

**ESTUDO DE DETALLE PARA A DEFINICIÓN URBANÍSTICA DA DOTACIÓN DE ACCESIBILIDADE
AOS INMOBLES DE VIVENDA COLECTIVA EMPRAZADOS NA RÚA DO PENEDO 56 A 68
CORREDOIRA DA CAMPSA**
MEMORIA**CARPETA 01.MX**

1. MEMORIA XUSTIFICATIVA	3
1.1. Antecedentes.....	3
1.2. Xustificación e conveniencia da redacción do estudo de detalle	4
1.3. Obxectivos do estudo de detalle	5
1.4. Determinacións do planeamento de rango superior.....	5
1.5. Información urbanística.....	8
1.6. Diagnóstico da situación	10
1.7. Alternativas para unha intervención: enfoque da proposta de accesibilidade ás vivendas...16	
2. MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	24
2.1. Descrición da proposta de ordenación	24
2.2. Descrición da solución para a colocación dos ascensores	26
2.3. Regulación das actuacións nas edificacións.....	29
2.3.1 Portais e núcleos de escaleiras existentes	29
2.3.2. Novos portais, núcleos de ascensores e novos accesos ás vivendas	31
2.4. Criterios xerais de regulación das actuacións de urbanización	33
3. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DAS NORMAS DE RANGO SUPERIOR.....	35
3.1. Lei de accesibilidade	35
3.2. Código técnico da edificación	36
3.3. Lei de habitabilidade de vivendas de galicia.....	38
3.4. Lei do solo de galicia	40
3.5. Pplan xeral de ordenación municipal	41
3.6. Lei do solo e rehabilitación urbana.....	42
3.7. Lei de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de galicia	43
3.8. Lei de patrimonio cultural.....	47
4. ANEXOS.....	51
4.1. Ficha datos xerais do bloque	51
4.2. Fotografías de estado actual.....	53

1. MEMORIA XUSTIFICATIVA

1.1. ANTECEDENTES

En decembro de 2018 contratáronse os traballos de estudo para a resolución dos problemas de accesibilidade no ámbito da ordenanza 9A na rúa do Penedo. Logo do traballo de recollida de información e estudo das posibles solucións o equipo técnico ao que se asignou a asistencia técnica presentou unha proposta de dotación de accesibilidade, que se formalizou como Estudo de detalle e que foi presentado trámite.

Este estudo de detalle foi aprobado inicialmente con data 21 de decembro de 2020 e exposto ao público, recibíndose unha única alegación, presentada pola comunidade de propietarios dos edificios obxecto de estudo.

Nesta alegación a comunidade de propietarios puxo de manifesto que a información urbanística do documento non recolle o estado real das edificacións, xa que no tempo que vai desde a recollida de información para os primeiros estudos realizados e o momento de aprobación inicial do documento a comunidade de propietarios abordou distintas obras na envolvente dos edificios para a mellora da súa eficiencia enerxética que conviña ter en conta e recoller no documento.

Á vista do tempo transcorrido entre os primeiros estudos realizados e o momento da tramitación do estudo de detalle considerouse axeitado, tal e como se solicita na alegación da comunidade de propietarios, actualizar a información sobre o estado actual dos edificios para acomodar a información urbanística do documento á realidade do momento actual.

Tamén parece oportuno sinalar que, neste tempo, aprobáronse e modificáronse as normas técnicas de planeamento de Galicia que establecen os requisitos que deben cumprir os documentos urbanísticos e que requiren certos axustes na formalización dos documentos a presentar.

Á vista destas circunstancias considerouse axeitado reelaborar o documento que se aprobou inicialmente cos seguintes obxectivos:

- Actualizar a información urbanística do documento naqueles aspectos nos que quedou desfasada.
- Incorporar ao documento as correccións ou precisións que derivan das alegacións presentadas no proceso de exposición pública, que non se consideran substanciais respecto do documento inicialmente aprobado.
- Adaptar o documento ás normas técnicas de planeamento de Galicia (estrutura de carpetas e arquivos da documentación en soporte dixital, formatos, e xeoreferenciación da información gráfica)

Este documento para aprobación definitiva elaborase de oficio polos servizos técnicos municipais, a partir do traballo e a proposta que foi aprobada inicialmente, elaborada por

ARROKABE ARQUITECTOS SLP, que tiña como técnicos responsables aos arquitectos Óscar Andrés Quintela e Iván Andrés Quintela.

1.2. XUSTIFICACIÓN E CONVENIENCIA DA REDACCIÓN DO ESTUDO DE DETALLE

O Plan xeral de ordenación municipal de Santiago de Compostela cualifica o ámbito como ordenanza 9A relativa a actuacións unitarias consolidadas de vivenda colectiva.

Esta ordenanza permite, excepcionalmente, ordenar mediante estudo de detalle de ordenación de volumes, aumentos na edificabilidade de ata un máximo do 15% da existente, se non se incrementa o número total de vivendas.

Estas ordenacións afectarán ao conxunto e non poden alterar de maneira substancial a tipoloxía edificatoria.

É necesario, ademais, un proxecto global de mellora das condicións de urbanización para a totalidade do ámbito ordenado.

É importante ter en conta que a ordenanza considera que aínda que a execución das intervencións que poidan afectar ao conxunto ou a partes autónomas non sexa simultánea, estas deberán preverse nun proxecto unitario.

Da análise das diferentes posibilidades para a mellora da accesibilidade da edificación, atendendo a aspectos clave como o investimento económico necesario e evitar a diminución das condicións de habitabilidade e seguridade das vivendas existentes, dedúcese a proposta de non intervir no núcleo de comunicacións existente e abordar o acceso desde a fachada posterior, colocando o ascensor no exterior da edificación existente, o que implica un aumento da edificación para dar cabida ao ascensor e ás áreas necesarias para o acceso ás diferentes vivendas.

O estudo de detalle permite definir os novos volumes que resultan das actuacións de mellora da accesibilidade, no marco do previsto na propia ordenanza de aplicación e nas distintas normativas con incidencia en actuación para a mellora da accesibilidade das vivendas e do espazo público.

Tamén permite establecer os criterios e condicións xerais que deberán cumprir as futuras intervencións no ámbito, encamiñadas a resolver os problemas de accesibilidade das vivendas, e a mellorar as condicións xerais da edificación de maneira que se manteña a coherencia e o carácter unitario do conxunto.

Enténdese que as ditas razóns xustifican plenamente a conveniencia da tramitación deste estudo de detalle.

1.3. OBXECTIVOS DO ESTUDO DE DETALLE

O estudo de detalle ten por obxectivo definir as condicións urbanísticas que deben rexer as futuras intervencións no bloque de vivendas situado na rúa do Penedo, números 56, 58, 60, 62, 64, 66 e 68 en Santiago de Compostela, tanto no que se refire ás edificacións nas edificacións privadas como aos espazos públicos urbanizados afectados.

A tal fin defínense:

- Os criterios que rexen as solucións para resolver os problemas de accesibilidade desde o espazo público e a incorporación de ascensores na edificación privada, de tal modo que se garanta a accesibilidade universal e non se menoscaben as condicións de funcionalidade e a calidade dos espazos de dominio público. Así establécense:
 - Liñas de edificación e rasantes.
 - Áreas do espazo público que é necesario ocupar con ramplas, escaleiras, ascensores ... para mellorar as condicións de accesibilidade.
 - Subámbitos ou áreas de actuación.
 - Condicións e criterios para a mellora e reurbanización dos espazos públicos afectados.
- As condicións compositivas e estéticas que deberán cumprir as actuacións en fachadas e elementos comúns das edificacións, para garantir a harmonía e o mantemento do carácter unitario do conxunto.
- A delimitación do ámbito de actuación afectado polo proceso de exposición pública a efectos do cumprimento do artigo 24 do Texto refundido da lei do solo e rehabilitación urbana.

