

Instrucciones**Instrucción 4/2011 de la Coordinadora General de Urbanismo relativa a los criterios a adoptar en relación con la aplicación del Documento Básico DB-SUA “Seguridad de utilización y accesibilidad” de Código Técnico de la Edificación**

Marginal: ANM 2011\22

Tipo de Disposición: Instrucciones

Fecha de Disposición: 12/05/2011

Publicaciones:

- BO. Ayuntamiento de Madrid 26/05/2011 num. 6440 pag. 3 - 7

Afectada por:

- Queda sin efecto Por Resolución de 26 de enero de 2017 del Coordinador General de Planeamiento, Desarrollo Urbano y Movilidad por la que se aprueba la Instrucción 1/2017 relativa a los criterios a adoptar en relación con la aplicación del Documento Básico DB-SUA “Seguridad de Utilización y Accesibilidad” del Código Técnico de la Edificación en materia de accesibilidad. ANM 2017\15

El Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, ha modificado los Documentos Básicos DB SI y DB SUA del Código Técnico de la Edificación, aprobados por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación a personas con discapacidad.

El objeto de este Real Decreto es, de acuerdo con las premisas de la Ley 51/2003, garantizar a las personas con cualquier tipo de discapacidad el acceso y la utilización de forma independiente, segura y no discriminatoria de los edificios.

La entrada en vigor de la nueva regulación en materia de accesibilidad y no discriminación a personas con discapacidad, se produjo al día siguiente de su publicación en el BOE, conforme a lo dispuesto en su Disposición Final Segunda, esto es, el 12 de marzo de 2010.

No obstante, y a pesar de la regla general de la entrada en vigor de la nueva regulación, las Disposiciones Transitorias del Real Decreto 173/2010, han establecido una serie de reglas específicas propiciando una aplicación progresiva del contenido del mismo, a lo que se añade además la necesidad de que la aplicación de las nuevas exigencias en materia de accesibilidad se realice desde la óptica y dentro de la sistemática propia del Código Técnico de la Edificación, al insertarse como contenido material del mismo, a través de la nueva sección SUA 9 "Accesibilidad", en el Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad.

Delimitando, de acuerdo con las reglas transitorias, el momento y el alcance de la aplicación de la nueva normativa en materia de accesibilidad, se hace preciso avanzar en el sentido de poder ofrecer a su vez una serie de pautas o líneas de actuación que a modo ejemplificativo permitan modular y ajustar el rigor de las nuevas exigencias en materia de accesibilidad a criterios vinculados a la viabilidad técnica y económica de los ajustes, así como a la proporcionalidad y razonabilidad de los mismos.

Por otro lado, aunque el Real Decreto 173/2010 establece las condiciones básicas en materia de accesibilidad y no discriminación a personas con discapacidad, la normativa autonómica sobre la materia, constituida por la Ley 8/93, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid y el Decreto 13/2007, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, por el que se aprobó el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, según su propio ámbito de aplicación, sigue siendo vigente y su cumplimiento exigible en todos aquellos aspectos no regulados de forma expresa por la normativa estatal, en tanto no se produzca su modificación y adaptación a ésta.

1.- CRITERIOS DEL RÉGIMEN DE APLICACIÓN DEL REAL DECRETO 173/2010.

1.1.- EDIFICIOS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN.

1.1.1.- Supuestos de no aplicación (Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 173/2010):

Las modificaciones del Código Técnico de la Edificación en materia de accesibilidad no serán de aplicación a las solicitudes de licencias de obras de nueva construcción realizadas antes de la entrada en vigor de este Real Decreto, es decir, antes de 12 de marzo de 2010.

La no aplicación de la nueva regulación en materia de accesibilidad se mantendrá siempre y cuando dichas obras comiencen dentro del plazo máximo de eficacia de dicha licencia, conforme a su normativa reguladora, y, en su defecto, en el plazo de nueve meses contado desde la fecha de otorgamiento de la referida licencia. En caso contrario, los proyectos deberán adaptarse a las nuevas exigencias del Código Técnico de la Edificación que se aprueban mediante este Real Decreto.

