



## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Convención de las Naciones Unidas para las personas con discapacidad adoptada el 13 de diciembre de 2006, y ratificada por el Estado Español, recoge en el artículo 3 la Accesibilidad como uno de sus principios generales, y establece en su artículo 9 que los Estados Parte que ratifican en la Convención “(...) adoptarán medidas pertinentes para asegurar el acceso de las personas con discapacidad, en igualdad de condiciones con las demás, al entorno físico, el transporte, la información y las comunicaciones, incluidos los sistemas y las tecnologías de la información y las comunicaciones, y a otros servicios e instalaciones abiertos al público o de uso público, tanto en zonas urbanas como rurales”, señalando específicamente: “Los edificios, las vías públicas, el transporte y otras instalaciones exteriores e interiores como escuelas, viviendas, instalaciones médicas, y lugares de trabajo”.

El artículo 49 de la Constitución Española establece como uno de los principios que han de regir la política social y económica de los poder públicos, lo de llevar a cabo una política de integración de las personas con discapacidad, amparándolas especialmente para el disfrute de los derechos que el Título I otorga a todos los ciudadanos.

En consonancia con dicho precepto constitucional, la Ley 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia, surge como consecuencia de la necesidad de dar adecuada respuesta a los requerimientos de Accesibilidad dentro del ámbito de la Comunidad Autónoma de Galicia. Dicha ley establece unas exigencias de Accesibilidad que deben verificar todos los edificios, que se traducen principalmente en la necesidad de eliminar las barreras arquitectónicas en materia de urbanismo, edificación, transporte y comunicación.

El Decreto 29/2010, de 4 de marzo de 2010, por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia, que armoniza con el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE), con Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, así como otras normativas técnicas sectoriales, cuyo contenido tienen una amplia influencia en la determinación de los espacios de los edificios como puede ser el Decreto 35/2000, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia, hacen necesario establecer las medidas de acción positiva que favorezcan, para personas con discapacidad/movilidad reducida, el acceso y utilización de las edificaciones existentes, y en la ocupación de superficies de espacios libres o de dominio público tal y como recoge la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Debemos tener claro que en uno o en otro momento de nuestra vida todas las personas vemos reducirse nuestra capacidad de desplazamiento, y es necesario que la Normativa se adapte a las necesidades de los ciudadanos, respondiendo así al compromiso de hacer de nuestro municipio un espacio con calidad de vida para los que vivimos en él o lo visitan.

Es importante destacar la preocupación social existente desde hace varios años en mejorar las condiciones de Accesibilidad en los edificios de viviendas, dicha preocupación social fue refrendada por las instituciones públicas en el ámbito de sus diversas competencias. Así, son ejemplo de ello las facilidades introducidas en el ordenamiento jurídico vigente en relación con



**EXCMO. CONCELLO**  
D E  
**BAIONA**  
(PONTEVEDRA)

la flexibilización de las mayorías requeridas para la implantación de nuevas instalaciones o servicios en edificios de uso mayoritario residencial, o los procedimientos establecidos tanto en la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

Todas estas circunstancias desembocaron en la necesidad de redactar una Ordenanza específica que defina el marco legal necesario para la mejora de las condiciones de Accesibilidad en edificios de viviendas existentes cuyo uso predominante sea residencial o dotacional, contemplando hasta la posibilidad de implantarlos sobre suelo de dominio público (Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas). Esta última opción sólo se admitirá cuando se justifique en el “Estudio previo y/o estudio económico” (desarrollado en el Artículo 19 de la presente Ordenanza) en el que deben descartarse otras opciones por resultar de imposible ejecución o notoriamente desproporcionadas económicamente.

## **INDICE**

### **TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES**

- Artículo 1.- Objeto
- Artículo 2.- Ámbito de aplicación
- Artículo 3.- Ámbito de exclusión
- Artículo 4.- Condiciones especiales a la intervención de mejora
- Artículo 5.- Cumplimiento de parámetros urbanísticos
- Artículo 6.- Obras en edificios catalogados o declarados BIC
- Artículo 7.- Ocupación del dominio público

### **TÍTULO II.- OBRAS E INSTALACIONES TENDENTES A FACILITAR LA ACCESIBILIDAD**

- Artículo 8.- Clasificación de los elementos que mejoran la Accesibilidad en edificios existentes