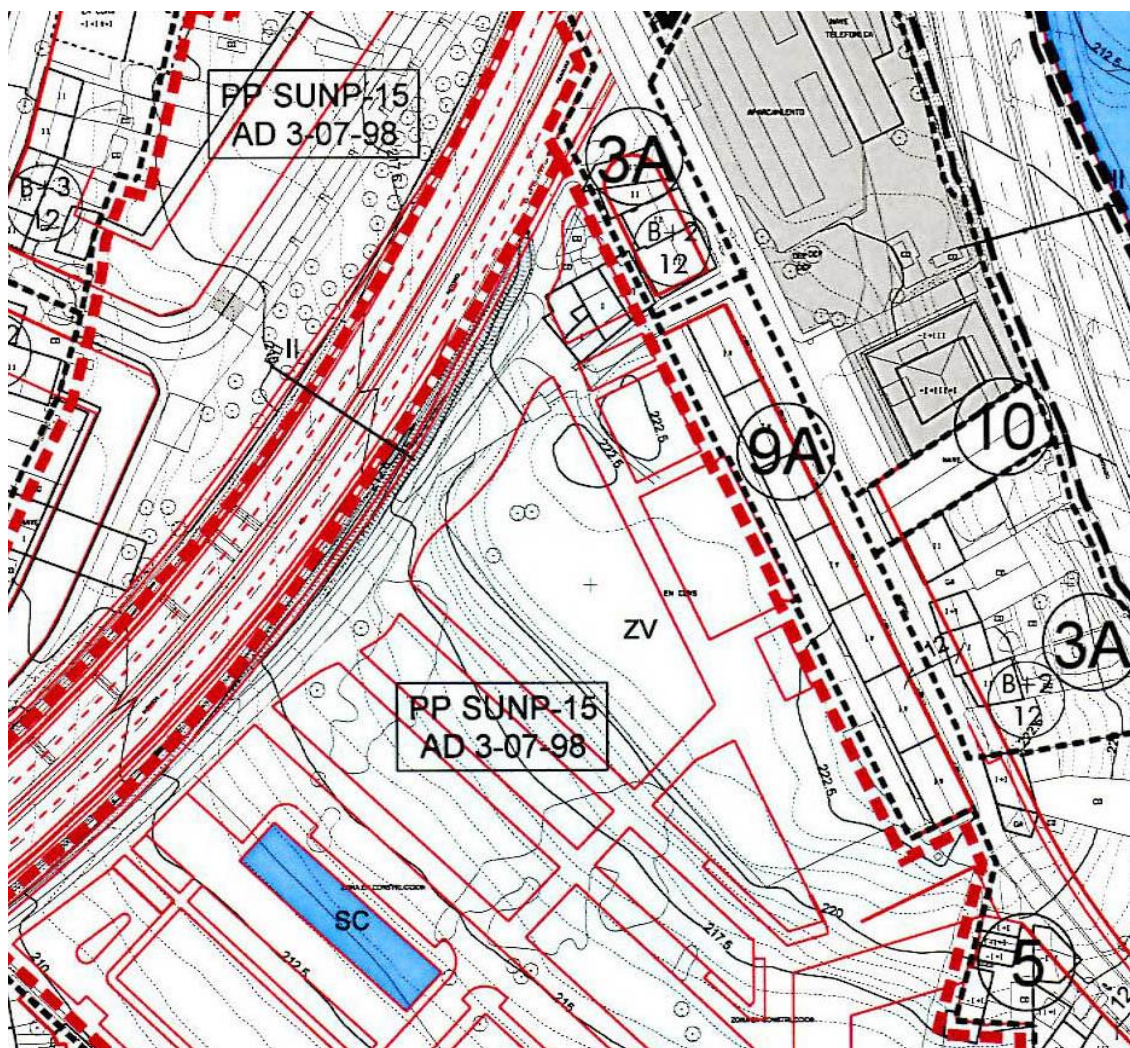
1.4. DETERMINACIÓNS DO PLANEAMENTO DE RANGO SUPERIOR

Ao ámbito do estudo de detalle desenvolve o Plan xeral de ordenación municipal vixente.

Determinacións do Plan xeral de ordenación municipal

As edificacións obxecto do estudo de detalle atópanse dentro do ámbito de solo clasificado como solo urbano, coa categoría de solo urbano consolidado e cualificación 9A, Actuacións unitarias consolidadas de vivenda colectiva.

A parcela lindeira coas edificacións no súa parte posterior ten a cualificación de espazo libre público, obtido en desenvolvemento do sector de solo urbanizable no programado SUNP-15.



Fonte base: Plano de ordenación. PXOM 2007

A regulación da ordenanza 9 (Actuacións unitarias consolidadas) recóllese no artigo 146 do PXOM vixente. A redacción resultante da Modificación puntual do Título III do PXOM para a regulación dos usos é a que se transcribe a continuación:

Art. 146. Ordenanza 9. Actuacións unitarias consolidadas

1. Delimitación e ámbito

Esta ordenanza comprende os ámbitos de actuacións unitarias residenciais existentes, de ordenación conxunta, en xeral pública ou institucional, que conforman pezas morfolóxicas autónomas e características na estrutura urbana.

2. Sistema de ordenación

Consérvanse as características de estrutura urbana, mantendo a tipoloxía edificatoria existente. Para este efecto diferenciaranse as actuacións de vivenda colectiva (9A) das de vivenda unifamiliar (9B).

3. Parámetros e condicións da edificación

Con carácter xeral manteranse as edificabilidades existentes, permitíndose obras de conservación, consolidación, rehabilitación e reestruturación que non impliquen modificar o carácter unitario do conxunto.

Mantendo este carácter unitario, e no contexto dunha área de rehabilitación integral, permitírase, coa redacción do correspondente estudo de detalle, introducir elevadores e outros elementos co fin de mellorar as condicións de accesibilidade das vivendas. O estudo de detalle determinará, de ser o caso, a desafectación do dominio público dos terreos afectados.

As intervencións que poidan afectar o conxunto ou partes autónomas (bloques, ringleiras etc.) deberán preverse en proxecto unitario, aínda que a súa execución non sexa simultánea.

Excepcionalmente poderán autorizarse, mediante estudo de detalle de ordenación de volumes, aumentos na edificabilidade ata un máximo do 15% da existente sen incrementar o número total de vivendas. Estas ordenacións afectarán o conxunto da actuación unitaria cualificada, non supoñerán alteración substancial da tipoloxía edificatoria e irán acompañadas dun proxecto global de mellora das condicións da urbanización para a totalidade do ámbito ordenado.

4. Condicións de uso

As condicións de uso serán as establecidas neste plan xeral para a ordenanza de tipoloxía de ordenación análoga á da actuación de que se trate. Con carácter xeral, entenderase que a tipoloxía equivalente é a regulada pola ordenanza 4 para a variante 9A e a da ordenanza 5 para a 9B.

Actuacións unitarias (AU) de vivenda colectiva

Nas actuacións unitarias de vivenda colectiva (9A) onde en orixe se prevía vivenda en planta baixa, manterase o dito uso. A posibilidade de implantar outros usos previstos pola ordenanza que resulte de aplicación estará condicionada a manter o despezoamento e a configuración exterior da vivenda, sen alterar o carácter unitario do conxunto.