1.1.2.- Supuestos de aplicación potestativa (Disposición Transitoria Segunda Real Decreto 173/2010):

Las modificaciones del Código Técnico de la Edificación aprobadas por este Real Decreto serán de aplicación potestativa a las solicitudes de licencias de obras de nueva construcción que se produzcan entre la fecha de entrada en vigor de la norma (12 de marzo de 2010) hasta el 12 de septiembre de 2010, conforme al plazo de 6 meses previsto en la norma.

El carácter potestativo de la aplicación de la norma se mantendrá siempre y cuando las obras comiencen dentro del plazo máximo de eficacia de dicha licencia, conforme a su normativa reguladora, y, en su defecto, en el plazo de nueve meses contado desde la fecha de otorgamiento de la referida licencia. En caso contrario, los proyectos deberán adaptarse a las nuevas exigencias del Código Técnico de la Edificación que se aprueban mediante este Real Decreto.

De acuerdo con esta regla de aplicación potestativa de la nueva normativa en materia de accesibilidad, sólo será exigible el cumplimiento del Real Decreto 173/2010, en los casos en los que el solicitante de la licencia hubiera decidido ajustar voluntariamente su actuación al mismo. El cumplimiento de la normativa no podrá ser exigido, en consecuencia, de oficio por la Administración.

1.1.3.- Supuestos de aplicación obligatoria (Disposición Transitoria Tercera Real Decreto 173/2010):

El contenido de la nueva regulación en materia de accesibilidad será exigible, con carácter general, a todas las solicitudes de licencias de nueva construcción que se produzcan una vez transcurrido el periodo de aplicación potestativa, es decir, a partir del 12 de septiembre de 2010.

Esta regla supone la aplicación general y obligatoria de las nuevas exigencias en materia de accesibilidad, de oficio por la propia Administración, a todas las solicitudes de licencias de nueva construcción presentadas a partir de dicha fecha.

1.2.- EDIFICIOS PREEXISTENTES.

1.2.1.- Supuestos de no aplicación (Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 173/2010):

Las modificaciones del Código Técnico de la Edificación en materia de accesibilidad no serán de aplicación a las solicitudes de licencias de obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación de edificios existentes realizadas antes de la entrada en vigor de este Real Decreto, es decir, antes de 12 de marzo de 2010.

La no aplicación de la nueva regulación en materia de accesibilidad se mantendrá siempre y cuando dichas obras comiencen dentro del plazo máximo de eficacia de dicha licencia, conforme a su normativa reguladora, y, en su defecto, en el plazo de nueve meses contado desde la fecha de otorgamiento de la referida licencia. En caso contrario, los proyectos deberán adaptarse a las nuevas exigencias del Código Técnico de la Edificación que se aprueban mediante este Real Decreto.

1.2.2.- Supuestos de aplicación potestativa (Disposición Transitoria Segunda Real Decreto 173/2010):

Las modificaciones del Código Técnico de la Edificación aprobadas por este Real Decreto serán de aplicación potestativa a las solicitudes de licencias de obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación de edificios existentes que se produzcan entre la fecha de entrada en vigor de la norma (12 de marzo de 2010) hasta el 12 de septiembre de 2010, conforme al plazo de 6 meses previsto en la norma.

El carácter potestativo de la aplicación de la norma se mantendrá siempre y cuando las obras comiencen dentro del plazo máximo de eficacia de dicha licencia, conforme a su normativa reguladora, y, en su defecto, en el plazo de nueve meses contado desde la fecha de otorgamiento de la referida licencia. En caso contrario, los proyectos deberán adaptarse a las nuevas exigencias del Código Técnico de la Edificación que se aprueban mediante este Real Decreto.

De acuerdo con esta regla de aplicación potestativa de la nueva normativa en materia de accesibilidad, sólo será exigible el cumplimiento del Real Decreto 173/2010, en los casos en los que el solicitante de la licencia hubiera decidido ajustar voluntariamente su actuación al mismo. El cumplimiento de la normativa no podrá ser exigido, en consecuencia, de oficio por la Administración.

