

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

Las obras de acondicionamiento de locales o de reforma de los mismos son un tipo particular de obras de intervención en edificios existentes. Resulta necesario, por tanto, atender a las especificaciones recogidas en la normativa aplicable en materia de accesibilidad para los casos en los que se actúa en parte de una edificación, tanto si se cambia el uso o como si se mantiene.

NORMATIVA	CRITERIOS EN INTERVENCIONES EN EDIFICIOS EXISTENTES
<u>DB-SUA</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- "Cuando un cambio de uso afecte únicamente a parte de un edificio o cuando se realice una ampliación a un edificio existente, este DB deberá aplicarse a dicha parte, y disponer cuando sea exigible según la Sección SUA 9, al menos un itinerario accesible que la comunique con la vía pública".</li> <li>- "En obras de reforma en las que se mantenga el uso, este DB debe aplicarse a los elementos del edificio modificados por la reforma, siempre que ello suponga una mayor adecuación a las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad establecidas en este DB."</li> </ul>
<u>Decreto 293/2009</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- "En las obras de reforma que afecten únicamente a una parte de las infraestructuras, elementos de urbanización, edificios, establecimientos o instalaciones, aunque se mantenga totalmente el uso o actividad de éstos, el presente Reglamento sólo será de aplicación a los elementos o partes modificados por la reforma. En las infraestructuras o elementos de urbanización, edificios, establecimientos e instalaciones en los que se altere únicamente el uso o actividad de alguna de sus zonas, de forma definitiva o provisional, las condiciones de accesibilidad sólo serán exigibles a los elementos o zonas en las que se altere su uso o actividad."</li> </ul>

Una vez considerados los criterios, se pueden establecer, de forma general, los siguientes tipos de intervención en la adaptación de locales para el ejercicio de actividades:

- a) Primera adaptación de locales a un uso determinado.
- b) Cambio de uso del local, independientemente de la necesidad de obras para el mismo.
- c) Cambio de actividad sin cambio de uso.

En la presente nota técnica se expone una interpretación de la aplicación de la normativa en cada uno de los casos expuestos.

## A) PRIMERA ADAPTACIÓN DE LOCALES A UN USO DETERMINADO

La primera adaptación de locales, tanto si se encuentran en bruto como si se encuentran con ciertos acabados, debe atender a todas las exigencias establecidas en materia de accesibilidad [Nota1], dado que en el momento de la adaptación es cuando se define el uso del establecimiento, que será el que determine los requisitos (rampas en desniveles, pasillos, ascensores...) en función del diseño de los espacios.

[Nota1] El R.D. 293/2009 establece en su disposición adicional primera "Excepcionalidad al cumplimiento del Reglamento", que permite de forma excepcional aprobar proyectos o documentos técnicos y otorgar licencias, permisos o autorizaciones, sin cumplir con los requisitos, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

- a) Que se trate de obras a realizar en espacios públicos, infraestructuras, urbanizaciones, edificios, establecimientos o instalaciones existentes, o alteraciones de usos o de actividades de los mismos.
- b) Que las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, imposibiliten el total cumplimiento de la presente norma y sus disposiciones de desarrollo.

En este caso, los comentarios del DB-SUA “Seguridad de utilización y accesibilidad” en su versión de diciembre de 2012 no dejan duda en la interpretación:

**Establecimiento en un local diáfano sin uso.**

*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.*

EJEMPLOS	
TIPO DE ADAPTACIÓN	EXIGENCIAS
Adaptación de local para estudio de arquitectura	Según los comentarios recogidos en el DB-SUA, “(...) en los establecimientos para actividades profesionales los despachos en sí siempre se consideran zona de uso privado. El resto de las zonas se consideran uso público o privado en función de si al establecimiento o a la zona en cuestión tiene acceso o no “el público”. A estos efectos se considera que aquellos establecimientos que sean de “pequeña entidad” en los que las personas acuden citadas de forma personalizada y en un número limitado (se puede considerar razonable establecer dicho límite en 100 m2 de superficie útil y en 10 personas de ocupación) no están abiertos “al público”, por lo que todas sus zonas se consideran de uso privado y pueden asimilarse, en el caso de que no lo sean, al uso Administrativo.”
Adaptación de local para tienda de ropa	Todas las zonas destinadas a la venta y de acceso libre para los clientes se consideran zonas de uso público en un establecimiento de uso Comercial, por lo se deben atender las exigencias correspondientes en materia de accesibilidad en dichas zonas.