Actuacións unitarias (AU) de vivenda unifamiliar

Nas actuacións unitarias de vivenda unifamiliar (9B) manterase o uso característico. A posibilidade de introducir usos complementarios en planta baixa está condicionada a non alterar a configuración das vivendas.

5. Aliñacións e rasantes

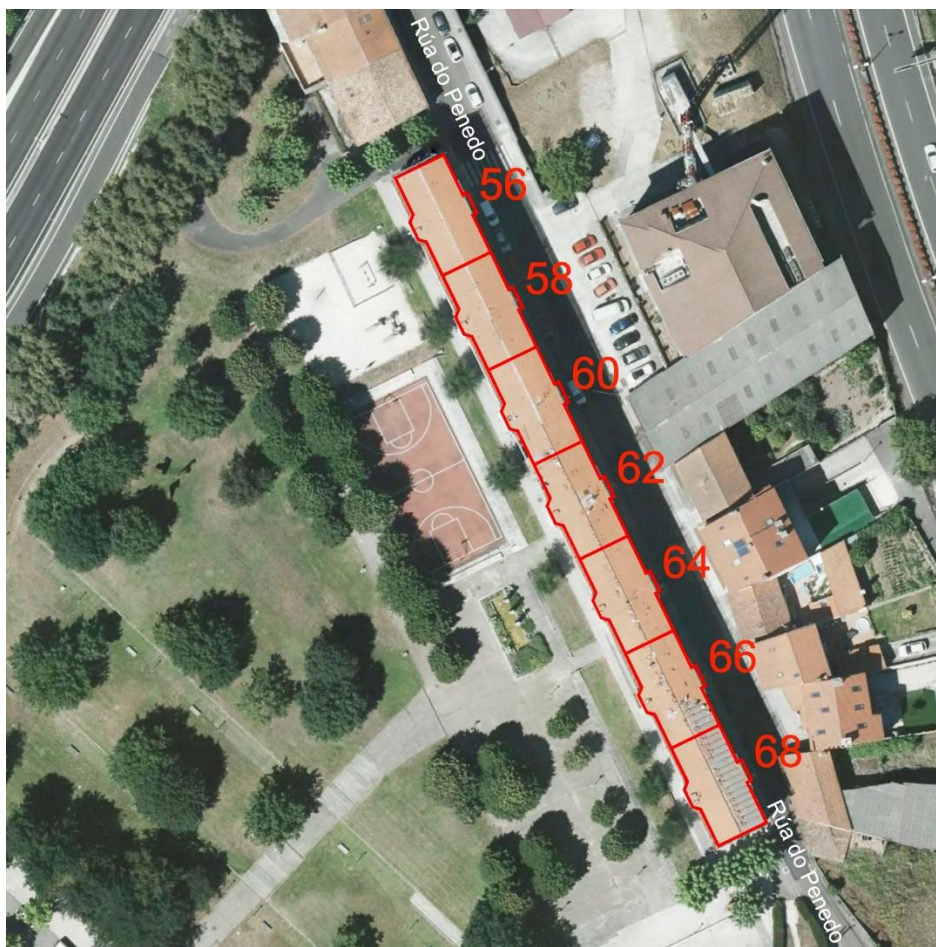
Establécense nos planos de ordenación e, cando non sexa así, coincidirán coas existentes en áreas consolidadas.

Na ordenanza 9A en tipoloxía de bloque aberto, cando non figure expresamente recollida a aliñación nos planos de ordenación entenderase con carácter xeral que coincide coa liña de edificación dos bloques, agás acreditación expresa da titularidade privada dos espazos libres situados entre bloques.

1.5. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

O ámbito do estudo de detalle ocupa as parcelas ocupadas por un único bloque con sete portais situado na rúa do Penedo en Santiago de Compostela, e a superficie de espazo público na que é necesario actuar para a instalación dos ascensores e garantir a accesibilidade universal.

A continuación preséntase unha imaxe aérea na que se identifica cada edificio co seu número de portal correspondente.



Fonte base: Fotografía aérea. Xeoportal Concello de Santiago de Compostela

Situación: **Rúa do Penedo 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68** en Santiago de Compostela.

Forma: A parcela ten unha forma rectangular cuxo lado lonxitudinal se atopa aliñado coa rúa do Penedo.

A edificación segue esta configuración rectangular sobresaíndo os portais de acceso na súa fachada principal á rúa do Penedo e os ocos de cociñas na súa fachada traseira.

A edificación non ocupa a totalidade da parcela privada.

A cuberta é inclinada a dúas augas.

Ámbalas fachadas lonxitudinais contan cunha lixeira pendente ascendente en sentido sueste.

Lindes: Na súa fachada traseira linda cunha parcela pertencente ao sistema de espazos libres e zonas verdes públicas que inclúe ademais unha área deportiva exterior e un parque infantil.

Superficie total da parcela: 1.397 m²

Superficie ocupada pola edificación da parcela: 1.041 m²

Ano de construción (datos de Catastro): 1948 os núm. 56 e 58, 1950 o resto

Número de portais no bloque: 7

Número de vivendas por portal: 8

Número de vivendas total: 56

Altura: B+3

Tipoloxía: Edificación en bloque illado de catro alturas.

Ordenanza núm.: 9A Actuacións unitarias consolidadas de vivenda colectiva .

En aplicación da presente ordenanza débese manter a tipoloxía edificatoria existente e con carácter xeral as edificacións existentes.

Equipamentos urbanos existentes:

Iluminación pública fixada en todas as fachadas.

Rúa do Penedo: rede de saneamento e de abastecemento de auga, electricidade e telecomunicacións. Fachada traseira: redes de gas e telecomunicacións.

1.6. DIAGNÓSTICO DA SITUACIÓN

O bloque de vivendas afectado ten como orixe vivendas de protección oficial promovidas polo Instituto Nacional de Vivenda a mediados do século XX.

É un único bloque lonxitudinal en liña con sete portais, catro plantas, con núcleo de comunicacións central sen ascensor e dúas vivendas pasantes por planta con estancias a ambas fachadas do bloque. Esta dedicado a uso residencial, mesmo en planta baixa e non dispón de locais comerciais nin garaxes.

Constitúe un elemento illado e referente na súa contorna próxima ao non existir bloques de similares características nas proximidades, estar rodeado de edificacións de menor altura na súa fronte á rúa do Penedo e ser fachada dunha ampla zona libre de dominio público dedicada a uso deportivo e zonas verdes na súa fachada posterior.

Este carácter de fito na zona reforza a necesidade dunha actuación conxunta do bloque que garanta ao mesmo tempo unha correcta relación cos seus espazos públicos circundantes.



Rúa do Penedo. Foto tomada antes das actuacións de mellora nas fachadas



Fachada traseira cara ao parque de Pontepereda. Foto tomada antes das actuacións de mellora nas fachadas



Fachada traseira. Febreiro 2023

A rúa do Penedo permite a circulación en ambos sentidos, nas proximidades existen dúas áreas de aparcadoiro. Unha situada nun ensanche existente na propia rúa do Penedo e outra nunha rúa transversal ao comezo da mesma e que constitúe un dos accesos ao parque de Pontepereda. A calzada non ten marcadas as liñas que delimitan o dobre sentido nin áreas de aparcadoiro, o que implica que os vehículos aparquen indistintamente a ámbolos dous lados da rúa.

As beirarrúas son con carácter xeral de 2 metros ancho, se ben se produce un estreitamento na

zona dos portais e escaleiras, que configuran un sobresaínte da liña de fachada. Nestes puntos queda un paso libre aproximado de 1,20 metros.

