con discapacidad).



*“- Una cosa que me choca mucho es que somos todos discapacitados y casi ninguno vive en una vivienda exclusiva, adaptada para discapacitados, o sea, todos vivimos en pisos normales.*  
*- O sea, ¿existen esas viviendas?*  
*- Sí, yo una vez me compré un piso, antes de tener la casa que tengo ahora, y era un piso, un primero, que era adaptado para discapacitados.*  
*- ¿Para qué discapacidad?*  
*- Adaptado se refiere a que tenga la puerta adaptada y el baño adaptado.*  
*- Claro, el piso mío la adaptación que tenía eran las puertas.*  
*- Y si nos metemos en otras discapacidades, ya olvídate de que el piso esté adaptado, porque ahí estás hablando de la discapacidad que por excelencia se tiene en cuenta, en los logotipos al menos.*  
*- Por eso, que se dice piso adaptado...*  
*- Bueno, baño adaptado y poco más, porque realmente una persona con discapacidad necesita mucho más que un baño adaptado.”*  
(Grupo de discusión 1. Personas con discapacidad).



*“No es complicado hacer un cupo, reservar unas viviendas para eso. Lo que es complicado después es que lo que tú has preparado le sirva a la persona que lo va a ocupar. Por un lado se construye, y luego por otro se adjudican esas viviendas. Entonces tiene que conectar lo que se ha preparado como elemento físico con las necesidades del adjudicatario, que muchas veces no tiene por qué ser lo mismo. Primero, porque la normativa te está exigiendo que sea para personas con movilidad reducida permanente. Es decir, que otras discapacidades en ese sentido no están cubier-*

*tas. El DB-SUA sí te habla ya de discapacidad auditiva y en ese sentido pues la vivienda accesible tiene que estar preparada también para eso.”*  
(Experto en políticas públicas de vivienda)

## ■ Valoración de la accesibilidad de nuestro parque de viviendas

Es una percepción generalizada que el parque residencial en España está lejos aún de un nivel de accesibilidad aceptable y queda mucho margen para la mejora.



*“Mala, yo creo que en general es mala”.*  
(Grupo de discusión 2. Personas sin discapacidad).



*“Es malo, nuestra experiencia es que mala”.*  
(Experto en accesibilidad universal y adaptación de viviendas).



*“Yo te diría que es bastante malo”.*  
(Experto en políticas públicas de vivienda).

Si bien se reconoce el esfuerzo y trabajo desarrollados en los últimos años en mejorar la accesibilidad universal en las viviendas se señala como los requerimientos se tienen en cuenta como mero trámite burocrático o de cumplimiento normativo y, con frecuencia, se desconocen los porqués de las soluciones y el resultado es que no son eficaces para cubrir las necesidades de las personas.



*“Yo creo que se tiene en cuenta en unos niveles muy básicos, incluso con criterios equivocados, con soluciones que no funcionan. Lo que hay es desconocimiento a la hora de proyectar cuáles son las necesidades de las personas. Y en muchos casos, ni siquiera personas con discapacidad o con movilidad reducida, sino en general.”*  
(Experto en accesibilidad universal y adaptación de viviendas).



*“...que el técnico entienda que es una parte más que tiene que acometer y que con eso, además, se cubren las necesidades de las personas. Pero es que se entiende (la accesibilidad) como una especie de punto negro que sale ahí, que hay que salvar como se pueda e interesa parchear. No se entiende desde la integración, desde... no sé cómo decirte, que sea intrínseco a un proyecto, desde el convencimiento”.*  
(Experto en políticas públicas de vivienda).

En el interior de la vivienda hay poca evolución respecto a viviendas más antiguas, echándose en falta una visión global de la accesibilidad así como un diseño flexible que permita la adecuación a necesidades futuras. Otro de los inconvenientes es que los criterios de accesibilidad universal no están presentes en todas las fases constructivas por lo que existen errores achacables a la ejecución, mantenimiento o gestión, que anulan la accesibilidad planeada en el diseño.



*“Y luego, dentro de las casas, pues es que no hay nada absolutamente pensado, ni los itinerarios de recorrido”.*

(Experto en políticas públicas de vivienda).



*“El interior de la vivienda evoluciona muy poco y es poco flexible. Ha habido una evolución quizá en algunos elementos, de imagen, pero luego estudias la planta y dices: ¿Y qué aporta desde el punto de vista de la accesibilidad, si es igual que una planta de hace cincuenta años? No hay una previsión de una vivienda, por ejemplo, en el diseño del cuarto de baño para necesidades futuras. Muchas veces sí se han incorporado esos conceptos en el proyecto, pero hay otras fases en las que se cometen errores, en el mantenimiento, o bien luego en la gestión...o barreras que crecen durante la ejecución, o sea, en el sitio donde antes no había peldaños, de repente hay, rampas que tenían una pendiente, de repente tienen una pendiente más elevada...”*

(Experto en accesibilidad universal y adaptación de viviendas).

Uno de los problemas es que gran parte del parque de viviendas es con un nivel de accesibilidad muy por debajo de las necesidades de sus ocupantes, precisamente y con frecuencia personas mayores.



*“Bueno, es que fijate, es difícil pronunciarse. Las viviendas existentes cuanto más antiguas son, menos condiciones de accesibilidad tienen. Empezando por la entrada ya en el portal, que tiene peldaños y no hay rampas por ningún sitio, no hay ascensores. [...] Y si lo hay es mínimo, no cabe una silla de ruedas. En las viviendas antiguas, yo diría que las condiciones son muy insatisfactorias. El problema de la accesibilidad son los edificios existentes. Los nuevos, sobre todo si están contruidos desde que entraron en vigor las disposiciones autonómicas y el Código Técnico, hay un nivel razonable de accesibilidad, pero hay viviendas con cincuenta años, sesenta años que...fatal.*

(Experto en normativa de accesibilidad universal en viviendas).

## ■ El papel de los diversos agentes implicados

En el ámbito de la accesibilidad en la vivienda intervienen diversos agentes: administraciones públicas, constructores y promotores, arquitectos y demás profesionales, y también la sociedad y los consumidores. La armonización no es siempre tarea fácil, lo que no favorece que se trabaje en una misma línea para progresar hacia la accesibilidad universal. 3



*“Y no es fácil, porque luego pues hay muchos intereses encontrados. En los foros en los que se debate esto hay muchos intereses dispares. Y no es fácil ponerlos en el mismo camino, en la misma dirección”.*

(Experto en políticas públicas de vivienda).

El papel fundamental de las administraciones públicas en esta materia es legislar para dar respuesta a las demandas y necesidades de la sociedad. Se valoran los avances, aunque todavía exista dispersión normativa en los distintos niveles de nuestra administración pública, lo que puede llevar a dificultades en su aplicación.



*“Entonces se incorpora el Código Técnico, pero lo que ocurre es que ahí siguen estando las disposiciones de las Comunidades Autónomas, cada una la suya. Hay un panorama reglamentario muy complicado, muy contradictorio. Tendremos que seguir revisando la accesibilidad, porque está dando muchos problemas, muchas consultas, muchas dudas...Es una reglamentación muy complicada de aplicar.”*

(Experto en normativa de accesibilidad universal en viviendas).



*“Se está trabajando y además yo creo que con mucho esfuerzo, pero es un trabajo lento. En algunas cosas confuso, contradictorio, no se sabe muy bien qué es más restrictivo o es menos, cuál tienes que aplicar, si es de ámbito estatal, si es autonómico...”*

(Experto en políticas públicas de vivienda).



*“De follón, de follón. Para hacer una vivienda tienes que cogerte el Código Técnico, la normativa de accesibilidad de la Comunidad Autónoma, y ver si hay normativa también de accesibilidad del propio ayuntamiento, con lo cual estás manejando un montón de cosas. Y viendo cuál es la más restrictiva al final es fácil que se te pase algo. [...] Esa dispersión es complicada, incluso para nosotros, que ya estamos digamos entrenados. No ayuda a proyectar accesible.”*

(Experto en accesibilidad universal y adaptación de viviendas).



*“Un paso importante es la presencia del Código Técnico frente a la situación anterior que teníamos. Con el tiempo, por la existencia de unos criterios generales a nivel nacional, yo creo que la tendencia tiene que ser a aceptar esos criterios y trabajar todos en función de ellos.”*

(Experto en accesibilidad universal y adaptación de viviendas).



*“Posiblemente haya quizá una cultura de la accesibilidad más desarrollada en unos sitios que en otros. Por lo menos en un par de Comunidades Autónomas. Por ejemplo, en Cataluña, parece que es más sensible y en País Vasco. Tiene que ver mucho con la normativa, con exigencias dimensionales. Porque en unos casos, el Código Técnico ha unificado más, aunque todavía posiblemente queden muchas lagunas, pero yo creo que los niveles de exigencia no son iguales en todos los sitios”.*

(Experto en accesibilidad universal y adaptación de viviendas).



*“En España mismo hay Comunidades Autónomas que tienen unas disposiciones bastante avanzadas, por ejemplo el País Vasco y Cataluña. Su normativa está por encima del Código Técnico en general y es bastante en línea con lo que hay en Europa, o en los países nórdicos”*

(Experto en normativa de accesibilidad universal en viviendas).

La administración pública ha venido otorgando subvenciones y ayudas, tanto a particulares como a las comunidades de vecinos, encaminadas a mejorar la accesibilidad en viviendas y zonas comunes ya existentes con buenos resultados, aunque el contexto económico actual y la contracción de los gastos del Estado ha afectado a esas partidas presupuestarias.



*“No tengo información muy detallada, pero sí se ve que está muy mal, sobre todo a nivel de la administración local. Se están recortando subvenciones, por ejemplo el tema de los ascensores. En Madrid se hizo una tarea muy importante de instalación de ascensores en zonas antiguas y ves la cantidad de ascensores que se han puesto. Pero claro, eso es mucho dinero y los recortes en la administración son tremendos.”*

(Experto en normativa de accesibilidad universal en viviendas).



*“Es curioso que muchas de las ayudas económicas que había para ese tipo de actuaciones, de eliminación de barreras, se han suprimido en distintas Comunidades Autónomas y las que las han ha mantenido, la demanda ha bajado considerablemente por la situación de crisis”*

(Experto en accesibilidad universal y adaptación de viviendas).

También se demanda refuerzo de la función de control o supervisión, fundamentalmente de la administración local, en lo que a edificaciones y accesibilidad se refiere. Y se considera necesaria una labor de concienciación y formación de los técnicos municipales que, en último término, son los que deben aplicar las normas que llegan desde niveles de administración superiores; también la de futuros profesionales responsables de la edificación.



*“El controlador por antonomasia de la edificación son los ayuntamientos, son los que tienen la autoridad de control edificatorio. Hay una vigilancia que no es todo lo estricta que debería ser, porque hay muchos incumplimientos.”*

(Experto en normativa de accesibilidad universal en viviendas).



*“Intentan hacerlo lo mejor posible pero al final es el técnico municipal quien otorga la licencia. Da la sensación de que son los últimos en toda la cadena, porque la normativa no la generan ellos, excepto la parte de las ordenanzas municipales. Se tiene que dar muy bien el traslado (de disposiciones normativas) para que al final llegue, y haya una campaña de concienciación de esos técnicos (municipales) y sepan cuál es la realidad de lo que tienen que aplicar y que vayan entendiendo por qué se tienen que aplicar todas esas cosas.”*

(Experto en políticas públicas de vivienda).

Se considera que en el sector inmobiliario y de la construcción priman los intereses económicos, lo que no facilita que se construya con criterios de sostenibilidad y accesibilidad. También existe de una manera extendida el pensamiento de que la accesibilidad tiene un excesivo coste.



