



## **ADAPTACIÓN DEL CTE-SUA PROPUESTA POR EL AYUNTAMIENTO DE HUESCA EN APLICACIÓN DEL DOCUMENTO DE APOYO DB-SUA/2 (DICIEMBRE 2016).**

### **1. MARCO REGLAMENTARIO**

El Ministerio de Fomento ha publicado una serie de documentos de apoyo (DA) que aunque **NO SON OBLIGATORIOS**, conforman, junto con el texto articulado del Código Técnico de la Edificación (en adelante CTE), el marco regulador aplicable. Así pues, **SON VOLUNTARIOS**, ayudan a la aplicación del CTE y a cumplir sus objetivos.

La Dirección General de Arquitectura, Suelo y Vivienda ha respondido a numerosas consultas relacionadas con la interpretación y aplicación del CTE-DB-SUA.

En el DA DB-SUA/2 se establece como objeto de este documento el de *“proporcionar criterios de flexibilidad para la adecuación efectiva de los **edificios y establecimientos existentes** a las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad. A estos efectos, **se consideran edificios y establecimientos existentes aquellos cuya solicitud de licencia de obras fue anterior al 12 de septiembre de 2010**. Los edificios cuya licencia fue posterior a dicha fecha debieron cumplir plenamente las condiciones de accesibilidad que ya estaban vigentes desde la misma”*.

### **2. CRITERIOS DE APLICACIÓN EN EDIFICIOS Y LOCALES**

#### **2.1 En edificios e instalaciones con licencia obtenida después de la entrada en vigor del DB-SUA-9:**

- Será de aplicación siempre el CTE en todos sus Documentos Básicos para usos específicos y usos compatibles con el residencial.



## **2.2 En edificios e instalaciones con licencia obtenida antes de la entrada en vigor del DB-SUA-9:**

- Actuaciones de **rehabilitación total o integral del edificio** (Reestructuración) se aplicarán todos los preceptos del CTE.
  
- Actuaciones de **rehabilitación parcial o total, pero manteniendo los elementos fundamentales estructurales**, en el caso del CTE-DB-SUA existirá la opción de aplicar el contenido de los documentos de apoyo de Diciembre 2016 en el sentido de flexibilizar las condiciones de accesibilidad siempre de forma razonada y justificada, ofreciendo alternativas y aplicando criterios de proporcionalidad.

## **2.3 En rehabilitación o acondicionamiento de locales para uso público (Definición del SUA) con uso previo y construidos antes de la entrada en vigor del DB-SUA-9:**

- Será de aplicación siempre el CTE a aquellos elementos que se modifiquen.

## **2.4 Acondicionamiento de locales sin uso previo y construidos antes de la entrada en vigor del DB-SUA-9:**

- Si el local no ha tenido ningún uso previo se aplicará el CTE con fecha de la solicitud de la licencia o título habilitante.
  
- En estos casos podrá tenerse en cuenta la posibilidad de aplicar el documento de apoyo de Diciembre de 2016 (o posteriores) en la interpretación del DB-SUA en cuestiones relativas a seguridad de utilización y accesibilidad.
  
- Dichas interpretaciones estarán sustentadas en todos los casos de un "Razonable grado de flexibilidad", siempre vendrán acompañadas la justificación de la inviabilidad por razones técnicas o económicas de la



aplicación completa del DB-SUA proponiendo medidas alternativas y mejoras a la situación de origen.

## **2.5 Aplicación en el caso de cambio de uso en locales anteriores a la entrada en vigor del DB-SUA-9 cuando se realicen obras de adaptación.**

En estos casos el documento de apoyo de Diciembre 2016 otorga a los Ayuntamientos la posibilidad de regular la aplicación del DB-SUA.