A calzada presenta un ancho constante de 6 metros ata o seu estreitamento á altura do portal 68, último do bloque, e as edificacións de núm. 27-29. A distancia entre estas edificacións na actualidade é de aproximadamente 5 metros e a beirarrúa á altura do bloque 68, no punto de acceso á fachada traseira do bloque, estréitase ata os 80 cm.

Este problema manterase ata que futuras actuacións nas parcelas correspondentes aos números 27 e 29 da rúa do Penedo impliquen a adecuación da aliñación á marcada polo PXOM.

A beirarrúa de acceso á fachada traseira do bloque á altura do primeiro grupo de vivendas (portal 56) presenta un ancho de 1 metro, isto xunto cos problemas de estreitamentos puntuais mencionados anteriormente, implican que na actualidade, a pesar de que as pendentes do terreo o facilitan, non existen uns itinerarios accesibles peonís ao espazo posterior á fachada e ás zonas verdes e de equipamento deportivo.



Acceso fachada traseira portal 56. Foto tomada antes das actuacións de mellora nas fachadas



Acceso fachada principal portal 68. Foto tomada antes das actuacións de mellora nas fachadas



Acceso fachada traseira portal 56. Febreiro 2023



Acceso fachada principal portal 68. Febreiro 2023

A edificación presenta graos de deterioración similares en todo o bloque e deficiencias construtivas e funcionais propias dos edificios da época.

No momento de iniciar os estudos observáronse no cerramento vertical, patoloxías como humidades, fisuras superficiais, disgregación do recebo, tratamento inadecuado de carpinterías con diversidade de materiais e despezos, instalacións vistas en fachada, carencias como falta de illamento e defectos por causas antrópicas como pintadas.

Neste momento boa parte destes problemas foron xa resoltos coas actuacións levadas a cabo na cuberta dos edificios (15708LIC/512/2017) e na mellora da súa envolvente (15708LIC/2037/2018)

A intimidade das plantas baixas, na actualidade, está garantida naquelas xanelas cara a rúa do Penedo, onde a altura do antepeito desde a rúa é aproximadamente de 2 metros. Non pasa o mesmo na súa fachada traseira cuxas xanelas presentan unha altura de antepeito que varía aproximadamente entre os 90 centímetros e 1,80 metros segundo o caso.

En canto ao programa da vivenda, aínda que os tres dormitorios teñen unhas dimensións bastante adecuadas; a estancia principal, salón comedor duns 13 m², e as pezas de servizos existentes, único baño(≈3,5 m²) e cociña (≈4,5m²), afástanse das superficies mínimas actuais marcadas pola normativa de habitabilidade e, ademais, non dispoñen de espazo de lavadoiro e tendal. Este problema non foi abordado nas obras de mellora da envolvente, polo que debe ser tido en conta no estudo de detalle.



Fachada posterior antes das obras de mellora



Fachada posterior. Febreiro 2023

As vivendas non son accesibles, inclusive as situadas en planta baixa, debido a que estas están a unha cota superior á de acceso ao portal e non contan con ascensor.

O envellecemento da poboación residente implica que os problemas de accesibilidade sexan os máis perentorios a resolver.

Análise das posibles solucións

Despois de analizar as distintas opcións, descartouse colocar o ascensor no interior da vivenda mediante a reorganización dos núcleos de comunicacións existentes xa que implicaría unha redución importante do espazo, xa de seu escaso, das vivendas (Esquema 1)

A opción de dispoñelo no propio núcleo de comunicacións non permitiría a colocación dun aparello elevador que resolverse a accesibilidade e, ao mesmo tempo supoñería unha diminución importante das condicións de seguridade de uso (Esquema 2)

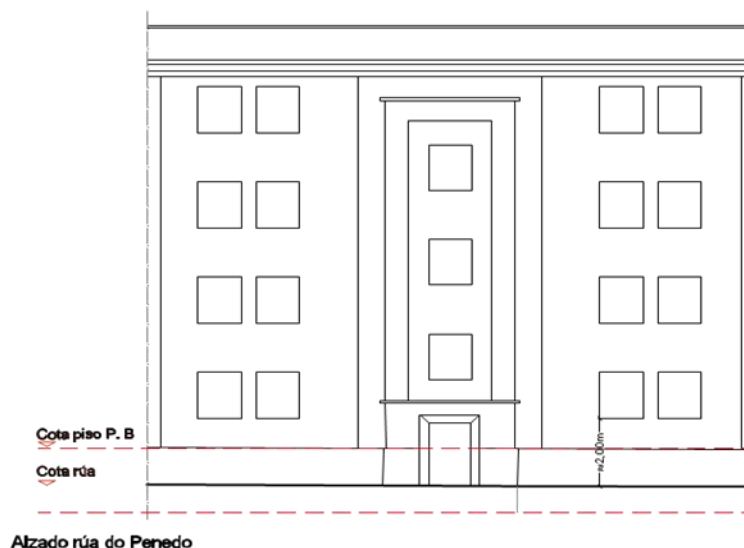
Considérase por tanto que a única opción válida é unha colocación externa ao volume da edificación.

As características da rúa do Penedo, antes mencionadas, implican a inconveniencia de invadir o espazo público desta rúa (Esquema 3), quedando como a solución mais adecuada, acometer a instalación dos ascensores desde a fachada traseira. Esta fachada, ademais pasou a ter unha preponderancia considerables coa publicación do actual parque e converteuse de facto na fachada máis visible desde o espazo público.

Esta solución necesita, ademais do espazo ocupado polo propio ascensor, dispoñer dun novo portal e núcleo de distribución de planta no exterior da edificación. Tamén é necesaria a actuación sobre o espazo público inmediato para garantir a accesibilidade universal dos novos portais e do espazo público existente.

O estudo de detalle presenta dous niveis de actuación:

- Sobre a edificación:
 - Marcar as directrices das actuacións necesarias para a mellora das condicións da edificación de tal maneira que non se altere de maneira substancial a tipoloxía e se manteña o carácter unitario do conxunto.
 - Propoñer a mellor solución para resolver os problemas de accesibilidade ás vivendas desde o espazo público e a incorporación de ascensores.
- Sobre o espazo público circundante:
 - Establecer as directrices que guiarán as actuacións de reurbanización do espazo público inmediato necesario para posibilitar a implantación dos ascensores de tal modo que se garanta a accesibilidade universal e non se menoscaben as condicións de funcionalidade e a calidade dos espazos de dominio público existentes.