#### **Capítulo I.- Rampas**

- Artículo 9.- Emplazamiento de las rampas
- Artículo 10.- Justificación de la solución adoptada

#### **Capítulo II.- Plataformas elevadoras**

- Artículo 11.- Definición y clasificación
- Artículo 12.- Características técnicas y ubicación

#### **Capítulo III.- Ascensores**

- Artículo 13.- Emplazamiento de los ascensores
- Artículo 14.- Justificación de la solución adoptada
- Artículo 15.- Dimensiones de los ascensores

### **TÍTULO III.- CONDICIONES CONSTRUCTIVAS**

- Artículo 16.- En materia de Accesibilidad en la edificación
- Artículo 17.- En materia de protección contra incendios
- Artículo 18.- En materia de superficies mínimas de iluminación y ventilación

### **TÍTULO IV.- DOCUMENTACIÓN Y TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA**

- Artículo 19.- Estudio previo y memoria de viabilidad económica
- Artículo 20.- Procedimiento



**EXCMO. CONCELLO**  
DE  
**BAIONA**  
(PONTEVEDRA)

Artículo 21.- Solicitud y documentación que hay que presentar

Artículo 22.- Documentación específica relativa a las condiciones previas del suelo y/o edificación afectada por la instalación de ascensores

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA**  
**DISPOSICIÓN FINAL**

**ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS EXISTENTES DE CARÁCTER RESIDENCIAL O DOTACIONALES.**

**TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1.- Objeto.**

Esta Ordenanza tiene por objeto regular las circunstancias urbanísticas y constructivas de las intervenciones de reforma cuyo objeto consista en la mejora de las condiciones de Accesibilidad a los edificios cuyo uso predominante sea el residencial colectivo u otros usos que impliquen la necesidad de acceso público, en el contexto de la legislación y del planeamiento urbanístico vigente. También se considera la posibilidad de ocupar el dominio público en aquellos casos excepcionales en que tal necesidad quede acreditada.

**Artículo 2.- Ámbito de aplicación.**

Con carácter general la presente Ordenanza es de aplicación a los edificios cuyo uso predominante sea el residencial colectivo (sin perjuicio de la existencia en los mismos de otros usos de carácter complementario) o dotacionales, **y cuya construcción se realizó con licencia urbanística anterior a la entrada en vigor del Decreto 35/2000, del 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo y Ejecución de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia.**

**Artículo 3.- Ámbito de exclusión.**

Esta Ordenanza no es de aplicación a las obras de nueva edificación y rehabilitación integral.

**Artículo 4.- Condiciones especiales a la intervención de mejora.**

Los edificios que, por razón del planeamiento urbanístico, queden en situación de fuera de ordenación, o bien sean disconformes con el planeamiento, o bien resulten preexistentes en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada, podrán acogerse al previsto en esta ordenanza, aunque la posible revalorización que la ejecución de dichas obras puedan suponer para el inmueble o sus elementos privativos no será considerada en una eventual expropiación.

**Artículo 5.- Cumplimiento de parámetros urbanísticos.**

Con excepción de las salvedades que expresamente se citan en esta ordenanza, los parámetros urbanísticos y normas generales de edificación y usos a considerar serán los descritos en los documentos urbanísticos vigentes que resulten de aplicación (Plan General).

A los efectos de esta Ordenanza, se considera que la instalación de una rampa, plataforma elevadora o ascensor en una edificación existente es una obra de acondicionamiento.

Tiene la consideración de instalación del ascensor respecto a este artículo, el conjunto formado por el volumen del aparato elevador y aquellos elementos de distribución y acceso que resulten estrictamente necesarios para su normal funcionamiento.



**Artículo 6.- Obras en edificios catalogados o declarados BIC.**

Según lo recogido en el artículo 10 “Reglas básicas para la ordenación y ejecución de las actuaciones” de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, en los inmuebles declarados de interés cultural o sujetos a cualquier otro régimen de protección, se buscarán soluciones innovadoras que permitan realizar las adaptaciones que sean precisas para mejorar la accesibilidad, sin perjuicio de la necesaria preservación de los valores objeto de protección. En cualquier caso, deberán ser informadas favorablemente, o autorizadas, en su caso, por el órgano competente para la gestión del régimen de protección aplicable, de acuerdo la normativa vigente.

