

## ACCESIBILIDAD UNIVERSAL EN LA EDIFICACIÓN, EL URBANISMO Y EL TRANSPORTE

Accesibilidad y Edificación.  
Edificación de uso privado



Estudio de la tipología de vivienda  
unifamiliar adosada. Problemas  
de accesibilidad derivados de la  
degeneración de la tipología edificatoria

**Fernández-Bermejo, Mariela**

*Trabajo final del Curso de Experto en Accesibilidad y  
Entorno Físico de la Universidad de Granada*

### **Resumen**

Aproximación a la problemática de accesibilidad generada por la degradación de tipologías urbanísticas en el área metropolitana de Granada, centrados en la tipología de vivienda unifamiliar adosada. Estudio inicial del planeamiento de tres municipios del entorno citado. Criterios generales del planeamiento y conclusiones generales de la problemática generada común a todo el área metropolitana. Evolución de la tipología urbanística en función del valor de suelo y no de la tradición vernácula.

### **Palabras clave**

Planeamiento, ordenación, urbanística, unifamiliar, adosada, accesibilidad

### **Abstract**

Approach to the problem of accessibility caused by the degradation of urban typologies in the metropolitan area of Granada, focusing on the type of detached single family dwelling. Initial study planning three surrounding towns mentioned. General criteria for planning and general conclusions of the common problems generated throughout the metropolitan area. Evolution of urban typology based on land value rather than the vernacular tradition.

### **Keywords**

Planning, management, urban planning, detached, attached, accessibility

## 0. Introducción y Antecedentes

### 0.1. Introducción. Accesibilidad y vivienda

La accesibilidad es una propiedad básica del entorno edificado o urbanizado. Gracias a ella todo tipo de personas pueden utilizar las casas, tiendas, teatros, parques o lugares de trabajo y, en consecuencia, participar en las actividades sociales y económicas para las que los diferentes entornos y edificios han sido contruidos.

La vivienda es el espacio edificado en el que consumimos la mayor parte de nuestro tiempo, aquél que nos proporciona abrigo, privacidad y, en general, bienestar. Pero, la vivienda también se puede convertir en un elemento de aislamiento, inseguridad o malestar si no ofrece un grado mínimo de accesibilidad y funcionalidad. Para las viviendas la distribución interior y la comunicación vivienda - calle constituyen en muchas ocasiones un cúmulo de barreras. Existe una relación intrínseca entre la vivienda adecuada y el acceso a los servicios comunitarios y sociales que influye sobre la independencia y la calidad de vida de las personas. Resulta claro que existe una valoración universal por la vivienda y el apoyo que les permite a las personas vivir de forma cómoda y segura en el seno de la comunidad a la que pertenecen, elemento fundamental dentro de la integración social del individuo.

La progresiva urbanización es un fenómeno global que ha caracterizado la segunda mitad del siglo XX y los inicios del siglo XXI. Este espacio, que ha ido evolucionando, abandonando sus necesidades defensivas y abriéndose hoy hacia nuevas conurbaciones que desdibujan el concepto clásico de ciudad, es el marco donde se plasma la idea de ciudadano, de persona detentadora de derechos y deberes, y donde crecen y se desarrollan las grandes ideas de libertad o igualdad. Como concepto teórico, esta supuesta apertura de las ciudades es algo positivo, el problema se ha generado al realizarse crecimientos desordenados sin una correcta planificación y fruto de la

especulación y el boom inmobiliario que ha vivido España en estos últimos años.

Desde este punto de partido, podemos hablar del entorno del área metropolitana de Granada, donde el crecimiento de los municipios que la conforma en muchos casos ha duplicado y triplicado la población originaria de los municipios en muy poco tiempo, esto ha provocado en la mayoría de los casos un urbanismo descuidado y de poca calidad.