1.2.3.- Supuestos de aplicación obligatoria (Disposición Transitoria Tercera Real Decreto 173/2010):

Conforme a la regla general contenida en la norma, una vez superado el periodo de aplicación potestativa (12 de septiembre de 2010), las nuevas exigencias en materia de accesibilidad resultarán de aplicación, aunque en este punto es necesario diferenciar a su vez dos momentos en esta aplicación y considerar los criterios de aplicación propios del Código Técnico de la Edificación: aplicación inmediata a edificios preexistentes y aplicación a partir del 1 de enero de 2019.

1.2.3.1.- Aplicación inmediata a edificios preexistentes:

La aplicación del contenido de la nueva normativa en materia de accesibilidad será exigible de manera inmediata, esto es a partir del 12 de septiembre de 2010, pero siempre de acuerdo con las reglas de aplicación del Código Técnico de la Edificación.

De esta forma la efectiva aplicación de las exigencias del Real Decreto 173/2010 procederá en los siguientes supuestos:

Que las obras solicitadas, sin suponer cambio de uso, en la correspondiente licencia se encuentren dentro del nivel de intervención de los supuestos previstos en el artículo 2 del CTE, aplicándose, en tal caso, a los elementos del edificio afectados por la obra, de acuerdo con lo establecidos en los criterios generales de aplicación del DB SUA.

Que la licencia solicitada suponga un cambio de uso de acuerdo con las reglas previstas en el artículo 2.6 del CTE, en relación con el Anejo de Terminología del Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad.

Modulación de la regla general de aplicación:

En cualquier caso, y a pesar de que proceda exigir el cumplimiento de la nueva normativa en materia de accesibilidad por producirse alguno de los dos supuestos referidos, la aplicación del Real Decreto 173/2010, podrá modularse en función de lo dispuestos en el apartado III Criterios generales de aplicación del DB SUA, en virtud del cual se podrán aportar soluciones alternativas que permitan la mayor adecuación posible a dichas condiciones, cuando el ajuste a las exigencias de accesibilidad no sea viable técnica o económicamente o sea, en su caso, incompatible con su grado de protección. En la documentación final de la obra deberá quedar constancia de aquellas limitaciones al uso del edificio que puedan ser necesarias como consecuencia del grado final de adecuación alcanzado y que deban ser tenidas en cuenta por los titulares de las actividades.

Criterio similar se recoge en el artículo 11 del Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras de la Comunidad de Madrid para la ampliación y reforma de edificios de uso público, admitiendo soluciones técnicas distintas a las fijadas normativamente siempre que se garanticen las exigencias mínimas establecidas.

1.2.3.2.- Aplicación a partir del 1 de enero de 2019:

En virtud de la Disposición Final Primera del Real Decreto 173/2010, por la que se modifica el Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y la utilización de los espacios públicos

urbanizados y edificaciones, las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los edificios y de los espacios públicos urbanizados que se aprueban en virtud del presente Real Decreto serán obligatorias, a partir del día 1 de enero de 2019, para los edificios y para los espacios públicos urbanizados existentes que sean susceptibles de ajustes razonables.

Esta previsión implica que a partir del 1 de enero de 2019, resultará de aplicación de manera íntegra la nueva normativa en materia de accesibilidad a todas las solicitudes de licencias de obras en edificios preexistentes sin excepción, es decir, con independencia de que se trate de actuaciones comprendidas dentro del nivel de intervención del artículo 2 del Código Técnico de la Edificación o de los supuestos de cambio de uso conforme al mismo.

No obstante, y a pesar de esta previsión general, el propio Decreto 505/2007 en la redacción dada por el Real Decreto 173/2010, modula de nuevo el alcance de esta exigencia al disponer que la misma se aplicará a los casos en los que sean posibles ajustes razonables, entendidos éstos como todas aquellas modificaciones y adaptaciones necesarias y adecuadas que no impongan cargas desproporcionadas o indebidas, tal como hace la Orden 561/2010, que desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

2.- CRITERIOS PARA LA APLICACIÓN DE LAS EXIGENCIAS EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD DEL DOCUMENTO BÁSICO DB SUA DEL CTE A PARTIR DEL 12 DE SEPTIEMBRE DE 2010.

