

ÁREA	Accesibilidad
NORMATIVA	DB-SUA "Seguridad de utilización y accesibilidad" / Decreto 293/2009
ÁMBITO	Estatal / Autonómica

La intervención en edificios existentes para la reforma, adaptación o cambio de uso puede plantear dudas al arquitecto sobre la aplicación de las condiciones para garantizar la exigencia de accesibilidad, sobre todo cuando las intervenciones son menores o no afectan a todo el edificio o establecimiento.

En la presente nota técnica se recogen las consideraciones de la normativa aplicable en materia de accesibilidad cuando se trata de obras en edificios que no son de nueva construcción. Para ello se exponen los comentarios del documento básico DB-SUA "Seguridad de utilización y accesibilidad" que se contrastan con lo especificado por la normativa autonómica y se añaden aclaraciones realizadas por el CAT del COA de Málaga.

## INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS EXISTENTES

CRITERIOS DE APLICACIÓN LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD		CUADRO 1
<b>CRITERIOS GENERALES</b>		
DB-SUA	En obras en edificios existentes, cuando la aplicación de las condiciones no sea técnica o económicamente viable o, en su caso, sea incompatible con su grado de protección, se podrán aplicar aquellas soluciones alternativas que permitan la mayor adecuación posible a dichas condiciones. No se incumple el CTE si se aplican soluciones que supongan, a juicio de las administraciones de control edificatorio, el mayor grado de adecuación posible a las condiciones del DB-SUA.	
DB-SUA	Con estos criterios generales no se pretende exigir que cualquier reforma suponga la total adecuación del edificio al DB-SUA (lo que en muchos casos sería imposible) sino que haya proporcionalidad entre el alcance constructivo de la reforma y el grado de mejora de las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad que se lleve a cabo. La decisión acerca de si, en cada caso concreto, dicha proporcionalidad y el grado de mejora son razonablemente suficientes, corresponde a la autoridad de control edificatorio.	
DECRETO 293/2009	En obras de reforma que afecten únicamente a una parte de los edificios o establecimientos, aunque se mantenga totalmente el uso o actividad de éstos, el Reglamento sólo será de aplicación a los elementos, o partes modificados por la reforma. Cuando se altere el uso o actividad de alguna de las zonas, el Reglamento se aplicará a esas zonas en las que se cambia el uso o actividad..	
<b>ESTABLECIMIENTO EN UN LOCAL DIÁFANO SIN USO</b>		
DB-SUA	Un local diáfano sin ningún uso declarado viene a ser, a efectos del CTE, una obra inacabada. El proyecto y obra de terminación de dicho local para un uso determinado debe cumplir (al margen de cómo se denomine la licencia correspondiente, desde la óptica municipal) todas las exigencias del CTE, incluidas las de seguridad de utilización y accesibilidad, particularizadas para el uso en cuestión.	
DECRETO 293/2009	Cuando se realice la adaptación del local, al dotarse de uso al mismo, se deberán aplicar las condiciones de accesibilidad adecuadas según las determinaciones del artículo 2º "Ámbito de aplicación".	
<b>ADAPTACIÓN DE LOCALES O RECINTOS A DESPACHOS PROFESIONALES</b>		
DB-SUA	En los establecimientos para actividades profesionales tales como despachos de abogados, oficinas técnicas, notarías, consultas de médicos, dentistas, etc., los despachos en sí siempre se consideran zona de <i>uso privado</i> .  El resto de las zonas se consideran <i>uso público o privado</i> en función de si al establecimiento o a la zona en cuestión tiene acceso o no "el público", es decir, si existe o no alguna medida de control de acceso a dicho establecimiento. A estos efectos se considera que los establecimientos en los que las personas acuden citadas de forma personalizada y en un número limitado no están abiertos "al público", por lo que sus zonas tales como recepción, información, salas de espera, etc., no se consideran de <i>uso público</i> .	
DECRETO 293/2009	El Decreto 293/2009 no realiza excepciones para despachos profesionales, limitándose a establecer la aplicación obligatoria en establecimientos y edificios de pública concurrencia, según el siguiente recogido en el artículo 62º.  En proyectos de reforma y cambio de uso o actividad en edificios o establecimientos de pública concurrencia, las dependencias de utilización colectiva deben resultar accesibles a personas con cualquier tipo de discapacidad, exceptuándose las dependencias de uso restringido tales como cuartos de máquinas o instalaciones, cuartos de contadores... y otros de naturaleza análoga.	

