

# GUÍA DE ACCESIBILIDAD

## PEQUEÑOS ESTABLECIMIENTOS

Guía para la adecuación efectiva de las condiciones básicas de **accesibilidad en pequeños establecimientos** comerciales existentes



COLEGIO OFICIAL DE  
APAREJADORES Y ARQUITECTOS  
TÉCNICOS DE GRANADA

## Presentación

Las personas mayores y las personas con discapacidad, conforman un grupo vulnerable y numeroso al que, el modo en que se estructura nuestra sociedad ha mantenido, desgraciadamente en muchos casos, y aún mantiene en condiciones de discriminación y exclusión.

El anhelo de una vida plena en todos los sentidos y la necesidad de realización personal mueven a todas las personas, incluso a las personas con discapacidad, pero estas aspiraciones no pueden ser satisfechas si se hallan restringidos o ignorados los derechos a la libertad, la igualdad y la dignidad.

La Accesibilidad Universal es la condición imprescindible que deben cumplir los establecimientos comerciales y demás establecimientos abiertos al público para que estos puedan ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condicio-

nes de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible.

Un establecimiento comercial se puede considerar accesible cuando sus características permitan a todas las personas, sin discriminación de las personas con discapacidad, acceder al local o establecimiento, circular, orientarse, identificar, entender y hacer uso y disfrute de los servicios y equipamientos disponibles, además de comunicarse con el personal de atención al público y en caso de emergencia, poder evacuar el establecimiento en condiciones de seguridad.

No podemos olvidar que la accesibilidad es un derecho que garantiza la no discriminación por razones de edad o discapacidad, y la igualdad de oportunidades de las personas con discapacidad en la vida social y económica. Y este derecho está avalado en España por distintas normativas, desde la

Constitución Española al Texto Refundido de la Ley General de Derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre.

Pero también la accesibilidad es una obligación legal. Diversas normativas estatales, autonómicas, incluso municipales exigen a los establecimientos comerciales cumplir con las condiciones básicas de accesibilidad y su adecuación efectiva. La accesibilidad de cualquier tipo de establecimiento comercial debe entenderse como una cadena de múltiples eslabones y en el momento que uno de éstos no responda a las necesidades de todos los potenciales clientes, deja de ser accesible el establecimiento.

Como Presidente del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Granada, y como técnico, es un honor para mí, presentar a la sociedad en general, la Guía para la adecuación efectiva de las condicio-

nes básicas de accesibilidad en pequeños establecimientos comerciales existentes, elaborada por los compañeros que integran la Comisión de Accesibilidad de este Colegio Profesional.

Estoy seguro de la gran acogida social que tendrá vuestro trabajo y del reconocimiento de nuestra responsabilidad social corporativa como técnicos competentes que somos en materia de accesibilidad. No podemos olvidar que la accesibilidad no beneficia exclusivamente a las personas con discapacidad, en este caso un comercio accesible, ofrecerá un entorno y un servicio más confortable y fácil de utilizar para todas las personas.

**Miguel Castillo Martínez**

**Presidente del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Granada.**



## Comisión de Accesibilidad del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Granada

### Coordinadora

María Paz García García

### Arquitectos técnicos

Manuel Javier Martínez Carrillo

Elisa Entrena Núñez

Juan Carlos del Pino Leurite

Antonio Espínola Jiménez

Fabiola Moreno Medinilla

Ángel de la Higuera Romero

Francisco Jesús Carmona López

José Luis Sevilla Delgado

Lola Valderrama Rodríguez

Ana Gutiérrez Manzano

Pablo Marín Gallardo

Jorge González Herrera

Alfredo Aceituno Hispán

Depósito Legal: GR 906-2021

ISBN: 978-84-09-31747-9

- 6 Prólogo
- 10 01. Introducción
- 16 02. Objetivos de la guía
- 18 03. El ajuste razonable y la obligatoriedad de las obras de adecuación efectiva de las condiciones básicas de accesibilidad
- 26 04. Obras de mejora de la accesibilidad en accesos y pequeños desniveles
- 30 05. Obras de adecuación de aseos
- 34 06. Otras actuaciones y buenas prácticas
- 38 07. Tramitación administrativa de las obras
- 40 08. Obligaciones y responsabilidades ante el incumplimiento de la adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad
- 44 09. Disposiciones legales
- 47 Glosario

## Prólogo

Según la encuesta de discapacidad, autonomía personal y situaciones de dependencia "EDAD 2008" realizada por el Instituto Nacional de Estadística (INE), en España hay 3,85 millones de personas que manifiestan tener una discapacidad, lo que supone el 8,5% de la población española. A estos datos, pendientes de actualización, se une el de las personas mayores que por razones de edad ven sus capacidades mermadas. Según el INE el grupo de personas de más de 65 años representará en 2050 un 30,8% de la población y, los octogenarios llegarán a superar la cifra de 4 millones.

Favoreciendo la plena integración y la accesibilidad universal de los pequeños establecimientos comerciales, no sólo se ofrece un servicio de calidad, si no que también se amplía el número de clientes potenciales. La mejora

de las condiciones básicas de accesibilidad en el comercio se encaminan, por un lado, a cumplir con aquellos requisitos que la normativa establece como condiciones mínimas de obligado cumplimiento para garantizar el acceso y la no discriminación y, por otro lado, a satisfacer las necesidades reales de los consumidores, ofreciéndoles el mejor trato y servicio, lo que supone también adaptar el pequeño establecimiento comercial existente para hacerlo más cómodo y agradable para todos.

Los requisitos básicos concretos de accesibilidad no se establecen de manera caprichosa o aleatoria, sino que responden a necesidades reales de los usuarios. Un escalón, una puerta estrecha, o la ausencia de un bucle de inducción magnética, son verdaderas barreras que pueden impedir a muchas personas

entrar a un establecimiento, el paso por una zona o disfrutar de un servicio.