### **Casos en los que se puede considerar no viable adecuar las condiciones existentes de accesibilidad para usuarios de silla de ruedas.**

En el marco de lo establecido en el punto 3 (\*) del artículo 2 de la parte I del CTE y a título de ejemplo, en casos debidamente justificados excepcionalmente se podría considerar no viable adecuar la accesibilidad para usuarios de sillas de ruedas en las siguientes situaciones:

a) Que las obras que fuera necesario realizar afecten significativamente a la estructura portante o a las instalaciones generales del edificio. Por ejemplo, cuando la eliminación de desniveles en el interior o en el acceso afecte al forjado o a elementos estructurales, y se justifique que las obras para eliminarlos supone una carga desproporcionada y no sea viable instalar dispositivos mecánicos.

Cuando la supresión del obstáculo no sea viable pero este se pueda superar con ayuda (por ejemplo cuando sea menor de 20 cm o se pueda salvar con una rampa de moderada longitud cuya pendiente no supere el 16%) su existencia no justifica la no adecuación de los elementos existentes a partir de ese punto.

b) Construcción de rampa en pequeños establecimientos en los que, incluso teniendo en cuenta las tolerancias que se establecen en la tabla 2 del apartado 3 del DA DB-SUA/2 ocupe más del 5% de la superficie útil de la planta considerada (conforme a la definición del anejo A del DB SI, incluyendo las superficies en planta y sus mesetas si éstas no están incluidas en el espacio general), así como cuando, descartada la ejecución de la rampa, la instalación



alternativa de un dispositivo mecánico también suponga una carga desproporcionada.

c) Reforma de un establecimiento con su acceso situado en una planta de piso que no dispone de ascensor accesible ni de itinerario accesible desde el espacio exterior, siempre que en su implantación inicial cumpliera la reglamentación sobre accesibilidad vigente en aquel momento. Este criterio de no viabilidad no sería válido en cambios de uso ni en ampliaciones.

d) Edificios o establecimientos no accesibles mediante vehículo y cuyos posibles accesos se encuentran en viales cuyas condiciones los hacen impracticables para usuarios de silla de ruedas y éstas no sean fácilmente modificables, por ejemplo, calles con fuertes pendientes prolongadas, calles escalonadas, etc., pero teniendo en cuenta que son fácilmente modificables las dificultades que provengan de pavimentos inadecuados, mobiliario urbano mal situado, aceras mal adaptadas, etc.

e) Cuando no se ostenta la plena propiedad sobre los elementos a intervenir, excepto si lo permite el ordenamiento municipal, por ejemplo, en el supuesto de expropiación u ocupación del dominio público, conforme al artículo 9, punto 5, letra g) y al artículo 4, punto 4, respectivamente, de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre).

f) Cuando la intervención conlleve el desalojo de los ocupantes habituales o el cierre de la actividad durante un tiempo de más de dos meses.

Hay que tener en cuenta que, en los casos anteriores, en establecimientos de pequeño tamaño puede ser desproporcionado llevar a cabo determinadas intervenciones y por tanto ser causa de inviabilidad, pero puede no serlo en establecimientos de mayor superficie.

Estos criterios de no viabilidad en ningún caso eximen del cumplimiento del resto de medidas de accesibilidad destinadas a otros usuarios.



En casos excepcionales y que de forma inequívocamente justificada por el técnico redactor del proyecto se considere inviable la aplicación de alguno de los anteriores apartados, será el criterio de los técnicos municipales el que prevalecerá en virtud de la potestad de interpretación que el documento de apoyo les otorga.

### **2.6 Aplicación en el caso de cambio de titularidad sin obras.**

El cambio de titularidad de la actividad no supone la obligación de adaptar el local a las prescripciones del CTE.

## **3. CRITERIOS DE APLICACIÓN EN LA SOLUCIÓN DE LOS ACCESIBILIDAD EN ASEOS.**

### **3.1 Locales comerciales (excluido el uso ocio y hostelería)**

Debemos comenzar admitiendo la casuística tan diversa que se presenta en este tipo de locales y muy especialmente en aquellos que ocupan los bajos de edificios situados en el casco antiguo el centro histórico de Huesca. Se comprueba inmediatamente que tienen una tipología característica o tradicional definida por sus geometrías complejas y sus pequeñas superficies que por otro lado configuran un tejido urbano y una imagen propia de la ciudad que entendemos se debe de preservar.

