

## **ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DAS CONDICIÓNS PARA A INSTALACIÓN DE ASCENSORES EN EDIFICIOS EXISTENTES DE CARÁCTER RESIDENCIAL**

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

O art. 49 da Constitución Española establece como un dos principios que han de rexer a política social e económica dos poderes públicos, o de levar a cabo unha política de integración das persoas con discapacidade, amparándoas especialmente para o goce dos dereitos que o Título I outorga a todos os cidadáns.

En consonancia con devandito precepto constitucional, a Lei 8/1997, do 20 de agosto, de accesibilidade e supresión de barreiras, xorde como consecuencia da necesidade de dar adecuada resposta aos requirimentos de accesibilidade dentro do ámbito da Comunidade Autónoma de Galicia. Devandita lei establece unhas esixencias de accesibilidade que deben verificar todos os edificios, que se traducen principalmente na necesidade de eliminar as barreiras arquitectónicas.

O Decreto 262/2007, do 20 de decembro, polo que se aproban as Normas do Hábitat Galego que harmoniza co Código Técnico da Edificación, con Real Decreto 505/2007, no que se regulan as condicións básicas de accesibilidade, así como outras normativas técnicas sectoriais, cuxo contido teñen unha ampla influencia na determinación dos espazos dos edificios como pode ser o Decreto de accesibilidade, fan necesario establecer as medidas de acción positiva que favorezan, para persoas con discapacidade, o acceso e utilización das edificacións.

Debemos ter claro que nun ou en outro momento da nosa vida todas as persoas vemos reducirse a nosa capacidade de desprazamento, e é necesario que a Normativa se adapte ás necesidades dos cidadáns, respondendo así ao compromiso de facer da nosa cidade un espazo con calidade de vida para os que vivimos nela.

É importante destacar a preocupación social existente desde fai varios anos en mellorar as condicións de accesibilidade nos edificios de vivendas, o cal traducíuse nun amplo número de solicitudes de licenzas urbanísticas para instalar ascensores. A devandita preocupación social foi referendada polas institucións públicas no ámbito das súas diversas competencias.

Todas estas circunstancias desembocaron na necesidade de redactar unha Ordenanza específica que defina o marco legal necesario para a instalación de ascensores en edificios de vivendas existentes, contemplando ata a posibilidade de implantalos sobre solo de dominio público, cando esta sexa a única opción posible para resolver a accesibilidade nas edificacións.

#### **TITULO I.- DISPOSICIÓN XERAIS.**

##### **Art. 1.- Obxecto.**

Esta Ordenanza ten por obxecto regular as circunstancias urbanísticas e construtivas das intervencións de reforma cuxo obxecto consista na mellora das condicións de accesibilidade aos edificios cuxo uso predominante sexa o residencial colectivo ou outros usos que impliquen a necesidade de acceso público.

##### **Art. 2.- Ámbito de aplicación.**

A presente Ordenanza é de aplicación aos edificios cuxo uso predominante sexa o residencial colectivo e cuxa construción foi realizada con licenza urbanística anterior á entrada en vigor do Decreto 35/2000, do 28 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de Desenvolvemento e Execución da Lei de Accesibilidade e Supresión de Barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia.

##### **Art. 3.- Ámbito de exclusión.**

Esta Ordenanza non é de aplicación ás obras de nova edificación e rehabilitación integral, nin as ordenanzas do "Recinto Intramuros", "Áreas Urbanas Inmediatas", "Lineais Históricas Periféricas", "Rueiros" e os edificios catalogados da ordenanza de "Equipamentos e Dotacións" do Plan Especial 1.

##### **Art. 4.- Condicións especiais á intervención de mellora.**

Os edificios que, por razón da planeamento urbanístico, queden en situación de fóra de ordenación, ou ben sexan desconformes co planeamento, ou ben resulten preexistentes en áreas ou sectores pendentes de ordenación pormenorizada, poderán acollerse ao previsto nesta ordenanza, aínda que a posible revalorización que a execución de

devanditas obras poidan supor para o inmoible ou os seus elementos privativos non será considerada nunha eventual expropiación.

**Art. 5.- Cumprimento de parámetros urbanísticos.**

Con excepción das excepcións que expresamente se citan nesta ordenanza, os parámetros urbanísticos e normas xerais de edificación e usos a considerar serán os descritos nos documentos urbanísticos vixentes que resulten de aplicación.

Ten a consideración de instalación do ascensor aos efectos deste artigo, o conxunto formado polo volume do aparello elevador e aqueles elementos de distribución e acceso que resulten estritamente necesarios para o seu normal funcionamento.

Aínda que as instalacións e obras expresamente dedicadas á mellora das condicións de accesibilidade non se inclúen no cómputo da superficie edificable da parcela.

**Art. 6.- Obras en edificios catalogados.**

Os edificios incluídos no Catálogo do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Santiago de Compostela, requirirán a previa presentación e aprobación, polo órgano que ten establecida a competencia para a concesión de licenza, do Estudo Previo (Art. 16). Este documento será tamén preceptivo para todos os edificios incluídos no Patrimonio Arquitectónico Catalogado, contido no Plan Especial de Protección e Rehabilitación da Cidade Histórica de Santiago de Compostela e incluídos no ámbito de aplicación da ordenanza, de conformidade co previsto no artigo 3.

A autorización das citadas obras supeditarase á determinación e execución das medidas que en cada caso estíñense necesarias para a preservación e o mantemento de tales inmoibles nas condicións determinadas por devandito réxime.

Non se autorizará en ningún caso a execución de obras nin a implantación de instalacións que degraden ou desvirtúen os valores deses bens e edificacións.

**Art. 7.- Ocupación do dominio público.**

1.- Os actos de mellora das condicións de accesibilidade que requiran a ocupación de terreos de dominio público, están suxeitos non só á concesión da licenza urbanística, senón tamén á pertinente autorización para a ocupación privativa dos terreos.

Esta autorización para a ocupación privativa do dominio público será de carácter excepcional, e só será procedente cando se garanta suficientemente que non se produce perda na funcionalidade do espazo público. A súa eventual autorización realizarase segundo os sistemas previstos na lexislación de réxime local, e finalizará ben cando o edificio sexa substituído, ou ben cando o interese público acreditado no correspondente expediente considere necesaria a súa extinción. En calquera dos casos, coa extinción da autorización procederá a persoa titular da autorización á desocupación do dominio público e á restitución ao seu estado orixinal. A extinción da autorización non xerará un dereito a indemnización por concepto algún.

2.- No caso de que a afectación ao dominio público levase a alteración das infraestruturas situadas neste, os custos da modificación do trazado destas deberán ser asumidos polas persoas interesadas precursoras do expediente.

3.- As persoas titulares da autorización para a ocupación do dominio público estarán obrigadas a realizar os necesarios labores de mantemento, limpeza e conservación nas debidas condicións de seguridade do elemento para o que se outorgou devandita autorización.

4.- En ningún caso a ocupación privativa do dominio público por obras de mellora das condicións de accesibilidade, sexa cal for a súa natureza, reducirá os itinerarios peonís do espazo público ou de uso público exterior en que se incorpora a dimensións inferiores definidas polo Decreto 35/2000, garantindo polo menos un ancho libre superior a 1,80 metros, atendendo aos parámetros de accesibilidade incluídos no Anexo I: Código de Accesibilidade.

A ocupación privativa do dominio público por obras de mellora das condicións de accesibilidade respectará, en todo caso, o otorgamiento de Licenzas para entrada e saída de vehículos.

A súa execución e deseño, así mesmo, realizarase de tal xeito que non cre problemas de detección ao colectivo de persoas con deficiencias visuais polo que a súa localización encostarase a fachada, afectando o menos posible ao itinerario libre peonil e non ofrecendo elementos voados cuxo perímetro non poida ser detectable co bastón, valorándose de forma positiva o seu contraste cromático co resto do pavimento.

5.- O Concello instruirá o expediente concernente á autorización para a ocupación privativa do dominio público, unha vez informado favorablemente o expediente correlativo á licenza de obras, sen que se poida conceder esta última sen a autorización aludida. Desta forma, a resolución administrativa pola que se conceda a licenza de obras incluirá, ademais das súas propias condicións particulares, aquelas que se deduzan da autorización para a ocupación privativa do dominio público.

## **TÍTULO II.- CONDICIÓN DA INSTALACIÓN DE ASCENSORES**

### **Art. 8.- Emprazamento dos ascensores.**

As propostas funcionais de mellora das condicións de accesibilidade que se baseen na instalación de ascensores, poden presentar as seguintes situacións:

#### 1. Localización do ascensor no interior do edificio.

Comprende este apartado as situacións posibles que non modifican o sólido capaz orixinal do edificio, é dicir, non se altera o fondo edificado do inmovible, nin as fachadas, nin este sofre unha distorsión perceptible desde o exterior. As devanditas situacións poden ser:

1.1. En caixa de escaleira. Situación con afectación de elementos comúns e que, ocasionalmente, alcanza a outros privativos.

1.2. En patio interior. Situación que comprende tanto os patios de luces como os patios abertos a fachada, pero sempre ao interior dos planos que configuran as fachadas orixinais do edificio.

1.3. En situacións especiais. Situación concreta e particular que deberá explicarse convenientemente no proxecto pertinente.

#### 2. Localización do ascensor no exterior do edificio.

Comprende este apartado as situacións posibles que, dalgunha forma, modifican o sólido capaz orixinal do edificio, xeralmente pola adición de corpos de carácter vertical encostados a calquera das súas fachadas exteriores e alterando con iso a volumetría orixinal. Devanditas situacións poden ser:

2.1. Sobre espazo privado. Situación na que, conforme á tipoloxía edificatoria en que se encadre o edificio obxecto de intervención, a afectación pode resultar de moi diferente natureza. Por iso, a análise dos parámetros urbanísticos aplicables e a súa eventual acomodación só pode realizarse á luz do coñecemento concreto daqueles e dos preceptos da presente ordenanza.

2.2. Sobre dominio público. Situación na que a localización da instalación recae sobre terreos de dominio público e quedan suxeitas á pertinente autorización para a ocupación privativa daquel.

**Art. 9.- Xustificación da solución adoptada.**

Os proxectos técnicos ou, no seu caso, os estudos previos a que alude o Art. 16, deberán xustificar de forma razoada a elección do emprazamento escollido para o ascensor. Esta xustificación deberá desenvolverse seguindo a orde de posibles emprazamentos descrito no artigo anterior, de forma secuenciada, achegando e detallando as razóns que, no seu caso, impidan a elección de cada punto enunciado, ata alcanzar aquel que se xustifique como máis adecuado.

Os servizos técnicos municipais poderán, á vista dos argumentos achegados, requirir a información ou documentación que consideren precisa sobre calquera emprazamento posible, todo iso con obxecto de perfeccionar a proposta en canto á súa localización definitiva.

**Art. 10.- Dimensións dos ascensores**

As dimensións das cabinas dos ascensores axustaranse aos criterios de accesibilidade recollidos na lexislación vixente. No entanto, se razóns de tipo estrutural, de forma ou económicas impidisen o estrito cumprimento daquelas dimensións, poderán adoptarse outras que satisfagan as necesidades concretas das persoas interesadas.

**Art. 11 - En materia de accesibilidade na edificación.**

Os proxectos de mellora das condicións de accesibilidade que inclúan a dotación de novas instalacións mecánicas, ou reforma das existentes (por ampliación do percorrido, por exemplo), deberán complementarse con todas as accións ou intervencións que poidan ser tecnicamente posibles co fin de minimizar ou eliminar as barreiras arquitectónicas existentes no edificio.

Así, os itinerarios interiores do edificio, desde o seu acceso ata cada vivenda deberán acomodarse aos criterios de accesibilidade, salvo que razóns de tipo estrutural, de forma ou económica impidan o estrito cumprimento de calquera daqueles e sempre de xeito tecnicamente xustificado.

Así mesmo, procurarase que as condicións de accesibilidade alcancen ás plantas destinadas a trasteiros, prazas de aparcadoiro ou outros elementos comúns.

Excepcionalmente, e a criterio dos servizos técnicos municipais, poderán autorizarse modificacións no trazado das escaleiras (chanzos compensados, por exemplo) non estritamente axustadas ás disposicións específicas en materia de accesibilidade, pero sempre atendendo ao perfeccionamento que, nesta materia, supón para o edificio en xeral as obras de mellora ou a dotación de novas instalacións mecánicas.

**Art. 12 - En materia de protección contra incendios.**

As obras de mellora das condicións de accesibilidade non poderán provocar modificacións en elementos construtivos regulados pola normativa vixente en materia de protección contra incendios que menoscaben, reduzan ou contradigan os criterios de interpretación desta. A tal fin, e no período de tramitación da licenza urbanística de obras, incorporaranse ao expediente os informes emitidos polos servizos técnicos municipais competentes que, con obxecto de avaliar unha certa situación, considérense oportunos.

Se o edificio obxecto de intervención amparada pola presente ordenanza carecese de alumado de urxencia e sinalización, ou de medios de extinción de incendios, ou se os existentes non alcanzasen os niveis de seguridade mínimos estimados, o propio proxecto técnico deberá propor a dotación daqueles de forma suficiente para alcanzar un grao óptimo de protección. En calquera caso, os servizos técnicos municipais poderán esixir a adopción destas e outras medidas correctoras (en materia de sectorización, por exemplo) que, co fin sinalado, se xulguen convenientes.

As obras de mellora das condicións de accesibilidade que se realicen no exterior do inmoible (instalación de ascensor, plataformas elevadoras ou dotación de ramplas de acceso, por exemplo) non poderán menoscabar as condicións previas de aproximación dos vehículos de urxencia á contorna do propio edificio ou os seus lindeiros, nos termos da lexislación vixente.

**Art. 13 - En materia de superficies mínimas de iluminación e ventilación.**

A mellora das condicións de accesibilidade non poderá supor unha diminución das superficies de iluminación e ventilación preexistentes ou, no seu caso, daquelas mínimas que resultasen obrigatorias por aplicación das normas de edificación.

Así, os proxectos técnicos deberán propor as solucións construtivas oportunas, en orde a garantir, mediante as reformas a que houbese lugar, o cumprimento do prescrito no parágrafo precedente.

Só en casos excepcionais, nos que resulte tecnicamente acreditada a imposibilidade de satisfacer algún dos requirimentos de iluminación e/ou ventilación, o propio proxecto técnico poderá propor solucións alternativas ou complementarias que palíen ou mitiguen as carencias advertidas, con obxecto de sometelas á consideración dos servizos técnicos municipais. Sen prexuízo da necesaria tramitación da excepcionalidade do cumprimento da Normas do Hábitat Galego.

**Art. 14.- Instalación de ascensor exterior ao edificio, sobre espazo libre privado.**

Nos casos en que se xustifique a inviabilidade de instalar o ascensor dentro do perímetro da edificación, -no interior do edificio ou en patio interior-, poderá autorizarse a instalación do mesmo encostado á fachada da edificación.

A solución adoptada deberá estar formalmente integrada coa fachada do edificio no referente á forma e dimensións da caixa do ascensor, os materiais empregados e á resolución dos problemas de accesibilidade ao edificio.

A combinación dos criterios funcionais e compositivos serán definitivos fundamentais na valoración da proposta.

**Art. 15.- Instalación de ascensor exterior ao edificio, sobre dominio público.**



Con independencia do cumprimento das condicións establecidas no artigo anterior, en determinados supostos de carácter excepcional poderá autorizarse a instalación de ascensores encostados a un edificio existente ocupando chan público, sempre que se xustifique fehacientemente a imposibilidade física doutro emprazamento alternativo dentro do inmovible, e garántase suficientemente que non se produce perda na funcionalidade do espazo público.