Un factor común en estos municipios ha sido la generación nuevas tipologías edificatorias, Concretamente dentro de la edificación residencial la tipología objeto de este estudio ha derivado del ajuste máximo de la edificabilidad y del aprovechamiento lucrativo, para ajustarlo al mínimo espacio y de una serie de ordenanzas de uso y tipología, se trata de la VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA, objeto de este estudio es ver que problemática específica de accesibilidad tiene esta tipología.

### 0.2. Legislación

La legislación que afecta de un modo u otro en las materias de accesibilidad y edificación son muchas, desde las que indican las condiciones de integración de las personas con discapacidad, hasta las específicas de edificación y accesibilidad. A continuación se desarrolla un listado de las más relevantes.

- Ley 13/1982, de 7 de Abril, de Integración social de los Minusválidos(LISMI)
- Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía.
- Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación. (LOE)
- Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad. (LIONDAU)
- Ley 39/2006, de 14 de diciembre de promoción de la autonomía personal y atención a las personas en situación de

dependencia

- Real Decreto 1414/2006, de 1 de diciembre, por el que se determina la consideración de persona con discapacidad a los efectos de la ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad.
- Real Decreto 1417/2006, de 1 de diciembre, por el que se establece el sistema arbitral para la resolución de quejas y reclamaciones en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad por razón de discapacidad.
- Real decreto 505/2007, de 20 de abril, 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.
- Ley 49/2007 de 26 de diciembre, por la que se establece el régimen de infracciones y sanciones en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.
- 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.
- Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

## 1. Objetivos y metodología

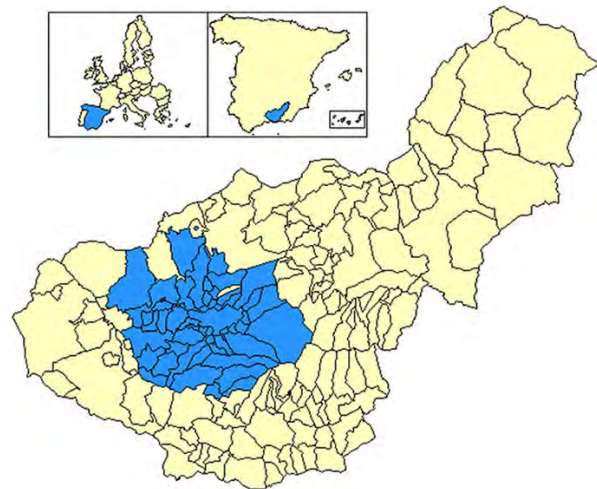
### 1.1. Objetivos

- Dar una primera aproximación a la problemática de accesibilidad de la tipología edificatoria de Vivienda Unifamiliar Aislada, principalmente en los problemas de acceso desde la calle a la vivienda.
- Ver la importancia de incluir en el planeamiento los criterios y medida de Accesibilidad Universal.
- Aproximación a la repercusión social de la tipología edificatoria adosada y sobre los problemas de accesibilidad desde el exterior en este tipo viviendas que se derivan de la interpretación perversa de la edificabilidad y las ordenanzas.

### 1.2. Metodología de estudio aplicada.

La metodología de estudio aplicada a este trabajo ha consistido, en un primer momento, en ver las características genéricas de la tipología de vivienda unifamiliar adosada.

Posteriormente se han escogido como muestra tres pueblos del área metropolitana de Granada, que tal y como comentamos antes es el ámbito de estudio elegido, ya que la proliferación de esta tipología edificatoria en el mismo ha sido muy extendida.



Estos pueblos son:

- Churriana de la Vega
- Peligros
- Pulianas

Una vez escogidos estos municipios se ha estudiado su planeamiento general, viendo si en el mismo se establecía algún criterio específico sobre accesibilidad y se ha estudiado de modo detallado la ordenanza tipológica de vivienda unifamiliar adosada, viendo las diferencias y similitudes entre unas y otras.

El siguiente paso en la metodología ha sido el estudio del resultado de la aplicación de esta tipología en el propio municipio, se adjunta fotos de las diferentes construcciones a las que ha dado lugar.

