

## CONSULTA

### I. En un gran centro comercial, se realiza una reforma.

Una de dichas reformas consiste en la realización de una nueva planta exclusiva para uso de oficinas de aproximadamente 150 m<sup>2</sup> destinado a gerencia y control del centro comercial.

A dicha zona, solamente se accede mediante una escalera y un ascensor **no accesible**.

La consideración de dicho espacio es de uso administrativo (asociado al uso principal comercial), el espacio es uso general y además de uso privado, por ser exclusivo para los trabajadores del centro comercial.

Teniendo en cuenta dichos condicionantes:

**¿sería necesario que existiese un itinerario accesible a dicha planta?**

Nosotros, consideramos que no sería necesario, pero la redacción existente en el DB SUA 9 1.1.3. apartado 2 que cita lo siguiente; ***“Los edificios de otros usos dispondrán de un itinerario accesible que comunique, en cada planta, el acceso accesible a ella (entrada principal accesible al edificio, ascensor accesible, rampa accesible) con las zonas de uso público, con todo origen de evacuación (ver definición en el anejo SI A del DB SI) de las zonas de uso privado exceptuando las zonas de ocupación nula, y con los elementos accesibles, tales como plazas de aparcamiento accesibles, servicios higiénicos accesibles, plazas reservadas en salones de actos y en zonas de espera con asientos fijos, alojamientos accesibles, puntos de atención accesibles, etc.”*** nos hace dudar sobre si hemos de pedir un ascensor accesible a dicha planta.

**Una “nueva planta” es una obra de ampliación y, como tal, tiene que cumplir las mismas condiciones que si fuese obra nueva. Por tanto, si la nueva planta estuviese más de dos plantas por encima de alguna entrada accesible al edificio o si su superficie útil de uso privado sumada a la previamente existente del mismo carácter en plantas inferiores acumulase más de 200 m<sup>2</sup>, la nueva planta deberá ser accesible (presumiblemente mediante ascensor accesible) desde la planta de acceso accesible al edificio, conforme al punto 2 de SUA 9-1.1.2.**

### II. En un edificio de viviendas, existe un local en planta baja en el que se decide realizar el acondicionamiento del mismo para destinarlo a comercio.

El uso específico al que se va a destinar no exige la existencia de aseos para el público que accede al local, por lo que se decide realizar unos aseos exclusivos para el personal trabajador.

- **¿dichos aseos se pueden situar en planta sótano accediendo a ellos únicamente mediante una escalera?**

Como en el caso anterior, sería una zona de uso general, privada, exclusiva para trabajadores del local comercial.

- Si además, el número de trabajadores no excediera de 10 personas, entendemos que sería de uso restringido en lugar de uso general, por lo que, **¿se le podrían aplicar las condiciones de las escaleras de uso restringido?**
- Si además de unos aseos, existiera un pequeño almacén, **¿las condiciones serían las mismas? ¿existe algún condicionante en cuanto a m<sup>2</sup> de dicha planta situada en sótano y no accesible, para que se la deba aplicar condiciones de accesibilidad?**

**Dado que los aseos son obra nueva, conforme a SUA 9-1.2.6 deben ser accesibles, así como el itinerario hasta ellos: escalera, pasillos, etc. No obstante, quizás interese tener en cuenta que dicho artículo será próximamente modificado en relación con los aseos y**

**los vestuarios de uso privado (es decir los que no sean para el público) dado que se ha decidido introducir el siguiente cambio en la próxima revisión del DB SUA:**

---

#### **1.2.6 Servicios higiénicos accesibles**

- 1 ~~Siempre que sea exigible la existencia de aseos o de vestuarios por alguna disposición legal de obligado cumplimiento, existirá al menos:~~

Cuando por alguna disposición legal de obligado cumplimiento sean exigibles aseos o vestuarios, los de *uso privado* que sirvan a zonas de *uso privado* con más de 100 m<sup>2</sup> de *superficie útil* (ver definición en el Anejo A del DB SI) y más de 10 personas de ocupación determinada conforme a SI 3, y los de *uso público* en todo caso, tendrán al menos:

- a) Un aseo accesible por cada 10 unidades o fracción de inodoros instalados, pudiendo ser de uso compartido para ambos sexos.
  - b) En cada vestuario, una cabina de vestuario accesible, un aseo accesible y una ducha accesible por cada 10 unidades o fracción de los instalados. En el caso de que el vestuario no esté distribuido en cabinas individuales, se dispondrá al menos una cabina accesible.
- 

**En cuanto al almacén, al ser zona de ocupación nula no condiciona la accesibilidad de la planta.**

- III. En una parcela destinada a vivienda unifamiliar, uso Residencial Vivienda, restringido y privado.

- ¿sería correcto no aplicar las condiciones de accesibilidad?
- Respecto a las barreras de protección **¿deben cumplir lo señalado en el DB SUA 1**

#### **3.2.3. aunque la vivienda sea de autopromoción?**

**La pregunta no precisa ninguna aclaración o interpretación por parte de esta Dirección General. La respuesta está en el propio texto literal del DB SUA, incluidos sus comentarios.**

- IV. En un edificio destinado por ejemplo a Biblioteca (uso Pública Concurrencia), o destinado a enseñanza universitaria (uso Docente), en donde existen zonas que únicamente son utilizadas por el público exclusivamente en caso de emergencia. Si existen escaleras que necesitan barreras de protección, **¿dichas barreras de protección precisan cumplir lo señalado en el DB SUA 1 3.2.3.?**

**Excepto cuando se indica expresamente (ver SUA 7-2.2) ninguna condición del DB SUA deja de ser exigible en una determinada zona o para un determinado elemento por el hecho de dicha zona o elemento sea de uso exclusivo para situación de emergencia.**

## RESPUESTA

En relación con sus consultas, intercalamos nuestras respuestas en su propio texto, **en letra roja**.

Atentamente,

José Luis Posada Escobar  
Jefe del Área de Seguridad y Accesibilidad  
Ministerio de Fomento - Secretaría de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas  
Dirección General de Arquitectura y Política de Vivienda