*“Si no fuese obligado, yo tendría muchas dudas de que se recogiera. A mí me da la sensación de que tú en cuanto haces un edificio de dos plantas que no te exige meter ascensor, no lo metes por una cuestión económica. Aquí todo al final se basa en una cuestión económica. Yo no creo que las medidas*

*de accesibilidad luego supongan tanto incremento económico. De hecho, me suena haber oído que hay estudios que dicen que no, o que el incremento es muy pequeñito, pero no tengo datos como para decírtelo como cierto.”*  
(Experto en políticas públicas de vivienda).



*“Los promotores privados es otro de los agentes implicados con mucha fuerza, porque ahí es donde está el peso económico”.*  
(Experto en políticas públicas de vivienda).



*“[...] los promotores que fundamentalmente se fijan en el beneficio por metro cuadrado, en los arquitectos por desconocimiento, velocidad de ejecución de los proyectos, falta de empatía con lo que sucede a su alrededor”.*  
(Experto en accesibilidad universal y adaptación de viviendas).



*“Los arquitectos tenemos mucha responsabilidad en el tema, porque estamos obligados a proyectar pensando en los promotores y no todos encajan bien medidas de diseño y de construcción. Presionan al arquitecto, y este como tampoco puede permitirse el lujo de perder un proyecto, cede, y no puede ser.”*  
(Experto en normativa de accesibilidad universal en viviendas).

Por otra parte, se piensa que uno de los actores que no ha jugado su papel de una manera más contundente es el ciudadano-consumidor, lo que, volviendo al principio de este capítulo, está muy vinculado con la percepción de las dificultades ante la inaccesibilidad. Un conocimiento más generalizado de las ventajas de la accesibilidad podría producir una mayor demanda.



*“Yo creo que si no tienes tú la vivencia próxima, gente sin problemas de movilidad que a la hora de elegir una vivienda se fije antes en la piscina, los jardines, que si... posiblemente zonas para jugar con los niños o una pista de pádel antes que sea realmente accesible. Si no hay conocimiento, yo creo que no lo tienen en su cabeza ese tipo de... Ya buscarán una solución en el momento que les llegue. Porque si lo tuvieran en cuenta, no tendría sentido que se hayan vendido tantos cientos de miles de adosados en este país, que están llenos de problemas por todos los lados. No ya cuando tengas una discapacidad, sino cuando tengas un niño”.*  
(Experto en accesibilidad universal y adaptación de viviendas).



*“Yo creo que de la accesibilidad, lo que la gente tiene conciencia es el que haya un ascensor. Ni siquiera te diría yo los peldaños de la entrada.”*  
(Experto en políticas públicas de vivienda).



*“[...] Qué queremos, cómo queremos funcionar, dónde queremos vivir, qué necesidades tenemos. Es un poco de todos, y esa pedagogía pues es complicada. Y luego, por supuesto también, una cultura general de lo que es el hábitat, de lo que es una ciudad, de lo que son los edificios, Una mayor cultura urbanística y arquitectónica, que el ciudadano aprecie su ciudad, aprecie el parque y las zonas de juego, las zonas de paseo, los elementos del mobiliario, su propia vivienda...”*  
(Experto en accesibilidad universal y adaptación de viviendas).



*“Es que yo creo que uno de los ejercicios que habría que hacer es el marketing positivo de la accesibilidad, no de lo negativo”.*  
(Experto en políticas públicas de vivienda).

## 5. CONCLUSIONES

## 1. VIENDAS SIN ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

De los resultados del cuestionario telefónico se desprenden las siguientes conclusiones:

- ***El acceso: primer eslabón fallido de la cadena de accesibilidad.***  
Solamente la zona de acceso de 2 de cada 100 viviendas teniendo en cuenta todos los elementos sobre los que se ha realizado la consulta cumple con criterios de accesibilidad universal.
- ***Comunicación vertical: dificultades con el elemento emblemático***  
15 de cada 100 viviendas tienen un ascensor, considerado como de acceso cómodo y dimensiones interiores adecuadas.  
  
Sin embargo, si se añaden criterios de accesibilidad universal y se piensa en un equipamiento para todas las personas, esta cifra bajaría a 2 de cada 100 ascensores.  
  
Un 30 % de las viviendas, que no disponen de ascensor, poseen un núcleo de escaleras que cumple con unos criterios mínimos de accesibilidad.
- ***Los garajes y zonas de aparcamiento de las viviendas: Difícilmente utilizables.***  
Los garajes y zonas de aparcamiento de 18 de cada 100 viviendas presentan características adecuadas para su uso por cualquier persona; en el resto se encontrarán dificultades para abrir la puerta desde el vehículo o para llegar sin obstáculos hasta la vivienda.
- ***Zonas de uso... no tan común.***  
En menos de la mitad de las viviendas (42 de cada 100) en las que se dispone de zonas de uso comunitario los recorridos son accesibles teniendo en cuenta los elementos analizados.
- ***La propia vivienda, el espacio más accesible.***  
En la mitad de las viviendas no existen problemas de accesibilidad para las personas que componen el hogar. En 56 de cada 100 la zona de acceso cumple los criterios analizados. Y en 88 de cada 100 viviendas no encuentran dificultades en cuanto a la accesibilidad en el uso de las dependencias interiores.

## 2. ACCESIBILIDAD VERSUS COMODIDAD

El concepto de accesibilidad, para la sociedad en general, se vincula fundamentalmente con unas necesidades específicas propias de personas con discapacidad física y, en algunos casos, también de personas mayores y siempre ligado a dificultades de deambulación. En este sentido los datos obtenidos del cuestionario en contraste con los de la evaluación técnica “in situ” demuestran que se reconocen ciertos problemas que suponen dificultades o imposibilidades de acceso a la vivienda para estas personas. Los que se identifican con mayor claridad son la presencia de escalones sin rampa alternativa, el dimensionamiento en anchura y profundidad del interior de la cabina de ascensor y, dentro de las viviendas, la existencia de bañeras en vez de platos de ducha.

Haciendo un recorrido por los resultados y en línea con lo comentado se obtiene una buena fiabilidad a la hora de evaluar si los itinerarios que se realizan en zonas comunes (portal, garaje, jardines...) o en la propia vivienda puedan ser impracticables para un determinado número de personas.

El apartado “Reformas de Accesibilidad” del cuestionario da una pista de este alto nivel de identificación en tanto en cuanto en 43 de cada 100 edificios se ha acometido algún tipo de mejora de accesibilidad relacionada con la instalación de rampas interiores o de acceso al portal con objeto de salvar cambios de plano.

Ahora bien, ¿qué sucede cuando los encuestados se enfrentan a valorar los parámetros de dimensionamiento de una rampa alternativa a ese cambio de nivel?

La experiencia técnica demuestra que no son conscientes del esfuerzo que supone subir una pendiente pronunciada, por ejemplo, para una persona en silla de ruedas. El elemento comparativo utilizado, la evaluación técnica de las visitas “in situ”, refleja que pendientes longitudinales del 20 % no fueron consideradas inadecuadas por los encuestados.

Otro elemento que da idea del desconocimiento es el de los dispositivos de comunicación con el exterior, es decir, porteros automáticos convencionales y videoporteros. La evaluación técnica “in situ” muestra que ninguno de los edificios poseía dispositivos que cumplieren las características de accesibilidad requeridas –altura correcta, sencillez de uso- pese a que casi el 40 % de los encuestados los veían como adecuados. Debería hacerse aquí un recordatorio sobre la no percepción de la necesidad de videoportero, que eleva el dato, seguramente por considerarlo relacionado únicamente con la seguridad sin conocerse que es esencial para la comunicación de las personas con discapacidad auditiva.

De la misma forma puede llamar la atención que muchas de las puertas, principalmente las de acceso al portal y aquellas que cumplen con la normativa de incendios presenten un peso que no es apreciado por los encuestados como una dificultad de uso pero que para muchas personas con y sin discapacidad lo es.

Por otra parte, como ya se ha indicado, para los encuestados solamente el 15 % de los ascensores presentan accesos y dimensiones interiores accesibles. Se puede suponer que se trata de resultados bastante fiables puesto que el interior de las cabinas es un espacio que conocen bien al frecuentarlo portando todo tipo de objetos y en muy diversas circunstancias.

Mientras que, en sentido contrario, es reseñable el alto índice de personas, casi el 10%, que no saben si entre los equipamientos de su ascensor se incluye o no una botonera en Braille.

Y, por último, en relación con las propias viviendas, uno de cada dos de sus moradores aprueba la accesibilidad de su hogar y lo hace con una nota media de 8,5, nota que decrece a 6,3 cuando se les indica que se pongan en la piel de una persona con discapacidad. Esto indica que perciben que encontrarían dificultades, aunque no su gravedad, si alguien de la familia tuviera que utilizar una silla de ruedas. Y, a la par, vuelve a recordar que, incluso en el caso de personas con discapacidad como se muestra en los grupos de discusión, lo más frecuente es darse cuenta de la necesidad concreta de accesibilidad cuando surge la dificultad o imposibilidad de uso.

A pesar de ello y ligando todas las cuestiones comentadas se percibe un incremento de la demanda de determinados elementos relacionados con la accesibilidad especialmente vinculados a la comodidad y facilidad de uso para todas las personas.

### **3. ES NECESARIO ENTENDER EL PORQUÉ DE CADA DETALLE**

Los expertos consideran que se siguen diseñando y construyendo viviendas en las que se aplican criterios de accesibilidad sin entender su porqué. Aunque se reconoce el esfuerzo desarrollado para incorporar mejoras se continúan detectando errores de diseño y ejecución de las soluciones aportadas que muestran que se sigue sin tener en cuenta las necesidades de las personas que las utilizarán.

Este hecho es más significativo, si cabe, cuando se refiere al interior de la propia vivienda, echándose en falta un diseño flexible que permita la adecuación a necesi-

dades futuras; las viviendas no serán accesibles ni sostenibles si no se adecúan o se pueden ir adecuando a las cambiantes necesidades de sus diferentes moradores y en un largo período de tiempo.

La clave del conocimiento en materia de accesibilidad universal es obligación de los profesionales que diseñan, promueven, construyen... los edificios de viviendas y de quienes se ocupan de las regulaciones y controlan su cumplimiento de la misma forma que con cualquier otro, sea el requerido para dotar de seguridad ante incendio o de elementos de sostenibilidad.

Por último una referencia a la reserva de viviendas de protección oficial adaptadas, en las que se mantienen dos tipologías que responden a situaciones muy concretas, sin avanzar hacia criterios de diseño para todas las personas en la proyección, ejecución y, especialmente en la gestión de la adjudicación que las conecte con las necesidades de las personas adjudicatarias para evitar que se tenga que adaptar la adaptación.

#### **4. LOS FRUTOS DE UN MARCO NORMATIVO EXTENSO Y DIVERGENTE**

El Real Decreto 173/2010 por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, avanza en la fijación de parámetros mínimos comunes aplicables en España intentando suprimir las divergencias existentes en las diferentes legislaciones de las Comunidades Autónomas.

Los resultados de este observatorio, lógicamente por la diferencia entre la fecha de construcción de las viviendas y la de aprobación del Real Decreto 173/2010, muestran que muchos de los parámetros recogidos en el Código Técnico de la Edificación no se cumplen.

Uniendo la formación de los profesionales, actuales y futuros, y avanzando tanto en la aplicación de este Código Técnico como en su mejora, es razonable esperar un incremento del parque de viviendas accesibles, tanto las de rehabilitación como las de nueva planta.