Por este motivo, podemos distinguir entre aquellos requisitos de obligado cumplimiento y las recomendaciones, que además de garantizar las condiciones mínimas requeridas por usuarios con algún tipo de discapacidad, tienen por objeto facilitar el acceso y el uso a personas de edad avanzada, o con alguna lesión temporal, a mujeres embarazadas, a niños, etc. con el objeto de lograr la máxima inclusión social.

Para ello no basta, con tener una formación técnica y conocer la normativa sobre accesibilidad, sino que hay que ejercitar una sensibilización y una capacidad interpretativa imaginativa, junto con un conocimiento sobre el por qué de muchas de esas determinaciones, para así poder proponer alternativas que, sin ser una traducción exacta de las so-

luciones convencionales, son igualmente válidas o se aproximan mucho a ellas dentro de las posibilidades que nos ofrece la realidad construida existente.

Las soluciones de accesibilidad no tienen por qué ser complejas, caras o llamativas. Al contrario, la accesibilidad puede apoyarse en soluciones técnicas sencillas, agradables desde el punto de vista estético y no especialmente onerosas. No obstante, no vale cualquier solución de accesibilidad. En cada caso hay que buscar la seguridad, la autonomía y la dignidad de los usuarios. Y siempre asesorado por un arquitecto técnico como técnico competente que estudie la situación y realice una propuesta técnica acorde con las características de cada establecimiento comercial, teniendo en cuenta que cualquier cliente debe, de forma autónoma, poder acceder, circular, orientarse, utilizar y salir de todas las instalaciones.



La accesibilidad no beneficia exclusivamente a las personas en situación de discapacidad, sino que un comercio o establecimiento público accesible, ofrece un entorno, producto o servicio más confortable y fácil de utilizar para todas las personas. Sin olvidar que una adecuación efectiva del pequeño comercio, a las necesidades de las personas con discapacidad mejora la imagen del establecimiento, ya que se le identifica como comercio socialmente responsable.

El incumplimiento de las exigencias de accesibilidad, así como la negativa a adoptar las medidas de ajuste razonable se considera por un lado, como una infracción administrativa grave por la legislación vigente, y por otro, constituye una situación discriminatoria, representando un trato desigual que atenta contra derechos humanos fundamentales tales como la libertad de circulación, de comunicación o de expresión.

Con la presente *Guía para la adecuación efectiva de las condiciones básicas de accesibilidad en pequeños establecimientos comerciales existentes*, realizada por la Comisión de Accesibilidad del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Granada, como documento eminentemente de carácter informativo más que técnico, pretendemos sensibilizar y concienciar al pequeño comercio en la búsqueda de la constante mejora y adaptación de su local procurando el mejor servicio y condiciones para todos sus clientes, incluso las personas en situación de discapacidad.

**María Paz García García**

**Coordinadora de la Comisión de Accesibilidad del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Granada.**





# INTRODUCCIÓN

# 01



Por establecimiento comercial se entiende la tienda o local en la que cualquier persona puede encontrar productos a la venta, también se conoce como punto de venta o comercio. Estos establecimientos generalmente atienden al público minorista, es decir al consumidor final de los productos que comercializan, siendo el último eslabón de la cadena de distribución.

Normalmente, los establecimientos comerciales disponen de la mercancía a la vista, con atención individual, aunque también existen otros establecimientos de autoservicio.

La discapacidad por sí, forma parte de la condición humana pues casi todas las personas sufriremos algún tipo de discapacidad transitoria o permanente en algún momento de nuestra vida, ya sea por cuestiones accidentales o por el propio envejecimiento natural.

Las personas con discapacidad tienen derecho a vivir de forma independiente y a participar plenamente en todos los aspectos de la vida, incluido el comercial.

No obstante, uno de cada cuatro españoles encuentra dificultades a diario para desenvolverse en su vida cotidiana, incluyendo al colectivo de personas mayores, a las personas con discapacidad y a todos aquellos ciudadanos que, por diversas razones, ven reducida temporalmente su movilidad, como el caso de mujeres embarazadas, personas que empujan un carrito de bebé, van cargados de bolsas etc.

La Accesibilidad Universal<sup>1</sup> es la condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos, instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de

<sup>1</sup> Art. 2.k del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.



seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible.

**La falta de accesibilidad, representa una de las causas más frecuentes de discriminación de que son objeto las personas con discapacidad y las personas mayores.**

En este sentido, el Texto Refundido de la Ley General de Derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social (TRLG-DPDIS), ya establecía que los espacios y edificaciones existentes (incluidos los pequeños establecimientos comerciales), que fueran susceptibles de ajustes razonables, tendrían que adecuarse a las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad antes del día 4 de diciembre de 2017<sup>2</sup>.

Con la presente *Guía para la adecuación efectiva de las condiciones básicas de accesi-*

*bilidad en pequeños establecimientos comerciales existentes*, desde la Comisión de Accesibilidad del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Granada, se pretende ayudar a lograr la plena participación e inclusión del colectivo de personas con discapacidad en la sociedad, superando cualquier obstáculo que propicie su discriminación o marginación.

A través de diferentes apartados, se ofrece una interpretación de distintos aspectos relacionados con la mejora de la accesibilidad, con el fin último de concienciar a toda la ciudadanía y especialmente a los pequeños establecimientos comerciales existentes, que la accesibilidad no beneficia exclusivamente a las personas con discapacidad, sino que un comercio o establecimiento público accesible, ofrece un entorno, producto y servicio más confortable y fácil de utilizar para todas las personas.

<sup>2</sup> Disposición adicional tercera del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

Los criterios técnicos a seguir, variarán en función del tipo de establecimiento, superficie de venta, número de plantas, aforo, singularidad del edificio etc., en todo caso, serán determinados por técnico competente en materia de accesibilidad y diseño universal.