Los edificios incluidos en el Catálogo del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de Baiona, requerirán la previa presentación y autorización, por la Comisión de Seguimiento antes de la concesión de licencia, del Estudio Previo (artículo 19 de la presente Ordenanza).

La autorización de las citadas obras se supeditará a la determinación y ejecución de las medidas que en cada caso se estimen necesarias para la preservación y el mantenimiento de tales inmuebles en las condiciones determinadas por dicho régimen.

No se autorizará en ningún caso la ejecución de obras ni la implantación de instalaciones que degraden o desvirtúen los valores de esos bienes, en edificios catalogados con nivel Integral, Estructural y Ambiental grado I; en los demás casos y mediante proyecto justificado se podrán alterar elementos singulares en beneficio de la Accesibilidad.

**Artículo 7.- Ocupación del dominio público y espacios libres.**

Teniendo en cuenta lo recogido en el artículo 10 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos, 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 para garantizar la accesibilidad universal y siempre que asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público.

Las soluciones que afecten al dominio público sólo se admitirán cuando:

- 1.- Los actos de mejora de las condiciones de Accesibilidad que requieran la ocupación de terrenos de dominio público, están sujetos no sólo a la concesión de la licencia urbanística, sino también a la pertinente autorización para la ocupación privativa de los terrenos. Esta autorización para la ocupación privativa del dominio público será de carácter excepcional, y sólo será procedente cuando se garantice suficientemente que no se produce pérdida en la funcionalidad del espacio público. Su eventual autorización se realizará según los sistemas previstos en la legislación de régimen local, y finalizará bien cuando el edificio sea sustituido, o bien cuando el interés público acreditado en el correspondiente expediente considere necesaria su extinción. En cualquiera de los casos, con la extinción de la autorización procederá la persona titular de la autorización a la desocupación del dominio público y a la restitución a su estado original. La extinción de la autorización no generará un derecho a indemnización por concepto alguno.



**EXCMO. CONCELLO**  
D E  
**BAIONA**  
(PONTEVEDRA)

2. En caso de que la afectación al dominio público llevara la alteración de las infraestructuras ubicadas en este, los costes de la modificación del trazado de estas deberán ser asumidos por las personas interesadas precursoras del expediente y recogidas en el estudio económico.
3. Las personas titulares de la autorización para la ocupación del dominio público estarán obligadas a realizar las necesarias labores de mantenimiento, limpieza y conservación en las debidas condiciones de seguridad del elemento para el que se ha otorgado dicha autorización.
4. En ningún caso la ocupación privativa del dominio público por obras de mejora de las condiciones de Accesibilidad, sea cual sea su naturaleza, reducirá los itinerarios peatonales del espacio público o de uso público exterior en que se incorpora a dimensiones inferiores definidas por el Decreto 35/2000, garantizando por lo menos un ancho libre igual o superior a 1,80 metros, atendiendo a los parámetros de Accesibilidad incluidos en el Anexo I: Código de Accesibilidad. Además respetará, en todo caso, el otorgamiento de Licencias para entrada y salida de vehículos.

Su ejecución y diseño, asimismo, se realizará de tal manera que no cree problemas de detección al colectivo de personas con deficiencias visuales, por lo que su localización se adosará la fachada, afectando lo menos posible al itinerario libre peatonal y no ofreciendo elementos volados cuyo perímetro no pueda ser detectable con el bastón, valorándose de forma positiva su contraste cromático y sensorial con el resto del pavimento.

5. El Ayuntamiento instruirá el expediente concerniente a la autorización para la ocupación privativa del dominio público, una vez informado favorablemente el expediente correlativo a la licencia de obras, sin que se pueda conceder esta última sin la autorización aludida. De esta forma, la resolución administrativa por la que se conceda la licencia de obras incluirá, además de sus propias condiciones particulares, aquellas que se deduzcan de la autorización para la ocupación privativa del dominio público.

## **TÍTULO II.- OBRAS E INSTALACIONES TENDENTES A FACILITAR LA ACCESIBILIDAD**

### **Artículo 8.- Clasificación de los elementos que mejoran la Accesibilidad en edificios existentes**

Existen diversas soluciones para eliminar las diferentes barreras arquitectónicas que pueden existir en un edificio (peldaños en los portales,...); estas soluciones las podemos clasificar atendiendo a su especificidad técnica y constructiva:

#### **1.- Rampas de Accesibilidad**

Su diseño atenderá a los criterios técnicos contenidos en el Decreto 35/2000, del 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo y Ejecución de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia.

