

CAPÍTULO IV.- ACCESIBILIDAD A LAS PARCELAS Y EDIFICIOS.

Artículo 130.- Definición de ámbito de aplicación.

1.- En función de la regulación establecida en la LISTA y su Reglamento, la presente OME atiende a los criterios de sostenibilidad urbanística que serán conformes con las regulaciones en materia de calidad de las construcciones y accesibilidad universal de las parcelas y las edificaciones que contengan.

2.- Se tendrán en cuenta las previsiones contempladas en el CTE, la restante legislación sectorial de aplicación, así como las señaladas en la presente OME.

3.- Las condiciones accesibilidad universal son de aplicación a las obras de nueva planta y a las actuaciones que se realicen sobre las edificaciones existentes siempre que se actúe en aquellos elementos que puedan incidir en la mejora de la accesibilidad.

4.- En el caso de edificaciones catalogados por la ordenación urbanística y catálogos de protección, en las que la propuesta de intervención para adecuación a la normativa de accesibilidad pueda afectar a los elementos clave de interés, se deberá analizar, de forma pormenorizada, si el alcance de la posible afección es de tal entidad que impida el objetivo fundamental de la accesibilidad universal a la edificación. La posible denegación de la propuesta de accesibilidad deberá ser expresamente argumentada desde el punto de vista patrimonial.

Artículo 131.- Seguridad de utilización y accesibilidad.

1.- Las edificaciones y las parcelas deben cumplir las condiciones señaladas en el Documento Básico SUA sobre utilización y accesibilidad del CTE.

2.- En las actuaciones sobre edificación preexistente y en cumplimiento del deber de conservación, se debe asegurar con carácter general, el cumplimiento de los requisitos básicos de la edificación establecidos en la LOE y CTE, relativos a la funcionalidad de la misma, y en concreto a su accesibilidad, utilización y dotación de servicios. En relación a la accesibilidad se les debe asegurar a las personas con movilidad y comunicación reducida, la posibilidad de acceso y circulación por el edificio en los términos previstos en la normativa específica. En relación con la utilización se procurará que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.

3.- En relación con la necesidad de posibilitar la accesibilidad universal en las edificaciones preexistentes, siempre que sea posible y esté dentro del concepto de ajuste razonable en los términos previstos legalmente, se podrán ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que la garanticen, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

Artículo 132.- Elementos de circulación interior.

1.- Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación, entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre estos

y los accesos con el exterior, y con los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores.

2.- La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla desde cualquier local hasta la vía pública, debiendo en cualquier caso aplicarse el CTE, documento básico SUA ("*Seguridad de utilización y accesibilidad*") y el 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.

Artículo 133.- Escaleras y rampas.

Se atenderá a lo que dicta el CTE DB SUA Punto 4 Escaleras y rampas.

Artículo 134.- Dotación obligatoria de ascensores en los edificios.

1.- El número y características de los ascensores a prever será el derivado de legislaciones o normativas específicas de aplicación que regulen la obligatoriedad de su disposición en edificios destinados a los distintos usos. En ausencia de dicha legislación o normativa, el número y características de los ascensores a prever será el resultante del cálculo de estudios de tráfico vertical que tomen como criterio el cumplimiento de los niveles de servicio recomendables de acuerdo a parámetros internacionalmente reconocidos justificados por el proyectista.

2.- No requieren de la instalación de ascensor los edificios destinados a vivienda unifamiliar, o aquellos que por sus peculiares características y destino, y previa justificación, no necesiten de dicha instalación.

3.- En edificios de concurrencia pública o de carácter plurifamiliar de más de una planta, será obligatoria la disposición de ascensores para salvar el desnivel, que además serán aptos para su utilización por personas con discapacidad.

4.- Los desembarques de los ascensores instalados tendrán comunicación directa a través de zonas comunes de circulación con la escalera del edificio, en aquellas plantas donde existan estas zonas comunes de circulación. En uso plurifamiliar, el caso de plantas donde no existan zonas comunes, el ascensor podrá desembarcar en zona privativa siempre que se asegure el uso privado del mismo en dicha planta.

5.- Podrán instalarse montacargas en aquellos casos que así convenga al funcionamiento del edificio.

6.- Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

7.- Cualquiera que sea la clase de aparato elevador instalado, deberá atender al cumplimiento de las normas exigidas por la legislación sectorial vigente de afeción.

8.- Se atenderá además a lo dispuesto al efecto en las condiciones de uso de la normativa de la ordenación urbanística y la presente OME.