APLICACIÓN DEL DB SUA A CAMBIOS DE ACTIVIDAD	
DB-SUA	<p>La aplicación del DB SUA es función de la diferenciación de usos que se establece en el mismo, no de la que se establezca en otros DB del CTE o en otras reglamentaciones a otros efectos, aun cuando las denominaciones de los usos coincidan.</p> <p>En un cambio de actividad de un edificio o de un establecimiento en el que se cambie el uso característico conforme a los considerados en este DB, debe adecuarse el edificio o establecimiento a las condiciones de este DB, aun cuando no estuviera previsto realizar obras.</p> <p>Cuando no se cambie el uso característico dicha adecuación puede limitarse a los elementos afectados por las obras.</p> <p>Si alguna zona de <i>uso privado</i> pasa a ser de <i>uso público</i> debe disponerse al menos un <i>itinerario accesible</i> desde la vía pública hasta dicha zona, cuando tal itinerario sea exigible según la sección SUA 9.</p> <p>Ejemplos de lo anterior serían:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En una obra de reforma y cambio de actividad de un local comercial existente en donde se mantiene el <i>uso Comercial</i> y no se modifica la distribución de zonas de <i>uso público y privado</i> la aplicación del DB-SUA puede limitarse a los elementos afectados por las obras. Por ejemplo, la altura libre de paso que se exige en el apartado SUA 2-1.1 punto 1 debe cumplirse en toda la zona de circulación en la que se modifiquen los techos (1)</li> <li>- Si se altera la distribución de zonas de <i>uso público</i> de un establecimiento, ampliando la zona de atención al público y reduciendo la zona de <i>uso privado</i>, sería necesario disponer un <i>itinerario accesible</i> hasta la vía pública, cuando sea exigible según la sección SUA 9. (1)</li> <li>- En un establecimiento que pase de <i>uso Administrativo</i> a <i>uso Comercial</i>, aunque no se tuviera previsto la realización de obras, la adecuación a las condiciones de este DB afecta a la totalidad del establecimiento.</li> </ul> <p>En cualquier caso, hay que tener en cuenta que la competencia para regular y controlar las actividades y sus cambios, así como los procedimientos de legalización, corresponde a los Ayuntamientos y es a ellos a quienes compete decidir sobre la aplicación del CTE a dichos procesos y sobre el alcance de dicha aplicación.</p>
DECRETO 293/2009	En cambios de actividad en edificios o establecimientos de pública concurrencia, las dependencias de utilización colectiva deben resultar accesibles a personas con cualquier tipo de discapacidad, exceptuándose las dependencias de uso restringido tales como cuartos de máquinas o instalaciones, cuartos de contadores... y otros de naturaleza análoga.
ESCALERAS DE USO GENERAL	
DB-SUA	En edificios existentes, cuando se trate de instalar un ascensor que permita mejorar las condiciones de accesibilidad para personas con discapacidad, se puede admitir una anchura menor siempre que se acredite la no viabilidad técnica y económica de otras alternativas que no supongan dicha reducción de anchura y se aporten las medidas complementarias de mejora de la seguridad que en cada caso se estimen necesarias.
DECRETO 293/2009	No establece criterios interpretativos sobre la reducción del ancho mínimo cuando se mejoran las condiciones de accesibilidad instalando un ascensor. Se deberá atender a los criterios generales de intervención en edificios existentes.
AYUDAS TÉCNICAS PARA SALVAR ESCALERAS	
DB-SUA	El DB-SUA no establece criterios sobre la utilización de ayudas técnicas para salvar desniveles (2).
DECRETO 293/2009	<p>En intervenciones de edificios existentes, cuando sea inviable el cumplimiento de las exigencias podrán utilizarse ayudas técnicas para salvar desniveles, con las condiciones establecidas en el artículo 75º. Se consideran ayudas técnicas las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plataformas salvaescaleras.</li> <li>- Plataformas elevadoras verticales.</li> <li>- Cualquier otra de naturaleza análoga.</li> </ul>

(1) Nota del CAT del COA de Málaga: Aunque estos ejemplos se encuentran incluidos en el DB-SUA con comentarios, es necesario recordar que si no se altera la configuración arquitectónica del edificio o establecimiento (por no intervenir en la estructura, no cambiar el uso...), las obras no se considerarían edificación a efectos de la aplicación de la LOE, lo que significa que tampoco es de aplicación el DB-SUA "Seguridad de utilización y accesibilidad" integrado en el Código Técnico de la Edificación.

(2) Nota del CAT del COA de Málaga: Las ayudas técnicas podrían considerarse como una solución alternativa, según lo establecido en el artículo 5º.b de la Parte I del CTE, para la justificación del cumplimiento de la exigencia básica de accesibilidad en los edificios.