#### **2.- Elementos mecánicos de traslación vertical u oblicua atendiendo a sus características técnicas se clasificarán en:**

- Plataformas elevadoras
- Ascensores

En la elección de los elementos a incorporar, en la edificación existente, para mejorar las condiciones de Accesibilidad; la Comunidad de Propietarios procurará seleccionar la alternativa que mejor satisfaga los criterios de Accesibilidad de todos los habitantes del edificio.



## **CAPÍTULO I.- Rampas**

### **Artículo 9.- Emplazamiento de las rampas.**

Las rampas son aquellos elementos constructivos de obra que sirven para salvar pequeñas diferencias de cota que se incorporarán, bien en la alineación de la edificación y/o en el interior de los portales de las viviendas, hasta la meseta de acceso al ascensor o hasta una meseta intermedia, según el caso. En función de su ubicación podemos diferenciar entre:

#### 1.- Rampas en el interior del edificio

Podrán construirse rampas en el interior de la edificación, en las zonas comunes, cuando éstas resulten necesarias para lograr la Accesibilidad de quienes sean residentes.

En todo caso las rampas cumplirán, en cuanto a diseño y características técnicas, los parámetros contenidos en el Decreto 35/2000, del 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo y Ejecución de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia.

#### 2.- Rampas exteriores a la edificación

Cuando sea inviable técnicamente el emplazamiento de rampas dentro del edificio, se podrá solicitar su ubicación en el exterior, tanto ocupando espacios privados de uso público como la vía pública, según lo recogido en el artículo 10 “Reglas básicas para la ordenación y ejecución de las actuaciones” de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, siempre que las dimensiones del espacio público lo permita (que la acera cuente con un ancho suficiente y la instalación de la rampa no suponga un incumplimiento de la Accesibilidad en la misma). Estas actuaciones quedarán sujetas, en todo caso, a la pertinente autorización municipal para su ocupación. La solución adoptada deberá estar formalmente integrada con la fachada del edificio en lo referente a la forma y dimensiones, los materiales empleados y la resolución de los problemas de Accesibilidad al edificio. La combinación de los criterios funcionales y compositivos será definitiva en la valoración propuesta.

### **Artículo 10.- Justificación de la solución adoptada.**

Los Estudios Previos a los que alude esta Ordenanza, deberán justificar la elección del emplazamiento escogido para la rampa. En el caso en que se opte por la ubicación en suelo de uso público, se justificará aportando los detalles y razones que impidan la ubicación en el interior del edificio, junto con una memoria de viabilidad económica. Los servicios técnicos municipales, previamente a la concesión de la licencia, podrán solicitar la información que estimen necesaria con el objeto de perfeccionar la propuesta en cuanto a su ubicación definitiva.

## **CAPÍTULO II.- Plataformas elevadoras**

### **Artículo 11.- Definición y clasificación.**

Las plataformas elevadoras son una ayuda técnica cuya instalación se caracteriza por su sencillez y poca o nula afección a elementos estructurales; no obstante sólo se emplearán cuando no haya otra solución técnica o económicamente viable.

En función de su desplazamiento se clasifican en verticales u oblicuas; se primará la colocación de las primeras sobre las segundas para potenciar la autonomía personal de las personas con problemas de movilidad.



### **Artículo 12.- Características técnicas y ubicación.**

Las plataformas cumplirán, en cuanto a diseño y características técnicas, los parámetros contenidos en la normativa de aplicación y en su reglamento específico en vigor.

En cuanto a su ubicación nos remitiremos al articulado que en esta Ordenanza regula estos conceptos en lo referido a rampas de obra, descritos con anterioridad.

Se procurará que las plataformas garanticen el mayor nivel de autonomía personal, minimizando la intervención de terceras personas.

## **CAPÍTULO III.- Ascensores**

### **Artículo 13.- Emplazamiento de los nuevos ascensores.**

Durante la instalación de ascensores en edificios existentes con el fin de mejorar de las condiciones de Accesibilidad, pueden presentar las siguientes situaciones en cuanto a su ubicación:

#### 1. Localización del ascensor en el interior del edificio.

Comprende este apartado 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:

##### 1.1. En caja de escalera.

Situación con afectación de elementos comunes y que, ocasionalmente, alcanza a otros privativos.