Por el progreso que ha tenido lugar durante el desarrollo de este trabajo se ha optado por estudiar también en todos los municipios escogidos la ordenanza del planeamiento general que hace referencia a las condiciones edificatorias en especial el punto referido a semisótanos, ya que es uno de los más conflictivos de esta tipología y el que ha provocado que en todos los casos existan escalera de acceso a la vivienda.

## 2. Desarrollo del trabajo

### 2.1. Planeamiento y ordenación urbanística

El planeamiento y la ordenación urbanística son los instrumentos principales a través de los cuales se define el modelo de una ciudad. Determinan la estructura y configuración del espacio y tienen efectos directos sobre la clasificación y uso del suelo. Al incluir la perspectiva de Accesibilidad Universal en estos instrumentos se contribuye a generar un modelo de ciudad más justo y equilibrado desde el origen, ya que se promueve un diseño, estructura y configuración del espacio, que permite su utilización de forma independiente y en condiciones de confort y seguridad por

todos los ciudadanos.

De entre el conjunto de instrumentos disponibles por las autoridades locales para desarrollar sus políticas y concretar su modelo de ciudad, aquellos definidos por la legislación urbanística constituyen el marco jurídico y técnico fundamental. La capacidad y competencia de estos instrumentos para la ordenación del territorio y para la delimitación, definición, diseño y utilización del espacio público urbano.

El planeamiento general representa la ordenación urbanística superior a nivel municipal, estableciendo un modelo de ciudad y una estructura urbana global, que determina la clasificación del suelo, define sus elementos integradores y establece su ejecución. Por tanto, comprende y legitima todas y cada una de las actuaciones urbanísticas que se produzcan en el municipio de acuerdo con la secuencia lógica de sus propias determinaciones y constituye el primer y necesario eslabón en la cadena de las intervenciones urbanas: desde el planeamiento de rango inferior a la edificación.

En consecuencia, es en estos planes donde deben situarse las determinaciones generales relativas al cumplimiento de los parámetros de accesibilidad exigibles.

Los Ayuntamientos poseen distintos instrumentos de carácter normativo que deberían incorporar determinaciones concretas en materia de accesibilidad, tanto por su carácter subordinado a normativas de rango superior que sí las incorporan, como por ser el camino más lógico y efectivo para la implementación del concepto de Accesibilidad Universal. Estos instrumentos son las Ordenanzas Municipales, las Licencias, la Disciplina Urbanística y las Inspecciones Técnicas de Edificios; todos ellos se pueden considerar instrumentos de control adecuados para el control y la promoción de la accesibilidad a escala local.

Las Ordenanzas Municipales constituyen el último eslabón de la cadena normativa que concreta, especifica y completa para



un ámbito determinado la legislación o normativa de rango superior Estatal o Autonómica. Las Ordenanzas Municipales suponen un marco normativo cuyo incumplimiento puede provocar una sanción de forma directa, además de que todas las actuaciones en materia de actividades, servicios, urbanización y edificación están sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

Es un hecho probado que la mayor parte de la normativa local no incorporan parámetros de accesibilidad. Las ordenanzas municipales que regulan aspectos relacionados con la accesibilidad lo hacen de forma aislada, sin coordinarse con el resto y como respuesta a necesidades puntuales y muy concretas que se presentan en el municipio.

En los pocos casos en los que existe una Ordenanza Municipal sobre Accesibilidad, ésta se plantea como una ordenanza específica sin ninguna vinculación con aquellas otras relativas a actividades, servicios, urbanismo o edificación, ni con el propio planeamiento urbanístico. Sin embargo no debemos olvidar que las ordenanzas son un instrumento muy ágil y efectivo para lograr un entorno accesible. Sería fundamental la incorporación de los criterios y parámetros de accesibilidad a las ordenanzas municipales. De esta forma sería posible, mediante los mecanismos de concesión de licencias y el control y seguimiento de las actividades, servicios y ejecución de obras, la incorporación de la accesibilidad al medio urbano en todas sus facetas, así como a la edificación, el transporte y los servicios.