**No cabe duda, que una guía de accesibilidad es una de las mejores herramientas que podemos poner al alcance tanto de clientes, como de agentes del sector del comercio, con el fin de adquirir unas nociones mínimas para alcanzar la accesibilidad universal en estos establecimientos.**

No podemos olvidar que, el objetivo principal que mueve al sector del comercio, es el anhelo de dispensar un servicio integral destinado al mayor número de clientes potenciales, incluidas las personas con discapacidad. De este afán, surge el imperativo de adaptar los espacios existentes, instalaciones y servicios, de modo que puedan ser utilizados de la manera





mas autónoma y segura posible por todas las personas, con independencia de sus condiciones físicas, sensoriales o intelectuales.

La adecuación y mejora de las condiciones básicas de accesibilidad en el comercio, se encaminan por un lado, a cumplir con aquellos requisitos que la normativa establece, como son las condiciones mínimas de obligado cumplimiento para garantizar el acceso y la no discriminación y por otro lado, a satisfacer las necesidades reales de los consumidores, ofreciéndoles el mejor trato y servicio, lo que supone también adaptar el pequeño establecimiento comercial existente para hacerlo más cómodo, seguro y accesible para todos.

Confiamos en que esta guía sea de máxima utilidad tanto para los comerciantes como para todos sus potenciales clientes, donde se incluyen las personas en situación de discapacidad.





## OBJETIVOS DE LA GUÍA

# 02

La presente guía tiene como objetivo general ayudar a entender de una forma clara, la manera en la que se debe acometer la adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad y la no discriminación de las personas en situación de discapacidad y personas mayores, en los pequeños establecimientos comerciales existentes.

Entre los objetivos específicos de esta guía podemos señalar:

- ◆ Concienciar a los pequeños comerciantes sobre la obligatoriedad de adecuar los establecimientos, mejorando las condiciones básicas de accesibilidad con el fin de cubrir la necesidad real de todos los clientes.
- ◆ Fomentar que las mejoras técnicas de accesibilidad se realicen de una forma correcta y lo más eficaz posible.
- ◆ Facilitar la gestión técnica y administrativa de las actuaciones de mejora de la accesibilidad.

- ◆ Promover la adecuada aplicación de la normativa vigente sobre accesibilidad.
- ◆ Conocer las obligaciones y responsabilidades administrativas de los propietarios de pequeños establecimientos, ante el incumplimiento de las condiciones básicas de accesibilidad.
- ◆ Concienciar a la sociedad en general, de la necesidad de cumplir la legislación en materia de accesibilidad, para que las personas con discapacidad puedan participar plenamente, en condiciones de igualdad de oportunidades en la vida comercial, económica y social.

Es fundamental tener en cuenta, que se debe analizar y estudiar la particularidad de la actuación concreta en cada pequeño establecimiento por un técnico competente, siendo el arquitecto técnico el profesional que aportará la solución más idónea y eficaz para cada caso.





## EL AJUSTE RAZONABLE Y LA OBLIGATORIEDAD

DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN EFECTIVA DE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD

# 03

La supresión de barreras arquitectónicas se enmarca dentro del mandato, contenido en el art. 49 de la Constitución Española (CE), de realizar una política de integración de las personas con discapacidad física, sensorial o cognitiva, para el disfrute de los derechos, que la Constitución otorga a todos los ciudadanos.

La accesibilidad en el ámbito técnico y social es la posibilidad de gozar de las adecuadas situaciones de autonomía, como condición primordial para el desarrollo de las actividades de la vida diaria.

La necesidad de mejorar el grado de accesibilidad de los edificios, establecimientos, y productos, no se deriva de una causa única. Se trata de una combinación de razones de tipo, ético-político (no discriminación), normativo-reglamentario (exigencia legal), demográfico (aumento de beneficiarios) y económico (rentabilidad social).



Todos los establecimientos comerciales deben ser accesibles para personas en situación de discapacidad y personas mayores, permitiendo su acceso y utilización de forma autónoma, segura y no discriminatoria.





Si bien, para los establecimientos existentes, como no siempre es posible cumplir con esta normativa, existen criterios de flexibilización y tolerancia de estas exigencias. Para ello, es recomendable y muy conveniente, asesorarse por un técnico competente, que estudie la situación real de partida y proponga las intervenciones y actuaciones más eficaces.

**Al intervenir en establecimientos comerciales existentes<sup>3</sup> para mejorar las condiciones de accesibilidad, el objetivo debe ser alcanzar las exigencias de calidad para satisfacer los requisitos básicos establecidos en el Código Técnico de la Edificación (CTE) y que responden a las demandas actuales.**

Sin embargo, a diferencia de la obra nueva, en la edificación existente, concebida con otras necesidades distintas de las actuales, existen mayores dificultades de intervención que, en muchos casos, sólo pueden resolverse dotando al marco reglamentario de cierta flexibilidad.

El TRLGDPDIS define los ajustes razonables como "las modificaciones y adaptaciones necesarias y adecuadas del ambiente físico, social y actitudinal a las necesidades específicas de las personas con discapacidad que no impongan una carga desproporcionada o indebida, cuando se requieran en un caso particular de manera eficaz y práctica, para facilitar la accesibilidad y la participación y

<sup>3</sup> Conforme a la Disposición transitoria tercera del Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, se consideran establecimientos existentes aquellos cuya solicitud de licencia de obras fue anterior al 12 de septiembre de 2010.



para garantizar a las personas con discapacidad el goce o ejercicio, en igualdad de condiciones con las demás, de todos los derechos<sup>4</sup>.

Para determinar la desproporcionalidad de la carga, se establecen como criterios a tener en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que suponga para las personas con discapacidad su no adopción, la estructura y características de la persona, entidad u organización que ha de ponerla en práctica y la posibilidad que tenga de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda.

El límite económico que marca la proporcionalidad o no de la carga de las actuaciones y obras de accesibilidad que se realicen en edificios no sometidos al régimen de propiedad horizontal no está determinado regla-

mentariamente. En este caso deberíamos analizar otros factores, como pueden ser, el impacto económico que puede suponer la medida, la reducción de la superficie de negocio, el tamaño de la empresa, el número de trabajadores, los recursos financieros del titular, si puede acceder a ayudas públicas, subvenciones o créditos, o en su caso, la conveniencia de una relocalización, etc.

La decisión de qué ajustes son aceptables y razonables y cuales no, se realizará teniendo en cuenta los principios de ajuste razonable, de proporcionalidad y de flexibilización. Cambios previstos en la Convención Internacional sobre los Derechos de las personas con discapacidad, en el TRLGDPDIS de las personas con discapacidad y su inclusión social, y en el CTE, valorando las diferentes opciones y soluciones técnicas, su coste, el

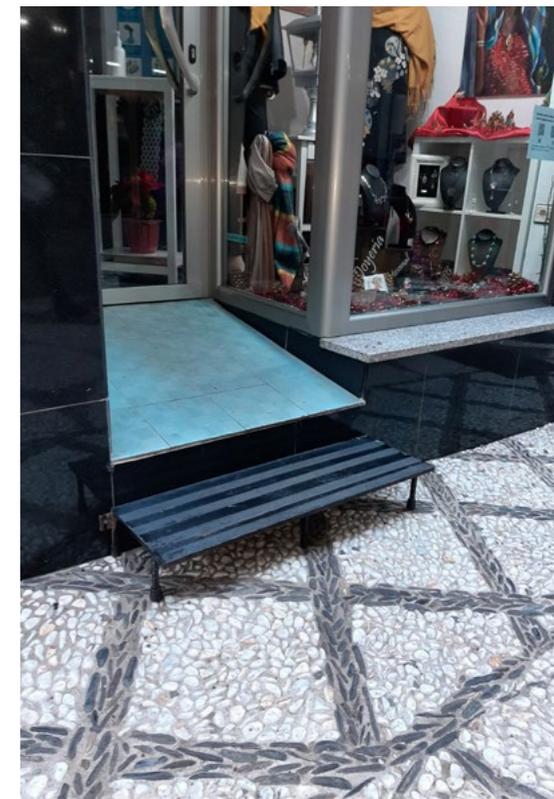
<sup>4</sup> Art. 2.m del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

número de personas afectadas y los efectos discriminatorios que puede generar su no implantación.

En algunos casos no es posible la ejecución de los ajustes razonables que garanticen la accesibilidad de todos los usuarios.

**La ejecución de mejoras en materia de movilidad puede no llegar a solucionar el acceso y disfrute de ciertos espacios a usuarios de sillas de ruedas, pero sin duda, se lo facilitará y mejorará a muchos otros usuarios y clientes.**

Al intervenir sobre establecimientos existentes, las condiciones de partida pueden presentar circunstancias constructivas que impidan la total adecuación a la normativa de accesibilidad ya sea, por características dimensionales, por afecciones a elementos estructurales, a terceros, al dominio público, etc.





En estos casos, es fundamental el análisis y estudio de las diferentes posibilidades de actuación, por parte de un técnico competente, para garantizar la aplicación de ajustes razonables y medidas de mejora en materia de accesibilidad y movilidad.

El enfoque por tanto, es mejorar las condiciones básicas de accesibilidad del pequeño establecimiento comercial, de forma racional y coherente con las características iniciales del mismo, para adecuarlo en la medida de lo posible, a las necesidades del cliente. En cualquier caso, sin menoscabar las condiciones preexistentes o los niveles mínimos que se consideren seguros.



# OBRAS DE MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD

## EN ACCESOS Y PEQUEÑOS DESNIVELES

# 04



En las obras de mejora de las condiciones básicas de accesibilidad en establecimientos comerciales existentes, a llevar a cabo en accesos y en pequeños desniveles, siempre menores a una planta, en las que por inviabilidad técnica, económica o por incompatibilidad con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección de determinados elementos del edificio, no se puedan aplicar las exigencias básicas de accesibilidad, no siendo posible su plena adecuación, se actuará siguiendo los criterios de tolerancia y flexibilización<sup>5</sup> según el siguiente orden de prioridad<sup>6</sup>:

### 4.1. Soluciones fijas

1. La solución preferente para adecuar el acceso al establecimiento comercial, será trasladarlo donde el desnivel con la vía pública sea menor.



<sup>5</sup> Criterios de flexibilidad regulados en el Documento de Apoyo al Documento Básico DB-SUA, denominado "DA DB-SUA/2 Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes", del CTE (versión 29 de junio de 2018).

<sup>6</sup> Recogidos en el "Anejo A Mejora de la accesibilidad en accesos y pequeños desniveles" del Documento de Apoyo al Documento Básico DB-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad. Versión del 29 de junio de 2018.



2. Cuando la solución a nivel no sea posible, se puede disponer de una rampa de acuerdo con las tolerancias admisibles. En casos debidamente justificados, excepcionalmente se podría considerar no viable adecuar las condiciones existentes de accesibilidad para usuarios de silla de ruedas<sup>7</sup>.