Las especificaciones del Documento Básico DB SUA "Seguridad de Utilización y Accesibilidad" Código Técnico de la Edificación se aplicarán conforme con los criterios que al efecto establezca la Dirección General de Arquitectura y Política de Vivienda del Ministerio de Fomento, teniendo en cuenta tanto la normativa sectorial correspondiente, al efecto de establecer las dotaciones mínimas de elementos accesibles en función de cada uso, así como el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, en aquellos aspectos no regulados expresamente en el Documento Básico.

2.1.- Itinerarios accesibles:

Las condiciones funcionales y requisitos de accesibilidad de los edificios y establecimientos, tanto los destinados a uso residencial vivienda como al resto de los usos, serán las recogida en el apartado 1.1 de la Sección SUA 9 del DB SUA del CTE.

2.1.1.- Edificios de uso residencial vivienda:

2.1.1.1.- Accesibilidad en planta de acceso:

Se dispondrá de itinerario accesible que comunique la entrada principal con la vía pública y zonas comunes del edificio. En el caso de vivienda unifamiliar el itinerario accesible se desarrollará hasta la zona privativa de la misma.

2.1.1.2.- Accesibilidad entre plantas:

Se dispondrá de itinerario vertical accesible que comunique la entrada accesible con las distintas plantas del edificio, excepto las de ocupación nula, en los siguientes supuestos:

- a) En los edificios en los que haya que salvar más de dos plantas desde la entrada accesible.
- b) En los edificios con más de 12 viviendas en plantas distintas de la de acceso.
- c) En las plantas que posean elementos accesibles.

Cuando no se deba disponer itinerario accesible se preverá la instalación de ascensor accesible, al menos dimensionalmente y estructuralmente.

2.1.1.3.- Accesibilidad en plantas:

Se dispondrá de itinerario accesible que comunique el acceso a las plantas con:

- a) Las puertas de entrada de las viviendas.
- b) Las zonas de uso comunitario.
- c) Los elementos accesibles.

2.1.2.- Edificios y establecimientos con uso distinto de residencial vivienda:

2.1.2.1.- Accesibilidad en planta de acceso:

Se dispondrá de itinerario accesible que comunique la entrada principal del edificio o establecimiento con la vía pública y zonas comunes exteriores.

2.1.2.2.- Accesibilidad entre plantas:

Se dispondrá de itinerario vertical accesible que comunique la entrada accesible con las distintas plantas del edificio o establecimiento, excepto las de ocupación nula, en los siguientes supuestos:

- a) En los edificios o establecimientos en los que haya que salvar más de dos plantas desde la entrada accesible.
- b) En los edificios o establecimientos en los que existan en total, excluidas las zonas de ocupación nula, más de 200 m² útiles en plantas distintas a la de acceso.
- c) En las plantas de edificios o establecimientos con zonas de uso público de superficie útil superior a 100 m².
- d) En las plantas que posean elementos accesibles.

2.1.2.3.- Accesibilidad en plantas:

Se dispondrá de itinerario accesible que comunique el acceso a la planta con:

- a) Las zonas de uso público.
- b) Los orígenes de evacuación de las zonas de uso privado, excepto las de ocupación nula.
- c) Los elementos accesibles.

Respecto de las condiciones de los itinerarios, además de las establecidas en el Anejo de Terminología del DB SUA se tendrán presentes, para lo no regulado en él, las de la Norma 1 del Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

2.2.- Dotación de elementos accesibles:

2.2.1.- Viviendas accesibles:

Los edificios de uso residencial vivienda dispondrán de viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas y para personas con discapacidad auditiva según la reglamentación aplicable, de acuerdo con lo establecido en el apartado 1.2.1 de la Sección 9 del DB-SUA del CTE. En la Comunidad de Madrid, la Ley 8/93 establece que la reserva de viviendas para personas con movilidad reducida no será inferior al 3% del total en promociones de protección oficial y no contempla reserva de viviendas para personas con discapacidad auditiva.