Igualmente en el futuro habrá también que valorar el impacto de la recién aprobada Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, así como la de Propiedad Horizontal.

## **5. OFERTA POCO VARIADA, DEMANDA POCO EXIGENTE**

Desde el lado de la oferta, las viviendas que se ponen en el mercado en general no responden a las necesidades de accesibilidad de las personas. Aún sigue estando presente la idea de que lograr viviendas universalmente accesibles es muy costoso, y por tanto, avanzar en accesibilidad es incrementar el precio final. Por ello quienes diseñan, construyen y promueven viviendas no abordan esta cuestión en profundidad.

Proyectar bajo criterios de accesibilidad universal, al igual que incluyendo los de eficiencia energética, seguridad, etc. tiene el impacto de dotar de valor añadido a las viviendas aumentando su calidad final. Esto no está siendo interpretado así por el mercado, que no está siendo consciente de la existencia de una demanda potencial, creciente cada día, que necesita y desea que sus viviendas ofrezcan accesibilidad y, sobre todo, comodidad en el uso, en la misma medida que demandan trastero, plaza de garaje o aislamiento térmico y acústico.

Y eso tiene su porqué puesto que, desde el lado de la demanda, como pone de relieve el estudio, no se explicita o, mejor dicho, no se ha explicitado hasta ahora -por desconocimiento, por pensar que puede ser muy caro... - la necesidad de accesibilidad o no se valora convenientemente que esa vivienda, concebida como “para toda la vida” en el momento de la compra, debe reunir esas características concretas.

Se requiere por tanto un cambio en la expresión de las necesidades a la hora de la compra de la misma forma que una oferta clara de las ventajas que supone habitar una vivienda accesible.

## 6. RECOMENDACIONES

## **1. FORMACIÓN**

Inclusión de formación en diseño para todos y accesibilidad universal a los diferentes actores relacionados con el sector de la construcción de viviendas:

- En planes formativos de licenciaturas universitarias a los futuros profesionales del sector (arquitectos, ingenieros...), la accesibilidad universal y el diseño para todos no debe desgajarse del resto de requerimientos a tener en cuenta en la fase de diseño.
- A los técnicos y gestores de las administraciones públicas, según su función en el asesoramiento, ejecución, control y supervisión de aspectos relacionados con la accesibilidad en el ámbito de la vivienda.
- A promotores y constructores, responsables del producto final y los que ponen la oferta en el mercado. Imprescindible es su perspectiva sobre la importancia de que una vivienda accesible es una vivienda de calidad y confort, y sobre la que se deben desmontar mitos como su incompatibilidad con la estética o su mayor coste económico.

## **2. INNOVACIÓN E INVESTIGACIÓN**

- Creación de redes de conocimiento formadas por grupos de entidades multidisciplinares (centros de investigación, universidades, plataformas tecnológicas...) en las que se fomente la investigación y la innovación de soluciones de diseño accesible que faciliten una flexibilización de las viviendas y haga viable, tanto técnica como económicamente, su adecuación y facilidad de uso para todas las personas.
- Apoyo a la investigación e innovación en la puesta en marcha de proyectos relacionados con la accesibilidad mediante recursos públicos y privados buscando fórmulas que incentiven su desarrollo (concursos, tesis doctorales...).

## **3. EL MARCO NORMATIVO Y SU CUMPLIMIENTO**

- Avanzar en los criterios de diseño para todas las personas continuando con el desarrollo del Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del Código Técnico de Edificación, generando nuevas soluciones que lo amplíen y mejoren conforme se presenten situaciones que no se contemplan en el mismo.

- Unificar los parámetros de accesibilidad recogidos en las distintas normativas de accesibilidad (autonómicas, locales y estatales) a fin de facilitar su aplicación a los agentes implicados en el diseño y construcción de las viviendas.
- Fomentar y facilitar la aplicación de la recién aprobada Ley 8/2013 de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana la cual debe suponer un impulso a la mejora de la accesibilidad en las viviendas, aportando y articulando procedimientos de gestión sencillos y ágiles de las subvenciones económicas.
- Avanzar en la gestión de la adjudicación de las viviendas adaptadas de protección oficial, normalizando estos criterios, de forma que las conecte con las necesidades de las personas adjudicatarias para evitar que se tenga que readaptar la adaptación.
- Aumentar el control y supervisión de la ejecución para conseguir un mayor cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad permitiendo a la población disponer de viviendas más cómodas y seguras.

#### **4. PARTICIPACIÓN SOCIAL Y COOPERACIÓN INTERORGANIZACIONAL**

- Implicación de organizaciones y plataformas de participación ciudadana de todo tipo -personas mayores, profesionales, vecinos,...- con las de personas con discapacidad en ámbito local para un diagnóstico y búsqueda de soluciones a de las dificultades existentes en la accesibilidad y uso de las viviendas.
- Organización de actividades–seminarios, jornadas, etc...- en cooperación con otras organizaciones con el objetivo de incrementar la demanda de accesibilidad a través del reconocimiento de las necesidades.
- Difusión de prácticas innovadoras en la construcción o rehabilitación de viviendas entre organizaciones y plataformas a través de los medios de comunicación social y las redes sociales.

## 7. ANEXOS

## ANEXO I

### CUESTIONARIO TELEFÓNICO A USUARIOS

*Buenos días/tardes. Mi nombre es (nombre del encuestador) y le llamo de la ONCE. El motivo de la llamada es que la Fundación ONCE está realizando un estudio para conocer el grado de accesibilidad de las viviendas en España. Por este motivo solicitamos su colaboración para participar en esta encuesta...*

#### ► INTRODUCCIÓN Y DATOS DE CLASIFICACIÓN

**¿Desea participar en ella?**

- Sí
- No (Fin de cuestionario)

*Muchas gracias. Le garantizamos el absoluto anonimato de sus respuestas en el más estricto cumplimiento de las leyes sobre secreto estadístico y protección de datos personales.*

**¿La vivienda a la que estamos llamando es su residencia habitual?**

- Sí
- No

**¿Es usted el cabeza de familia?**

- Sí
- No

**P1. ¿Es una vivienda colectiva o unifamiliar?**

- Vivienda colectiva (piso, apartamento, ático, dúplex, loft, etc.)
- Vivienda unifamiliar (casa, chalet, adosado, bungalow, etc.)

**P2. ¿Cuántas plantas tienen el edificio o vivienda, contando la planta baja?**

**P3. ¿Cuál es el año de construcción de su vivienda?**

- Indicar el año
- NS/NC

**P4. Reside en una vivienda...**

- En propiedad
- De alquiler
- Otros
- NS/NC

**P5. La vivienda es de...**

- |  |                 |
|--|-----------------|
| <input type="checkbox"/> Protección oficial      | Pasar a la P5.1 |
| <input type="checkbox"/> Promoción privada/libre | Pasar a la P6   |
| <input type="checkbox"/> Otros                   | Pasar a la P6   |
| <input type="checkbox"/> NS/NC                   | Pasar a la P6   |

**P5.1. Si es de protección oficial, ¿su vivienda pertenece al cupo de viviendas reservadas para personas con discapacidad?**

- Sí
- No
- NS/NC

**P6. A la hora de la elección de una vivienda, ¿a qué criterios son a los que da mayor importancia?**

## ► ACCESO DESDE LA CALLE

**P7. Situándonos ahora en el acceso desde la calle, ¿existe portero automático o “telefonillo” para poder comunicarse desde el exterior a la vivienda?**

- Sí
- No Pasar a la P8
- No procede Pasar a la P8
- NS/NC Pasar a la P8

**P7.1. ¿Es videoportero?**

- Sí
- No
- NS/NC

**P7.2. Por la altura a la que se encuentra el portero automático, ¿considera que es cómodo de usar? Por ejemplo, ¿cree que si estuviese sentado en una silla lo podría usar cómodamente (hablar, alcanzar a los botones, etc.)?**

- Sí
- No
- NS/NC

**P7.3. En cuanto a su funcionamiento, ¿es sencillo? ¿Sus visitas lo saben utilizar?**

- Sí
- No
- NS/NC

**P7.4. ¿Existe portero o conserje?**

- Sí
- No
- NS/NC

Para acceder desde la propia calle al portal, urbanización, casa, chalet, etc. (dependiendo del tipo de vivienda del encuestado).

**P8. ¿Existe algún escalón suelto o escalera en este tramo antes de la puerta de acceso?**

- Sí
- No
- NS/NC

**P9. ¿Y existe rampa?**

- Sí
- No
- NS/NC

**P9.1. ¿Tiene barandillas a los dos lados de la rampa?**

- Sí
- No
- NS/NC

**P9.2. ¿La amplitud de la rampa le permite el paso cuando lleva bolsas en ambas manos?**

- Sí
- No
- NS/NC

**P9.3. ¿Está muy inclinada? (Por ejemplo, es difícil de subir si lleva un carrito de bebé).**

- Sí
- No
- NS/NC

**P9.4. ¿Ha sufrido en ella algún resbalón o tropiezo?**

- Sí
- No
- NS/NC

**P10. ¿Y plataforma elevadora/elevador vertical?**

- Sí
- No
- NS/NC

Siguiendo en la misma zona, hablando ahora de la/s puerta/s de acceso...

**P11.1. ¿Considera que es cómoda?, es decir, ¿dispone de suficiente anchura para el paso de un carrito de bebe, o si va cargado con bolsas?**

- Sí
- No
- NP

**P11.2. ¿Considera que su peso dificulta su apertura?**

- Sí
- No
- NP

**P11.3. ¿Le resulta complejo manejar la llave para abrir?**

- Sí
- No
- NP

**11.4. Espacio para recoger aquellos aspectos relativos al acceso que los encuestados manifiesten y que no se puedan reflejar en las anteriores tablas.**

## ► NÚCLEO DE ESCALERAS Y ASCENSORES

(A responder sólo por aquellas personas que vivan en bloques de viviendas con distintas plantas)

En cuanto a las escaleras que desde el portal comunican con las distintas plantas del edificio...

### **P12.1 ¿Existen barandillas a ambos lados?**

- Sí
- No
- NS/NC

### **P12.2. ¿Considera que la anchura de la escalera es adecuada? Por ejemplo, pueden pasar dos personas a la vez.**

- Sí
- No
- NS/NC

### **P12.3. ¿Ha tenido algún problema de resbalón o tropiezo a causa del pavimento/suelo de la escalera?**

- Sí
- No
- NS/NC

### **P12.4. ¿La escalera está bien iluminada?**

- Sí
- No
- NS/NC

### **P12.5. ¿El tiempo que se mantiene la luz encendida es suficiente?**

- Sí
- No
- NS/NC

**P13. ¿Dispone de ascensor?**

- Sí                      Pasar a la P13.1
- No                        Pasar a la P14
- No procede            Pasar a la P14
- NS/NC                 Pasar a la P14

Y en cuanto al ascensor...