Artículo 135.- Ocupación de suelo libre de edificación de la parcela para asegurar la accesibilidad.

1.- Siempre que sea posible, y con el fin de asegurar la accesibilidad universal de la edificación existente, podrá ocuparse el espacio libre de edificación de la parcela, ya sean patios de cualquier tipo, o el resto del suelo no ocupado exterior a la línea de edificación, bien con rampas, elementos elevadores, ascensores, etc., cuando estos elementos impliquen una mejora en el acceso de cualquier persona al edificio, perfectamente evaluable en relación con la pérdida del espacio libre y los efectos que provoca la misma en el resto de requisitos básicos de la edificación.

2.- La ocupación del espacio libre de la parcela por estos elementos no computa a los efectos de edificabilidad ni de uso (no implican más aprovechamiento objetivo de la parcela), ni implican ocupación, ni alteración en relación con los retranqueos de la edificación o modificación de la altura.

Artículo 136.- Propuesta de dotación de accesibilidad en edificios existente. Dotación de ascensores.

1.- Las mejoras y ajustes razonables en materia de accesibilidad en edificios preexistentes de cualquier tipo de uso y, en particular, las que incluyan la dotación de nuevas instalaciones mecánicas, como el ascensor o la reforma de las existentes, deben completarse con todas las intervenciones (adecuación en los accesos, itinerarios, ascensores que comuniquen todas las plantas, etc.), que sean posibles técnica y económicamente, así como compatibles con el grado de protección del edificio, con el fin de conseguir la accesibilidad universal en el mismo y en los posibles recorridos que, por espacios libres privados, deban realizarse hasta el ingreso en el inmueble.

2.- Se establece un orden de prioridad a la hora de proceder a conseguir esas condiciones de accesibilidad universal, mejorando el acceso y la utilización del parque inmobiliario existente, orden de prioridad o preferencia que atenderá a las características concretas de cada edificio y que habrá de justificarse en cada expediente por parte de los solicitantes, siendo el orden de preferencia el siguiente:

-En zonas comunes del interior del edificio.

-En patio comunitarios interiores.

-En el exterior del edificio desarrollado sobre espacio libre privado.

-En el exterior del edificio desarrollado sobre dominio público.

-En espacio interior privativo.

3.- Las propuestas funcionales de mejora de las condiciones de accesibilidad que se basen en la instalación de ascensores, pueden presentar las siguientes situaciones:

a.- Ubicación del ascensor en el interior del edificio. Comprende las situaciones posibles que no modifican el sólido capaz original del edificio, es decir, no se altera el fondo edificado del inmueble, ni las fachadas, ni este sufre una distorsión perceptible desde el exterior, salvo la eventual aparición del casetón de la maquinaria en los planos de cubierta. Dichas situaciones pueden ser:

-En el interior del edificio, preferentemente en la caja de escalera. Situación con afectación de elementos comunes.

-En patio comunitario interior. Situación que comprende tanto los patios de luces como los patios abiertos a fachada.

-En espacio interior privativo de las viviendas.

b.- Ubicación del ascensor en el exterior del edificio. Comprende este apartado las situaciones posibles que, de alguna forma, modifican el sólido capaz original del edificio, generalmente por la adición de cuerpos de carácter vertical adosados a cualquiera de sus fachadas exteriores y alterando con ello la volumetría original. Dichas situaciones pueden ser:

-Sobre espacio privado. Situación en la que, conforme a la tipología edificatoria en que se encuadre el edificio objeto de intervención, la afectación puede resultar de muy diferente naturaleza y atendiendo a las circunstancias que se puedan dar en cada caso en concreto.

-Sobre dominio público. Situación en la que la ubicación de la instalación recae sobre terrenos de dominio público y quedan sujetas a la pertinente autorización para la ocupación privativa de aquel, así como a los cánones que puedan corresponder al respecto.

4.- Las condiciones de seguridad y uso de los ascensores deben cumplir lo establecido en su propia reglamentación. Las condiciones para la instalación del ascensor en los edificios que afecten a los requisitos del CTE, atenderán a lo desarrollado por dicha norma y por sus documentos interpretativos.

5.- El desembarque de las distintas paradas del ascensor deberá efectuarse sobre elementos de uso común del edificio, como regla general. No obstante, no será inconveniente que el desembarque de usuarios de los ascensores a instalar se haga a una zona privativa o planta del inmueble de carácter privado en la que no coexista tal desembarque con una zona común o itinerario de escalera del inmueble, siempre que la solución sea viable técnicamente y acorde con las condiciones aplicables de seguridad de utilización y seguridad en caso de incendio.