Respecto a las características de las viviendas accesibles se estará a lo indicado en el Anejo de Terminología del DB-SUA.

2.2.2.- Alojamientos accesibles:

Los establecimientos de uso residencial público con cinco o más alojamientos deberán disponer del número de alojamientos accesibles que se indica en la tabla 1.1 del apartado 1.2.2 de la Sección SUA 9 del DB SUA del CTE. Respetarán las características de las viviendas accesibles tanto para usuarios en silla de ruedas, como con discapacidad auditiva y además dispondrán de sistema de alarma que transmita señales de alarma visibles desde cualquier punto del interior. Asimismo, en los aspectos no regulados se estará a lo establecido en el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid:

2.2.3.- Plazas de aparcamiento accesibles:

Los aparcamientos dispondrán del número de plazas accesibles establecidas en el apartado 1.2.3 de la Sección SUA 9 del DB SUA del CTE, en función del uso a que se destine el edificio o establecimiento, con las características recogidas en el Anejo de Terminología.

2.2.4.- Plazas reservadas:

Los espacios con asientos fijos para el público, tales como cines, auditorios, salones de actos, etc., dispondrán del número de plazas establecidas en el apartado 1.2.4 de la Sección SUA 9 del DB SUA del CTE, con las características recogidas en el Anejo de Terminología.

2.2.5.- Piscinas:

Las piscinas abiertas al público, las que se dispongan en edificios o establecimientos de uso residencial público con alojamientos accesibles y los de uso residencial con viviendas accesibles dispondrán de elemento adaptado para acceso al vaso, según el apartado 1.2.5 de la Sección SUA 9 del DB SUA del CTE.

2.2.6.- Servicios higiénicos:

El apartado 1.2.6 de la Sección SUA 9 del DB SUA del CTE establece que, siempre que sea exigible la existencia de aseo o vestuarios por alguna disposición legal de obligado cumplimiento, existirá al menos un aseo accesible por cada 10 inodoros instalados o fracción. En el caso de vestuarios, una cabina de vestuario accesible, un aseo accesible y una ducha accesible por cada 10 unidades o fracción de los instalados. Las condiciones de los mismos serán las establecidas en el Anejo de Terminología.

A tal efecto, el artículo 6.8.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid establece que todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por la normativa sectorial aplicable.

Respecto de los aseos de personal, según el Real Decreto 486/1997 por el que se Establecen las Disposiciones Mínimas de Seguridad y Salud en los Lugares de Trabajo, deberán disponerse en todo caso, y los vestuarios serán preceptivos en los supuestos en el que los trabajadores requieran ropa especial para realizar su trabajo.

En cuanto a los aseos de público, serán necesarios en aquellas actividades en la que su normativa específica, de ámbito municipal o supramunicipal, así lo contemple.

El dimensionado de la dotación de servicios higiénicos se realizará de acuerdo con la normativa sectorial de aplicación cuando ésta lo regule. En caso de inexistencia de normativa específica o cuando ésta no dimensione la dotación y se límite a su exigencia, el dimensionado se realizará de acuerdo con los criterios del artículo 6.8.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Como se ha indicado, en todo caso, según el Real Decreto 486/1997, será necesario aseo de personal que deberá ser accesible en cumplimiento del DB SUA del CTE, siempre que la normativa sectorial no exija aseo de público.

Cuando, además de aseo de personal se requiera aseo de público porque así lo exija la normativa particular correspondiente, será obligatoriamente el de público accesible, pudiendo el de personal no serlo.

En los casos que, conforme con la Ley 13/82, de 7 de abril, de Integración Social de los Minusválidos, resulte obligada la contratación de trabajadores con discapacidad por ser el número de trabajadores igual o superior a 50, será preceptivo disponer de aseo de personal accesible, aunque simultáneamente exista aseo de público accesible.

Cuando por aplicación de los criterios del artículo 6.8.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid o los de la normativa sectorial se requieran más de un aseo separados por sexos, puede ser solo uno de ellos accesible, de forma que pueda ser usado tanto por personas con discapacidad como por las del sexo correspondiente.

Respecto del anteaseo o vestíbulo que recoge el artículo 6.8.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid para los aseos de locales de uso público, no es exigible en los aseos accesibles puesto que implicaría una barrera arquitectónica que dificultaría el uso de forma autónoma y segura por personas con discapacidad.

2.2.7.- Mobiliario fijo:

De acuerdo con el apartado 1.2.7 de la Sección SUA 9 del DB SUA del CTE se dispondrá punto de atención accesible o en su defecto punto de llamada accesible en zonas de atención al público. En cuanto al resto de características del mobiliario no reguladas (teléfonos públicos, porteros automáticos, intercomunicadores, etc.), se estará a lo dispuesto en la Norma 3 del Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid. Asimismo, se situarán apoyos isquiáticos, en los edificios en la forma y número previstos en el citado Reglamento Técnico.

2.2.8.- Mecanismos:

Todos los interruptores, dispositivos de intercomunicación y pulsadores de alarma, excepto los situados en el interior de las viviendas y en zonas de ocupación nula, serán accesibles de acuerdo con el apartado 1.2.8 de la Sección SUA 9 del DB SUA del CTE, con las características especificadas en el Anejo de Terminología.

2.2.9.- Información y señalización:

Se estará a lo establecido en el apartado 2 de la Sección SUA 9 del DB SUA del CTE y, en aquellos aspectos no regulados, en el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

3.- CRITERIOS ORIENTATIVOS PARA LA APLICACIÓN DE LAS EXIGENCIAS EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD DEL DOCUMENTO BÁSICO DB SUA DEL CTE EN EDIFICIOS PREEXISTENTES.

En aquellas actuaciones en edificios preexistentes en las que por tratarse de un cambio de uso o que por el nivel de intervención y elementos afectados por las obras les resulten de aplicación las exigencias recogidas en la vigente normativa en materia de accesibilidad, pero en las que su integro cumplimiento no sea viable técnica o económicamente o, en su caso, sea incompatible con su grado de protección, el Documento Básico DB SUA del CTE prevé la posibilidad de utilizar soluciones alternativas que permitan la mayor adecuación posible a dichas condiciones. Teniendo en cuenta la evidente indeterminación de esta cláusula de excepcionalidad, resulta necesario establecer, en todo caso subordinados a los que puedan emanar de la Dirección General de Arquitectura y Política

de Vivienda del Ministerio de Fomento, determinados criterios que permitan su adecuada ponderación y aplicación en los diversos casos que se puedan presentar en la práctica.

3.1.- Itinerario accesible:

A continuación se indican, a título meramente orientativo, aquellas circunstancias en las que puede considerarse inviable obtener un itinerario accesible, teniendo en cuenta que, a pesar de ello se deberán tomar todas las medidas y utilizar aquellas soluciones técnicas que permitan mejorar al límite posible las condiciones de accesibilidad del edificio o establecimiento y, en caso de ser factible, conseguir un itinerario practicable que permita su utilización de forma autónoma y segura por personas con discapacidad, sin que, en ningún caso, se puedan menoscabar las condiciones preexistentes de accesibilidad.

En aquellos edificios o establecimientos en los que resulte imposible resolver la accesibilidad en planta de acceso mediante un itinerario accesible o practicable que comunique la vía pública con su entrada, en su interior no será necesario incorporar las condiciones de accesibilidad para usuarios en silla de ruedas, pero se mantendrán las requeridas para el resto de usuarios con otros tipos de discapacidad.

3.1.1.- En edificios de uso residencial vivienda:

Obtener un itinerario accesible puede considerarse inviable en aquellos supuestos en los que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Que las obras necesarias afecten significativamente a la estructura portante del edificio, implicando la sustitución y modificación de elementos verticales y horizontales principales, como pueden ser muros de carga, jacentes y pilares.
- b) Que las obras necesarias requieran actuar en espacios sobre los que el solicitante de la licencia no ostenta título dominical suficiente que le permita la ejecución de la obra sin autorizaciones de terceros.
- c) Que la ejecución de las obras conlleve el desalojo de los ocupantes del edificio durante un periodo de tiempo prolongado, cuando tal desalojo de ocupante no este motivado por el nivel de la actuación principal y si por la necesaria para obtener el itinerario accesible.
- d) Que las obras necesarias sean incompatibles con el grado de protección del inmueble y así se dicte por la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico de la Ciudad de Madrid.