**P13.1. Antes de entrar o salir del ascensor, ¿existen problemas de espacio para maniobrar, por ejemplo, si se lleva el carrito de un bebé?**

- Sí
- No
- NS/NC

**P13.2. ¿La puerta del ascensor permite el paso cómodamente?**

- Sí
- No
- NS/NC

**P13.3. Para acceder al ascensor, ¿existe alguna puerta manual?**

- Sí
- No
- NS/NC

**P13.4. ¿Existe alguna otra puerta que se abra automáticamente?**

- Sí
- No
- NS/NC

**P13.5. Al cerrarse la puerta automática del ascensor, ¿da tiempo a meterse al interior del ascensor sin que las puertas se cierren y puedan golpear a las personas?**

- Sí
- No
- NS/NC

**P13.6. ¿Considera que la botonera es cómoda de usar? Por ejemplo, ¿si estuviere sentado en una silla podría alcanzar a los botones?**

- Sí
- No
- NS/NC

**P13.7. ¿Los botones incorporan Braille?**

- Sí
- No
- NS/NC

**P13.8. ¿Existe sistema que anuncia mediante sonido el número de la planta a la que llega el ascensor?**

- Sí
- No
- NS/NC

**P13.9. ¿Cree que la capacidad del ascensor es adecuada? Caben más de 6 personas, o se puede llevar cómodamente el cochecito de bebe o podría subir una persona en silla de ruedas, etc.**

- Sí
- No
- NS/NC

**13.10 Espacio para recoger aquellos aspectos relativos a las ESCALERAS Y ASCENSORES que los encuestados manifiesten y que no se puedan reflejar en las anteriores tablas.**

## ► GARAJES Y APARCAMIENTO

### P14. ¿Dispone de garaje o aparcamiento su vivienda?

- Sí
- No                      Pasar a P22
- NS/NC                      Pasar a P22

### P15. ¿Dónde se encuentra situado?

- En el propio bloque de viviendas/casa/ chalet/ etc.
- En la calle, en una zona común reservada a aparcamientos para la comunidad.
- Otros (por ejemplo, en otro edificio...).

### P16. ¿Puede abrir la puerta del garaje desde el coche? (por ejemplo, utilizando un mando a distancia o sin bajarse del coche mediante un interruptor situado a tal efecto).

- Sí
- No
- NS/NC

Una vez aparcado el vehículo en el garaje, vamos a hablar del recorrido para llegar hasta su vivienda...

### P17. ¿Debe atravesar alguna puerta?

- Sí
- No                      Pasar a la P18
- NS/NC                      Pasar a la P18

Y esta/s puerta/s...

#### P17.1 ¿Considera que es cómoda? ¿Dispone de suficiente anchura para el paso de un carrito de bebe, o si va cargado con bolsas?

- Sí
- No
- NS/NC
- NP

**P17.2. ¿Considera que el peso de la puerta dificulta su apertura?**

- Sí
- No
- NS/NC
- NP

**P17.3. Si es necesario utilizar llave, ¿Le resulta complejo manejarla para abrir?**

- Sí
- No
- NS/NC
- NP

Y en el mismo recorrido...

**P18. ¿Existe algún escalón suelto o escalera en este tramo?**

- Sí
- No
- NP

**P19. ¿Existe alguna rampa?**

- Sí
- No
- NP

**P19.1. ¿Tiene barandillas a los dos lados de la rampa?**

- Sí
- No
- NP

**P19.2. ¿La amplitud de la rampa le permite el paso cuando lleva bolsas en ambas manos?**

- Sí
- No
- NP

**P19.3. ¿Está muy inclinada? (Por ejemplo, es difícil de subir si lleva un carrito de bebé)**

- Sí
- No
- NP

**P19.4. ¿Ha sufrido en ella algún resbalón o tropiezo?**

- Sí
- No
- NP

**P20. ¿Y plataforma elevadora/elevador vertical?**

- Sí
- No
- NP

**P21. ¿Tras atravesar esa zona se conecta con el ascensor o el núcleo de escaleras hasta la vivienda?**

- Sí
- No
- NP

## ► OTRAS ZONAS DE USO COMÚN

**P22. ¿Existen otras zonas de uso común a los vecinos de la comunidad? Por ejemplo, trasteros, soportales, jardines, zonas recreativas para niños, instalaciones deportivas, piscina, etc.**

- Sí                                      Pasar a la P23
- No                                         Pasar a la P27
- NS/NC                                    Pasar a la P27

**P23. Si existen puertas para acceder a estas zonas de uso común, ¿alguna de ellas le resulta incómoda de usar? Por ejemplo, cuando va con el carrito de la compra, paquetes, un carrito de bebé, etc.**

- Sí                                         Cumplimentar la P23.1 en adelante
- No                                         Pasar a la P24
- No existen puertas                    Pasar a la P24

Y esta/s puerta/s...

**P23.1. ¿Considera que es cómoda? ¿Dispone de suficiente anchura para el paso de un carrito de bebe, o si va cargado con bolsas?**

- Sí
- No
- NS/NC
- NP

**P23.2. ¿Considera que el peso de la puerta dificulta su apertura?**

- Sí
- No
- NS/NC
- NP

**P23.3. Si es necesario utilizar llave, ¿le resulta complejo manejarla para abrir?**

- Sí
- No
- NS/NC
- NP

En los recorridos para llegar a estas zonas de uso común...

**P24. ¿Existe algún escalón suelto o escalera en este tramo?**

- Sí
- No
- NP

**P25. ¿Existe alguna rampa?**

- Sí
- No
- NP

**P25.1. ¿Tiene barandillas a los dos lados de la rampa?**

- Sí
- No
- NP

**P25.2. ¿La amplitud de la rampa le permite el paso cuando lleva bolsas en ambas manos?**

- Sí
- No
- NP

**P25.3. ¿Está muy inclinada? (Por ejemplo, es difícil de subir si lleva un carrito de bebé).**

- Sí
- No
- NP

**P25.4. ¿Ha sufrido en ella algún resbalón o tropiezo?**

- Sí
- No
- NP

**P26. ¿Y plataforma elevadora/elevador vertical?**

- Sí
- No
- NP

## ► OBRAS DE ADAPTACIÓN Y MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD EN LAS ZONAS COMUNES

(Este bloque solo se debe responder por aquellas viviendas en las que existan zonas comunes susceptibles de haber realizado reformas)

Como sabe, es frecuente que en las comunidades de vecinos se hagan obras de reforma para mejorar la accesibilidad de las zonas comunes, por ejemplo, la instalación de un ascensor, rampas, etc. que facilitan y mejoran el uso para todos los vecinos.

### P27. ¿Se han realizado este tipo de reformas en su comunidad de vecinos?

- Sí                      Pasar a la P27.1
- No                        Pasar a la P29
- NS/NC                  Pasar a la P29

¿Qué tipo de obras o reformas?

**P27.1 Puerta de acceso**

**P27.2. Escaleras**

**P27.3. Ascensores**

**P27.4. Rampas**

**P27.5. Otros (Especificar)**

**P27.6. ¿Cuáles fueron las razones para realizar estas reformas?**

### P28. ¿Cómo se han costado las obras de adaptación?

- Subvención de alguna administración pública
- Fondos propios de la comunidad de vecinos
- Recursos propios del encuestado
- Otros
- NS/NC

**P29. Realizadas o no estas reformas, ¿cree que deberían realizarse obras de adaptación en las zonas comunes de su edificio o comunidad de vecinos para mejorar su nivel de accesibilidad?**

- Sí, sería necesario realizarlas
- No, no es necesario      Pasar a la P30.1
- Ns/Nc      Pasar a la P30.1

**P29.1. ¿Qué reformas cree que serían necesarias?**

**P29.2. ¿Por qué motivos no se han realizado estas obras de adaptación y mejora de la accesibilidad?**

- Económicos
- Técnicos
- Otros, ¿cuáles? (Especificar)
- NS/NC

## ► LA VIVIENDA Y ADAPTACIÓN DE LA VIVIENDA

Una vez que hemos hablado de las zonas comunes vamos a pasar a ahora a su propia vivienda. Situándonos en la puerta de entrada a su casa...

**P30.1. ¿Considera que es cómoda? ¿Dispone de suficiente anchura para el paso de un carrito de bebe, o si va cargado con bolsas?**

**P30.2. ¿Considera adecuado el peso de la puerta para abrirla o cerrarla cómodamente?**

**P30.3. ¿Le resulta complejo manejar la llave para abrir /cerrar?**

**P30.4. ¿La iluminación en esta zona es adecuada?**

**P30.5. ¿Ha tenido algún problema de resbalón o tropiezo en esta zona? Cuestiones relativas a pavimento, felpudos, etc.**

Las viviendas suelen tener espacios reducidos, pueden tener escalones de acceso a algunas habitaciones, anchos de pasillo insuficientes para poder desplazarse, etc. En este sentido, ¿usted o alguna de las personas que vive con usted tiene problemas para desenvolverse en el...?

### **P31.1. Puerta de acceso**

- Sí
- No
- NP
- NS/NC

### **P31.2. Salón/comedor**

- Sí
- No
- NP
- NS/NC

### **P31.3. Dormitorios**

- Sí
- No
- NP
- NS/NC

**P31.4. Aseos**

- Sí
- No
- NP
- NS/NC

**P31.5. Cocina**

- Sí
- No
- NP
- NS/NC

**P31.6. Zona exterior (terraza, tendedero, etc.)**

- Sí
- No
- NP
- NS/NC

**P31.7. Otros (especificar)**

- Sí
- No
- NP
- NS/NC

¿Qué tipo de problemas existen?

**P32.1. Puerta de acceso:**

**P32.2. Salón/comedor:**

**P32.3. Dormitorios:**

**P32.4. Aseos:**

**P32.5. Cocina:**

**P32.6. Zona exterior (terraza, tendedero, jardín):**

**P32.7 Otros:**

**P33. ¿Ha tenido que reformar su vivienda particular para adaptarla a sus necesidades o a las de alguna persona que vive en su casa?**

- Sí
- No            Pasar a P34
- NS/NC        Pasar a P34

¿Qué parte de su vivienda ha tenido que reformar? ¿En qué ha consistido la reforma?

**P33.1. Puerta de acceso**

**P33.2. Salón/comedor**

**P33.3. Dormitorios**

**P33.4. Aseos**

**P33.5. Cocina**

**P33.6. Zona exterior (terraza, tendedero, jardín)**

**P33.7. Otros**

**P33.8. ¿Cuáles fueron las razones para realizar estas reformas?**

**P34. ¿Y cree que necesitaría realizar obras en su vivienda para adaptarla a las necesidades de usted o de alguna de las personas que convive con usted?**

- Sí
- No            Pasar a P36.1
- NS/NC        Pasar a P36.1

¿En qué zona de la casa y qué de adaptación?

**P34.1. Puerta de acceso:**

**P34.2. Salón/comedor:**

**P34.3. Dormitorios:**

**P34.4. Aseos:**

**P34.5. Cocina:**

**P34.6. Zona exterior (terraza, tendedero, jardín):**

**P34.7 Otros:**

**P34.8. ¿Por qué motivos no ha realizado esa adaptación?**

- Económicos
- Técnicos
- Otros, ¿cuáles?
- NS/NC

**P35. ¿Cómo se han costeadado las obras de adaptación?**

- Subvención de alguna administración pública
- Fondos propios de la comunidad de vecinos
- Recursos propios del encuestado
- Otros
- NS/NC

## ► VALORACIÓN GENERAL DEL GRADO DE ACCESIBILIDAD

(Siendo 1 mínima accesibilidad/ usabilidad / comodidad y 10 máxima accesibilidad / usabilidad / comodidad...)

**P36.1. Para usted y en su situación, ¿cómo calificaría la accesibilidad de las zonas comunes de su edificio o comunidad de vecinos?**

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	NS/NC	NP
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	-------	----

**P36.2. Y para una persona con discapacidad, ¿cómo calificaría la accesibilidad de las zonas comunes de su edificio o comunidad de vecinos?**

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	NS/NC	NP
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	-------	----

**P36.3. Para usted y en su situación, ¿cómo calificaría la accesibilidad de su propia vivienda?**

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	NS/NC	NP
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	-------	----

**P36.4. Y para una persona con discapacidad, ¿cómo calificaría la accesibilidad de su propia vivienda?**

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	NS/NC	NP
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	-------	----

## ► DATOS DE CLASIFICACIÓN ENCUESTADO Y SU HOGAR

Estamos finalizando el cuestionario. Vamos a preguntar ahora algún aspecto sobre su hogar y las personas que forman parte de él.