#### 4.2. Soluciones móviles

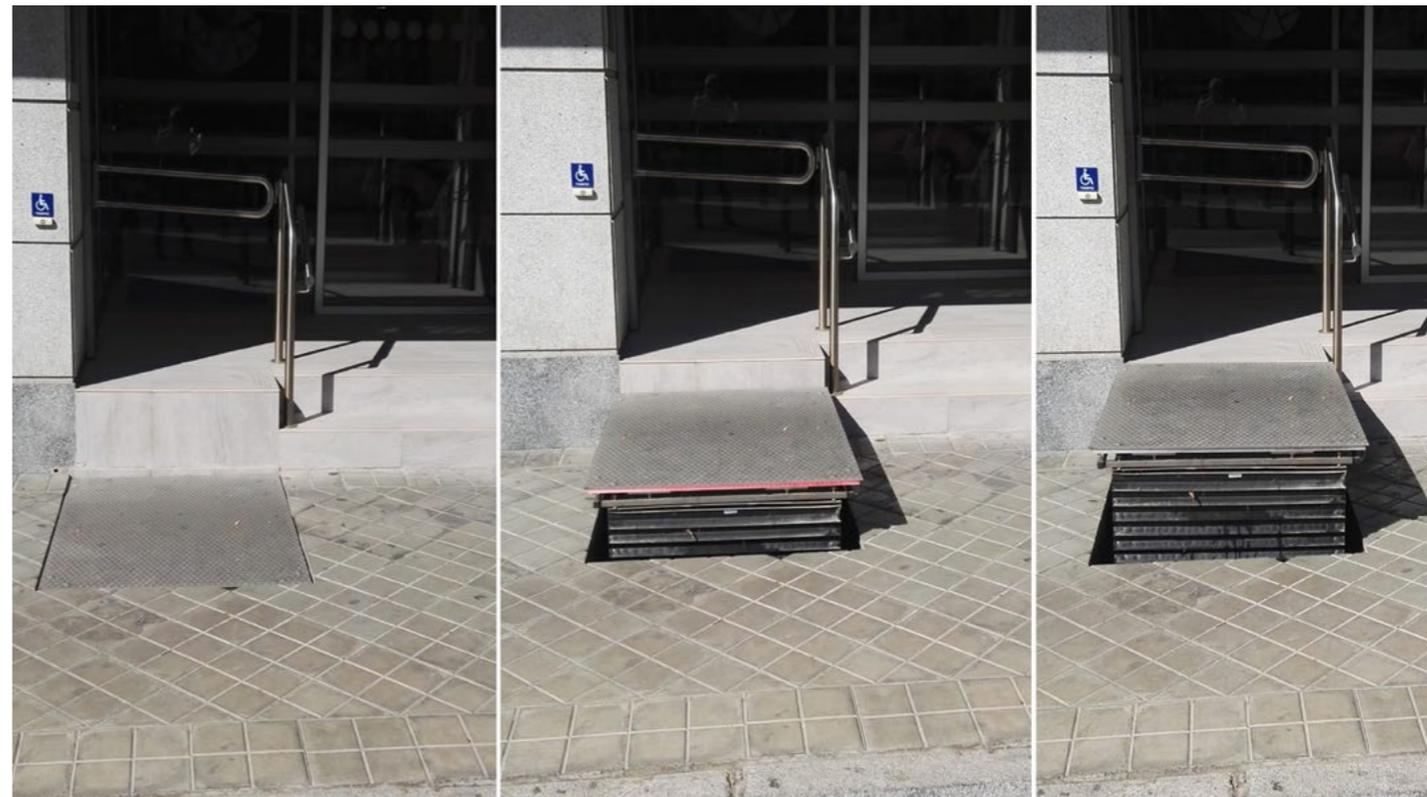
1. Cuando no sean posibles las soluciones fijas anteriores y se justifique su no viabilidad, se puede considerar como primera opción alternativa la instalación de una plataforma elevadora vertical.

2. Una segunda opción alternativa, sería la instalación de una plataforma elevadora inclinada (salvaescaleras), siempre que no entre en conflicto con las condiciones exigibles de evacuación y uso de la escalera.

7 Consultar casos en los que se puede considerar no viable adecuar las condiciones existentes de accesibilidad para usuarios de silla de ruedas. DB SUA con comentarios del Ministerio de Fomento, 20 de diciembre de 2019  
8 Art. 24.4 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

3. Si no es posible llevar a cabo alguna de estas intervenciones en el interior del propio establecimiento, se pueden plantear en el exterior del mismo, ocupando tanto, las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de medios mecánicos u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, como en su caso, las superficies comunes de uso privativo<sup>8</sup>.

Cuando se justifique que no es urbanística, técnica o económicamente viable alcanzar una adecuación efectiva de las condiciones básicas de accesibilidad o, en su caso, que es incompatible con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección del edificio, se pueden aplicar otras medidas que faciliten, en el mayor grado posible, el acceso y la utilización del establecimiento por el mayor número de personas, independientemente de su situación personal.





Estas soluciones deberán ser estudiadas y adoptadas por profesionales competentes en la materia, justificando en su caso, la inviabilidad de los cinco criterios de flexibilización anteriores.

La mejora de las condiciones básicas de accesibilidad en pequeños establecimientos comerciales existentes debe facilitar el acceso, el disfrute de los servicios que ofrezcan y permitir en todo caso, la utilización de los recorridos desde la vía pública hasta los servicios públicos, en particular los aseos, cuando éstos sean obligatorios.

Para mejorar la accesibilidad en estos establecimientos, para personas con movilidad reducida, en especial para clientes usuarios de silla de ruedas, en aquellos servicios higiénicos en los que, por inviabilidad técnica, económica

o por incompatibilidad con el grado de protección, no se puedan aplicar las exigencias básicas de accesibilidad, pueden plantearse las siguientes soluciones<sup>9</sup>:

- ◆ Soluciones basadas en el uso compartido de los aseos, por ejemplo, un único aseo accesible para ambos sexos.
- ◆ Servicios higiénicos de uso compartido, uniendo aseo y vestuario en una misma pieza.
- ◆ En los pequeños establecimientos dentro de centros comerciales, se puede adoptar como solución, el uso de los aseos accesibles públicos, ubicados en las zonas comunes, y a una distancia menor de 50 m.
- ◆ En pequeños establecimientos cuyo acceso se encuentre en la vía pública, se puede prever el uso de los aseos accesibles públicos ubicados en la vía pública, y a una distancia menor de 50 m.