## 2.2. Estudio de la tipología de vivienda unifamiliar adosada

Por definición una Vivienda unifamiliar adosada es aquella que se encuentra en contacto con otras dos, una a cada lado. Se suelen caracterizar por tener una planta estrecha y alargada. Suelen tener dos alturas y dependiendo de la ordenanza de aplicación pueden tener también sótano o semisótano.



Este tipo de edificación comprende las áreas que se han desarrollado con edificación residencial unifamiliar, cuya morfología está caracterizada por la correlación entre parcelas y unidades de edificación, con viviendas adosadas, pero donde la calle ha sido el elemento ordenador fundamental en la mayoría de los casos.

Se trata de una tipología edificatoria que se ha extendido de modo global por toda la península, pero que tiene un gran número de representaciones en el área metropolitana de Granada debido a que se trata de una vivienda unifamiliar que permite un coste económico medio, asequible para un gran número de personas que prefieren vivir en vivienda unifamiliar antes que en vivienda colectiva, pero que ha sido fruto del ajuste máximo de los parámetros de edificabilidad, superficie, ocupación y aprovechamiento, lo que ha provocado edificaciones encorsetadas sin un mínimo respiro.

Se considera que varios aspectos referidos al diseño de las viviendas afectan la capacidad de las personas de vivir cómodamente en su hogar. Por lo general, se considera como importante que las personas vivan en instalaciones construidas con materiales adecuados y

estructuralmente sólidos; que presenten superficies lisas y niveladas; que dispongan de ascensor en caso de presentar múltiples niveles; que tengan instalaciones de baño y cocina adecuadas; con el espacio suficiente para moverse y espacio de almacenamiento adecuado; con pasillos y portales lo suficientemente amplios para una silla de ruedas; y equipadas para afrontar las condiciones climáticas específicas.

Las escaleras y pisos en desnivel constituyen barreras, es evidente la necesidad de baños e inodoros adaptados a las necesidades de las personas mayores, señalan la necesidad de pasillos y portales que permitan el paso de sillas de ruedas.

### 2.3. Ejemplos de ordenanzas de pueblos del área metropolitana de Granada

Se han escogido tres pueblos del área metropolitana de Granada de los que más crecimiento han experimentado en estos años.

- Churriana de la Vega.

Planeamiento vigente: PGOU – Adaptación Parical de las NNSS a la LOUA de 12/02/2.010, para su ordenación estructural, quedando vigentes la ordenación pormenorizada las NNSS de 15/05/1.995.

- Peligros.

Planeamiento vigente: PGOU – Adaptación Parical de las NNSS a la LOUA de 28/07/2.009, para su ordenación estructural, quedando vigentes la ordenación pormenorizada las NNSS de 03/02/1.993

- Pulianas

Planeamiento vigente: PGOU de 13/08/2.004

Se han elegido estos tres ejemplos ya que se encuentran en diferentes posiciones del área metropolitana, Churriana está en la zona Oeste, y Peligros y Pulianas en la zona norte y porque sus planeamientos

tiene fechas diferentes, Churriana y Peligros NNSS de los años noventa y Pulianas PGOU posterior a la LOUA.

A continuación se exponen las ordenanzas de vivienda unifamiliar adosada que aparece en cada uno de los planeamientos vigentes de estos municipios.

#### Churriana de la Vega

“N.5.1.3.- Residencial Edificación Agrupada

##### A. Tipo de Edificación

Es aquella que situada en parcelas independientes en contigüidad con una o varias edificaciones, es decir, teniendo en contacto sus paredes medianeras, y estar dotadas de espacios libres privados.

##### B. Parcela mínima

La parcela mínima de actuación se fija en 100m<sup>2</sup> y el ancho mínimo de la parcela en el frente de la vía pública será de 6 metros.