¿Cuántas personas residen en su hogar? ¿Qué edades tienen? ¿Alguno de ellos tiene alguna discapacidad?

P37. Personas	P38. Edad	P39. Sí discapacidad
Encuestado		
Familiar 1		
Familiar 2		
Familiar 3		
Familiar 4		
Familiar 5		
Familiar 6		
Familiar 7		

### P40. ¿En cuál de las siguientes situaciones usted se encuentra actualmente?

- Trabaja
- Jubilado o pensionista
- Parado
- Estudiante
- Trabajo doméstico no remunerado
- Otra situación, ¿cuál?

### P41. ¿Cuáles son los estudios de mayor nivel que ha cursado usted?

- Sin estudios
- Educación primaria
- Enseñanza secundaria
- Bachillerato
- Formación Profesional
- Educación universitaria o equivalente

## ANEXO II

### FICHA DE TOMA DE DATOS EVALUACIÓN TÉCNICA DE VIVIENDAS

DATOS GENERALES DE LA VIVIENDA				
Comunidad Autónoma				
Provincia				
Municipio				
Código interno de la vivienda		Cumplimentar el número identificativo de la base de datos del listado de viviendas		
Dirección de la vivienda				
Nombre y Apellidos persona de contacto				
Número de teléfono				
Tipo de vivienda	Vivienda colectiva	Sí	Vivienda unifamiliar	Sí
Año de construcción				
Plantas del edificio				
Protección pública/promoción libre	Protección pública	Sí	Promoción libre	Sí

ASPECTO A EVALUAR	PARÁMETRO/S A VERIFICAR	CUMPLE		
<b>ACCESO DESDE LA CALLE</b>				
<b>PORTERO AUTOMÁTICO/TIMBRE</b>				
Portero automático/Timbre		Sí	No	NP
Videoportero		Sí	No	NP
Altura	Videoportero, timbre o portero automático a altura adecuada (pulsador más desfavorable. (h: 0,80-1,20 m).	Sí	No	NP
Funcionamiento sencillo	Los interruptores y los pulsadores son de fácil accionamiento mediante puño cerrado, codo y con una mano, o bien de tipo automático. No se admiten interruptores de giro.	Sí	No	NP
	La distancia del pulsador a encuentros en rincón es como mínimo de 35 cm.	Sí	No	NP
<b>ACCESO</b>				
Escalón/escalera previa a la puerta de acceso	Existe escalón o escalera previa a la puerta de acceso.	Sí	No	NP
	Si hay cambio de cota(escalón, resaltes...), confirmar que todos se salvan por rampa accesible o elevador vertical.	Sí	No	NP
Existencia de rampa		Sí	No	NP
Características de la rampa	Pasamanos continuo en todo el recorrido, incluidas las mesetas y a ambos lados.	Sí	No	NP
	Pasamanos a altura 90 – 110 cm.	Sí	No	NP
	El pasamanos es firme, fácil de asir, está separado del paramento al menos 4 cm. y su sistema de sujeción no interfiere el paso continuo de la mano.	Sí	No	NP
	Diseño anatómico. Diámetro entre 4 y 5 cm.	Sí	No	NP
	Pasamanos inferior a altura 65-75 cm (en escuelas infantiles e itinerarios accesibles).	Sí	No	NP

ASPECTO A EVALUAR	PARÁMETRO/S A VERIFICAR	CUMPLE		
Características de la rampa	En tramos de más de 3 m. de longitud los pasamanos se prolongan horizontalmente en los extremos al menos 30 cm y en ambos lados.	Sí	No	
	Zócalo protección lateral en lados abiertos de altura $\geq 10$ cm.	Sí	No	NP
	Anchura útil mínima de 1,20 m, libre de obstáculos, medida entre paredes o barreras de protección.	Sí	No	NP
	Mesetas intermedias de dimensiones suficientes ( $\geq 1,50$ m. de longitud).	Sí	No	NP
	Pendiente longitudinal máx. hasta 3m. de longitud 10%.	Sí	No	NP
	Pendiente longitudinal máx. hasta 6m. de longitud 8%.	Sí	No	NP
	Pendiente longitudinal máx. a partir de 6 m. de longitud 6%.	Sí	No	NP
	Pendiente transversal máxima de 2%.	Sí	No	NP
	Pavimento antideslizante, duro, estable, sin resaltes y en buen estado.	Sí	No	NP
	Mesetas de embarque de dimensiones suficientes ( $\varnothing 1,50$ m).	Sí	No	
	Máxima longitud sin meseta horizontal (9,00 m).	Sí	No	NP
Plataforma elevadora	Existe plataforma elevadora.	Sí	No	NP
	Dimensiones mínimas (80 ancho x 120cm de largo).	Sí	No	NP
	Carga máxima para la plataforma de 350 kg.	Sí	No	NP
	Zócalo perimetral fijo mínimo de 75 mm en los lados en los que no se acceda.	Sí	No	NP
	Brazos de protección del lado de bajada de la plataforma con altura de protección 80-100cm.	Sí	No	NP
	Dispositivos de mando en zona de embarque y en plataforma.	Sí	No	NP
	Señalización en zonas de embarque con el S.I.A.	Sí	No	NP

ASPECTO A EVALUAR	PARÁMETRO/S A VERIFICAR	CUMPLE		
<b>PUERTA/S DE ACCESO DESDE LA CALLE</b>				
Ancho	Ancho mínimo útil de paso aportado por 1 hoja de 78 cm.	Sí	No	NP
	Espacio plano, libre del barrido de la puerta a ambos lados de la puerta de 120 cm.	Sí	No	NP
Peso	Fuerza de apertura de puertas de salida 25 n (65 si la puerta es resistente al fuego).	Sí	No	NP
Mecanismo de apertura y cancela	Mecanismos de apertura y cierre (tiradores y cierres llave) a presión o palanca, maniobrables con una sola mano o automáticos. No se admiten mecanismos de giro.	Sí	No	NP
	Altura de colocación de elementos de apertura y cierre de puertas entre 80 -120 cm.	Sí	No	NP
<b>NÚCLEO DE ESCALERAS Y ASCENSOR EN VIVIENDAS COLECTIVAS</b>				
Existe núcleo de escaleras		Sí	No	NP
Barandillas	Pasamanos continuo en todo el recorrido, incluidas las mesetas y a ambos lados.	Sí	No	NP
	Pasamanos a altura 90 – 110 cm.	Sí	No	NP
	El pasamanos es firme, fácil de asir, está separado del paramento al menos 4 cm. y su sistema de sujeción no interfiere el paso continuo de la mano.	Sí	No	NP
	Diseño anatómico. Diámetro entre 4 y 5 cm.	Sí	No	NP
	En tramos de más de 3 m. de longitud los pasamanos se prolongan horizontalmente en los extremos al menos 30 cm y en ambos lados.	Sí	No	NP
	Zócalo protección lateral en lados abiertos de altura $\geq 10$ cm.	Sí	No	NP
	Pasamanos intermedios cada 4 m. de ancho.	Sí	No	NP

ASPECTO A EVALUAR	PARÁMETRO/S A VERIFICAR	CUMPLE		
Anchura	Anchura útil mínima de 1,20 m, libre de obstáculos, medida entre paredes o barreras de protección.	Sí	No	NP
	Mesetas intermedias de dimensiones suficientes ( <sup>3</sup> 1,20 m. de longitud).	Sí	No	NP
Pavimento	Huellas de material antideslizante en seco y mojado y tira enrasada antideslizante y color contrastado en el borde del peldaño y en toda su longitud de 3 a 5 cm. de ancho.	Sí	No	NP
Iluminación	Iluminación en todo su recorrido, sin zonas oscuras con nivel de 250-300 lux.	Sí	No	NP
Temporizador	No existe temporizador.	Sí	No	NP
Otros	Peldaños proporción: $54 \leq 2C+H \leq 70$ . Huella ancho mínimo de 28 cm y contrahuella altura máxima de 17.5 cm.	Sí	No	NP
	Espacios de proyección bajo la escalera de altura inferior a 210 cm. cuentan con un elemento de cierre estable y continuo con su parte inferior a una altura máximo de 25 cm.	Sí	No	NP
	Nº máximo de escalones 14 por tramo. Altura máxima a salvar por tramo 2,25 m.	Sí	No	NP
	Escalera sin tabica, sin bocel y sin escalones compensados.	Sí	No	NP
	Franja de pavimento señalizador de longitud 80 cm y ancho de la escalera, de acanaladuras perpendiculares al eje de la escalera en mesetas de planta.	Sí	No	NP
Dispone de ascensor		Sí	No	NP
Espacio de maniobra para entrar/salir	Espacio libre de obstáculos en embarques Ø 1,50 m.	Sí	No	NP
Anchura puerta	Anchura mínima libre de las puertas 80 cm.	Sí	No	NP
Puerta manual		Sí	No	NP
Puerta automática	Sistema de apertura de puertas de cabina automática.	Sí	No	NP

ASPECTO A EVALUAR	PARÁMETRO/S A VERIFICAR	CUMPLE		
Botonera: Altura	Altura máxima botonera 90 – 120 cm.	Sí	No	NP
	Botonera interior lado derecho a 40-50 cm del rincón. Botonera exterior adyacente puerta.	Sí	No	NP
Botonera: Braille	Botonera con caracteres en Braille y en alto relieve, contrastados cromáticamente.	Sí	No	NP
	Placas de señalización en Braille y alto relieve con el número de planta, junto al marco a la derecha de la puerta, entrando, a una altura entre 80 y 120 cm.	Sí	No	NP
	Tamaño mínimo de los botones Ø 2 cm y Botones de alarma identificados por triángulo equilátero o campana, en relieve.	Sí	No	NP
Anuncio sonoro de planta	El ascensor cuenta con un indicador sonoro y visual de parada e información verbal de planta, se detecta dentro y fuera de la cabina.	Sí	No	NP
Capacidad del ascensor (6 personas)	Dimensiones mínimas de la cabina 1,00 x 1,25 m (ancho x profundidad) o 1,40 x 1,40 m si puertas en ángulo.	Sí	No	NP
Otras características	Suelo de cabina duro, estable, sin piezas sueltas, cejas, resaltes, bordes o huecos. No deslizante en seco o mojado.	Sí	No	NP
	La cabina dispone de pasamanos de diseño anatómico. Altura: 90±2,5 cm. Diámetro equivalente: 3 - 4,5 cm Separación al paramento: 3,5 cm.	Sí	No	NP
	Mecanismo de auto-nivelado que garantice el enrase de la cabina con el pavimento del embarque. Parada: ±1cm. Nivelación: ±2cm.	Sí	No	NP
	Iluminación de cabina: Luminarias fuera del campo visual. 150 – 200 lx.(CTE 100 lx).	Sí	No	NP