##### 1.2. En patio interior.

Situación que comprende tanto los patios de luces como los patios abiertos de la fachada, pero siempre al interior de los planos que configuran las fachadas originales del edificio.

##### 1.3. En situaciones especiales.

Situación concreta y particular que deberá explicarse convenientemente en el proyecto pertinente.

#### 2. 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 eso la volumetría original.

Dichas situaciones pueden ser:

##### 2.1. Sobre espacio libre 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. Por ello, el análisis de los parámetros urbanísticos aplicables y su eventual acomodación sólo puede realizarse a la luz del conocimiento concreto de aquellos y de los preceptos de la presente Ordenanza.

En los casos en que se justifique la inviabilidad de instalar el ascensor dentro del perímetro de la edificación (en el interior del edificio o en patio interior), podrá autorizarse la instalación de él incluso adosado a la fachada de la edificación.



**EXCMO. CONCELLO**  
D E  
**BAIONA**  
(PONTEVEDRA)

La solución adoptada deberá estar formalmente integrada con la fachada del edificio en lo referente a la forma y dimensiones de la caja del ascensor, los materiales empleados y la resolución de los problemas de Accesibilidad al edificio.

La combinación de los criterios funcionales y compositivos serán fundamentales en la valoración del Estudio Previo.

## 2.2. Sobre dominio público.

Situación en la que la localización de la instalación recae sobre terrenos de dominio público y quedan sujetas a la pertinente autorización para la ocupación privativa del mismo.

Con independencia del cumplimiento de las condiciones establecidas en el punto anterior, en determinados supuestos de “carácter excepcional” podrá autorizarse la instalación de ascensores adosados a un edificio existente ocupando suelo público, según lo recogido en el artículo 10 “Reglas básicas para la ordenación y ejecución de las actuaciones” de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, siempre que se justifique fehacientemente la imposibilidad física de otro emplazamiento alternativo dentro del inmueble, y se garantice suficientemente que no se produce pérdida en la funcionalidad del espacio público circundante.

En cualquier caso, en la solicitud de licencia, deberá razonarse y adoptarse la mejor ubicación posible de entre las relacionadas, atendiendo al orden de prioridad anteriormente establecido y a las características concretas del edificio en el que se solicite implantar el ascensor.

### **Artículo 14.- Justificación de la solución adoptada.**

Los Estudios Previos a los que alude el artículo 19 (de la presente Ordenanza), deberán justificar de forma razonada la elección del emplazamiento escogido para el ascensor. Esta justificación deberá desarrollarse siguiendo la orden de posibles emplazamientos descrito en el artículo anterior, de forma secuenciada, acercando y detallando las razones que, en su caso, impidan la elección de cada punto enunciado, hasta alcanzar aquel que se justifique como más adecuado. En el caso en que se opte por la ubicación en suelo de uso público, se justificará aportando los detalles y razones que impidan la ubicación en el interior del edificio, junto con una memoria de viabilidad económica.

Los servicios técnicos municipales podrán, a la vista de los argumentos allegados, requerir la información o documentación que consideren precisa sobre cualquier emplazamiento posible, todo eso con objeto de perfeccionar la propuesta en cuanto a su localización definitiva.

### **Artículo 15.- Dimensiones de los ascensores.**

Las dimensiones de las cabinas de los ascensores se ajustarán a los criterios de Accesibilidad recogidos en la legislación vigente. No obstante, si razones de tipo estructural, de forma o económicas impidieran el estricto cumplimiento de aquellas dimensiones, podrán adoptarse otras que satisfagan las necesidades concretas de las personas interesadas.

## **TÍTULO III.- CONDICIONES CONSTRUCTIVAS**

### **Artículo 16 - En materia de Accesibilidad en la edificación.**

Los proyectos de mejora de las condiciones de Accesibilidad que incluyan la dotación de nuevas instalaciones mecánicas, o reforma de las existentes (por ampliación del recorrido, por ejemplo), deberán complementarse con todas las acciones o intervenciones que puedan ser técnicamente





**EXCMO. CONCELLO**  
D E  
**BAIONA**  
(PONTEVEDRA)

posibles con el fin de minimizar o eliminar las barreras arquitectónicas existentes en el edificio y en los posibles recorridos que, por espacios libres privados, deban recorrerse hasta el ingreso en el inmueble.