Se respetará la parcelación existente en el catastro y se admitirá la agrupación de parcelas si alguna de ellas es insuficiente para el desarrollo de una vivienda.

##### C. Máxima ocupación

El 80% en planta baja y el 70% en planta alta.

##### D. Alineaciones de la edificación

La edificación se retranqueará a las alineaciones y rasantes marcadas en las Normas Subsidiarias, Estudios de Detalle o Planes Especiales que se redacten y que fijen el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores públicos o privados.

##### E. Separación a linderos.

Se retranqueará 3 metros del lindero posterior de la parcela.

##### F. Altura máxima

La altura máxima de edificación será de 7.50 metros y ó 2 plantas admitiéndose (baja más una)

### G. Edificabilidad

La edificabilidad máxima permitida, será de 1,5m<sup>2</sup> construidos por m<sup>2</sup> de solar.

### H. Aparcamientos

Las edificaciones que se proyecten, deberán contar con una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100m<sup>2</sup> construidos dentro de la propia parcela.

### I. Usos permitidos

El uso permitido es el Residencial, admitiéndose la vivienda unifamiliar, permitiéndose además de este uso, los de comercio, oficinas, talleres artesanales, servicios culturales, recreativos y todos aquellos usos que sean compatibles con el Residencial; según el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas.”

## Peligros

“Vivienda unifamiliar adosada

Parcela mínima: 75m<sup>2</sup>

Máxima ocupación: 65%

Altura máxima: 2 plantas

Edificabilidad: 1,3 m<sup>2</sup>

Uso: Se permiten usos diferentes del de vivienda en una cuantía no superior al 50% de la superficie edificada siempre que sean compatibles con el uso residencial (talleres artesanales no nocivos o peligrosos, bares, cocheras individuales, pequeño comercio, etc...)

Plaza de aparcamiento: En el interior de la parcela se crearán plazas de aparcamiento en cuantía no inferior a una por vivienda.

Si existen viviendas en planta baja, deberán dejar bajo el forjado de suela una cámara de al menos 50cm.

Subzona 2A: La fachada se ajustará a la alineación de la calle

Subzona 2B: La fachada irá retranqueada a 2 metros con respecto a la alineación

de la calle que podrá estar delimitada por una valla que solo podrá ser opaca hasta una altura de 1,00m y de materiales no opacos (verja, celosía, seto vegetal, etc...) hasta llegar a los 2 metros. ”

## Pulianas

“Artículo V.06. Vivienda Unifamiliar Intensiva

Tipo de edificación

Corresponde a las Ordenanzas destinadas a la edificación de vivienda unifamiliar, aislada, en hilera, adosada, etc., dotada de espacios libres privados.

Parcela mínima

Para las nuevas parcelaciones, se fija la parcela mínima en 120 metros cuadrados, y deberá contar con un frente mínimo de fachada de 6,00 metros.

En el caso de solares situados en el casco antiguo o procedentes de demoliciones de edificaciones antiguas se mantendrán la superficie y frente mínimo de fachada catastrales existentes.

Máxima ocupación

El 80% en planta baja y el 60 % en planta alta. La planta semisótano podrá ocupar la zona destinada a patio posterior de la vivienda no computando a efectos de ocupación ni edificabilidad.

Alineaciones y retranqueos de la edificación

La edificación se ajustará a las alineaciones y rasantes marcadas en el PGOU, y en los Estudios de Detalles que se redacten.

Las edificaciones se podrán retranquear de la línea de fachada siempre y cuando se consolide la edificación con cerca inmueble o falsa fachada.

Con respecto a las medianerías y fondos de parcela las edificaciones podrán ir adosadas o no, siempre y cuando no dejen medianerías vistas y en su caso tengan tratamiento de fachada.



### Altura máxima

La altura de la edificación, será de 2 plantas y de 7,80 metros de altura. Se permiten sótanos y semisótanos. En la medición de la altura máxima no se tendrán en cuenta las permitidas por encima de la altura máxima según el ART.IV.14.

### Edificabilidad

La edificabilidad máxima permitida será de 1,20 m<sup>2</sup> construidos por m<sup>2</sup>, de solar.

### Aparcamientos

Las edificaciones que se proyecten, deberán contar con una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos dentro de la propia parcela.

### Cerramientos.

La altura máxima del cerramiento ciego de la parcela será de 2,00 metros a excepción de la fachada que no podrá sobrepasar de 1,20 metros de altura, autorizándose rebasar esta altura con setos vegetales o protecciones diáfnas.

### Usos permitidos

Uso Dominante: Residencial, admitiéndose el de vivienda unifamiliar.

Usos compatibles: Los contemplados en los puntos D, E, F, G, H, I correspondiente a la categoría 1ª, y el punto K del IV.29.- CONDICIONES DE USO, del capítulo IV del presente PGOU

Usos prohibidos: Los no relacionados en los párrafos anteriores."

Los puntos comunes que encontramos en las ordenanzas de los municipios, son una parcela mínima no muy grande, el caso de Peligros con 75m<sup>2</sup> es el más drástico y el más permisivo el de Pulianas con 120m<sup>2</sup>. Ocupaciones en torno al 80% y al 60% en diferenciando en planta alta y baja. Salvo en la ordenanza de Pulianas no se hace mención específica al sótano o semisótano, por lo que queda suscrito a las normas generales de edificación y por lo general

son compatibles. La altura son siempre dos plantas o 7 metros, de tal modo que si la altura mínima libre de planta son 2,8m (de media) podemos elevarnos sobre el suelo en torno a 1 metro sin que el semisótano sea computable, esto provoca que en todas estas viviendas tengamos una media de 6 – 7 escalones en la entrada.

## 2.4. Estudio de ordenanzas de condiciones edificatorias. Problemática de los semisótanos

Para mostrar lo comentado anteriormente y ver cómo influye el tema del semisótano en los problemas de accesibilidad de la tipología objeto de estudio se ha realizado una selección de los apartados donde se habla de esta cuestión en el planeamiento vigente de los municipios seleccionados.

### Churriana de la Vega

#### N.4. Normas generales de las edificaciones

#### E. Sótanos y semisótanos

Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra por debajo de 40cm o a la misma rasante de la calle o del terreno en contacto con la edificación.

Se entiende por semisótano, la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. Siempre y cuando su techo no sobrepase 1,50m por encima de la rasante.

Se prohíbe, el uso de estas plantas como habitaciones vivideras, permitiéndose solo como uso de estancias auxiliares de la edificación principal para aparcamientos.

### Peligros

#### N.3.2. Altura de piso

... En las plantas destinadas a garaje -aparcamiento, la altura mínima permitida será de 2,5m no pudiendo estar la cota superior del forjado del semisótano a más de 1.50m medidos

en el punto medio de la fachada. El semisótano que la supere se considerará como planta baja a todos los efectos.

### Pulianas

#### ART. IV.18.- Sótanos y Semisótanos

Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos, a menos de 0,25 m., por encima de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, pudiéndose ocupar el 100 % de la parcela, sin computar edificabilidad.

Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre que su techo, parte superior del forjado, se encuentre entre 0,50 metros y 1,60 metros, por encima de la rasante. Podrá ocupar la totalidad de la parcela que no esté afectada por las condiciones de retranqueo a fachada a vía pública.

No computará a efectos de edificabilidad ni los sótanos ni los semisótanos.