3.1.2.- En edificios o establecimientos de uso distinto de residencial vivienda:

Además de los supuestos indicados en el apartado anterior, en los edificios o establecimientos de uso distinto de residencial vivienda, se podrá considerar inviable obtener un itinerario accesible en los siguientes casos:

- a) Los establecimientos ubicados en edificios existentes sin ascensor y situados en plantas distintas a aquella en la que se realiza la entrada principal del edificio, en los que su acceso se resuelva exclusivamente desde el núcleo de comunicación vertical del edificio y la normativa urbanística aplicable admite la implantación de la actividad en esa situación.
- b) Establecimientos de uso residencial público con menos de cinco alojamientos que no dispongan de alojamientos accesibles.

A los establecimientos que, desarrollándose en plantas distintas a la de acceso, siempre que éstas no tengan que ser accesibles conforme con el apartado 1.1.3 de la Sección SUA 9 del DB SUA del CTE, y dispongan en la planta de acceso exclusivamente el vestíbulo y el núcleo de comunicación vertical con el resto de las plantas, no les serán de aplicación las condiciones de accesibilidad desde la vía pública.

3.2.- Dotación de elementos accesibles.

Como criterio general, siempre que sea viable obtener en el edificio o establecimiento un itinerario accesible o practicable, se dispondrá la dotación de elementos accesibles exigida en el apartado 1.2 de la Sección SUA 9 del DB SUA del CTE. En los casos en los que resulte inviable obtener un itinerario accesible o practicable, no será necesario incorporar la dotación de elementos accesibles para usuarios en sillas de ruedas pero sí los destinados a personas con otros tipos de discapacidad.

3.2.1.- Servicios higiénicos:

Al respecto de la dotación de servicios higiénicos accesibles, tal como se ha indicado, cuando no pueda obtenerse un itinerario accesible o practicable en los edificios o establecimientos, no será necesario disponer de aseos y vestuario accesibles.

En los establecimientos en los que se pueda obtener un itinerario accesible o practicable, deberá disponerse preceptivamente:

- a) Aseo de personal accesible y, en su caso, vestuario accesible, cuando la Ley 13/82, de 7 de abril, de Integración Social de los Minusválidos, exija la contratación de trabajadores con discapacidad por ser su número superior a 50.
- b) Cuando la normativa sectorial de aplicación exija aseos de público, se dispondrá siempre de la dotación de aseos accesibles.
- c) En aquellos establecimientos en los que se requiera aseos de público y el número de trabajadores sea superior a 50, se dispondrá la dotación de aseos accesible tanto en los aseos de público como en los aseos de personal.

3.3.- LIMITACIÓN DE USO DERIVADAS DEL GRADO DE ADAPTACIÓN A LAS EXIGENCIAS DEL DOCUMENTO BÁSICO DB SUA DEL CTE.

En los supuestos excepcionales mencionados en los que resulte inviable la adecuación a las exigencias de Documento Básico DB SUA del CTE en edificios preexistentes, en el acto de otorgamiento de las licencias de obras o de implantación de actividad, al igual que en la documentación final de obra, deberá quedar constancia de las posibles limitaciones al uso del edificio o establecimiento que sea necesario imponer como consecuencia del grado final de adecuación a las condiciones de accesibilidad alcanzado.

A la vista del acuerdo adoptado por la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, en su sesión ordinaria de 12 de mayo de 2011 y de conformidad con lo dispuesto en el apartado d) del artículo 6.1 del Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 18 de junio de 2007, se formaliza la presente Instrucción, la cual producirá efectos desde la fecha de su aprobación sin perjuicio de su publicación en el Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid.

Documento de carácter informativo. La versión oficial puede consultarse en el Boletín del Ayuntamiento de Madrid o en el Boletín de la Comunidad de Madrid.