

## La vivienda accesible

*Construimos nuestro entorno más cercano e íntimo ajeno a nosotros y a nuestras necesidades. Ésta es una de las razones que nos lleva a hablar de viviendas para todos o viviendas accesibles, como viviendas diferentes a las que habitualmente encontramos en nuestro entorno.*

Nieves Peinado Margalef  
Arquitecta del Ceapat

**C**onstruimos viviendas que sólo pueden ser habitadas confortablemente y de forma segura por personas con unas capacidades y necesidades determinadas.

No pertenecer a dicho grupo, bien porque nuestras capacidades o necesidades no son las mismas o



## RESUMEN

*Una vivienda será más accesible en la medida que haya menos espacios o elementos que modificar, incorporar o adaptar de acuerdo a las capacidades de las personas que la habitan. Para ello la vivienda accesible no debe ser entendida en su valor absoluto; se trata de diseñar viviendas con un nivel de accesibilidad graduable o ajustable, dependiendo de las necesidades y de los deseos de cada habitante.*

*Palabras clave: vivienda, accesibilidad, adaptación, diseño*



*Una vivienda será más accesible en la medida que haya menos espacios o elementos que modificar, incorporar o adaptar de acuerdo a las capacidades de las personas que la habitan*

bien porque éstas se han ido modificando a lo largo de nuestra vida como consecuencia de la edad, de las enfermedades, de accidentes, etc., nos obliga a adaptarnos a la vivienda que habitamos, limitando nuestras actividades. Introducir modificaciones en nuestra vivienda para poder habitarla, no siempre es posible. No podemos seguir diseñando viviendas para los habitantes del País de Nunca Jamás como si fuéramos eternos niños.

En la vivienda que queremos habitar, buscamos realizar nuestro sueño de un lugar donde vivir. No son sólo los materiales de los que están hechas, los continentes o los contenidos, los que les dan forma; las viviendas están hechas de las vivencias, de la memoria, de los sueños de las personas.

Los diferentes espacios que componen la vivienda acogen importantes actividades humanas y en su esencia expresan una actitud u otra hacia la vida. Estos espacios son escenarios vacíos para la acción humana y debemos diseñarlos de manera que puedan usarse para dar sentido y no para limitar o moldear las circunstancias de la vida cotidiana.

Sin embargo, como consecuencia de la aplicación de normativas específicas y de inercias no cuestionadas,

estos espacios, que llamaremos habitaciones, se resuelven hoy como espacios perfectamente definidos y diferenciados, toman un nombre según las actividades que en ellas se van a desarrollar, cuarto de estar, dormitorio, cocina... y se dimensionan en función de éstas, de los recursos económicos e incluso a veces de las técnicas constructivas disponibles.

Muchas de nuestras viviendas son el resultado de una serie de procedimientos de reparto de superficies, sistemas de agrupación y relación de las distintas habitaciones. Todo ello de acuerdo a un orden preestablecido, asociado tan literalmente al uso, que inhibe la improvisación y la interpretación y controla las acciones en lugar de estimularlas.

Un reflejo del resultado, obtenido a través de estos procedimientos ajenos a nosotros, son las ofertas del mercado que vemos en los anuncios de las viviendas, donde aparecen como características dignas de mención el número de cuartos de baño o dormitorios, el tipo de calefacción, los acabados en mármol o la existencia del jacuzzi. Si bien, una casa para toda la vida sería, sin duda, un valor más cercano a las personas que buscan habitarla.

## ABSTRACT

*A House will be more accessible to the extent that there is less spaces or elements that modify, incorporate or adapt according to the capabilities of the people who inhabit it. This affordable housing should not be understood in absolute value; it's designing housing with accessibility adjustable or adjustable, depending on the needs and desires of each inhabitant.*

*Key words: housing, accessibility, adaptation, design*

## La vivienda accesible

A pesar de haber incorporado exigencias nuevas que mejoran sin duda la calidad de las viviendas, como las referidas a criterios tecnológicos o de sostenibilidad ambiental, que modifican sobre todo la imagen exterior de las viviendas y, por tanto, de la ciudad, el diseño interior de la propia vivienda sigue pautas viejas ya cuestionadas suficientemente en la historia de la Arquitectura.

No es objeto de este artículo cuestionar los modelos de viviendas que actualmente se construyen; se pretende realizar un ejercicio de análisis sobre algunos aspectos de dicho modelo de vivienda que sirva de base para establecer criterios de diseño para la vivienda accesible, y que acabe con otros de contenido equivoco.

### La vivienda accesible

Pensamos en crear espacios domésticos y abarcables, espacios seguros que faciliten la actividad cotidiana y la comprensión de espacio-uso sin limitar éste, con mobiliario adecuado al usuario y a la función cuando sea necesario, espacios donde los estímulos sensoriales sean suficientes y controlados, respetando el entorno íntimo de las personas, de manera que se maximice la auto-

nomía e independencia del usuario, se refuerce su identidad y así, se compense las limitaciones que en sus capacidades pueda tener.

Una vivienda accesible será aquella en la que se realice la condición de la accesibilidad universal, de modo que los entornos, objetos o servicios presentes en ella puedan ser “comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas, en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible”.

Contaremos para ello, como herramienta, con el diseño para todos, que no da la espalda a la persona, sino que la sitúa en el centro

del proceso de diseño, para dar respuesta a la diversidad y a las diferencias humanas. Las capacidades de las personas y su diversidad son contempladas no como una excepción, sino como lo común.

### Un primer paso: adaptar viviendas a las necesidades definidas de una persona

A partir de la experiencia adquirida en el Ceapat con la realización de proyectos de adaptación de viviendas a las capacidades, necesidades y preferencias concretas de las personas que las habitan, podemos deducir



muchos de los criterios de diseño que deben estar presentes en una vivienda accesible.

Al ser realizadas para personas diferentes, las adaptaciones son específicas y ajustadas a sus capacidades, pero además están condicionadas y limitadas por un espacio ya existente. Por ello, dichas soluciones no siempre pueden ser trasladadas tal cual al diseño de viviendas accesibles, sin un análisis previo de qué están resolviendo.

Generalmente estas adaptaciones se basan en intervenciones en pequeñas áreas, similares a las que se realizan por microcirugía, pero llevadas a cabo de manera que, manteniendo el programa previo de la vivienda,

ésta sea utilizable por el usuario, con seguridad y comodidad, en todas sus áreas.

Las áreas donde más frecuentemente se interviene son: los espacios de circulación, como pasillos, vestíbulos y puertas; los espacios más técnicos como el cuarto de baño donde también es importante la distribución y el diseño de los aparatos y la dotación específica de productos de apoyo; el dormitorio, como entorno más íntimo del usuario; y todos aquellos elementos que el usuario deba manipular: interruptores, enchufes, llaves de corte, teléfono, etc.

De todos estos aspectos a tener en cuenta, se analiza el espacio, como la característica del entorno que, de alguna manera, más lo condiciona, y que además es mercancía de importante valor. Atendemos a sus dimensiones en el plano horizontal donde nos movemos; el largo y el ancho determinan maneras de estimular

o incluso obligar a las personas a moverse.

La tercera dimensión, la altura, tiene al menos un poder tan grande como las otras dos para crear la calidad espacial de una habitación, no siendo esta característica tenida en cuenta en el modelo de las viviendas analizadas, donde la altura es fijada por igual en todos sus espacios.

Es el espacio una de las características del entorno más difícil de modificar una vez definido. Se encuentra condicionado por el cerramiento existente o continente, la estructura y las instalaciones del edificio.