Como hemos visto de modo inicial en el apartado anterior, uno de los principales problemas de la tipología objeto de estudio, es la permisibilidad a la hora de implantar semisótanos de gran altura que no computan a efectos de la edificabilidad, lo que permita tener una tercera planta vividera. La altura máxima en todas las ordenanzas estudiadas oscila entre 1,5 m y 1,6 m por encima de la rasante, esto provoca problemas de accesibilidad ya que necesitamos una media de 6 a 7 escalones en la entrada a la vivienda lo que, en parcela de tan reducido tamaño y con la edificabilidad tan ajustada genera tramos de escalera de difícil solución a la hora de implementar soluciones de accesibilidad.

## 2.5. Ejemplos de tipología en el área metropolitana de Granada. Estudio de problemática común

Los ejemplos que vamos a poner han sido tomados en diferentes municipios del área

metropolitana, se trata de una tipología que se aplica a todos tipo de edificación residencial, desde viviendas con una parcela mínima de 75m<sup>2</sup> lo que provoca que prácticamente no exista solución, hasta en parcelas de 200 o 300 m<sup>2</sup> que al tener más terreno permiten poder realizar algunas actuaciones de mejora de la accesibilidad.

Además de la problemática de acceso desde el exterior, estas viviendas al estar tan ajustadas y tener varias plantas, suelen tener escaleras muy estrechas y compensadas lo que agrava si cabe la situación de una persona con discapacidad, ya sea temporal, sobrevenida o permanente, en este tipo de vivienda. Al estar tan ajustadas en metros, la modificación de su distribución resulta complicada e incluso a veces imposible.



Ejemplos ejecutados sobre parcela de superficie mínima y con gran elevación del semisótano, lo que provoca la resolución del acceso a la vivienda mediante escaleras, con una media de diez escalones, compensadas y/o de dos tramos con un escalón en la meseta, además se accede a las mismas directamente desde el viario público, lo que nos deja sin espacio de actuación para intentar realizar una intervención de mejora del acceso.



rampa, ya que al estar tan elevado el semisótano la altura a salvar mediante rampa es excesivamente elevada.



Un ejemplo más. Solución de entrada mediante escalera de semisótano en parcela de dimensiones algo mayores y con elevación de semisótano algo menor.

Ejemplo resuelto mediante un tramo de escalera de 10 peldaños con pequeño acceso a modo de meseta independiente una vez subido el primer escalón. En la fachada podemos observar que el semisótano es tratado como una planta más y que casi alcanza la altura sobre rasante del resto de plantas útiles.



Este último ejemplo está resuelto en dos plantas sin semisótano, se trata de una serie de viviendas adosadas con cochera en la misma planta, únicamente tiene un escalón de acceso a la vivienda que es fácilmente salvable mediante rampa, ya que delante de la vivienda tiene espacio suficiente.

Forma de resolución del acceso mediante el retranqueo de la fachada, dejando un pequeño espacio anterior a la vivienda que queda prácticamente invadido por la escalera de acceso a la vivienda, solucionada de diferentes modos, con tramo recto, compensada, y en varios tramos. También da problemas a la hora de la resolución de acceso mediante

### 3. Conclusiones

#### 3.1. Problemática de accesibilidad generada por la degradación de la ordenanza urbanística

La accesibilidad debe ir calando como una necesidad en todas las actividades, programas y políticas que se lleven a cabo



en el municipio, y en todos los servicios a disposición del ciudadano, con objeto de garantizar iguales condiciones a todas las personas a la hora de ejercer sus derechos y libertades fundamentales.

En este contexto, ya no se trata de que las autoridades locales realicen obras o planes de accesibilidad, sino de que incorporen la accesibilidad como una condición importante de toda su gestión, y que se contemple en relación con todos aquellos elementos de movilidad, comunicación y comprensión que conforman los espacios públicos, los servicios y los equipamientos municipales.

Los principales compradores de este tipo de vivienda en el área metropolitana de Granada, han sido matrimonios jóvenes sin hijos que optaban así a su primera vivienda. Los problemas de accesibilidad de estas viviendas se han evidenciado en el momento de tener su primer hijo, de tener que cuidar a uno de los progenitores mayores o simplemente en el momento de sufrir un percance que les discapacitara temporalmente.