Es por ello, que en estos casos nos remitimos a las consideraciones del APARTADO 3 puesto que pueden darse casos de inviabilidad en lo relacionado con cuestiones de accesibilidad y deberán de nuevo aplicarse criterios de "flexibilidad" y "proporcionalidad". En último caso será el criterio de los técnicos municipales el que prevalecerá, en virtud de la potestad de interpretación que el documento ampliamente aludido de diciembre de 2016 confiere a los Ayuntamientos.

En caso de que **no haya cambio de uso ni obras** que afecten a la estructura o distribución del local, no será obligatoria la adecuación de los aseos al contenido del SUA o normativa que lo sustituya.



Hecha esta primera consideración que en general afecta a locales de muy pequeña superficie se establecen los siguientes criterios interpretativos para el resto:

a) En locales con una superficie útil total inferior a 50 m<sup>2</sup> y ocupación menor o igual a 50 personas:

- Espacio de giro para la silla de ruedas de 1,20 m.
- Se admite la superposición del círculo teórico de giro con el lavabo, siempre y cuando el lavabo no tenga pie hasta el suelo.
- Las puertas del aseo accesible serán abatibles hacia el exterior o correderas. Las correderas llevarán tirador o manezuela adaptada.
- En casos excepcionales que por su mínima superficie el aseo ocupara más de un 15% de la superficie útil total del local podría admitirse que no sea adaptado.
- En este caso se complementará con barra vertical, asidero, grifo adaptado...etc.
- Puede admitirse un único espacio de transferencia lateral al inodoro.
- Puede admitirse como vestíbulo previo el espacio de almacén.

b) En locales con una superficie útil total superior a los 50 m<sup>2</sup> se estará a lo dispuesto en la normativa vigente de aplicación.

### **3.2 Locales con uso ocio y hostelería**

Será de aplicación lo dispuesto en el SUA 9, apartado 1.2.6. Servicios higiénicos accesibles.

El criterio general y sin excepciones será que en locales de más de 50 m<sup>2</sup> ocupables por el público deberán existir aseos separados por sexos, debiendo estar como mínimo uno de ellos adaptado totalmente para discapacitados. Obligatoriamente existirá vestíbulo previo.



Para locales de menos de 50 m<sup>2</sup> de uso público se admitirá un único aseo totalmente adaptado dotado de vestíbulo previo.

### **3.3 Actividades docentes**

Los locales deberán ser accesibles y para locales de menos de 100 m<sup>2</sup> de superficie útil se admitirá la existencia de un único aseo totalmente accesible, dotado de vestíbulo previo.

#### **(\*) CTE-Parte I. Artículo 2. Apartado 3**

*“Cuando la aplicación del CTE no sea urbanística, técnica o económicamente viable o, en su caso, sea incompatible con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección del edificio, se podrán aplicar, bajo el criterio y responsabilidad del proyectista o, en su caso, del técnico que suscriba la memoria, aquellas soluciones que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva.*

*La posible inviabilidad o incompatibilidad de aplicación o las limitaciones derivadas de razones técnicas, económicas o urbanísticas se justificarán en el proyecto o en la memoria, según corresponda, y bajo la responsabilidad y el criterio respectivo del proyectista o del técnico competente que suscriba la memoria. En la documentación final de obra deberá quedar constancia del nivel de prestación alcanzado y de los condicionantes de uso y mantenimiento del edificio, si existen, que puedan ser necesarios como consecuencia del grado final de adecuación efectiva alcanzado y que deban ser tenidos en cuenta por los propietarios y usuarios.*

*En las intervenciones en los edificios existentes no se podrán reducir las condiciones preexistentes relacionadas con las exigencias básicas, cuando dichas condiciones sean menos exigentes que las establecidas en los documentos básicos del CTE, salvo que en éstos se establezca un criterio distinto. Las que sean más exigentes, únicamente podrán reducirse hasta los niveles de exigencia que establecen los documentos básicos”.*