6.- Siempre que sea viable se realizará la mejora de accesibilidad en plantas o elementos comunes, tales como aparcamientos, tendederos, etc. Cuando la edificación disponga de cubierta visitable, el ascensor deberá llegar obligatoriamente a la misma.

7.- El cuarto de máquinas deberá ubicarse en el interior de la edificación o sobre el recinto de recorrido de la cabina, siendo accesible desde zonas comunes. Podrá situarse por encima de la altura máxima que permita el planeamiento urbanístico vigente y cumplirá las condiciones de aislamiento acústico según la normativa aplicable.

8.- La instalación de un nuevo ascensor no podrá suponer la desaparición de huecos de acceso al patio, salvo que se acredite que es imprescindible su desaparición para la instalación o reforma del ascensor, en cuyo caso deberán disponerse huecos sustitutivos o, en todo caso, medios alternativos para el acceso al patio.

9.- En ningún caso se permitirán actuaciones que incidan negativamente o reduzcan por debajo de las mínimas exigibles las condiciones de salubridad e higiene de las dependencias vivideras existentes en el edificio o los edificios colindantes.

10.- Cuando la instalación del ascensor, por las dimensiones del patio, se efectúe frente a ventanas de piezas habitables vivideras, definidas así según la presente OME, y se demuestre que la instalación del ascensor exige inevitablemente reducir las luces rectas a menos de dos metros (2 m), podrá autorizarse su instalación siempre que el cerramiento perimetral del ascensor se construya con materiales permeables a la luz (vidrio transparente), la cabina sea opaca y descienda automáticamente a la planta más baja cuando no se encuentre en uso.

11.- En ningún caso las obras de mejora de la accesibilidad en el exterior (por ejemplo, en las obras para instalación del ascensor, plataformas elevadoras, rampas, etc. en la fachada del edificio), pueden reducir las condiciones exigibles de aproximación de los vehículos de emergencia al entorno del propio edificio o sus colindantes, en los términos establecidos por la legislación vigente.

12.- La instalación de elementos que faciliten la accesibilidad universal dentro de la parcela tiene que respetar las condiciones y elementos protegidos de edificios catalogados. Se buscarán soluciones innovadoras que permitan realizar las adaptaciones que sean precisas para garantizar la accesibilidad, sin perjuicio de la necesaria preservación de los valores objeto de protección.

Artículo 137.- Ocupación de suelo de dominio público para garantizar la accesibilidad a parcelas y edificaciones. Condiciones.

En los casos en que se justifique la inviabilidad de instalar el ascensor dentro del perímetro de la parcela soporte de la edificación, podrá autorizarse la instalación de la caja de ascensor en el exterior del edificio, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

1.- La solución planteada debe integrarse formalmente con la fachada del edificio en lo referente a su composición, la forma y dimensiones de la caja del ascensor, materiales y colores empleados, si bien podrán aceptarse otras propuestas innovadoras por sus valores compositivos y estéticos, entre otros, el caso de ascensor separado de la fachada comunicado por pasarela, para acceder desde plazas de aparcamiento.

2.- Se asegure la funcionalidad de los espacios libres, redes e infraestructuras y servicios urbanos, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público que pudieran verse afectados, en particular los recorridos peatonales y rodados y, que en todo caso, quede garantizado el acceso para vehículos de emergencia.

3.- Los servicios urbanos deberán ser retranqueados en su totalidad fuera del espacio ocupado por la instalación de la torre de ascensor. Cuando la afección al dominio público suponga la alteración de las infraestructuras o las condiciones y características de la vialidad (mobiliario urbano, plazas de aparcamiento y plantaciones) situadas en aquel, tanto sobre como bajo rasante, los costes de modificación de su trazado serán asumidos por los propietarios del edificio en el que se solicite implantar el ascensor.

4.- Los remates de ejecución de obras de urbanización que sea necesario realizar en el espacio público se realizarán con materiales de idénticas características a los preexistentes.

5.- La ocupación de las superficies de espacio libre o de dominio público que sean de titularidad municipal, será causa suficiente para que se establezca una cesión de uso del suelo por el tiempo en que se mantenga la edificación o, en su caso, su recalificación y desafectación, con enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios correspondiente. Cuando fuere preciso ocupar bienes de dominio público pertenecientes a otras Administraciones, el Ayuntamiento podrá solicitar a su titular la cesión de uso o desafectación de los mismos, la cual procederá, en su caso, de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente.