



ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DAS CONDICIÓNIS DE ACCESIBILIDADE EN EDIFICIOS EXISTENTES DE CARÁCTER RESIDENCIAL

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

A Convención das Nacións Unidas para as persoas con discapacidade adoptada o 13 de decembro de 2006, e ratificado polo Estado Español, recolle no artigo 3 a Accesibilidade como un dos seus principios xerais, e establece no seu artigo 9 que os Estados Parte que ratificasen án medidas pertinentes para asegurar o acceso das persoas con discapacidade, en igualdade de condicións coas demais, ao ámbito físico, o transporte, a información e as comunicacións, incluídos os sistemas e as tecnoloxías da información e as comunicacións, e a outros servizos e instalacións abertos ao público ou de uso público, tanto en zonas urbanas como rurais, sinalando especificamente: 'Os edificios, as vías públicas, o transporte e outras instalacións exteriores e interiores como escolas, vivendas, instalacións médicas, e lugares de traballo'.

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

En consonancia co devandito precepto constitucional, a Lei 8/1997, do 20 de agosto, de Accesibilidade e supresión de barreiras, xorde como consecuencia da necesidade de dar axeitada resposta aos requirimentos de Accesibilidade dentro do ámbito da Comunidade Autónoma de Galicia. A devandita lei establece unhas esixencias de Accesibilidade que deben verificar todos os edificios, que se traducen principalmente na necesidade de eliminar as barreiras arquitectónicas en materia de urbanismo, edificación, transporte e comunicación.

O Decreto 262/2007, do 20 de decembro, polo que se aproban as Normas do Hábitat Galego que harmoniza co Código Técnico de n Real Decreto 505/2007, no que se regulan as condicións básicas de Accesibilidade, así como outras normativas técnicas sectoriais, o contido das cales 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.

Debo ter claro que nun ou noutro momento da nosa vida todas as persoas vemos reducirse a nosa capacidade de desprazamento, e é necesario que se adapte ás necesidades dos cidadáns, respondendo así ao compromiso de facer do noso municipio un espazo con calidade de vida para os que viven nel.

É importante destacar a preocupación social existente dende hai varios anos en mellorar as condicións de Accesibilidade nos edificios de vivendas, o cal se traduciu nun amplo número de solicitudes de licenzas urbanísticas para instalar ascensores. A dita preocupación social foi referendada polas institucións públicas no ámbito das súas diversas competencias. Así, son exemplo diso as facilidades introducidas no ordenamento xurídico vixente en relación coa flexibilización das maiorías requiridas para a implantación de novas instalacións ou servizos en edificios de uso maioritario residencial, ou os procedementos establecidos tanto na Lei 15/1995, de 30 de maio, sobre límites do dominio sobre inmobles para eliminar barreiras arquitectónicas ás persoas con discapacidade.



CONCELLO DE OURENSE
SERVICIO DE PLANEAMENTO E XESTION URBANISTICA
Departamento de Planeamento e Xestión
Exp. 576/09 Negociado de Planeamento Urbanístico

Todas estas circunstancias desembocaron na necesidade de redactar unha Ordenanza específica que defina o marco legal necesario para a mellora das condicións de Accesibilidade en edificios de vivendas existentes o uso predominante das cales sexa residencial, considerando ata a posibilidade de implantalos sobre chan de dominio público. Esta última opción só se admitirá cando se xustifique no Estudo Previo (desenvolvido no Art.19 da presente Ordenanza) que deben descartarse outras opcións por resultar de imposible execución ou notoriamente desproporcionadas.

INDICE

TÍTULO I.- DISPOSICIÓNS XERAIS

- Art. 1 Obxecto
- Art. 2 Ámbito de aplicación
- Art. 3 Ámbito de exclusión
- Art. 4 Condicións especiais á intervención de mellora.
- Art. 5 Cumprimento de parámetros urbanísticos
- Art. 6 Obras en edificios catalogados
- Art. 7 Ocupación do dominio público

TÍTULO II.- OBRAS E INSTALACIÓNS TENDENTES A FACILITAR A ACCESIBILIDADE

- Art. 8 Clasificación dos elementos que melloran a Accesibilidade en edificios existentes

Capítulo I.- Ramplas

- Art. 9 Localización da ramplas
- Art. 10 Xustificación da solución adoptada

Capítulo II.- Plataformas elevadoras

- Art. 11 Definición e clasificación
- Art. 12 Características técnicas e situación

Capítulo III.- Ascensores

- Art. 13 Localización dos ascensores
- Art. 14 Xustificación da solución adoptada
- Art. 15 Dimensións dos ascensores

TÍTULO III.- CONDICIÓNNS CONSTRUTIVAS

- Art. 16 En materia de Accesibilidade na edificación.
- Art. 17 En materia de protección contra incendios.
- Art. 18 En materia de superficies mínimas de iluminación e ventilación.

TÍTULO IV.- DOCUMENTACIÓN E TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA



CONCELLO DE OURENSE
SERVICIO DE PLANEAMENTO E XESTION URBANISTICA
Departamento de Planeamento e Xestión
Exp. 576/09 Negociado de Planeamento Urbanístico

Art. 19 Estudio Previo

Art. 20 Procedemento

Art. 21 Solicitud e documentación que hai que presentar

Art. 22 Documentación específica relativa ás condicións previas do chan e/ou edificación afectada pola instalación de ascensores

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

DISPOSICIÓN FINAL

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DAS CONDICIÓNIS DE ACCESIBILIDADE EN EDIFICIOS EXISTENTES DE CARÁCTER RESIDENCIAL

TITULO I.- DISPOSICIÓNIS XERAIS

Art. 1. - Obxecto.

Esta Ordenanza ten por obxecto regular as circunstancias urbanísticas e construtivas das intervencións de reforma o obxecto da cal consista na mellora das condicións de Accesibilidade aos edificios o uso predominante dos cales sexa o residencial colectivo ou outros usos que impliquen a necesidade de acceso público, no contexto da lexislación e do plan urbanístico vixente. Tamén se considera a posibilidade de ocupar o dominio público naqueles casos excepcionais en que tal necesidade quede acreditada.

Art. 2. - Ámbito de aplicación.

Con carácter xeral a presente Ordenanza é de aplicación aos edificios o uso predominante dos cales sexa o residencial colectivo (sen prexuízo da existencia nos mesmos doutros usos de carácter complementario), e a construción da cal realizouse 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.

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

Os edificios que, por razón do plan urbanístico, queden en situación de fora de ordenación, ou ben sexan desconformes co plan, 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 das devanditas obras poidan supoñer para o inmovible ou os seus elementos privativos non será considerada nunha eventual expropiación.

Art. 5. - Cumprimento de parámetros urbanísticos.



CONCELLO DE OURENSE
SERVICIO DE PLANEAMENTO E XESTION URBANISTICA
Departamento de Planeamento e Xestión
Exp. 576/09 Negociado de Planeamento Urbanístico

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

Aos efectos desta Ordenanza, considérase que a instalación dunha rampla, plataforma elevadora ou ascensor nunha edificación existente é unha obra de acondicionamento, segundo a definición dos distintos tipos de obras establecida no art.39.2 das Normas Urbanísticas do vixente PXOM de Ourense. Polo tanto, ao non supoñer aumento de edificabilidade ou aproveitamento urbanístico, poderán instalarse en edificios que haxan esgotada a edificabilidade máxima asignada polo plan. En relación ao cumprimento dos distintos parámetros urbanísticos que puidesen verse afectados, estarase en cada caso ao que se dispoña na presente Ordenanza.

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

Art. 6. - Obras en edificios catalogados.

Os edificios incluídos no Catálogo do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Ourense, requirirán a previa presentación e aprobación, polo órgano que ten establecida a competencia para a concesión de licenza, do Estudio Previo (Art. 19 da presente Ordenanza).

A autorización das citadas obras supeditarase á determinación e execución das medidas que en cada caso se consideren necesarias para a preservación e o mantemento de tales inmobles nas condicións determinadas polo 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, en edificios catalogados de Conservación Integral e Estructural; nos demais casos e mediante proxecto xustificando poderanse alterar elementos singulares en beneficio da Accesibilidade.

Art. 7. - Ocupación do dominio público.

As solucións que afecten ao dominio público só se admitirán cando:

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 ningún.



CONCELLO DE OURENSE
SERVICIO DE PLANEAMENTO E XESTION URBANISTICA
Departamento de Planeamento e Xestión
Exp. 576/09 Negociado de Planeamento Urbanístico

2. - En 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 a devandita autorización.

4. - En ningún caso a ocupación privativa do dominio público por obras de mellora das condicións de Accesibilidade, calquera que sexa 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. Ademais respectará, en todo caso, o outorgamento de Licenzas para entrada e saída de vehículos.

A súa execución e deseño, así mesmo, se realizará de tal maneira que non cree problemas de detección ao colectivo de persoas con deficiencias visuais, polo que a súa localización se pegará a fachada, afectando o menos posible ao itinerario libre peonil e non ofrecendo elementos voados o perímetro da cal 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 incluírá, ademais das súas propias condicións particulares, aquelas que se deduzan da autorización para a ocupación privativa do dominio público.

TÍTULO II.- OBRAS E INSTALACIÓNS TENDENTES A FACILITAR A ACCESIBILIDADE

Art. 8. - Clasificación dos elementos que melloran a Accesibilidade en edificios existentes

Existen diversas solucións para eliminar as diferentes barreiras arquitectónicas que poden existir nun edificio (chanzos nos portais,...); estas solucións podémolas clasificar atendendo á súa especificidade técnica e construtiva:

1. Ramplas de Accesibilidade
O seu deseño atenderá aos criterios técnicos contidos no Decreto 35/2000, do 28 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de Desenvolvemento e Execución de e Accesibilidade e Supresión de Barreiras en Comunidade Autónoma de Galicia.
2. Elementos mecánicos de translación vertical ou oblicua
Atendendo ás súas características técnicas clasificaranse en:
 - Plataformas elevadoras
 - Ascensores



CONCELLO DE OURENSE
SERVICIO DE PLANEAMENTO E XESTION URBANISTICA
Departamento de Planeamento e Xestión
Exp. 576/09 Negociado de Planeamento Urbanístico

Na elección dos elementos a incorporar, na edificación existente, para mellorar as condicións de Accesibilidade; la Comunidade de Propietarios procurará seleccionar a alternativa que mellor satisfaga os criterios de Accesibilidade de todos os habitantes do edificio.

CAPÍTULO I.- Ramplas

Art. 9. - Localización das ramplas.

As ramplas son aqueles elementos construtivos de obra que serven para salvar pequenas diferenzas de cota que se incorporarán, ben na aliñación da edificación e/ou no interior dos portais das vivendas, ata a meseta de acceso ao ascensor ou ata unha meseta intermedia, segundo o caso. En función da súa situación podemos diferenciar entre:

1. Ramplas no interior do edificio
Poderán construírse ramplas no interior da edificación, nas zonas comúns, cando estas resulten necesarias para lograr a Accesibilidade dos que sexan residentes. Ademais, a construción de ramplas poderá acollerse ao réxime de expropiación previsto nesta Ordenanza sempre e cando concorran as circunstancias que determina o Título V.
En todo caso as ramplas cumprirán, en canto a deseño e características técnicas, os parámetros contidos no Decreto 35/2000, do 28 de xaneiro, por o que se aproba o Regulamento de Desenvolvemento e Execución de Lei de Accesibilidade e Supresión de Barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia.
2. Ramplas exteriores á edificación
Cando sexa inviable tecnicamente a localización de ramplas dentro do edificio, poderase solicitar a súa situación no exterior, tanto ocupando espazos privados de uso público como a vía pública, sempre que as dimensións do espazo público permítalo (que a beirarrúa conte cun ancho suficiente e a instalación da rampla non supoña un incumprimento da Accesibilidade nesta, por exemplo). Estas actuacións quedarán suxeitas, en todo caso, á pertinente autorización municipal para a súa ocupación. A solución adoptada deberá estar formalmente integrada coa fachada do edificio no referente á forma e dimensións, os materiais empregados e a resolución dos problemas de Accesibilidade ao edificio. A combinación dos criterios funcionais e compositivos será definitiva na valoración proposta.

Art. 10. - Xustificación da solución adoptada.

Os Estudos Previos aos que alude esta Ordenanza, deberán xustificar a elección da localización escollida para a rampla. No caso en que se opte pola situación en chan de uso público, xustificárase achegando os detalles e razóns que impidan a situación no interior do edificio. Os servizos técnicos municipais, previamente á concesión da licenza, poderán solicitar a información que consideren necesaria co obxecto de perfeccionar a proposta en canto á súa situación definitiva.

CAPÍTULO II.- Plataformas elevadoras

Art. 11. - Definición e clasificación.



As plataformas elevadoras son unha axuda técnica a instalación da cal se caracteriza pola súa sinxeleza e pouca ou nula afección a elementos estruturais; non obstante só se empregarán cando non haxa outra solución técnica ou economicamente viable.

En función do seu desprazamento clasifícanse en verticais ou oblicuas; primarase a colocación das primeiras sobre as segundas para potenciar a autonomía persoal das persoas con problemas de mobilidade.

Art. 12. - Características técnicas e situación.

As plataformas cumprirán, en canto a deseño e características técnicas, os parámetros contidos na normativa de aplicación e no seu regulamento específico en vigor.

En canto á súa situación remitirémonos ao articulado que nesta Ordenanza regula estes conceptos no referido a ramplas de obra, descritos con anterioridade.

Procurarase que as plataformas garantan o maior nivel de autonomía persoal, minimizando a intervención de terceiras persoas.

CAPÍTULO III.- Ascensores

Art. 13. - Localización dos novos ascensores.

Durante a instalación de ascensores en edificios existentes co fin de mellorar das condicións de Accesibilidade, poden presentar as seguintes situacións en canto á súa situación:

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 dende o exterior, salvo a eventual aparición do casetón da maquinaria nos planos de cuberta. 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. Situación 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 pegados a calquera das súas fachadas exteriores e alterando con iso a volumetría orixinal. As devanditas situacións poden ser:



CONCELLO DE OURENSE
SERVICIO DE PLANEAMENTO E XESTION URBANISTICA
Departamento de Planeamento e Xestión
Exp. 576/09 Negociado de Planeamento Urbanístico

2.1. Sobre espazo libre 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 de aqueles e dos preceptos da presente ordenanza.

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 del mesmo pegado 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 do Estudio Previo.

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 súa ocupación privativa.

Con independencia do cumprimento das condicións establecidas no punto anterior, en determinados supostos de carácter excepcional poderá autorizarse a instalación de ascensores pegados a un edificio existente ocupando chan público, sempre que se xustifique fehacientemente a imposibilidade física doutra localización alternativa dentro do inmovible, e se garanta suficientemente que non se produce perda na funcionalidade do espazo público.

En calquera caso, na solicitude de licenza, deberá razoarse e adoptarse a mellor situación posible de entre as relacionadas, atendendo á orde de prioridade anteriormente establecida e ás características concretas do edificio no que se solicite implantar o ascensor.

Art. 14. - Xustificación da solución adoptada.

Os Estudos Previos aos que alude o Art. 19 (da presente Ordenanza), deberán xustificar de forma razoada a elección da localización escollida para o ascensor. Esta xustificación deberá desenvolverse seguindo a orde de posibles localizacións 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 axeitado.

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

Art. 15. - Dimensións dos ascensores

As dimensións das cabinas dos ascensores axustaranse aos criterios de Accesibilidade e practicabilidade recollidos na lexislación vixente. Non obstante, 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.

TÍTULO III.- CONDICIÓN CONSTRUTIVAS



Art. 16 - 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 e nos posibles percorridos que, por espazos libres privados, deban percorrerse ata o ingreso no inmoble.

Así, o desembarco das distintas paradas deberá efectuarse sobre elementos de uso común do edificio. Sempre que sexa técnica e tipoloxicamente posible haberá de garantirse o acceso á cabina do ascensor tanto dende a rúa coma dende a entrada a cada vivenda a través de itinerarios practicables, segundo a definición establecida en vixente en materia de Accesibilidade, salvo que razóns de tipo estrutural, de forma ou económica impidan o estrito cumprimento de calquera de aqueles e sempre de xeito tecnicamente xustificado.

Así mesmo, procurarase que as condicións de Accesibilidade alcancen as plantas destinadas a trasteros, prazas de aparcamento ou outros elementos comúns. Non obstante, o criterio interpretativo deste apartado non virá nunca a esixir a prolongación das obras de Accesibilidade a estas plantas ou elementos comúns se non fose necesario.

Excepcionalmente, e a criterio dos servizos técnicos municipais, poderán autorizarse modificacións no trazado das escaleiras (chanzos compensados, anchos puntuais no percorrido, 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. 17 - 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, en materia de Protección conraíncendios, que se consideren oportunos.

Se o edificio obxecto de intervención amparada pola presente ordenanza carecese de iluminación de emerxencia 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 propoñer a dotación daqueles conforme á normativa vixente en materia de Protección conraíncendios. 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 inmoble (instalación de ascensor, plataformas elevadoras ou dotación de ramplas de acceso, por exemplo) non poderán menoscabar as condicións previas de aproximación dos vehículos de



CONCELLO DE OURENSE
SERVICIO DE PLANEAMENTO E XESTION URBANISTICA
Departamento de Planeamento e Xestión
Exp. 576/09 Negociado de Planeamento Urbanístico

emergencia ao ámbito do propio edificio ou os seus lindantes, nos termos da lexislación vixente.

Art. 18 - En materia de superficies mínimas de iluminación e ventilación.

A mellora das condicións de Accesibilidade non poderá supoñer unha mingua das superficies de iluminación e ventilación preexistentes ou, no seu caso, daquelas mínimas que resultasen obrigatorias por aplicación das normas de edificación. Así, os Estudos Previos, aos que alude o Art. 19, proporán as solucións construtivas oportunas para garantir o cumprimento do descrito anteriormente.

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 propoñer solucións alternativas ou complementarias que mitiguen estas carencias, co obxecto de sometelas á consideración dos Servizos Técnicos Municipais. Sen prexuízo da necesaria tramitación da excepcionalidade do cumprimento das Normas do Hábitat Galego.

TÍTULO IV.- DOCUMENTACIÓN E TRAMITACIÓN

Art. 19. - Estudio Previo.

Para os efectos de aplicación dos artigos anteriores, cando a instalación do ascensor se realice pegada a fachada, a autorización da devandita instalación estará supeditada á elaboración dun Estudio Previo individualizado que aborde o tratamento formal e construtivo da caixa de ascensor en relación coas fachadas do edificio ao que se pega e xustifique a viabilidade da instalación en relación co incidente sobre os condicionantes urbanísticos do seu ámbito inmediato.

Cando o edificio existente forme parte dun conxunto unitario e co fin de salvagardar a unidade do proxecto, o modelo que se defina no Estudio Previo, para a primeira intervención a realizar, servirá de modelo a seguir para as futuras instalacións que se soliciten dentro do ámbito do citado conxunto.

Cando as obras de mellora das condicións de Accesibilidade afecten a un edificio incluído no Catálogo do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Ourense, deberá acometerse a elaboración dun Estudio Previo individualizado que, ademais de incluír a xustificación da solución adoptada prevista nos Arts. 10 e 14, aborde o tratamento formal, compositivo, distributivo e construtivo das afeccións previstas na proposta, todo iso co obxecto de sometelo á consideración do Servizo Técnico Municipal.

O Estudio Previo que se tramitará para mellorar a Accesibilidade en edificios de vivendas existentes, deberá ir asinado por un Arquitecto Superior e visados polo seu Colexio Oficial, e constarán, 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.
- Memoria xustificativa da solución técnica adoptada, coa descrición dos materiais de execución e acabados para unha correcta comprensión e visualización da proposta, así como a súa viabilidade técnica, razoada conforme ao sinalado nos Arts. 10 y 14.



CONCELLO DE OURENSE
SERVICIO DE PLANEAMENTO E XESTION URBANISTICA
Departamento de Planeamento e Xestión
Exp. 576/09 Negociado de Planeamento Urbanístico

- Documentación gráfica do estado actual constituída por: planos de planta descritivos da distribución e acoutados; planos dos alzados; planos de seccións.
- Documentación gráfica do estado reformado constituída por: planos de planta acoutados, descritivos da nova distribución; planos dos alzados; planos de seccións. Sen prexuízo de que os Servizos Técnicos Municipais poidan requirir outra para a correcta comprensión da solución volumétrica adoptada e a súa relación co ámbito circundante.

Na análise do Estudio 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 propoñer a desestimación daqueles deseños que, por falta de calidade, desmerezan a edificación sobre a que se pretenda intervenir, ou ben porque a proposta incida negativamente na imaxe urbana da edificación e no seu ámbito. Igualmente poderán instar do interesado a mellora da proposta, nos termos que se consideren precisos, para o cumprimento da normativa vixente. A resolución administrativa poderá aprobar o Estudio Previo, en cuxo caso incluírá as condicións que se consideren pertinentes -condicións que serán de obrigado cumprimento no futuro proxecto técnico-, ou ben desestimar a proposta de intervención.

Art. 20. - Procedemento

Para os efectos da súa tramitación, estarase ao disposto na lexislación vixente aplicable aos procedementos administrativos, no Plan Xeral de Ordenación Municipal de Ourense 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, se solicitarán cantos informes e autorizacións sectoriais estímense necesarios.

En caso de que o contido da proposta incidise sobre un ben de titularidade municipal, o silencio administrativo, de producirse, entenderase desestimatorio a todos os efectos.

Art. 21. - Solicitude e documentación a presentar.

De acordo co anterior, a solicitude de licenza urbanística de obras para a mellora das condicións de Accesibilidade en edificios o uso predominante dos cales 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 nos Arts. 10 e 14 da presente ordenanza, e nos termos que nestes se describen.



CONCELLO DE OURENSE
SERVICIO DE PLANEAMENTO E XESTION URBANISTICA
Departamento de Planeamento e Xestión
Exp. 576/09 Negociado de Planeamento Urbanístico

- En caso de que se tramitase o Estudo Previo presentarase unha copia do informe final municipal.
- Documentación fotográfica descritiva do estado actual correspondente á 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 de cotas; planos de alzados e seccións.
- Documentación gráfica descritiva do estado reformado de cada planta afectada pola intervención, constituída por: planos de planta descritivos da distribución e os usos; planos de cotas; planos de alzados e seccións.
- Descrición escrita detallada da solución proposta e as súas características técnicas.
- Canta outra información se considere relevante para a correcta definición do propósito do proxecto.

3. Concrecións dos proxectos técnicos.

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

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

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

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

Art. 22. - Documentación específica relativa ás condicións previas do chan e/ou edificación afectada pola instalación de ascensor.

1. Deberase achegar certificación literal do acordo de instalación do elemento de mellora, acreditándose o cumprimento do establecido na lexislación de propiedade horizontal ou 15/1995 sobre límites do dominio de inmovibles para eliminar barreiras arquitectónicas ás persoas con discapacidade. A devandita certificación será expedida polo Secretario ou Secretaria de la Comunidade.



CONCELLO DE OURENSE
SERVICIO DE PLANEAMENTO E XESTION URBANISTICA
Departamento de Planeamento e Xestión
Exp. 576/09 Negociado de Planeamento Urbanístico

2. En relación coa titularidade dos espazos a ocupar polo futuro elemento de mellora de Accesibilidade, determinarase o seu carácter público ou persoal, e neste último caso, a súa natureza común ou privativa.

3. Manifestarase expresamente a existencia, no seu caso, de dereitos de uso e/ou disfrute 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, achegando, no seu caso, o compromiso dos particulares afectados de efectuar aquela cesión ou transmisión.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

As solicitudes que xa estivesen en tramitación antes da entrada en vigor da presente ordenanza, poderán acollerse a esta en todo aquilo que lles resultase favorable.

DISPOSICIÓN FINAL

A presente Ordenanza entrará en vigor os quince días contados a partir da recepción do acordo na administración do estado, Subdelegación do Goberno e Comunidade Autónoma, e sen que en ningún caso, sexa anterior a entrada en vigor da modificación da normativa do PXOM.