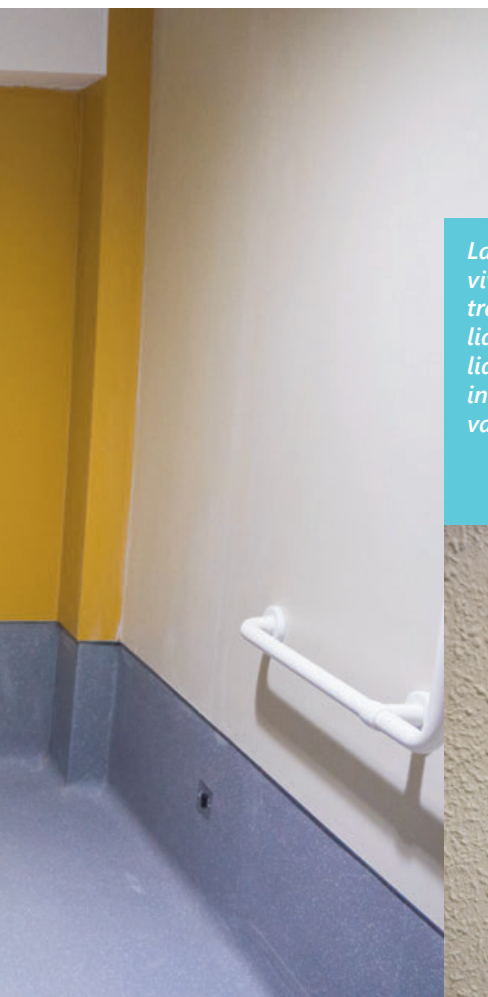
Sin embargo, en el Ceapat contamos con una extensa experiencia en la adaptación de viviendas existentes, en las que el espacio ha sido modificado levemente obteniendo como resultado la mejora de las condiciones de accesibilidad de la vivienda.

De estas intervenciones, algunas soluciones son llevadas a cabo con tanta frecuencia que podrían servir de referencia para establecer criterios de diseño para las viviendas accesibles.

## Un paso más: estudio comparado de superficies de uso

Se da por supuesto que una vivienda accesible precisa de una mayor superficie en cada una de sus distintas estancias y, por tanto, en el total, que una vivienda que no lo sea. Esta suposición es una de las causas que limita en gran medida el desarrollo de las viviendas accesibles.

Pero es, a su vez, la consecuencia de un diseño equivocado, debido en



*La alternativa para conseguir una vivienda más accesible, llega a través del concepto de adaptabilidad, entendido como la posibilidad de modificar la estructura interna ajustándose a diferentes variables, de forma fácil*



## La vivienda accesible

gran medida al desconocimiento de las necesidades reales de las personas y de sus condicionantes en el entorno físico.

Si somos capaces de adaptar viviendas existentes a las necesidades de usuarios concretos, tal como se expone en el punto anterior, sin reducir el programa previsto inicialmente, entonces nos será posible diseñar viviendas nuevas accesibles sin necesidad de mayor superficie en el conjunto de la vivienda.

El primer paso está dado, y es una importante referencia para nuestro objetivo. Si analizamos el modelo de vivienda en el que se basan gran parte de las viviendas nuevas hoy construidas, en cuanto al uso y reparo que se hace de la superficie, y lo comparamos con la superficie necesaria para que un espacio sea accesible, obviando otros criterios de diseño necesarios, podremos comprobar que tanto las superficies parciales como las totales varían sensiblemente de una situación a otra.

Para llevar a cabo este análisis, se partió de uno de los modelos más básico de vivienda, de un modelo de mínimos en cuanto a contenido y desarrollo, que es la vivienda de protección oficial (VPO), y que no son referidos a viviendas accesibles.

Las viviendas VPO se regían por la Orden 21 de Febrero de 1981, Ordenanzas Técnicas y normas constructivas de VPO, en donde, además de algunos requerimientos de dotación y relación entre los distintos espacios, se establecen unos límites máximos y mínimos sobre la superficie total de la vivienda en función del programa, composición y número de habitaciones, así como una superficie mínima para cada una de estas habitaciones.

Según este modelo de vivienda, las habitaciones se crean como espacios totalmente definidos y diferenciados en su función. Esta es una de las características más cuestionables de este modelo; en principio, las viviendas de plantas más flexibles y libres, al favorecer la comunicación y movilidad entre los distintos espacios, serán más accesibles.