Así, el desembarco de las distintas paradas deberá efectuarse sobre elementos de uso común del edificio. Siempre que sea técnica y tipológicamente posible habrá de garantizarse el acceso a la cabina del ascensor tanto desde la calle como desde la entrada a cada vivienda a través de itinerarios practicables, según la definición establecida en la Normativa vigente en materia de Accesibilidad, salvo que razones de tipo estructural, de forma o económica impidan el estricto cumplimiento de cualquiera de aquellos y siempre de manera técnicamente justificada.

Asimismo, se procurará que las condiciones de Accesibilidad alcancen a las plantas destinadas a trasteros, plazas de aparcamiento u otros elementos comunes. No obstante, el criterio interpretativo de este apartado no vendrá nunca a exigir la prolongación de las obras de Accesibilidad a estas plantas o elementos comunes si no fuera necesario.

Excepcionalmente, y a criterio de los servicios técnicos municipales, podrán autorizarse modificaciones en el trazado de las escaleras (escalones compensados, anchos puntuales en el recorrido, por ejemplo) no estrictamente ajustadas a las disposiciones específicas en materia de Accesibilidad, pero siempre atendiendo al perfeccionamiento que, en esta materia, supone para el edificio en general las obras de mejora o la dotación de nuevas instalaciones mecánicas.

**Artículo 17 - En materia de protección contra incendios.**

Las obras de mejora de las condiciones de Accesibilidad no podrán provocar modificaciones en elementos constructivos regulados por la normativa vigente en materia de protección contra incendios que menoscaben, reduzcan o contradigan los criterios de interpretación de esta.

Si el edificio objeto de intervención amparada por la presente ordenanza careciera de alumbrado de emergencia y señalización, o de medios de extinción de incendios, o si los existentes no alcanzaran los niveles de seguridad mínimos estimados, el propio proyecto técnico deberá proponer la dotación de aquellos conforme a la normativa vigente en materia de protección contra incendios. En cualquiera caso, los servicios técnicos municipales podrán exigir la adopción de estas y otras medidas correctoras (en materia de sectorización, por ejemplo) que, con el fin señalado, se juzguen convenientes.

Las obras de mejora de las condiciones de Accesibilidad que se realicen en el exterior del inmueble (instalación de ascensor, plataformas elevadoras o dotación de rampas de acceso, por ejemplo) no podrán menoscabar las condiciones previas de aproximación de los vehículos de emergencia al entorno del propio edificio o sus colindantes, en los términos de la legislación vigente.

**Artículo 18.- En materia de superficies mínimas de iluminación y ventilación.**

La mejora de las condiciones de Accesibilidad no podrá suponer una merma de las superficies de iluminación y ventilación preexistentes o, en su caso, de aquellas mínimas que resultasen obligatorias por aplicación de las normas de edificación. Así, los Estudios Previos, a los que alude el Art. 19, propondrán las soluciones constructivas oportunas para garantizar el cumplimiento de lo descrito anteriormente.

Sólo en casos excepcionales, en los que resulte técnicamente acreditada la imposibilidad de satisfacer alguno de los requerimientos de iluminación y/o ventilación, el propio proyecto técnico podrá proponer soluciones alternativas o complementarias que mitiguen estas carencias, con objeto de someterlas a la consideración de los Servicios Técnicos Municipales.



**EXCMO. CONCELLO**  
D E  
**BAIONA**  
(PONTEVEDRA)

Sin perjuicio de la necesaria tramitación de la excepcionalidad del Decreto 29/2010, de 4 de marzo de 2010, por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia.

## **TÍTULO IV.- DOCUMENTACIÓN Y TRAMITACIÓN**

### **Artículo 19.- Estudio previo y memoria de viabilidad económica.**

#### **Estudio Previo.**

A efectos de aplicación de los artículos anteriores, cuando la instalación del ascensor se realice adosado a la fachada, la autorización de dicha instalación estará supeditada a la elaboración de un Estudio Previo individualizado que aborde el tratamiento formal y constructivo de la caja de ascensor en relación con las fachadas del edificio a lo que se adosa y justifique la viabilidad de la instalación en relación con el incidente sobre los condicionantes urbanísticos de su entorno inmediato.