### **TÍTULO III.- DOCUMENTACIÓN E TRAMITACIÓN**

#### **Art. 16.- Estudo Previo.**

A efectos de aplicación dos artigos anteriores, cando a instalación do ascensor realícese encostada a fachada, a autorización de devandita instalación estará supeditada á elaboración dun estudo previo individualizado que aborde o tratamento formal e construtivo da caixa de ascensor en relación coas fachadas do edificio ao que se encosta e xustifique a viabilidade da instalación en relación coa incidencia sobre os condicionantes urbanísticos da súa contorna inmediata.

Cando as obras de mellora das condicións de accesibilidade afecten a un edificio incluído no Catálogo do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Santiago de Compostela, ou ben incluído no Patrimonio Arquitectónico Catalogado, contido no Plan Especial de Protección e Rehabilitación da Cidade Histórica de Santiago de Compostela, de tal modo que se interveña sobre calquera das súas fachadas, cubertas ou elementos estruturais, deberá acometerse a elaboración dun estudo previo individualizado que, ademais de incluír a xustificación da solución adoptada prevista no Art. 9, aborde o tratamento formal, compositivo, distributivo e construtivo das afeccións previstas na proposta, todo iso con obxecto de sometelo á consideración do Concello.

Este Estudo Previo deberá constar, como mínimo, da seguinte documentación:

- Memoria descritiva do edificio e as súas características construtivas.
- Documentación fotográfica dos alzados, se é que se pretendese intervir neles.
- Descrición da intervención proposta e a súa xustificación razoada conforme ao sinalado no Art. 9.
- Documentación gráfica correspondente ao estado actual constituída por: planos de planta descritivos da distribución e comprensivos das cotas; planos dos alzados; plano de sección.
- Documentación gráfica correspondente ao estado reformado constituída por: planos de planta descritivos da distribución e comprensivos das cotas; planos dos alzados; plano de sección.

Na análise do Estudo Previo, os servizos técnicos municipais non só avaliarán a intensidade da intervención nos elementos suxeitos a conservación e a súa acomodación ás normas específicas, senón que tamén poderán propor a desestimación daqueles deseños que, por falta de calidade, desmerezan a edificación sobre a que se pretenda intervir, ou ben porque a proposta incida negativamente na imaxe urbana da edificación e na súa contorna, para iso solicitaranse cantos informes sectoriais estímense oportunos de face á correcta valoración da solución presentada.

O órgano competente para a concesión da licenza poderá aprobar o Estudo Previo, nese caso incluírá as condicións que se estimen pertinentes -condicións que serán de obrigada observancia no futuro proxecto técnico-, ou ben desestimar a proposta de intervención.

#### **Art. 17.- Estudos de Detalle**

Cando o edificio existente forme parte dun conxunto unitario a fin de salvagardar a unidade do proxecto, deberá tramitarse un Estudo de Detalle que defina a introdución de ascensores e outros elementos coa finalidade de mellorar as condicións de accesibilidade das vivendas.

O Estudo de Detalle determinará, no seu caso, a desafección do dominio público dos terreos afectados.

O modelo que se defina no estudo que se realice a propósito da primeira instalación que se acometa haberá de facerse extensible ao resto de instalacións futuras que se soliciten no ámbito do citado conxunto.

#### **Art. 18.- Procedemento**

A efectos da súa tramitación, estarase ao disposto na lexislación vixente aplicable aos procedementos administrativos, no Plan Xeral de Ordenación Municipal de Santiago de Compostela e no previsto na presente ordenanza, aínda que, cando a intervención de mellora afecte á fachada do edificio ou espazos de titularidade ou uso públicos, solicitaranse cantos informes e autorizacións sectoriais sexan preceptivos.

No caso de que o contido da proposta incidise sobre un ben de titularidade municipal, o silencio administrativo, de producirse, entenderase desestimatorio para todos os efectos.

**Art. 19.- Solicitud e documentación a presentar.**

De acordo co anterior, a solicitude de licenza urbanística de obras para a mellora das condicións de accesibilidade en edificios cuxo uso predominante sexa o residencial colectivo, realizaranse en documento normalizado ou equivalente, acompañado do pertinente proxecto técnico, asinado por técnico con especialidade e competencia, e visado polo colexio profesional correspondente.