**B) CAMBIO DE USO DE LOCAL, INDEPENDIEMENTE DE LA NECESIDAD DE OBRAS PARA EL MISMO**

En el cambio de uso de un local, se deben atender las exigencias establecidas para el nuevo uso. En este sentido, en las definiciones de usos hay que considerar aquellas establecidas en la Ley de Ordenación de la Edificación y desarrolladas en el Código Técnico de la Edificación (DB-SI y DB-SUA), independientemente de las definiciones de usos contempladas en el planeamiento municipal [Nota2].

En el caso de que la configuración arquitectónica del establecimiento para el uso original suponga el incumplimiento de las exigencias en materia de accesibilidad para el nuevo uso previsto (por ejemplo, inexistencia de aseo adaptado, anchos de pasillos inferiores al valor exigido...), será necesaria la ejecución de obras para adaptar el local en las zonas públicas, aunque no estuviesen previstas inicialmente por el promotor.

EJEMPLOS	
TIPO DE ADAPTACIÓN	EXIGENCIAS
Cambio de uso de sala de peluquería a cafetería	Desde el punto de vista de los usos, el cambio de uso supone pasar de uso comercial a uso de pública concurrencia, por lo que se deben atender las nuevas exigencias.

[Nota2] El planeamiento municipal puede definir usos globales y usos pormenorizados que incluyan a varios usos diferentes según la definición de la LOE y el CTE. Por ejemplo, según el PGOU de Marbella, actividades comerciales y actividades de hostelería se incluyen en el uso pormenorizado “Uso de servicios terciarios” incluido en el uso global “Uso de actividades económicas”. Sin embargo, desde el punto de vista del DB-SUA se trata de dos usos diferentes, por un lado “Comercial” y por otro de “Pública concurrencia”. Por lo tanto, esa actuación sí debería considerarse como cambio de uso.

## C) CAMBIO DE ACTIVIDAD SIN CAMBIO DE USO

En las actuaciones de cambio de actividad que no conllevan cambio de uso, el cumplimiento de las disposiciones en materia de accesibilidad dependerá, en parte, de los cambios previstos en cuanto a la utilización de los espacios y bajo la premisa de que las obras necesarias afectarán exclusivamente a la parte modificada.

Se pueden diferenciar los siguientes casos:

- Cambio de actividad con modificaciones en la caracterización de los espacios, de forma que espacios que originalmente eran privados pasen a ser públicos. En estos casos, al crear nuevos espacios, las zonas cambiadas deberán cumplir las exigencias y garantizar hasta ellas un itinerario accesible desde la vía pública, sin que ello suponga que deban realizarse más obras de adaptación en el resto de zonas.
- Cambio de actividad con modificaciones que no conllevan cambios en la caracterización de los espacios. En estos casos, los elementos y zonas modificadas deben cumplir las exigencias en materia de accesibilidad, sin que ello suponga que deban realizarse más obras de adaptación en esa zona o en el resto de zonas.
- Reformas en un local en el que se mantiene la actividad. En estos casos, atendiendo a las especificaciones de la normativa aplicable, no sería exigible la adecuación total de los espacios y elementos, debiendo aplicarse los requerimientos a los elementos del establecimiento modificados por la reforma, siempre que ello suponga una mayor adecuación a las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad establecidas.

El comentario que recoge el DB-SUA, en relación con las obras en un edificio existente, es interesante en cuanto a la flexibilidad que ofrece para la interpretación de la adaptación al requisito básico de accesibilidad, si bien, es cierto que puede provocar diferentes interpretaciones y criterios subjetivos.

### **Grado de adecuación del DB-SUA**

*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.*

EJEMPLOS	
TIPO DE ADAPTACIÓN	EXIGENCIAS
<b>Cambio de actividad de tienda de ropa a zapatería, en la que se incorporan nuevos espacios accesibles por los clientes.</b>	La adaptación debe atender las exigencias en materia de accesibilidad en los nuevos espacios y garantizar un itinerario accesible hasta el exterior.
<b>Cambio de actividad de cafetería a salón de té, que mantiene los espacios accesibles por los clientes pero modifica los acabados.</b>	La adaptación deberá asegurar el cumplimiento en aquellas actuaciones realizadas, en este caso, garantizar que el nuevo acabado del suelo cumple las exigencias de resbaladicidad, resaltos máximos, brillo máximo...
<b>Reforma en una oficina de seguros, que sigue manteniendo la actividad.</b>	Las reformas deberán cumplir las exigencias en aquellos elementos reformados.

A continuación se recoge la respuesta a la consulta realizada por el CAT del COA de Málaga el 17 de marzo de 2013 a la Comisión Técnica de Accesibilidad de la Consejería de Salud y Bienestar Social, sobre una intervención en un edificio de viviendas existente para la instalación de un ascensor. La respuesta es extrapolable a otras intervenciones en edificios existentes de cualquier uso.

*De acuerdo con el artículo 2.1.j) del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, en las obras de reforma de los espacios e instalaciones comunitarias de los edificios de vivienda, lo dispuesto en el presente Reglamento sólo será de aplicación a los elementos o partes modificados por la reforma.*

*Asimismo, el Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del Código Técnico de la Edificación, en el apartado 3.3, también establece que en las obras de reforma en las que se mantenga el uso, este DB debe aplicarse a los elementos del edificio modificados por la reforma, siempre que ello suponga una mayor adecuación a las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad establecidas en este DB.*

*Por ello, actualmente si en la planta no se ha acordado por la comunidad de propietarios la realización de obras de reforma no es necesario aplicar en las mismas exigencias de accesibilidad.*

*Por otra parte, la disposición final primera del Decreto 293/2009, de 7 de julio, respecto a los edificios existentes antes de su entrada en vigor, establece que las condiciones de accesibilidad del Reglamento les resultarán obligatorias a partir del día 1 de enero de 2019 siempre que se trate de edificios susceptibles de ajustes razonables. Este plazo se ha adelantado al día 4 de diciembre de 2017, tras la aprobación de la Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad.*

## REFERENCIAS

- **DB-SUA "Seguridad de utilización y accesibilidad"**  
Enlace: [http://www.codigotecnico.org/cte/export/sites/default/web/galerias/archivos/DB\\_SUA\\_19feb2010.pdf](http://www.codigotecnico.org/cte/export/sites/default/web/galerias/archivos/DB_SUA_19feb2010.pdf)
- **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.**  
Enlace: [http://www.juntadeandalucia.es/export/drupaljda/Personas\\_Discapacidad\\_decreto\\_download1\\_decreto\\_accesibilidad.pdf](http://www.juntadeandalucia.es/export/drupaljda/Personas_Discapacidad_decreto_download1_decreto_accesibilidad.pdf)  
[http://www.juntadeandalucia.es/export/drupaljda/Personas\\_Discapacidad\\_decreto\\_download1\\_correccion\\_errores\\_decreto\\_accesibilidad.pdf](http://www.juntadeandalucia.es/export/drupaljda/Personas_Discapacidad_decreto_download1_correccion_errores_decreto_accesibilidad.pdf)
- **Ley 26/2011, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad.**  
Enlace: <http://www.boe.es/boe/dias/2011/08/02/pdfs/BOE-A-2011-13241.pdf>
- **Real Decreto 1276/2011, de 16 de septiembre, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los derechos de las personas con discapacidad.**  
Enlace: [http://www.juntadeandalucia.es/export/drupaljda/Personas\\_Discapacidad\\_decreto\\_download1\\_decreto\\_1276-2011.pdf](http://www.juntadeandalucia.es/export/drupaljda/Personas_Discapacidad_decreto_download1_decreto_1276-2011.pdf)
- **Documento Técnico sobre el Decreto Andaluz de Accesibilidad.**  
Enlace: [http://www.juntadeandalucia.es/export/drupaljda/Documento\\_Tecnico\\_Accesibilidad\\_Abril\\_2012.pdf](http://www.juntadeandalucia.es/export/drupaljda/Documento_Tecnico_Accesibilidad_Abril_2012.pdf)