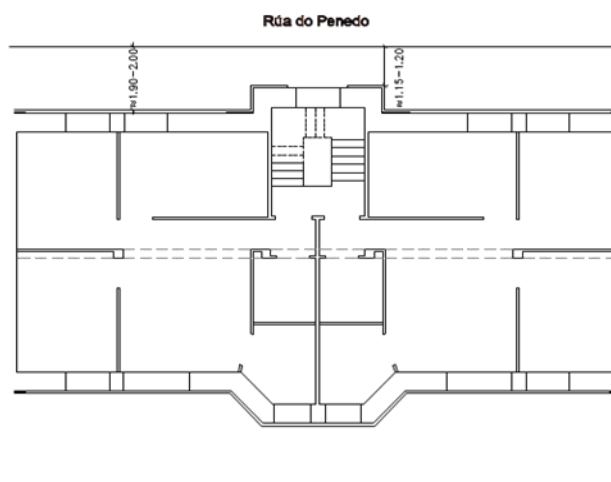
Alzado rúa do Penedo

Portal Tipo Estado actual

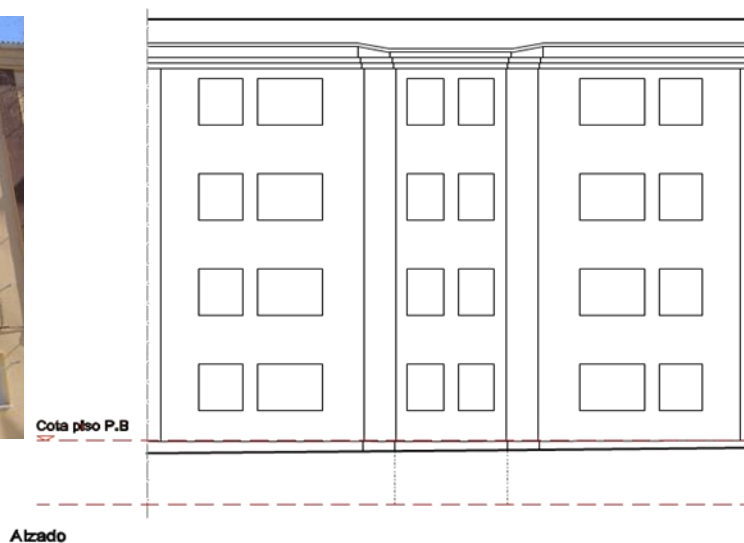
SUPERFICIE CONSTRÚIDA
≈ 74 m² por vivenda

Diferencia de cota entre portal
e vivendas en planta baixa

— — — Límite parcela privada



Planta tipo



Alzado

1.7. ALTERNATIVAS PARA UNHA INTERVENCIÓN: ENFOQUE DA PROPOSTA DE ACCESIBILIDADE ÁS VIVENDAS

As condicións básicas de accesibilidade dos edificios establécense no Documento básico de seguridade de utilización e accesibilidade de código técnico da edificación e na normativa específica de accesibilidade.

O Ministerio de Fomento publicou o Documento de apoio ao documento básico DB- SUA Seguridade de utilización e accesibilidade DA- DB- SUA/2 Adecuación efectiva das condicións de accesibilidade en edificios existentes, que ten por obxecto *proporcionar criterios de flexibilidade para a adecuación efectiva dos edificios e establecementos existentes ás condicións básicas de accesibilidade e non discriminación das persoas con discapacidade*.

Este documento permite flexibilizar parámetros establecidos na propia normativa, como son as dimensións interiores das cabinas de ascensores, espazos de xiro mínimos e pendentes das ramplas.

A continuación expóñense alternativas descartadas para solucionar a accesibilidade mediante a instalación de ascensores no ámbito que nos ocupa, tendo en conta, mesmo, parámetros máis flexibles do DA- DB- SUA/2. A análise destas alternativas leva á conclusión que a solución máis adecuada é acometer a instalación dos ascensores desde a fachada traseira nun volume externo á edificación.

- Dimensións das cabinas de ascensores segundo normativa para ascensores accesibles e espazo de xiro.
- Parámetros mínimos segundo normativa para a solución da accesibilidade e instalación dos ascensores.
- Esquema 1. Ascensor no interior da vivenda mediante a reorganización dos núcleos de comunicacións existentes.
- Esquema 2. Colocación do ascensor no propio núcleo de comunicacións existente.
- Esquema 3. Colocación externa ao volume da edificación na rúa do Penedo.

Dimensións das cabinas de ascensores segundo normativa para ascensores accesibles e espazo de xiro.

Unha ou dúas portas enfrontadas:	(Anchura x Profundidade)	(Carga)
DB-SUA (sen vivendas accesibles para usuarios de cadeira de rodas)	100 x 125 cm	450 kg (UNE en 81-70)
DB-SUA (con vivendas accesibles para usuarios de cadeira de rodas)	110 x 140 cm	630 kg (UNE en 81-70)
DA DB-SUA / 2. Adecuación efectiva das condicións de accesibilidade en edificios existentes.	90 x 120 cm	
DB-SI (ascensor de emerxencia)	110 x 140 cm	630 kg
DECRETO 74/2013 (Accesibilidade Galicia)	100 x 125 cm 110 x 140 cm 200 x 140 cm	450 kg 630 kg 1275 kg

Con portas adxacentes:	(Anchura x Profundidade)
DB-SUA (sen vivendas accesibles para usuarios de cadeira de rodas)	140 x 140 cm
DB-SUA (con vivendas accesibles para usuarios de cadeira de rodas)	140 x 140 cm
DA DB-SUA / 2. Adecuación efectiva das condicións de accesibilidade en edificios existentes.	125 x 125 cm 120 x 140 cm

Espazo para xiro fronte ascensores:			
DB-SUA	Ø	150	libre de obstáculos
DA DB-SUA / 2. Adecuación efectiva das condicións de accesibilidade en edificios existentes.	Ø	120	libre de obstáculos
DECRETO 74/2013 (Accesibilidade Galicia)	Ø	150	libre de obstáculos

**Parámetros mínimos
segundo normativa para a
solución da accesibilidade e
instalación dos ascensores.**

Espazo para xiro vestíbulos entrada / portal:

DB-SUA	Ø 150	libre de obstáculos
DA DB-SUA / 2. Adecuación efectiva das condicións de accesibilidade en edificios existentes.	Ø 120	libre de obstáculos
DECRETO 35/2000(Accesibilidade Galicia)	Ø 150	libre de obstáculos

Portas portal:

DB-SUA	80 cm libres de paso	Ø120 ambas as caras libres de obstáculos
DECRETO 35/2000(Accesibilidade Galicia)	80 cm libres de paso	Ø120 ambas as caras libres de obstáculos
NHV- 2010	90 cm libres de paso	

Desniveis:

DB-SUA	Non se admiten chanzos
DA DB-SUA / 2. Adecuación efectiva das condicións de accesibilidade en edificios existentes.	Desniveis ata 5 cm salvados con pendente non maior de 25%