1. Identidade.

A solicitude a presentar identificará con precisión á persoa que solicite a licenza municipal de obras, indicando en nome e representación de quen a efectúa.

2. O proxecto técnico.

O proxecto técnico, ademais da documentación esixible pola Normativa vixente, deberá conter a seguinte documentación:

- Memoria descritiva do edificio e as súas características construtivas.
- Xustificación da solución adoptada, conforme ao previsto no Art. 9 da presente ordenanza, e nos termos que nestes se describen.
- No caso de que se tramitou Estudo Previo, ben manifestación expresa de tal circunstancia, ou ben copia do informe final municipal.
- Documentación fotográfica descritiva do estado actual correspondente ao área de actuación.
- Documentación gráfica precisa que identifique con claridade a parcela receptora do edificio obxecto de intervención.
- Documentación gráfica descritiva do estado actual de cada planta afectada pola intervención, constituída por: planos de planta descritivos da distribución e os usos; planos comprensivos das cotas; planos dos alzados; plano de sección.
- Documentación gráfica descritiva do estado reformado de cada planta afectada pola intervención, constituída por: planos de planta descritivos da distribución e os usos; planos comprensivos das cotas; planos dos alzados; plano de sección.
- Descrición escrita detallada da solución proposta e as súas características técnicas.

- Canta outra información considérese relevante para a correcta definición do propósito do proxecto.

### 3. Concrecións dos proxectos técnicos.

Cando a intervención de mellora alcance a patios do inmoble, deberá achegarse documentación gráfica na que se reflecta a distribución de todas as vivendas e o resto de locais que abran ocos ao patio afectado a fin de verificar a incidencia da instalación do ascensor nas condicións de hixiene de devanditas vivendas.

A documentación conterá, como mínimo, expresión dos usos, superficies útiles e superficie dos ocos de cada dependencia que abra a devandito patio. Cando non fose posible obter os datos da situación actual dalgunha vivenda ou local, e así se xustifique por quen solicite a licenza, achegaranse os datos de devandito local ou vivenda correspondentes ao proxecto que foi obxecto de licenza municipal.

Cando a intervención de mellora alcance, aínda parcialmente, a plantas, locais ou espazos destinados a usos diferentes do residencial, achegarase documentación gráfica suficiente que describa, con precisión, a intensidade da reforma necesaria nestes, as afeccións e solucións construtivas e os parámetros urbanísticos de aplicación.

Cando a intervención de mellora da accesibilidade alcance ou se encoste á fachada do edificio, deberá achegarse plano de emprazamento no que se representen os percorridos peonís e rodados existentes (acoutados) e defínase a incidencia do elemento proxectado sobre estes. Así mesmo, deberá representarse a separación aos linderos e outros edificios.

### **Art. 20.- Documentación específica relativa ás condicións previas do solo e/ou edificación afectada pola instalación de ascensor.**

1. Deberase achegar certificación literal do acordo de instalación do elemento de mellora. Devandita certificación será expedida polo Secretario ou Secretaria da Comunidade.
2. Igualmente, en relación coa titularidade dos espazos a ocupar polo futuro elemento de mellora de accesibilidade, determinarase o seu carácter público ou privado, e neste último caso, a súa natureza común ou privativa.
3. Así mesmo manifestarase expresamente a existencia, no seu caso, de dereitos de uso e/ou goce por parte de terceiros.

4. Porase de manifesto a dispoñibilidade, ou non, da totalidade dos bens e dereitos afectados pola instalación dos elementos de mellora de accesibilidade previstos polo proxecto.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

No obstante, para solicitudes que xa estivesen en curso antes de devandito momento poderalle ser de aplicación en todo aquilo no que lle resultase favorable á súa solicitude.

**DISPOSICIÓN FINAL**

A presente Ordenanza entrará en vigor ao día seguinte da súa publicación no BOP, unha vez aprobada definitivamente.