No solo se trata de problemas de acceso a la vivienda desde el exterior, pero sin duda estos son muy problemáticos y tienen difícil solución ya que la elevación del semisótano es excesiva.

En cuanto al acceso de una planta a otra al comunicarse con escaleras muy estrechas no permiten la implantación de soluciones mecánicas de elevación.

La capacidad para modificar la vivienda propia también afecta la capacidad de las personas de seguir viviendo cómodamente en su hogar. Se identifica una serie de dificultades relacionadas con la modificación de la vivienda que generan el aislamiento de las personas dentro de sus hogares ya que a menudo si no se hacen reformas no se podrá utilizar el equipo asistencial debido a que no cabe dentro de la vivienda y muchos ciudadanos no pueden afrontar el costo de las renovaciones necesarias.

### 3.2. Degeneración de la tipología urbanística, derivada del boom del ladrillo

La principal conclusión que podemos obtener de este estudio, es que esta tipología edificatoria no está derivada de la evolución de tipologías tradicionales o vernáculas del entorno en el que se desarrollan ya que han evolucionado de manera muy similar en todo el territorio nacional, si bien es verdad de un modo mucho más acuciante en el sur.

Se debe entender que la evolución hasta este modelo deriva de la falta de medidas de accesibilidad en el planeamiento urbanístico, así como de la especulación urbanística soportada durante estos años, en el que cada metro de suelo era valorado a precio de oro. Es por ello que se ha llegado a una tipología de superficie de planta mínima y que crece en altura levantándose entre tres y cuatro plantas solucionadas con distribuciones estandarizadas, y espacios prediseñados que a menudo no cumplen la función que el habitante espera, además de no permitir versatilidad a la hora de poder hacer cambios o adaptar la vivienda.

## 4. Bibliografía

- "Repercusión social de la mejora de Accesibilidad en los edificios de uso privado y demanda de viviendas adaptables: Un estudio económico" Autor: Fernando Alonso López (economista) 1997

Proyecto de investigación desarrollado por convenio entre el Instituto de Migraciones y Servicios Sociales (IMSERSO) del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales y el Instituto Universitario de Estudios Europeos (IUEE) de la Universidad Autónoma de Barcelona. Disponible en: <http://www.iuee.eu/pdf-publicacio/111/tOEyLi93gMmwJhb5yOFz.PDF>

- "La ACCESIBILIDAD UNIVERSAL en los MUNICIPIOS: guía para una política integral de promoción y gestión". Elisa Sala Mozos y Fernando Alonso López (Equipo ACCEPLAN) 2.006. Colección Manuales y Guías. Serie Servicios Sociales

Nº 33003. Disponible en:

<http://www.imsersomayores.csic.es/documentos/documentos/alonso-accesibilidad-01.pdf>

- “Ciudades globales amigables con los mayores : Una Guía” Organización Mundial de la Salud (OMS), 2007.

Disponible en: <http://www.who.int/ageing/AFCSpanishfinal.pdf>

- Normativas y ordenanzas de los municipios reseñados en el estudio:

Disponibles en: <http://www.juntadeandalucia.es/obraspublicasyvivienda/obraspublicasyvivienda/portal-web/web/areas/urbanismo/texto/69483fbd-21f9-11df-8891-555105b916a8>

- Churriana de la Vega.

Planeamiento vigente: PGOU – Adaptación Parical de las NNSS a la LOUA de 12/02/2.010, para su ordenación estructural, quedando vigentes la ordenación pormenorizada las NNSS de 15/05/1.995.

- Peligros.

Planeamiento vigente: PGOU – Adaptación Parical de las NNSS a la LOUA de 28/07/2.009, para su ordenación estructural, quedando vigentes la ordenación pormenorizada las NNSS de 03/02/1.993

- Pulianas

Planeamiento vigente: Plan General de Ordenación Urbanística de 13/08/2.004