ASPECTO A EVALUAR	PARÁMETRO/S A VERIFICAR	CUMPLE		
<b>GARAJE</b>				
Dispone de garaje		Sí	No	NP
Localización				
Apertura desde el coche (sin bajarse)	Pulsador a altura adecuada h: 0,80-1,20 m.	Sí	No	NP
	El interruptor y los pulsadores son de fácil accionamiento mediante puño cerrado, codo y con una mano, o bien de tipo automático. No se admiten interruptores de giro.	Sí	No	NP
Escalón/escalera previa a la puerta de acceso	No se admiten escalones. Los desniveles se salvan con rampas accesibles, ascensor accesible o plataforma vertical.	Sí	No	NP
Puerta en el recorrido	Ancho mínimo útil de paso aportado por 1 hoja de 78 cm.	Sí	No	NP
	Espacio plano, libre del barrido de la puerta a ambos lados de la puerta de 120 cm.	Sí	No	NP
	Fuerza de apertura de puertas de salida 25 n (65 si la puerta es resistente al fuego).	Sí	No	NP
	Mecanismos de apertura y cierre (tiradores y cierres llave) a presión o palanca, maniobrables con una sola mano o automáticos. No se admiten mecanismos de giro.	Sí	No	NP
	Altura de colocación de elementos de apertura y cierre de puertas entre 80 -120 cm.	Sí	No	NP
Existencia de rampa		Sí	No	NP
Características de la rampa	Pasamanos continuo en todo el recorrido, incluidas las mesetas y a ambos lados.	Sí	No	NP
	Pasamanos a altura 90 – 110 cm.	Sí	No	NP
	El pasamanos es firme, fácil de asir, está separado del paramento al menos 4 cm. y su sistema de sujeción no interfiere el paso continuo de la mano.	Sí	No	NP
	Diseño anatómico. Diámetro entre 4 y 5 cm.	Sí	No	NP
	Pasamanos inferior a altura 65-75 cm (en escuelas infantiles e itinerarios accesibles).	Sí	No	NP

ASPECTO A EVALUAR	PARÁMETRO/S A VERIFICAR	CUMPLE		
Características de la rampa	En tramos de más de 3 m. de longitud los pasamanos se prolongan horizontalmente en los extremos al menos 30 cm y en ambos lados.	Sí	No	NP
	Zócalo protección lateral en lados abiertos de altura $\geq 10$ cm.	Sí	No	NP
	Anchura útil mínima de 1,20 m, libre de obstáculos, medida entre paredes o barreras de protección –CTE 1 m.	Sí	No	NP
	Mesetas intermedias de dimensiones suficientes ( $\geq 1,50$ m. de longitud).	Sí	No	NP
	Pendiente longitudinal máxima hasta 3 m. de longitud 10%.	Sí	No	NP
	Pendiente longitudinal máxima hasta 6 m. de longitud 8%.	Sí	No	NP
	Pendiente longitudinal máxima a partir de 6 m. de longitud 6%.	Sí	No	NP
	Pendiente transversal máxima de 2%.	Sí	No	NP
	Pavimento antideslizante, duro, estable, sin resaltes y en buen estado.	Sí	No	NP
	Mesetas de embarque de dimensiones suficientes ( $\varnothing 1,50$ m).	Sí	No	NP
	Máxima longitud sin meseta horizontal (9,00 m).	Sí	No	NP
Plataforma elevadora	Existencia de plataforma elevadora.	Sí	No	NP
	Dimensiones mínimas (80 ancho x 120 cm de largo).	Sí	No	NP
	Carga máxima para la plataforma de 350 kg.	Sí	No	NP
	Zócalo perimetral fijo mínimo de 75 mm en los lados en los que no se acceda	Sí	No	NP
	Brazos de protección del lado de bajada de la plataforma con altura de protección 80-100cm.	Sí	No	NP
	Dispositivos de mando en zona de embarque y en plataforma.	Sí	No	NP
	Señalización en zonas de embarque con el S.I.A.	Sí	No	NP

ASPECTO A EVALUAR	PARÁMETRO/S A VERIFICAR	CUMPLE		
Conexión con ascensor		Sí	No	NP
Iluminación	Intensidad lumínica mínima en aparcamiento interior de 50 Lx.	Sí	No	NP
OTRAS ZONAS DE USO COMÚN				
Existencia de otras zonas de uso común		Sí	No	NP
Puerta en el recorrido: anchura	Ancho mínimo útil de paso aportado por 1 hoja de 78 cm.	Sí	No	NP
	Espacio plano, libre del barrido de la puerta a ambos lados de la puerta de 120 cm.	Sí	No	NP
Puerta en el recorrido: peso	Fuerza de apertura de puertas de salida 25 n (65 si la puerta es resistente al fuego).	Sí	No	NP
Puerta en el recorrido: manejo llave	Mecanismos de apertura y cierre (tiradores y cierres llave) a presión o palanca, maniobrables con una sola mano o automáticos. No se admiten mecanismos de giro.	Sí	No	NP
	Altura de colocación de elementos de apertura y cierre de puertas entre 80 -120 cm.	Sí	No	NP
Escalón/escalera previa a la puerta de acceso	Existe escalón o escalera previa a la puerta de acceso	Sí	No	NP
	Si hay cambio de cota, los desniveles se salvan por rampa accesible o elevador vertical	Sí	No	NP
Existencia de rampa		Sí	No	NP
Características de la rampa	Pasamanos continuo en todo el recorrido, incluidas las mesetas y a ambos lados	Sí	No	NP
	Pasamanos a altura 90 – 110 cm.	Sí	No	NP
	El pasamanos es firme, fácil de asir, está separado del paramento al menos 4 cm. y su sistema de sujeción no interfiere el paso continuo de la mano	Sí	No	NP
	Diseño anatómico. Diámetro entre 4 y 5 cm	Sí	No	NP

ASPECTO A EVALUAR	PARÁMETRO/S A VERIFICAR	CUMPLE		
Características de la rampa	Pasamanos inferior a altura 65-75 cm (en escuelas infantiles e itinerarios accesibles).	Sí	No	NP
	En tramos de más de 3 m. de longitud los pasamanos se prolongan horizontalmente en los extremos al menos 30 cm y en ambos lados.	Sí	No	NP
	Zócalo protección lateral en lados abiertos de altura $\geq 10$ cm.	Sí	No	NP
	Anchura útil mínima de 1,20 m, libre de obstáculos, medida entre paredes o barreras de protección –CTE 1 m.	Sí	No	NP
	Mesetas intermedias de dimensiones suficientes ( <sup>3</sup> 1,50 m. de longitud)	Sí	No	NP
	Pendiente longitudinal máxima hasta 3 m. de longitud 10%.	Sí	No	NP
	Pendiente longitudinal máxima hasta 6 m. de longitud 8%.	Sí	No	NP
	Pendiente longitudinal máxima a partir de 6 m. de longitud 6%.	Sí	No	NP
Plataforma elevadora	Se instala en un edificio existente.	Sí	No	NP
	Dimensiones mínimas (80 ancho x 120 cm de largo).	Sí	No	NP
	Carga máxima para la plataforma de 350 kg.	Sí	No	NP
	Zócalo perimetral fijo mínimo de 75 mm en los lados en los que no se acceda.	Sí	No	NP
	Brazos de protección del lado de bajada de la plataforma con altura de protección 80-100cm.	Sí	No	NP
	Dispositivos de mando en zona de embarque y en plataforma.	Sí	No	NP
	Señalización en zonas de embarque con el S.I.A.	Sí	No	NP
	Se instala en un edificio existente.	Sí	No	NP

ASPECTO A EVALUAR	PARÁMETRO/S A VERIFICAR	CUMPLE		
Itinerarios de circulación interior en el resto de zonas comunes	Existe un itinerario accesible que comunica el acceso accesible a toda planta (entrada principal accesible al edificio, ascensor accesible o previsión del mismo, rampa accesible) con las viviendas y con las zonas de uso comunitario.	Sí	No	NP
	Paredes sin elementos salientes que no arranquen del suelo o que vuelen más de 15 cm entre una altura de 15 cm y 220 cm.	Sí	No	NP
	Mecanismos accesibles (interruptores, dispositivos de intercomunicación y pulsadores de alarma).	Sí	No	NP
	Anchura mínima en pasillos y pasos 1.20 m.	Sí	No	NP
	Anchura mínima de 10 cm en estrechamientos puntuales si su longitud es $\leq 50$ cm.	Sí	No	NP
	Felpudos o moquetas encastrados o fijados al suelo.	Sí	No	NP
	Resalte máximo de 4 mm en irregularidades o imperfecciones del suelo: diferencias de nivel.	Sí	No	NP
	Perforaciones o huecos en zonas interiores de circulación con $\varnothing \leq 1,5$ cm.	Sí	No	NP
	Señalización de entradas al edificio, itinerarios, plazas de aparcamiento y servicios higiénicos accesibles: S.I.A. complementado con flecha direccional.	Sí	No	NP
	Intensidad lumínica mínima en exterior de 20 lx. Intensidad lumínica mínima en interior 100 lx.	Sí	No	NP

ASPECTO A EVALUAR	PARÁMETRO/S A VERIFICAR	CUMPLE		
<b>INTERIOR DE LA VIVIENDA</b>				
Puerta de acceso	Ancho mínimo útil de paso aportado por 1 hoja de 78 cm.	Sí	No	NP
	Espacio plano, libre del barrido de la puerta a ambos lados de la puerta de 120 cm.	Sí	No	NP
	Fuerza de apertura de puertas de salida 25 n.	Sí	No	NP
	Mecanismos de apertura y cierre (tiradores y cierres llave) a presión o palanca, maniobrables con una sola mano o automáticos. No se admiten mecanismos de giro.	Sí	No	NP
	Altura de colocación de elementos de apertura y cierre de puertas entre 80 -120 cm.	Sí	No	NP
Puertas en el interior de la vivienda	Ancho mínimo útil de paso aportado por 1 hoja de 78 cm.	Sí	No	NP
	Espacio plano, libre del barrido de la puerta a ambos lados de la puerta de 120 cm.	Sí	No	NP
	Fuerza de apertura de puertas de salida 25 n.	Sí	No	NP
	Mecanismos de apertura y cierre (tiradores y cierres llave) a presión o palanca, maniobrables con una sola mano o automáticos. No se admiten mecanismos de giro.	Sí	No	NP
	Altura de colocación de elementos de apertura y cierre de puertas entre 80 -120 cm.	Sí	No	NP
Anchura de pasillos	Anchura mínima en pasillos y pasos de 110 cm. (permitido de 100 cm. en estrechamientos puntuales si su longitud es $\leq 50$ cm).	Sí	No	NP
Escalones y resaltes interiores	No existen escalones/escaleras/resaltes en las distintas dependencias de la vivienda (cocina, dormitorios, baño, salón, etc.). Si existen, disponen de forma alternativa de paso (plataforma elevadora, ascensor, etc).	Sí	No	NP

ASPECTO A EVALUAR	PARÁMETRO/S A VERIFICAR	CUMPLE		
Baños (al menos 1 baño)	Espacio de maniobra interior mayor de 1,20 cm. Fuera del barrido de la puerta.	Sí	No	NP
	Aproximación frontal a los aparatos (inodoro, lavabo y ducha/bañera) mayor de 60 cm libres del barrido de la puerta.	Sí	No	NP
	Mecanismos de grifería de palanca, maniobrables con una sola mano o automáticos. No se admiten mecanismos de giro.	Sí	No	NP
	Plato de ducha enrasado.	Sí	No	NP
Dimensiones libres de cocina	Espacio de maniobra interior mayor de 1,20 cm. Fuera del barrido de la puerta.	Sí	No	NP
Dispositivos accesibles	Pulsadores e interruptores a altura adecuada (pulsador más desfavorable h: 0,80-1,20 m).	Sí	No	NP
	Los interruptores y los pulsadores son de fácil accionamiento mediante puño cerrado, codo y con una mano, o bien de tipo automático. No se admiten interruptores de giro.	Sí	No	NP
Recogida de Buenas prácticas observadas en cuestión de accesibilidad (si existen)				

## **ANEXO III**

# **LISTADO DE NORMATIVA AUTONÓMICA RELATIVA A ACCESIBILIDAD EN LA VIVIENDA**

### **GALICIA**

Ley 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia.

Decreto 35/2000, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia.

Decreto 74/2013, de 18 de abril, por el que se modifica el Decreto 35/2000, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia, para su adaptación a la Directiva 95/16/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 29 de junio, sobre aproximación de las legislaciones de los Estados miembros relativas a ascensores.

### **ASTURIAS**

Ley 5/95, de 6 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras.

Decreto 37/2003, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley del Principado de Asturias 5/1995, de 6 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras, en los ámbitos urbanístico y arquitectónico.

## **CANTABRIA**

Ley de Cantabria 3/1996, de 24 de septiembre, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación.

Decreto 61/1990, de 6 de julio, sobre evitación y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas en Cantabria.

## **PAÍS VASCO**

Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad.

Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

## **NAVARRA**

Ley Foral 5/2010, de 6 de abril, de accesibilidad universal y diseño para todas las personas.

Decreto Foral 154/1989, de 29 de junio, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y aplicación de la Ley Foral 4/1988, de 11 de julio, sobre barreras físicas y sensoriales.

## **ARAGÓN**

Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación.

Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación.

## **CATALUÑA**

Ley 20/1991, de 25 de noviembre, de promoción de la accesibilidad y de supresión de barreras arquitectónicas.

Decreto 135/1995, de 24 de marzo, de desarrollo de la Ley 20/1991, de 25 de noviembre, de promoción de la accesibilidad y de supresión de barreras arquitectónicas, y de aprobación del Código de accesibilidad.

## **ISLAS BALEARES**

Ley 3/1993, de 4 de mayo, para la mejora de la accesibilidad y de la supresión de las barreras arquitectónicas.

Decreto 110/2010 de 15 de octubre. Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

## **COMUNIDAD VALENCIANA**

Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat Valenciana, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación.

Decreto 39/2004, de 5 de marzo, por el que se desarrolla la Ley 1/1998, de 5 de mayo, en materia de accesibilidad en la edificación de pública concurrencia y en el medio urbano.

## **MURCIA**

Ley 5/1995, de 7 de abril, de condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y promoción de la accesibilidad general.

Orden de 15 de octubre de 1991 de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente sobre accesibilidad en espacios públicos y edificación.

## **ANDALUCÍA**

Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía.

Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

## **EXTREMADURA**

Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

Decreto 8/2003, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

Ley 6/2002, de 27 de junio, de medidas de apoyo en materia de autopromoción de viviendas, accesibilidad y suelo.

## **CASTILLA-LEÓN**

Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

Ley 2/2013, de 15 de mayo, de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad.

## **LA RIOJA**

Ley 5/1994, de 19 de julio, de supresión de barreras arquitectónicas y promoción de la accesibilidad.

Decreto 19/2000, de 28 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad en relación con las Barreras Urbanísticas y Arquitectónicas, en desarrollo de la Ley 5/1994, de 19 de julio.

## **MADRID**

Ley 8/1993, de 22 junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Decreto 138/1998, de 23 de julio, por el que se modifican determinadas especificaciones técnicas de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Decreto 13/2007, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

## **CASTILLA-LA MANCHA**

Ley 1/1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras para minusválidos en Castilla-La Mancha.

Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

## **CANARIAS**

Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.

Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.

Decreto 148/2001, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, que aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.

## **CEUTA**

Ordenanza de 31 de marzo de 2003 para la accesibilidad y la eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, del Transporte y de la Comunicación.

## **MELILLA**

La Ordenanza de Accesibilidad y Eliminación de barreras Arquitectónicas en la Ciudad de Melilla (2004).

## ANEXO IV DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA

En la siguiente tabla se desgrega el número de viviendas por comunidad/ciudad autónoma, provincia y tamaño de hábitat.

NÚMERO DE VIVIENDAS DE PRIMERA RESIDENCIA POR COMUNIDAD AUTÓNOMA, PROVINCIA Y TAMAÑO DE HÁBITAT									
	Total	Menos de 2.000 habitantes	Entre 2.001 y 5.000 habitantes	Entre 5.001 y 10.000 habitantes	Entre 10.001 y 20.000 habitantes	Entre 20.001 y 50.000 habitantes	Entre 50.001 y 100.000 habitantes	Entre 100.001 y 500.000 habitantes	Más de 500.000 habitantes
<b>TOTAL ESPAÑA</b>	18.083.692	1.150.242	1.201.582	1.445.422	1.921.013	2.788.142	2.198.994	4.287.326	3.090.970
<b>ANDALUCÍA</b>	3.087.222	113.088	240.137	278.486	366.546	511.761	450.856	646.555	479.793
Almería	249.309	16.986	24.367	24.100	31.548	25.406	57.724	69.178	
Cádiz	447.975	2.765	7.107	24.304	36.068	70.235	140.461	167.036	
Córdoba	296.688	9.974	31.207	37.774	29.109	66.802		121.823	
Granada	350.186	32.514	38.545	45.377	73.737	42.187	20.910	96.916	
Huelva	189.566	10.707	28.639	18.708	37.099	39.159		55.255	
Jaén	247.993	15.444	43.720	33.070	45.117	45.045	22.338	43.258	
Málaga	606.351	17.805	35.919	22.364	17.101	88.005	165.007	48.791	211.358
Sevilla	699.154	6.893	30.633	72.789	96.766	134.922	44.416	44.299	268.435
<b>ARAGÓN</b>	538.870	90.495	42.690	29.432	56.344	21.536	20.786		277.588
Huesca	89.180	29.317	7.150	3.652	28.274		20.786		
Teruel	56.109	23.726	9.567	3.141	6.457	13.218			

## NÚMERO DE VIVIENDAS DE PRIMERA RESIDENCIA POR COMUNIDAD AUTÓNOMA, PROVINCIA Y TAMAÑO DE HÁBITAT

	Total	Menos de 2.000 habitantes	Entre 2.001 y 5.000 habitantes	Entre 5.001 y 10.000 habitantes	Entre 10.001 y 20.000 habitantes	Entre 20.001 y 50.000 habitantes	Entre 50.001 y 100.000 habitantes	Entre 100.001 y 500.000 habitantes	Más de 500.000 habitantes
Zaragoza	393.582	37.453	25.972	22.639	21.613	8.317			277.588
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	457.798	17.227	14.608	27.402	75.066	46.883	56.273	220.339	
BALEARS, ILLES	429.737	6.134	15.887	45.872	58.294	144.233		159.316	
CANARIAS	789.953	4.802	24.926	51.334	100.631	193.772	96.518	317.969	
Palmas, Las	409.329	849	2.307	21.089	54.917	83.222	65.102	181.843	
Santa Cruz de Tenerife	380.624	3.953	22.618	30.245	45.714	110.550	31.417	136.127	
CANTABRIA	236.743	19.718	32.562	25.646	29.321	34.141	21.959	73.395	
CASTILLA Y LEÓN	1.037.966	282.152	87.761	88.858	49.821	74.749	132.319	322.304	
Ávila	69.316	25.051	11.782	9.713			22.770		
Burgos	151.831	38.765	7.466	5.509		29.016		71.076	
León	206.060	49.232	25.557	12.885	19.821	12.768	28.307	57.490	
Palencia	69.197	19.768	5.929	10.809			32.691		
Salamanca	143.714	45.242	3.786	13.796	16.302			64.588	
Segovia	64.257	24.798	8.631	9.573			21.254		
Soria	38.273	12.540	5.573	4.195		15.965			
Valladolid	215.838	26.582	17.981	18.759	6.365	16.999		129.151	
Zamora	79.480	40.172	1.056	3.620	7.334		27.297		

NÚMERO DE VIVIENDAS DE PRIMERA RESIDENCIA POR COMUNIDAD AUTÓNOMA, PROVINCIA Y TAMAÑO DE HÁBITAT									
	Total	Menos de 2.000 habitantes	Entre 2.001 y 5.000 habitantes	Entre 5.001 y 10.000 habitantes	Entre 10.001 y 20.000 habitantes	Entre 20.001 y 50.000 habitantes	Entre 50.001 y 100.000 habitantes	Entre 100.001 y 500.000 habitantes	Más de 500.000 habitantes
<b>CASTILLA-LA MANCHA</b>	787.516	128.685	138.087	88.376	112.974	88.781	167.632	62.980	
Albacete	149.373	20.472	20.272	5.472	9.871	30.306		62.980	
Ciudad Real	198.017	20.137	18.848	28.714	43.218	36.922	50.177		
Cuenca	83.350	33.777	10.058	12.467	5.575		21.473		
Guadalajara	98.931	21.551	14.599	9.424	8.226	12.593	32.538		
Toledo	257.845	32.749	74.309	32.299	46.084	8.961	63.443		
<b>CATALUÑA</b>	2.944.944	135.685	163.747	231.688	314.756	473.827	350.998	590.165	684.078
Barcelona	2.168.607	28.084	65.197	135.408	203.759	297.932	312.753	441.397	684.078
Girona	292.054	37.034	34.784	35.850	57.227	88.913	38.245		
Lleida	171.180	40.625	25.342	26.310	23.111			55.792	
Tarragona	313.103	29.942	38.423	34.121	30.659	86.982		92.977	
<b>COMUNITAT VALENCIANA</b>	1.986.896	86.151	105.251	163.046	200.184	518.551	297.060	287.673	328.979
Alicante/Alacant	738.367	18.873	25.839	57.963	76.205	175.134	165.598	218.756	
Castellón/Castelló	233.871	23.360	12.849	26.132	16.613	66.957	19.043	68.917	
Valencia/València	1.014.658	43.920	66.563	78.952	107.367	276.460	112.418		328.979
<b>EXTREMADURA</b>	424.980	90.120	71.152	59.961	36.949	51.945	58.555	56.297	
Badajoz	259.955	36.169	47.819	40.758	21.130	36.274	21.508	56.297	

NÚMERO DE VIVIENDAS DE PRIMERA RESIDENCIA POR COMUNIDAD AUTÓNOMA, PROVINCIA Y TAMAÑO DE HÁBITAT									
	Total	Menos de 2.000 habitantes	Entre 2.001 y 5.000 habitantes	Entre 5.001 y 10.000 habitantes	Entre 10.001 y 20.000 habitantes	Entre 20.001 y 50.000 habitantes	Entre 50.001 y 100.000 habitantes	Entre 100.001 y 500.000 habitantes	Más de 500.000 habitantes
Cáceres	165.025	53.950	23.333	19.203	15.820	15.671	37.048		
<b>GALICIA</b>	<b>1.059.233</b>	<b>53.729</b>	<b>120.479</b>	<b>137.823</b>	<b>184.347</b>	<b>160.356</b>	<b>138.655</b>	<b>263.844</b>	
Coruña, A	440.351	6.474	34.924	77.412	55.122	93.352	67.483	105.584	
Lugo	135.891	12.373	35.634	22.374	25.284		40.227		
Ourense	133.985	32.660	23.658	9.158	24.704			43.805	
Pontevedra	349.005	2.221	26.264	28.880	79.237	67.003	30.946	114.455	
<b>MADRID, COMUNIDAD DE</b>	<b>2.469.378</b>	<b>20.589</b>	<b>35.714</b>	<b>79.934</b>	<b>79.926</b>	<b>141.860</b>	<b>250.435</b>	<b>540.388</b>	<b>1.320.531</b>
<b>MURCIA, REGIÓN DE</b>	<b>515.367</b>	<b>2.103</b>	<b>5.046</b>	<b>17.121</b>	<b>67.016</b>	<b>137.582</b>	<b>52.984</b>	<b>233.516</b>	
<b>NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE</b>	<b>248.596</b>	<b>36.433</b>	<b>43.111</b>	<b>32.493</b>	<b>35.947</b>	<b>21.687</b>		<b>78.924</b>	
<b>PAÍS VASCO</b>	<b>888.940</b>	<b>44.955</b>	<b>46.433</b>	<b>71.686</b>	<b>142.568</b>	<b>157.149</b>	<b>54.394</b>	<b>371.755</b>	
Araba/Álava	135.107	13.243	7.633		11.402			102.830	
Bizkaia	467.295	19.237	26.275	37.795	52.093	112.056	30.197	189.640	
Gipuzkoa	286.537	12.475	12.525	33.891	79.072	45.092	24.196	79.286	
<b>RIOJA, LA</b>	<b>129.984</b>	<b>18.175</b>	<b>13.991</b>	<b>16.263</b>	<b>10.322</b>	<b>9.329</b>		<b>61.904</b>	
<b>CEUTA</b>	<b>24.904</b>						<b>24.904</b>		
<b>MELILLA</b>	<b>24.666</b>						<b>24.666</b>		

En la siguiente tabla se desagrega la distribución de la muestra a viviendas de primera residencia por comunidad autónoma, provincia y tamaño de hábitat.