Cuando el edificio existente forme parte de un conjunto unitario y a fin de salvaguardar la unidad del proyecto, el modelo que se defina en el Estudio Previo, para la primera intervención a realizar, servirá de modelo a seguir para las futuras instalaciones que se soliciten dentro del ámbito del citado conjunto.

Cuando las obras de mejora de las condiciones de Accesibilidad afecten a un edificio incluido en el Catálogo del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Baiona o del PGOU, deberá acometerse la elaboración de un Estudio Previo individualizado que, además de incluir la justificación de la solución adoptada prevista en los artículos 10 y 14, aborde el tratamiento formal, compositivo, distributivo y constructivo de las afecciones previstas en la propuesta, todo eso con objeto de someterlo a la consideración de los servicios técnicos municipales.

El Estudio Previo que se tramitará para mejorar la Accesibilidad en edificios de viviendas existentes o dotacional, deberá ir firmado por técnico con especialidad y competencia, y visado por el colegio profesional correspondiente, que constará como mínimo, de la siguiente documentación:

- Memoria descriptiva del edificio y sus características constructivas.
- Documentación fotográfica de los alzados (si es que se pretendiera intervenir en ellos).
- Memoria justificativa de la solución técnica adoptada, con la descripción de los materiales de ejecución y acabados para una correcta comprensión y visualización de la propuesta, así como su viabilidad técnica, razonada conforme a lo señalado en los artículos 10 y 14.
- Documentación gráfica del estado actual formado por: planos de planta descriptivos de la distribución y acotados; planos de los alzados; planos de secciones.
- Documentación gráfica del estado reformado formada por: planos de planta acotados, descriptivos de la nueva distribución; planos de los alzados; planos de secciones. Sin perjuicio de que los Servicios Técnicos Municipales puedan requerir otra para la correcta comprensión de la solución volumétrica adoptada y su relación con el entorno circundante.

En el análisis del Estudio Previo, los Servicios Técnicos Municipales no sólo evaluarán la intensidad de la intervención en los elementos sujetos a conservación y su acomodación a las normas específicas, sino que también podrán proponer la desestimación de aquellos diseños que, por falta de calidad, desmerezcan la edificación sobre la que se pretenda intervenir, o bien porque la propuesta incida negativamente en la imagen urbana de la edificación y en su entorno. Igualmente podrán instar del interesado la mejora de la propuesta, en los términos que se consideren precisos, para el cumplimiento de la normativa vigente. La resolución administrativa



**EXCMO. CONCELLO**  
D E  
**BAIONA**  
(PONTEVEDRA)

podrá aprobar el Estudio Previo, en cuyo caso incluirá las condiciones que se estimen pertinentes (“condiciones que serán de obligado cumplimiento en el futuro proyecto técnico”), o bien desestimar la propuesta de intervención.

**Memoria de viabilidad económica.**

La ordenación y ejecución de las actuaciones referidas en los artículos anteriores, respecto a la ocupación del espacio público, requerirá la realización, con carácter previo, de una memoria que asegure su viabilidad económica (podrá ir incorporado en el estudio previo), su adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

- a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.
- b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

**Artículo 20.- Procedimiento.**

A efectos de su tramitación, se estará al dispuesto en la legislación vigente aplicable a los procedimientos administrativos, en el Plan General de Ordenación Municipal vigente y en lo previsto en la presente ordenanza, aunque, cuando la intervención de mejora afecte a la fachada del edificio o espacios de titularidad o uso públicos, se solicitarán cuantos informes y autorizaciones sectoriales se estimen necesarios.

En caso de que el contenido de la propuesta afecte al dominio público de titularidad municipal, el silencio administrativo, de producirse, se entenderá desestimatorio a todos los efectos.

**Artículo 21.- Solicitud y documentación a presentar.**

De acuerdo con el anterior, la solicitud de licencia urbanística de obras para la mejora de las condiciones de Accesibilidad en edificios cuyo uso predominante sea el residencial colectivo o dotacional, se realizarán en documento normalizado o equivalente, acompañado del pertinente proyecto técnico, firmado por técnico con especialidad y competencia, y visado por el colegio profesional correspondiente.

1. Identidad.

La solicitud a presentar identificará con precisión a la persona que solicite la licencia municipal de obras, indicando en nombre y representación de quien la efectúa.