<sup>9</sup> Siguiendo "Anejo C. Servicios higiénicos accesibles" del Documento de Apoyo al Documento Básico DB-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad. Versión del 29 de junio de 2018.



En aquellos pequeños establecimientos comerciales existentes, que no sean accesibles mediante vehículo y su acceso se encuentre en viales cuyas condiciones los hagan impracticables para clientes usuarios de silla de ruedas, o en aquellos casos que resulte inviable la dotación de una cabina de aseo accesible, al menos se facilitará y se mejorará su uso a clientes con movilidad reducida o de edad avanzada. En todo caso, debe cumplirse el resto de medidas de accesibilidad, destinadas a satisfacer las necesidades funcionales de otros tipos de discapacidades.



## OTRAS ACTUACIONES Y BUENAS PRÁCTICAS 06



Vivimos en una sociedad de consumo en la que todas las personas, incluidas las personas con discapacidad, continuamente adquirimos productos y servicios, donde existen diferentes métodos de compra (on-line, telefónica, por catálogo, máquinas expendedoras, etc.). El modo más extendido de compra es el tradicional, donde el consumidor se desplaza al pequeño comercio.

Para que todas las personas puedan realizar esta tarea de la forma más autónoma y segura posible, y siempre sin discriminación, los establecimientos comerciales deben reunir las condiciones básicas de accesibilidad que permitan el acceso a su interior, la circulación horizontal y vertical, el uso de los aseos públicos, una iluminación y señalización adecuadas, así como la disposición de mostradores, estanterías y expositores apropiados.

En este sentido, sería recomendable:

- ◆ Los felpudos de entrada deben estar encastrados o fijados en el pavimento para evitar tropiezos.





- ◆ Para facilitar el desplazamiento de los clientes con discapacidad visual se debe instalar bandas señaladoras visuales y táctiles con contraste cromático con el pavimento.
- ◆ En la disposición de los espacios, tanto el mobiliario como los artículos expuestos, deben respetar las dimensiones mínimas que permitan la circulación sin obstáculos, teniendo en cuenta las distintas necesidades de los clientes.
- ◆ En las zonas y dependencias de uso público o de utilización colectiva, el mobiliario deberá permitir los espacios de maniobra necesarios para su uso.
- ◆ Los paramentos acristalados deben contar con señalización horizontal que contraste con el entorno fácilmente, para hacerlo perceptible especialmente, a las personas con discapacidad visual.
- ◆ Debe evitarse una iluminación excesiva que produzca deslumbramiento, reflejos o destellos.
- ◆ Los mostradores de atención al público así como el mobiliario de zonas de atención, inclui-



- ◆ Debe facilitarse información accesible utilizando herramientas como lenguaje claro, lectura fácil, braille, alto relieve, códigos QR etc.
- ◆ Los interruptores y pulsadores deberán posibilitar su fácil manipulación por personas con discapacidad.

- ◆ Es recomendable el uso de pictogramas fácilmente comprensibles.
- ◆ El uso del Símbolo Internacional de Accesibilidad (UNE 41501:2002), será obligatorio para señalar aquellos servicios o instalaciones accesibles.
- ◆ En los aseos y probadores situados en las zonas de uso público, se dispondrá de un dispositivo en el interior fácilmente accesible, mediante el cual se transmita una llamada de asistencia perceptible desde un punto de control y que permita al usuario verificar que su llamada ha sido recibida o perceptible desde un paso frecuente de personas.

Cuando el técnico interviniente justifique que no es urbanística, técnica o económicamente viable alcanzar las tolerancias admisibles en materia de accesibilidad o, en su caso, que es incompatible con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección del edificio, se pueden aplicar, bajo su criterio y responsabilidad, otras medidas basadas en la

gestión y en los productos de apoyo (orugas motorizadas, sillas salvaescaleras, rampas móviles, tapices móviles, etc.) que faciliten, en el mayor grado posible, el acceso y la utilización del establecimiento por la mayor diversidad posible de situaciones personales.

Por empatía y desde el COAT de Granada, no podemos olvidar que si se impide el ejercicio de los derechos ciudadanos de las personas con discapacidad ante la dificultad o imposibilidad de acceder, usar y disfrutar del establecimiento, se atenta contra los derechos humanos y libertades fundamentales.





# TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA

DE LAS OBRAS

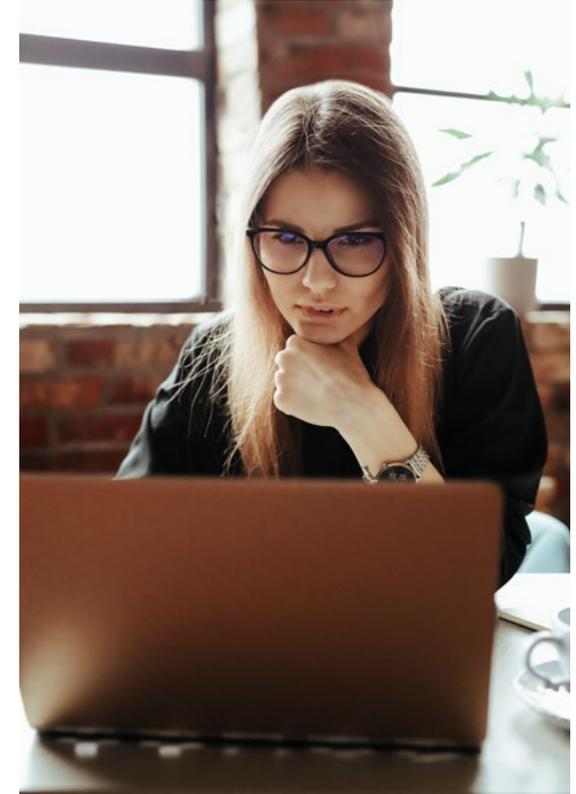
# 07



Existe una casuística muy diversa en cuanto a la gestión y tramitación administrativa de las obras, que varía según el municipio.

*Por tanto, antes de acometer cualquier intervención, se recomienda consultar tanto el procedimiento como la documentación técnica que se exija para el tipo de actuación que se vaya a acometer.*

Cualquier actuación que afecte a la accesibilidad de un establecimiento comercial existente va a requerir justificaciones técnicas, por lo que siempre se debe acudir a un técnico competente, que estudie la situación de partida y realice la propuesta más adecuada, tanto técnica como económica.





## OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES

ANTE EL INCUMPLIMIENTO DE LA ADECUACIÓN EFECTIVA DE LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

# 08



El TRLGDPDIS establece que las personas con discapacidad tienen derecho a vivir de forma independiente y a participar plenamente en todos los aspectos de la vida, para ello los poderes públicos adoptarán las medidas pertinentes para asegurar la accesibilidad universal en instalaciones abiertas al público o de uso público, determinando que las acciones y omisiones que ocasionen vulneraciones del derecho a la igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal, se considerarán infracciones administrativas<sup>10</sup>.

En el ámbito estatal tendrán la consideración de infracciones graves, el incumplimiento de las exigencias de accesibilidad por parte de las personas responsables del establecimiento,

así como la negativa a adoptar las medidas de ajuste razonable, que obstaculicen o limiten el acceso o su utilización por las personas con discapacidad. Se calificarán como infracciones muy graves, en el caso de que tal incumplimiento impida el libre acceso o su utilización.

**Las infracciones graves serán sancionadas con multas de hasta 90.000 €, llegando hasta multas de 1.000.000 € las infracciones calificadas como muy graves.**

En concreto, en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Andalucía y según se establece en la Ley de los Derechos y la Atención a las personas con discapacidad en Andalucía<sup>11</sup>, constituyen infracciones

<sup>10</sup> Título III. Infracciones y sanciones en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

<sup>11</sup> Ley 4/2017, de 25 de septiembre, de los Derechos y la Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía. Título XIII. Régimen sancionador en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal.



administrativas las acciones u omisiones que contravengan las obligaciones para con las personas con discapacidad, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales o de otro orden en que se pueda incurrir. En este sentido, el incumplimiento de las normas sobre accesibilidad universal y no discriminación que obstaculice o limite gravemente el libre acceso o utilización del establecimiento comercial, por las personas con discapacidad, tendrán la consideración de infracción grave, calificándose de muy grave en el caso de que el incumplimiento impida gravemente el libre acceso y su utilización. Igualmente, estas infracciones serán sancionadas con multas de hasta 90.000 € las calificadas como graves y hasta 1.000.000 € en el caso de las muy graves.

Los Ayuntamientos en el ámbito de disciplina urbanística y de transporte, son competentes para iniciar y resolver los procedimientos sancionadores relativos a infracciones en materia de accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte.

**En todo caso la persona titular del derecho puede exigir su cumplimiento vía administrativa y/o judicial, frente a una posible actitud incumplidora del responsable del pequeño establecimiento comercial.**

Entendiéndose que se vulnera el derecho a la igualdad de oportunidades de las personas con discapacidad, cuando se producen incumplimientos de las exigencias básicas de accesibilidad o de realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad.

**Podemos concluir, que la no adecuación efectiva de las condiciones básicas de accesibilidad en los pequeños establecimientos comerciales existentes, perpetúa la discriminación de las personas en situación de discapacidad, favorece la desigualdad, perjudica el interés general y particular del negocio e incluso, puede conllevar importantes sanciones administrativas.**





## DISPOSICIONES LEGALES

# 09

### España

- Constitución Española. Boletín Oficial del Estado, 21 de diciembre de 1978, núm. 311. Texto consolidado al 27 de septiembre de 2011.
- Convención Internacional sobre los derechos de las personas con discapacidad. Boletín Oficial del Estado, 21 de abril de 2008, núm. 96.
- Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. Boletín Oficial del Estado, 23 de julio de 1960, núm. 176. Texto consolidado 5 de marzo de 2019.
- Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad. Boletín Oficial del Estado, 31 de mayo de 1995, núm. 129.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la edificación. Boletín Oficial del Estado, 6 de noviembre de 1995, núm. 266. Texto consolidado 15 de julio de 2015.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Boletín Oficial del Estado, 27 de junio de 2013, núm. 153. Parcialmente derogada.



- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social. Boletín Oficial del Estado, 3 de diciembre de 2013, núm. 289. Texto consolidado 9 de noviembre de 2017.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Boletín Oficial del Estado, 31 de octubre de 2015, núm. 261. Texto consolidado 17 de enero de 2018.
- Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo por el que se aprueba el Código Técnico de Edificación. Boletín Oficial del Estado, 28 de marzo de 2006, núm. 74. Texto consolidado al 27 de diciembre de 2019.
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad. Boletín Oficial del Estado, 11 de marzo de 2010, núm. 61.
- Documento de Apoyo al Documento Básico DB-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad. Versión del 29 de junio de 2018.



### Andalucía

- Ley 4/2017, de 25 de septiembre, de los Derechos y la Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía. Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, 04 de octubre de 2017, núm.191.
- Decreto Legislativo 1/2012 de 20 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía. Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, 30 de marzo de 2012, núm.63. Texto consolidado al 12/03/2020.
- 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. Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, 21 de julio de 2009, núm.140. Texto consolidado al 04/10/2017.

## GLOSARIO

**Accesibilidad Universal.** Es la condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos, instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible.

**Ajustes razonables.** Las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada. El plazo para acometer las mejoras de las condiciones de accesibilidad susceptibles de ajustes razonables de forma voluntaria, finalizó el día 4 de diciembre de 2017.

**Barreras.** Todas aquellas trabas u obstáculos, físicos, o sensoriales, que limitan o impiden el normal desenvolvimiento o uso de los bienes y servicios por las personas con discapacidad.

**Carga desproporcionada.** Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquéllas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda.

**Criterios generales.** Son los que se establecen en los documentos básicos de Seguridad de utilización y accesibilidad (DB SUA) y de Seguridad en caso de incendio (DB SI) del Código Técnico de la Edificación (CTE) y son las que figuran en la tabla 1 del apartado 3 del Documento de Apoyo.

**Criterios de flexibilización.** Son los criterios que flexibilizan los criterios generales para su aplicación en edificios existentes en aquellos casos en los que no sea urbanística, técnica o económicamente viable alcanzar sus condiciones, o cuando sea incompatible



con su grado de protección. Estos criterios son tolerancias admisibles, las cuales viene recogidas en la tabla 2 del Documento de Apoyo DB-SUA/2.

**Discapacidad.** Situación que resulta de la interacción entre las personas con deficiencias previsiblemente permanentes y cualquier tipo de barreras que limiten o impidan su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones con las demás.

**Diseño universal.** Principios para conseguir productos y entornos que sean utilizables por todas las personas sin tener que recurrir a las adaptaciones o a diseños especializados, y, que a la vez, no suponga una inversión extra elevada.

**Establecimiento comercial.** Según el Art. 21 de la Ley de Comercio Interior de Andalucía, tendrán la consideración de establecimientos comerciales todos los locales y las construcciones o instalaciones de carácter

permanente, cubiertos o sin cubrir, con escaparates o sin ellos, que estén en el exterior o interior de una edificación, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, ya sea de forma continuada, o en días o temporadas determinadas, así como cualesquiera otros recintos acotados que reciban aquella calificación en virtud de disposición legal o reglamentaria.

**Establecimiento comercial existente.** Son aquellos cuya solicitud de licencia de obras fue anterior al 12 de septiembre de 2010, ya que los edificios cuya licencia fue posterior a dicha fecha debieron cumplir plenamente las condiciones de accesibilidad que ya estaban vigentes desde la misma.

**Exigencias básicas de accesibilidad.** Requisitos que deben cumplir los entornos, productos y servicios, así como las condiciones de no discriminación en normas, criterios y prácticas, con arreglo a los principios de accesibilidad universal y diseño para todos.

**Inviabilidad económica.** Cuando el coste de la actuación sea superior al ajuste razonable. En los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, cuando el coste de las obras repercutido anualmente, y descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

**Inviabilidad técnica.** Cuando la configuración o las condiciones espaciales del edificio no permiten cumplir con los requisitos básicos de accesibilidad.

**Incompatibilidad con el grado de protección.** Cuando las mejoras de accesibilidad previstas no se pueden acometer debido a que los elementos que se deben modificar cuentan con un nivel de conservación y protección arquitectónica, que impide su adecuación.

**Itinerario accesible.** Aquel itinerario peatonal que garantiza el uso no discriminatorio

y la circulación de forma autónoma y continua de todas las personas y en condiciones de seguridad, y que cumple con las condiciones establecidas en la normativa técnica de aplicación.

**Pequeños establecimientos comerciales.** Según se determina en los comentarios del DB-SUA (ed. 20/12/2019) así como en el DA\_DB-SUA/2 (ed. 29/06/2018), cabe considerar como locales pequeños aquellos cuya superficie de uso público no excede de 100 m<sup>2</sup> y cuya ocupación de público no excede de 50 personas.

**Personas con discapacidad.** Aquellas que presentan deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales, previsiblemente permanentes que, al interactuar con diversas barreras, puedan impedir su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones con los demás. Además de lo anterior, tendrán la consideración de personas con discapacidad aquellas a quienes se





les haya reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33%.

**Producto de apoyo.** Cualquier producto (incluyendo dispositivos, equipo, instrumentos, tecnología y software) fabricado especialmente o disponible en el mercado, para prevenir, compensar, controlar, mitigar o neutralizar deficiencias, limitaciones en la actividad y restricciones en la participación.

**Punto de atención accesible.** Punto de atención al público que está comunicado mediante un itinerario accesible con una entrada principal accesible al establecimiento y su plano de trabajo tiene una anchura de 0,80 m, como mínimo, está situado a una altura de 0,85 m, como máximo, y tiene un espacio libre inferior de 70 cm de altura x 80 cm de anchura x 50 cm de profundidad, como mínimo.

**Punto de llamada accesible.** Punto de llamada para recibir asistencia que está comunicado mediante un itinerario accesible con una

entrada principal accesible y cuenta con un sistema intercomunicador mediante mecanismo accesible, con rótulo indicativo de su función, y permite la comunicación bidireccional con personas con discapacidad auditiva.

**Tolerancia.** Límite dentro del cual se puede considerar que el estado actual es admisible aunque no cumpla estrictamente lo que establecen documentos básicos de Seguridad de utilización y accesibilidad (DB SUA) y de Seguridad en caso de incendio (DB SI) del CTE. Las tolerancias admisibles que se establecen en la tabla 2 del Documento de Apoyo DB SUA/2 son, los criterios de flexibilización cuando se interviene en un edificio existente y no sea posible alcanzar la plena adecuación.

**Uso Comercial.** Uso del edificio o establecimiento cuya actividad principal es la venta de productos directamente al público o la prestación de servicios relacionados con los mismos, incluyendo, tanto las tiendas y a los grandes almacenes.





COLEGIO OFICIAL DE  
APAREJADORES Y ARQUITECTOS  
TÉCNICOS DE GRANADA

Con la colaboración de:



NEOBRAND®

Bankia