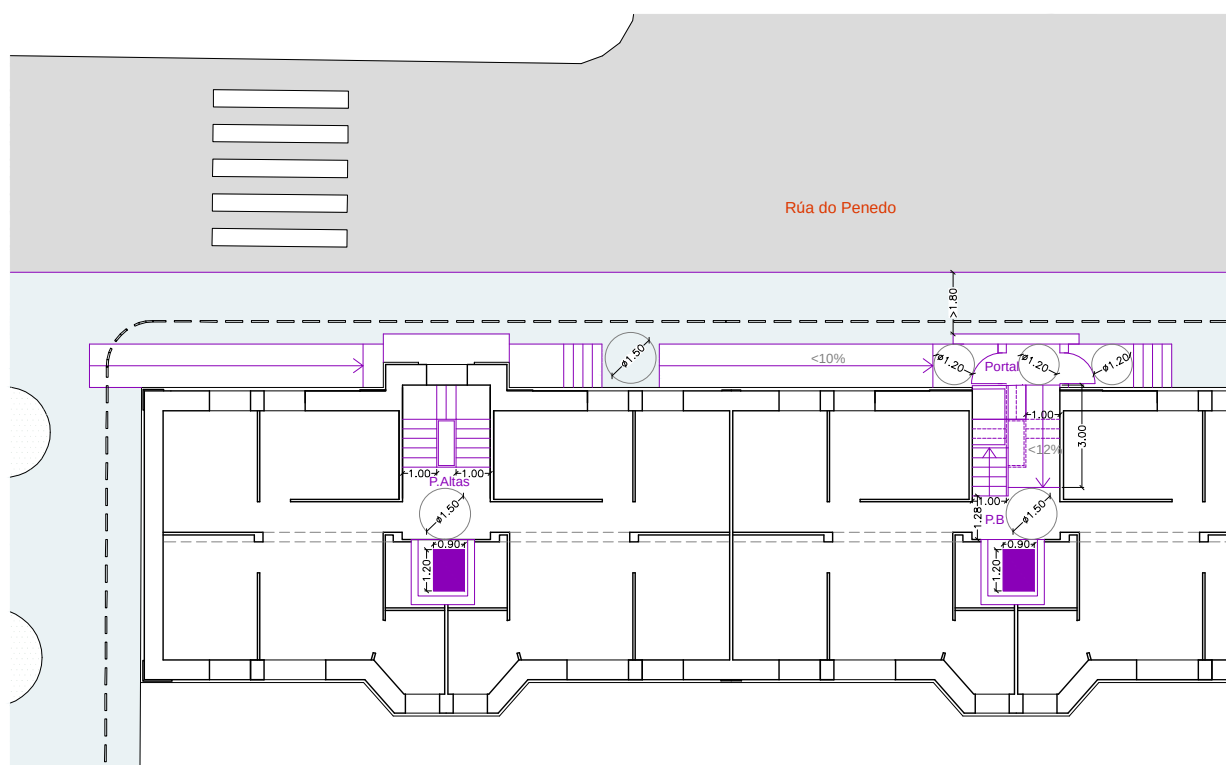
Ramplas :	(Pendente)	(Lonxitude máx)	(Ancho libre de paso)
DB-SUA	10% 8% 6%	3m 6m	120 cm
DA DB-SUA / 2. Adecuación efectiva das condicións de accesibilidade en edificios existentes.	12% 10% 8% 6%	3m 10m 15m	90 cm
DECRETO 35/2000(Accesibilidade Galicia / Practicables)	12% 10%	<3,60m >3,60m	90 cm, 120 x 120cm ao comezo e final

Portal Tipo
Esquema 1

Ascensor no interior da vivenda mediante a reorganización dos núcleos de comunicacións existentes.

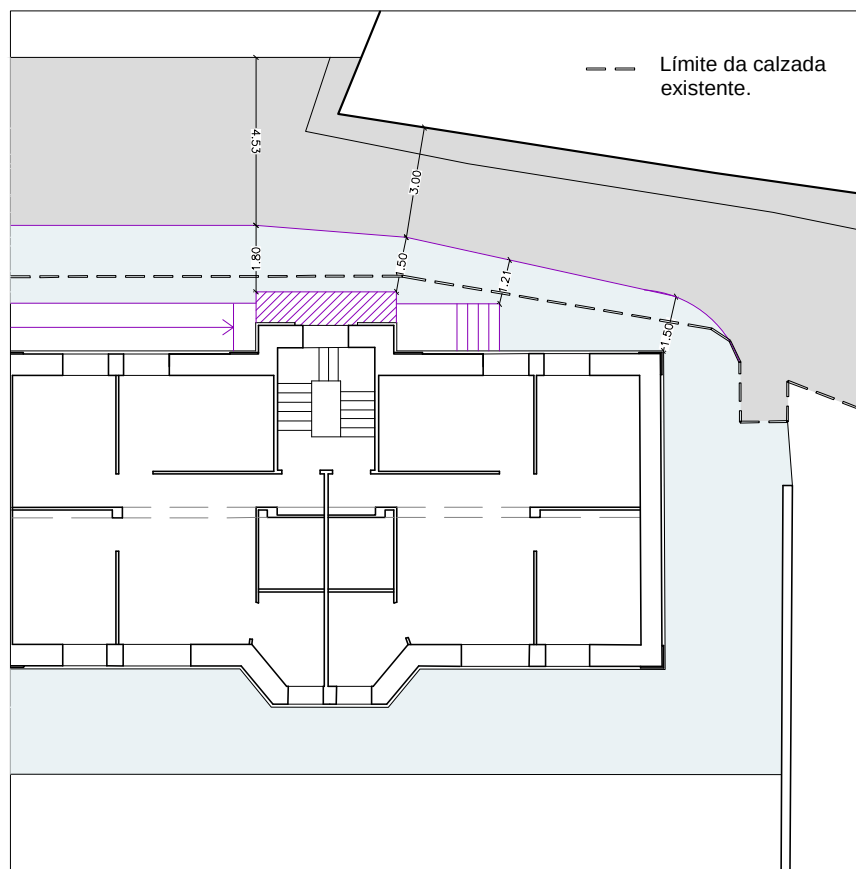
— — Límite da calzada existente.

■ Oco interior de cabina dunha entrada ou dúas opostas segundo normativa actual.



Mediante esta organización do núcleo de escaleiras:

- Redúcense as dimensións das vivendas existentes (baño e vestíbulo de entrada).
- Invádese aínda máis a beirarrúa existente de rúa do Penedo co portal de acceso.
- Ao non ser o ascensor accesible desde a cota de entrada actual, é necesario unha rampla de importante lonxitude para conectar con itinerario accesible a rúa, o portal e o nivel das vivendas de planta baixa. No portal en esquina unha rampla de tanta lonxitude supera o perímetro do bloque.
- As vivendas cara a rúa do Penedo empeoran as súas condicións de intimidade.
- É necesario ampliar a beirarrúa polo que se reduce o ancho da calzada.

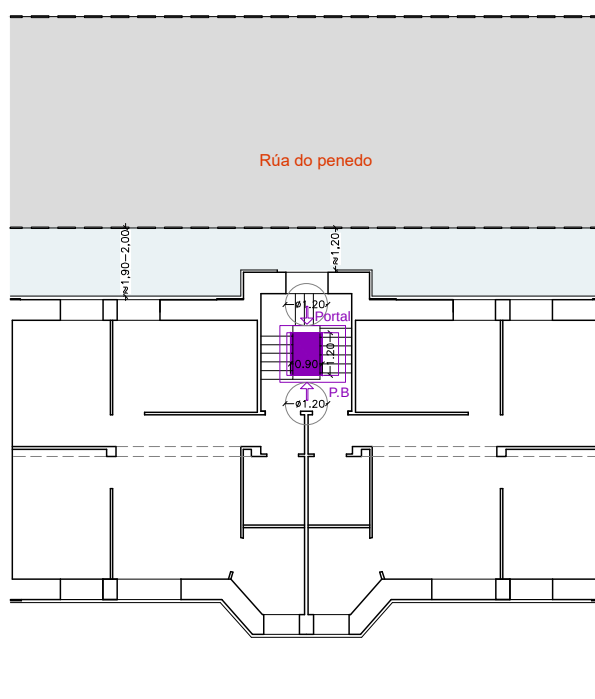


A utilización desta solución no bloque 68 implicaría unha redución importante do ancho da calzada existente neste punto, xa de seu, estreito. Este problema persistirá ata a adecuación da aliñación á marcada no PXOM para as edificacións enfrontadas ao bloque obxecto deste estudo de detalle.

**Portal Tipo
Esquema 2**

Colocación do ascensor no
propio núcleo de
comunicacións existente.

- — Límite da calzada existente.
- Oco interior de cabina dunha entrada ou dúas opostas segundo normativa actual.