2. El proyecto técnico.

El proyecto técnico, además de la documentación exigible por la Normativa vigente, deberá contener la siguiente documentación:

- Memoria descriptiva del edificio y sus características constructivas.



**EXCMO. CONCELLO**  
D E  
**BAIONA**  
(PONTEVEDRA)

- Justificación de la solución adoptada, conforme a lo previsto en los artículos 10 y 14 de la presente ordenanza, y en los términos que en estos se describen.
- En caso de que se hubiera tramitado el Estudio Previo se presentará una copia del informe final municipal.
- Documentación fotográfica descriptiva del estado actual correspondiente al área de actuación.
- Documentación gráfica precisa que identifique con claridad la parcela receptora del edificio objeto de intervención.
- Documentación gráfica descriptiva del estado actual de cada planta afectada por la intervención, formada por: planos de planta descriptivos de la distribución y los usos; planos de cotas; planos de alzados y secciones.
- Documentación gráfica descriptiva del estado reformado de cada planta afectada por la intervención, formada por: planos de planta descriptivos de la distribución y los usos; planos de cotas; planos de alzados y secciones.
- Descripción escrita detallada de la solución propuesta y sus características técnicas.
- Cuanta otra información se considere relevante para la correcta definición del propósito del proyecto.

3. Concreciones de los proyectos técnicos.

Cuando la intervención de mejora alcance a patios del inmueble, deberá aportarse documentación gráfica en la que se refleje la distribución de todas las viviendas y el resto de locales que abran huecos al patio afectado a fin de verificar la incidencia de la instalación del ascensor en las condiciones de higiene de dichas viviendas.

La documentación contendrá, como mínimo, expresión de los usos, superficies útiles y superficie de los huecos de cada dependencia que abra a dicho patio. Cuando no fuera posible obtener los datos de la situación actual de alguna vivienda o local, y así se justifique por quien solicite la licencia, se aportarán los datos de dicho local o vivienda correspondientes al proyecto que fue objeto de licencia municipal.

Cuando la intervención de mejora alcance, aunque parcialmente, a plantas, locales o espacios destinados a usos diferentes del residencial, se aportará documentación gráfica suficiente que describa, con precisión, la intensidad de la reforma necesaria en estos, las afecciones, soluciones constructivas y los parámetros urbanísticos de aplicación.

Cuando la intervención de mejora de la Accesibilidad alcance o se adose a la fachada del edificio, deberá aportarse plano de emplazamiento en el que se representen los recorridos peatonales y rodados existentes (acotados) y se defina la incidencia del elemento proyectado sobre estos. Asimismo, deberá representarse la separación a los linderos y otros edificios.

**Artículo 22.- Documentación específica relativa a las condiciones previas del suelo y/o edificación afectada por la instalación de ascensor.**

1. Se deberá aportar certificación literal del acuerdo de instalación del elemento de mejora, acreditándose el cumplimiento de lo establecido en la legislación de propiedad horizontal o 15/1995 sobre límites del dominio de inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad. Dicha certificación será expedida por el Secretario o Secretaria de la Comunidad.

2. En relación con la titularidad de los espacios a ocupar por el futuro elemento de mejora de Accesibilidad, se determinará su carácter público o particular, y en este último caso, su naturaleza común o privativa.



**EXCMO. CONCELLO**

DE

**BAIONA**

(PONTEVEDRA)

3. Se manifestará expresamente la existencia, en su caso, de derechos de uso y/o disfrute por parte de terceros.

4. Se pondrá de manifiesto a disponibilidad, o no, de la totalidad de los bienes y derechos afectados por la instalación de los elementos de mejora de Accesibilidad previstos por el proyecto, adjuntando, en su caso, el compromiso de los particulares afectados de efectuar aquella cesión o transmisión.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

Las solicitudes que ya estuvieran en tramitación antes de la entrada en vigor de la presente ordenanza, podrán acogerse a esta en todo aquello que les resultara favorable.

**DISPOSICIÓN FINAL**

La presente Ordenanza entrará en vigor a los quince días contados a partir de la recepción del acuerdo en la administración del estado, Subdelegación del Gobierno y Comunidad Autónoma, de acuerdo con lo señalado en el artículo 65 de la Ley 7/85, de 2 de abril, de bases de régimen local.

Baiona, 21 de abril de 2014. O Alcalde, Jesús Vázquez Almuíña