<b>DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA A VIVIENDAS DE PRIMERA RESIDENCIA POR COMUNIDAD AUTÓNOMA, PROVINCIA Y TAMAÑO DE HÁBITAT</b>									
	<b>Total</b>	<b>Menos de 2.000 habitantes</b>	<b>Entre 2.001 y 5.000 habitantes</b>	<b>Entre 5.001 y 10.000 habitantes</b>	<b>Entre 10.001 y 20.000 habitantes</b>	<b>Entre 20.001 y 50.000 habitantes</b>	<b>Entre 50.001 y 100.000 habitantes</b>	<b>Entre 100.001 y 500.000 habitantes</b>	<b>Más de 500.000 habitantes</b>
<b>TOTAL ESPAÑA</b>	1211	74	80	101	128	186	148	288	206
<b>ANDALUCÍA</b>	207	7	16	19	24	35	31	43	32
Almería	19	1	2	2	2	2	5	5	
Cádiz	29			2	2	5	9	11	
Córdoba	20	1	2	3	2	4		8	
Granada	24	2	3	3	5	3	2	6	
Huelva	13	1	2	1	2	3		4	
Jaén	17	1	3	2	4	3	1	3	
Málaga	39	1	2	1	1	6	11	3	14
Sevilla	46		2	5	6	9	3	3	18
<b>ARAGÓN</b>	35	6	3	2	3	2	1		18
Huesca	5	2			2		1		
Teruel	4	2	1			1			
Zaragoza	26	2	2	2	1	1			18
<b>ASTURIAS, PRINCIPADO DE</b>	31	1	1	2	5	3	4	15	

DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA A VIVIENDAS DE PRIMERA RESIDENCIA POR COMUNIDAD AUTÓNOMA, PROVINCIA Y TAMAÑO DE HÁBITAT									
	Total	Menos de 2.000 habitantes	Entre 2.001 y 5.000 habitantes	Entre 5.001 y 10.000 habitantes	Entre 10.001 y 20.000 habitantes	Entre 20.001 y 50.000 habitantes	Entre 50.001 y 100.000 habitantes	Entre 100.001 y 500.000 habitantes	Más de 500.000 habitantes
<b>BALEARS, ILLES</b>	29		1	3	4	10		11	
<b>CANARIAS</b>	52		2	3	7	13	6	21	
Palmas, Las	27			1	4	6	4	12	
Santa Cruz de Tenerife	25		2	2	3	7	2	9	
<b>CANTABRIA</b>	16	2	2	2	2	2	1	5	
<b>CASTILLA Y LEÓN</b>	69	20	5	6	2	5	9	22	
Ávila	6	2	1	1			2		
Burgos	10	3				2		5	
León	14	3	2	1	1	1	2	4	
Palencia	4	1		1			2		
Salamanca	9	3		1	1			4	
Segovia	5	2	1	1			1		
Soria	2	1				1			
Valladolid	14	2	1	1		1		9	
Zamora	5	3					2		
<b>CASTILLA-LA MANCHA</b>	50	7	9	6	8	6	10	4	

DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA A VIVIENDAS DE PRIMERA RESIDENCIA POR COMUNIDAD AUTÓNOMA, PROVINCIA Y TAMAÑO DE HÁBITAT									
	Total	Menos de 2.000 habitantes	Entre 2.001 y 5.000 habitantes	Entre 5.001 y 10.000 habitantes	Entre 10.001 y 20.000 habitantes	Entre 20.001 y 50.000 habitantes	Entre 50.001 y 100.000 habitantes	Entre 100.001 y 500.000 habitantes	Más de 500.000 habitantes
Albacete	9	1	1		1	2		4	
Ciudad Real	12	1	1	2	3	2	3		
Cuenca	5	2	1	1			1		
Guadalajara	7	1	1	1	1	1	2		
Toledo	17	2	5	2	3	1	4		
<b>CATALUÑA</b>	<b>201</b>	<b>9</b>	<b>11</b>	<b>16</b>	<b>23</b>	<b>33</b>	<b>24</b>	<b>39</b>	<b>46</b>
Barcelona	146	2	4	9	15	20	21	29	46
Girona	19	2	2	2	4	6	3		
Lleida	13	3	2	2	2			4	
Tarragona	23	2	3	3	2	7		6	
<b>COMUNITAT VALENCIANA</b>	<b>136</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>34</b>	<b>21</b>	<b>20</b>	<b>22</b>
Alicante/Alacant	54	1	2	6	5	12	13	15	
Castellón/Castelló	16	2	1	2	1	4	1	5	
Valencia/València	66	3	4	5	7	18	7		22
<b>EXTREMADURA</b>	<b>27</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	
Badajoz	16	2	3	3	1	2	1	4	
Cáceres	11	4	2	1	1	1	2		

DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA A VIVIENDAS DE PRIMERA RESIDENCIA POR COMUNIDAD AUTÓNOMA, PROVINCIA Y TAMAÑO DE HÁBITAT									
	Total	Menos de 2.000 habitantes	Entre 2.001 y 5.000 habitantes	Entre 5.001 y 10.000 habitantes	Entre 10.001 y 20.000 habitantes	Entre 20.001 y 50.000 habitantes	Entre 50.001 y 100.000 habitantes	Entre 100.001 y 500.000 habitantes	Más de 500.000 habitantes
<b>GALICIA</b>	72	3	8	10	14	10	9	18	
Coruña, A	28		2	5	4	6	4	7	
Lugo	9	1	2	1	2		3		
Ourense	11	2	2	1	3			3	
Pontevedra	24		2	3	5	4	2	8	
<b>MADRID, COMUNIDAD DE</b>	164	1	2	6	5	9	17	36	88
<b>MURCIA, REGIÓN DE</b>	34			1	4	9	4	16	
<b>NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE</b>	15	2	3	2	2	1		5	
<b>PAÍS VASCO</b>	60	3	4	5	9	10	4	25	
Araba/Álava	10	1	1		1			7	
Bizkaia	19	1	1	2	5	3	2	5	
Gipuzkoa	31	1	2	3	3	7	2	13	
<b>RIOJA, LA</b>	9	1	1	1	1	1		4	
<b>CEUTA</b>							2		
<b>MELILLA</b>							2		

## 8. BIBLIOGRAFÍA

**Alonso López, F. (1997).** *Repercusión social de la mejora de la accesibilidad en los edificios de uso privado y demanda de viviendas adaptables: Un estudio económico.* (IMSERSO, & Universidad Autónoma de Barcelona, Edits.)

**Alonso López, F. (2008).** *Adaptación de la vivienda en la población dependiente: necesidades, programas, casos.* Barcelona: Fundación Salas.

**Alonso López, F. (s.f.).** *La accesibilidad en la vivienda como valor social: costes y beneficios de la eliminación de barreras.* Universidad Autónoma de Barcelona.

**Área de Arquitectura y Accesibilidad del CEAPAT. (2013).** *Cuestionarios de Vivienda.* CEAPAT-IMSERSO.

**CEAPAT. (s.f.).** *Crear hogares accesibles.* España.

**CEAPAT-IMSERSO. (2005).** *¡Pregúntame sobre accesibilidad y ayudas técnicas!* España.

**CERMI. (2011).** *Guía informativa. Obras y actuaciones de accesibilidad en comunidades de propietarios.*

**Comunidad de Madrid. (2010).** *Compendio de normativa técnica en promoción de accesibilidad y supresión de barreras.* Madrid.

**De Benito Fernández, J., García Milá, J., Juncá Ubierna, J. A., De Rojas Torralba, C., & Santos Guerras, J. J. (2005).** *Manual para un Entorno Accesible.* Real Patronato sobre Discapacidad.

**Defensor del Pueblo Andaluz. (2010).** *El parque residencial sin ascensor en Andalucía: una apuesta por la accesibilidad.* España.

**Fundación ONCE, & Fundación ACS (Edits.). (2011).** *Manual de Accesibilidad para Técnicos Municipales.* Madrid.

**García Ferrando, M., Ibañez, J., & Alvira, F. (2005).** *El análisis de la realidad social. Métodos y técnicas de investigación.* Madrid: Alianza Universidad.

**IMSERSO. (2003).** *I Plan Nacional de Accesibilidad 2004-2012.* España: IMSERSO.

**IMSERSO. (2010).** *Encuesta mayores.*

**IMSERSO. (2012).** *Por unas viviendas accesibles y adaptadas.*

**INE. (2001).** *Censos de Población y Viviendas.* Madrid: Instituto nacional de Estadística.

**INE. (2008).** *Encuesta sobre Discapacidades, Autonomía Personal y Situaciones de Dependencia*. Madrid: Instituto Nacional de Estadística.

**INE. (2011).** *Censos de Población y Viviendas*. Madrid: Instituto Nacional de Estadística.

**Instituto de Consumo de Extremadura. (2009).** *Guía del consumidor con discapacidad en Extremadura (Capítulo 3: La vivienda accesible)*. Mérida.

**Instituto Nacional de Consumo. (2007).** *Programa de prevención de lesiones: red de detección de accidentes domésticos y de ocio*.

**Instituto Universitario de Estudios Europeos. (2002).** *Libro Verde de la Accesibilidad en España. Diagnóstico y bases para un plan integral de supresión de barreras*. España: IMSERSO.

**Instituto Universitario de Estudios Europeos. (2003).** *Libro Blanco. Por un nuevo paradigma, el Diseño para Todos, hacia la plena igualdad de oportunidades*.

**Morales, C. (2003).** Casas inteligentes, el futuro ya está aquí. *MinusVal*, 62-65.

**Observatorio de Personas Mayores. (2012).** *Informe 2010. Las personas mayores en España. Datos estadísticos estatales y por comunidades autónomas*. IMSERSO.

**Observatorio Estatal de la Discapacidad. (2010).** *Las personas con discapacidad en España. Informe Olivenza 2010*.

**Palacios Ramos, E., Abellán García, A., & Esparza Catalán, C. (2008).** *Informe 56. Diferentes estimaciones de la discapacidad y la dependencia en España*. Portal de Mayores.

**PREDIF. (2006).** *Necesidades en el medio rural de las personas con gran discapacidad física y sus familiares. Informe de Resultados*.

**PREDIF. (2008).** *Necesidades en el medio urbano de las personas con gran discapacidad física y sus familiares*.

**SOCYTEC. (2006).** *Buenas Prácticas en Accesibilidad Universal*. España: Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.



Fundación ONCE

---

[www.fundaciononce.es](http://www.fundaciononce.es)



---

[www.vialibre.es](http://www.vialibre.es)