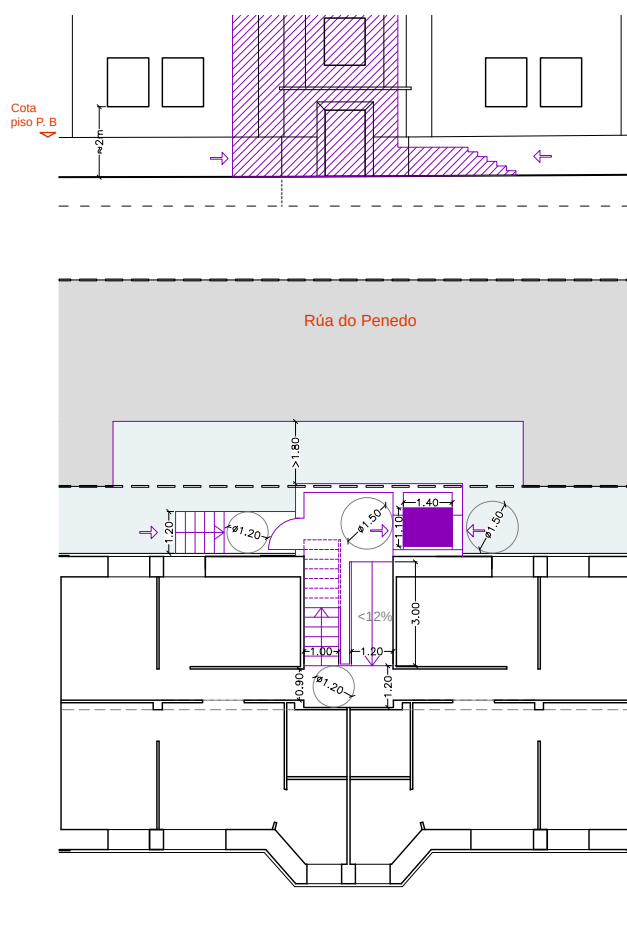


Sería necesario colocar unha cabina de dúas entradas opostas para poder dar acceso desde a cota de entrada do portal ás vivendas. O oco de cabina interior que a normativa esixe para un ascensor accesible, tendo en conta mesmo o DA DB- SUA / 2. Adecuación efectiva das condicións de accesibilidade en edificios existentes, que permite reducir as cabinas a 90x120, xa se supera o oco existente da caixa de escaleiras actual, por tanto, e máis ao incluír a súa estrutura portante e maquinaria, reduciríase en gran medida o ancho da escaleira, o que implicaría a necesidade de ampliar o oco da escaleira reducindo a dimensión das estancias adxacentes das vivendas.

**Portal Tipo
Esquema 3**

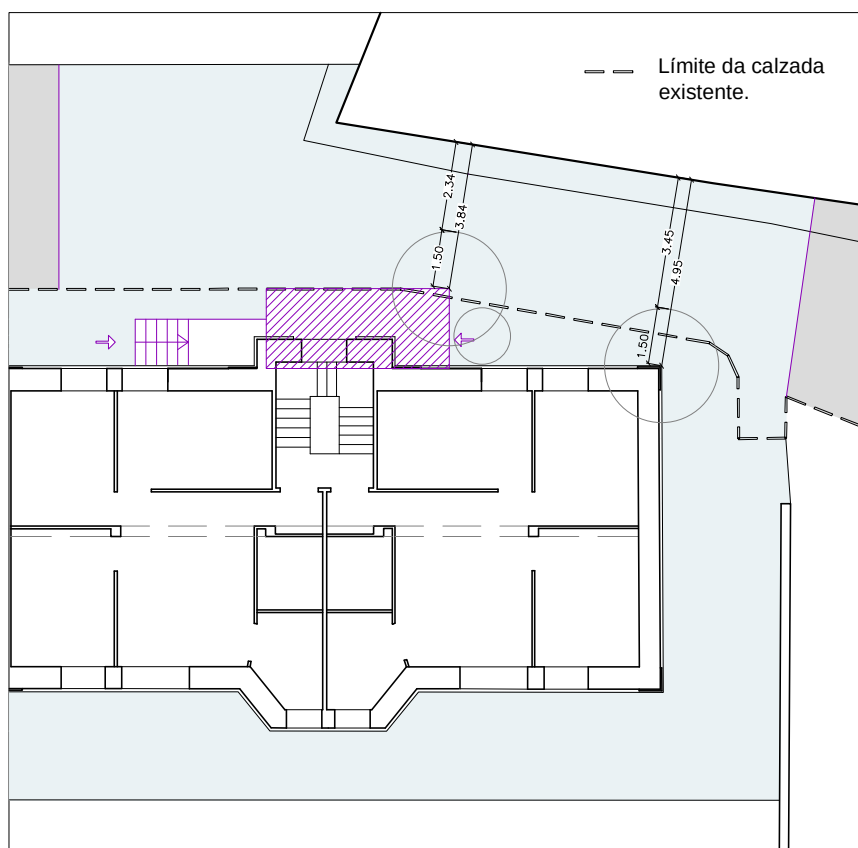
Colocación externa ao volume da edificación en rúa do Penedo

- — Límite de la calzada existente.
- Oco mínimo interior de cabina dunha entrada ou dúas opostas.



Elévase a cota do portal de tal modo que permita unha rampla accesible desde el ata planta baixa. Para garantir un itinerario accesible desde o exterior é necesario colocar un dobre embarque cunha cabina de dúas entradas opostas para poder dar acceso desde a cota da rúa ao portal e ás vivendas. Mediante esta organización do núcleo de escaleiras:

- Redúcense as dimensións das vivendas existentes eliminando o seu vestíbulo de entrada e é necesario cambiar a porta do baño.
- Invádese aínda máis a beirarrúa existente de rúa do Penedo co portal de acceso e o ascensor.
- As vivendas cara a rúa do Penedo empeoran as súas condicións de intimidade.
- É necesario ampliar a beirarrúa polo que se reduce o ancho da calzada



O problema de estreitamento da calzada á altura do portal 68 implica nesta solución, mesmo, unha redución maior do ancho da calzada existente. Sería necesario un tratamento mixto peón – vehículo nesta zona cun carácter prioritario para o peón.

2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1. DESCRICIÓN DA PROPOSTA DE ORDENACIÓN

Para a mellora da accesibilidade do bloque de vivendas óptase pola instalación dos ascensores no exterior da edificación, concretamente vinculados á fachada traseira do bloque converténdoa nunha nova fachada principal pola súa relación directa cos espazos públicos aos que dá.

Crearase deste xeito un novo núcleo de comunicacións por cada portal existente. Ao estar desvinculado do núcleo de comunicación existente é necesario un novo portal e os espazos de distribución correspondentes de acceso a cada vivenda en cada nivel de planta.

Auméntase a superficie de ocupación das vivenda -no marco do previsto na ordenanza 9A- de tal modo que non se menoscaben as condicións das estancias existentes polo novo punto de acceso, senón que se mellore a súa funcionalidade e habitabilidade.

Este aumento de volume non supera en ningún caso o 15% da edificabilidade existente en cumprimento do punto 3 do art. 146. Ordenanza 9. *Actuacións unitarias consolidadas*. Para o cálculo do aumento de volume edificable non será computable o espazo ocupado pola instalación do ascensor, de acordo co previsto no apartado 7 do Anexo I do Regulamento da lei do dolo de Galicia. A xustificación do cumprimento desta determinación desenvólvese no apartado 2.2.

Estes novos núcleos de comunicación modificarán substancialmente a imaxe actual da fachada traseira do bloque polo que é necesario un tratamento homoxéneo entre os distintos bloques, que manteña o carácter unitario do conxunto. É importante, polo tanto, ter en conta a regulación que este estudo de detalle establece para as actuacións na edificación, aínda que estas non se realicen nunha única fase.