Entonces se comparó las superficies de la Orden, con las superficies obtenidas en el análisis espacial realizado para las distintas habitaciones en la Guía técnica de accesibilidad en

la Edificación 2001, y que se puede consultar en (28/Julio/2014):

[http://www.codigotecnico.org/web/recursos/documentosadicionales/otros/texto\\_0002.html](http://www.codigotecnico.org/web/recursos/documentosadicionales/otros/texto_0002.html)

Las superficies recogidas en la Guía son el resultado de la aplicación de los criterios de diseño para una vivienda accesible definidos en dicho documento, donde se profundiza sobre los criterios recogidos en la Orden de 3 de Marzo de

1980 del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, Características y condiciones interiores de las viviendas para minusválidos proyectadas en inmuebles de protección oficial, primer documento normalizador de las viviendas accesibles. Actualmente deberíamos aplicar los criterios de diseño que el Código Técnico de la Edificación recoge en el Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad (CTE DB SUyA) para estas viviendas.

El análisis comparativo se aplicó en los dormitorios y los cuartos



de baño, pertenecientes a distintos dominios dentro de la vivienda; el primero pertenece al orden privado y el segundo al orden técnico, donde se concentran los aparatos o las máquinas específicas para distintas funciones o tareas. También se estudiaron los espacios de comunicación y relación de las distintas estancias como son pasillos y vestíbulos.

A través de este análisis, unido a los criterios aprendidos de la experiencia de la adaptación de viviendas existentes, se llegó a la conclusión de que entre superficie de la vivienda y accesibilidad no existe necesariamente una relación directamente proporcional, de a más superficie más accesibilidad.

Por ejemplo, si a los espacios de circulación, cuya superficie de uso se define por los anchos de paso necesarios para la deambulación de las personas, se les asigna esta única función de comunicar y relacionar

las distintas habitaciones que componen la vivienda, la relación entre la superficie de estos espacios y la superficie total de la vivienda es tal que penalizará el reparto de superficies para el resto de las actividades.

Por ello, se puede hacer uso de otras opciones para optimizar estos espacios, como por ejemplo: organizar las distintas habitaciones agrupándolas entorno a vestíbulos, limitando la disposición de pasillos; hacer que estos espacios participen de las funciones hasta ahora adjudicadas a otros espacios, como almacenamiento, áreas de trabajo o juego, etc.; o bien diseñar espacios más abiertos y flexibles que se relacionen de forma directa, sin estos espacios complementarios.

## Hacia una vivienda accesible

La accesibilidad de la vivienda no tiene que ver tanto con el tamaño de los espacios, como con la proporción de los mismos y con las relaciones que entre ellos se establecen, a

través de los elementos que los definen y de los espacios de comunicación.

Las viviendas analizadas han sido pensadas, en su mayoría, como una estructura fija, en la que las modificaciones no se han previsto, y menos si estas han de llevarse a cabo para adaptarse a condicionantes ergonómicos diferentes y diversos.

Sin duda, la alternativa para conseguir una vivienda más accesible, llega a través del concepto de adaptabilidad, entendido este como la posibilidad de modificar la estructura interna ajustándose a diferentes variables, de forma fácil. Este concepto contempla factores como la diversidad, las diferencias y la movilidad de las personas; estos factores adquieren, de este modo, una gran importancia en el diseño de este nuevo hábitat.

Una vivienda será más accesible en la medida que haya menos espacios o elementos que modificar, incorporar o adaptar de acuerdo a las capacidades de las personas que la habitan.

De lo expuesto en estas páginas se deducen algunas de las estrategias de diseño que mejoran la accesibilidad de la vivienda, sin que afecte a la superficie o programa de la misma. Existen, además, otras que pueden transformar la vivienda existente en una vivienda más adaptable y por tanto, más accesible.

Para ello la vivienda accesible no debe ser entendida en su valor absoluto; se trata de diseñar viviendas con un nivel de accesibilidad graduable o ajustable, dependiendo de las necesidades y de los deseos de cada habitante, partiendo de un mínimo que sí necesita ser, hoy, de nuevo definido.

*En el Ceapat contamos con una extensa experiencia en la adaptación de viviendas existentes, en las que el espacio ha sido modificado levemente obteniendo como resultado la mejora de las condiciones de accesibilidad*