Cada novo portal estará colocado ao mesmo nivel que a planta baixa das vivendas ás que dea acceso. Esta condición implica a actuación no espazo exterior para solucionar a accesibilidade universal aos novos portais e garantir a funcionalidade e calidade do espazo público.

Os criterios xerais para a actuación de reurbanización son:

- Crear itinerarios accesibles aos portais e ao espazo público
- Fortalecer o vínculo e as conexións entre o espazo público vinculado ao bloque e o espazo público xeral
- Corrixir o carácter marxinal da fachada posterior do bloque e do espazo público adxacente

Na proposta de ordenación vese afectado espazo público e privado. Defínense no presente estudo de detalle os seguintes ámbitos de actuación:

- **Área de ocupación:** representa a zona de espazo exterior que é necesario ocupar cos novos elementos do edificio.



Distinguimos entre:

- **Elementos privativos de ampliación** (computable). Ampliación da área útil interior das vivendas.
 - **Elementos de accesibilidade** (non computable). Portal, ascensor e espazo común de distribución horizontal a vivendas)
- **Área de respecto planta baixa:** delimita o espazo exterior da parcela privada cun tratamento diferenciado para establecer unha área de respecto para as vivendas da planta baixa tendo en conta que a disposición dos novos portais de acceso require establecer certas condicións de privacidade nas vivendas da planta baixa.



- **Área de reurbanización ligada ás actuacións concretas:** delimita o espazo exterior que deberá resolverse no momento de execución de cada portal.



- **Área de reurbanización:** representa as zonas onde é posible dispoñer os novos elementos de accesibilidade (ramplas ou escaleiras) que resolvan a accesibilidade universal do conxunto do bloque, os distintos portais e as conexións entre os distintos espazos públicos. Nesta área hai posibilidade de certa folgura en función dos axustes derivados do traballo a unha escala máis precisa e da medición real. En calquera caso cumpríranse os criterios xerais definidos no estudo de detalle para materiais e outras condicións compositivas e estéticas.

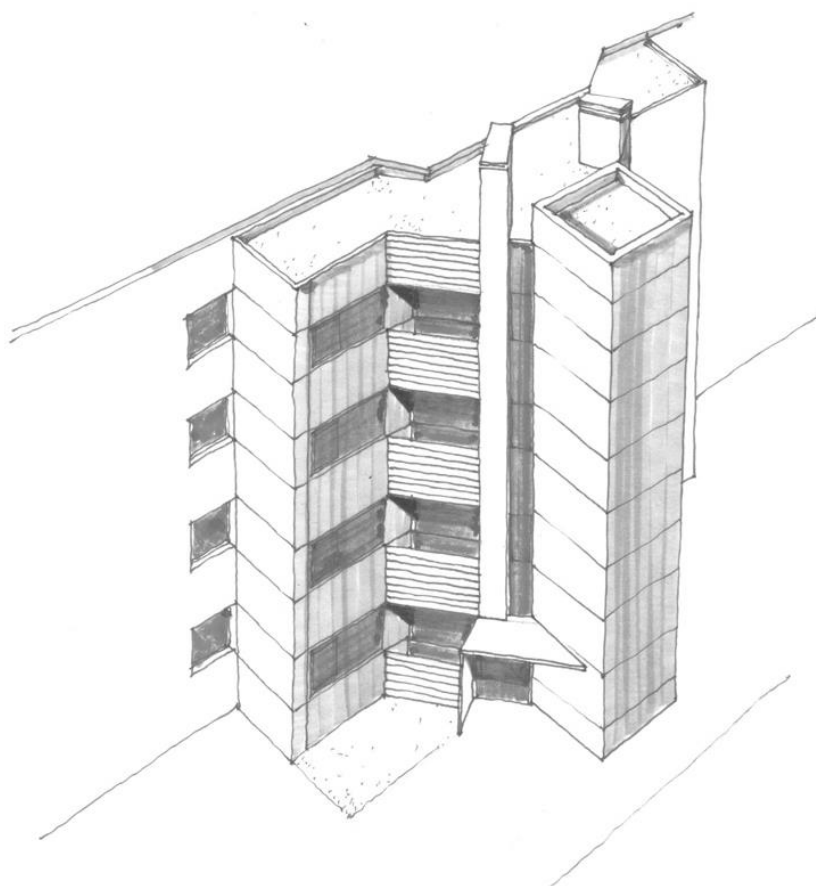


- **Ámbito do estudo de detalle:** ámbito xeral do estudo, máis amplo, que inclúe as distintas zonas entre as que hai que fomentar o vínculo, garantir as condicións de accesibilidade universal e manter unha unidade de conxunto. As futuras actuacións, pensadas para resolver a deterioración actual, deben ter en conta estas premisas.



2.2. DESCRICIÓN DA SOLUCIÓN PARA A COLOCACIÓN DOS ASCENSORES

Tras realizar o estudo do problema de accesibilidade e a implantación de ascensores no edificio, chégase á conclusión que a solución óptima é a colocación dun novo núcleo de comunicación vertical para situar o ascensor na fachada posterior, sen intervir no núcleo de escaleiras existente e sen reducir a superficie útil das vivendas existentes. Esta solución implica un novo portal por cada portal existente e a creación dun itinerario accesible exterior que conecte os distintos portais e o espazo público. Aproveítase, ao mesmo tempo, a disposición deste novo núcleo de comunicacións para mellorar a habitabilidade das vivendas existentes, aumentando a superficie útil das estancias vinculadas a esta fachada, e a creación de espazos para tendal; todo dentro dos límites permitidos por normativa.

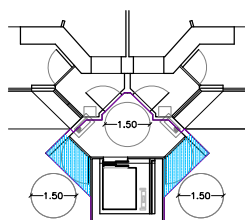


Croquis indicativo da ampliación de volume de cada portal individual. As condicións de composición e disposición dos ocos son orientativas e deberán concretarse no proxecto concreto da edificación, atendendo aos criterios definidos no apartado 2.3.

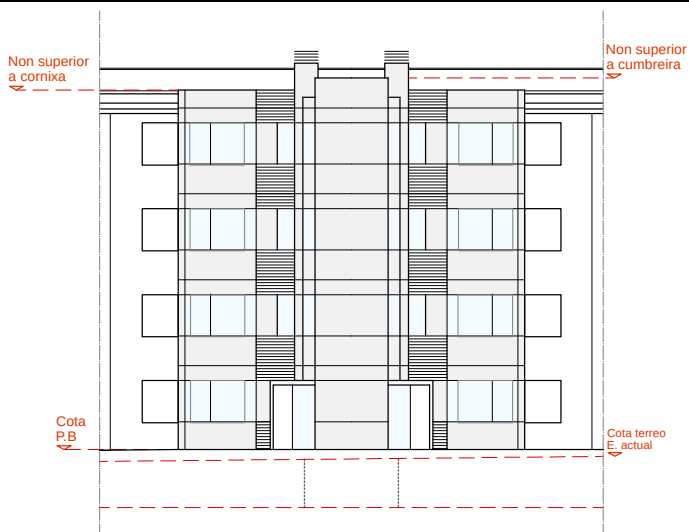
Portal Tipo Implantación de ascensores

- Núcleo de comunicación vertical por portal.
- Cota de acceso do portal a nivel piso planta baixa.
- Aumento da superficie útil das vivendas creando un novo punto de acceso e espazo para tendal.
- Aumento de volume inferior ao 15% da edificabilidade existente.
- Son necesarias áreas de reurbanización para solucionar accesibilidade.

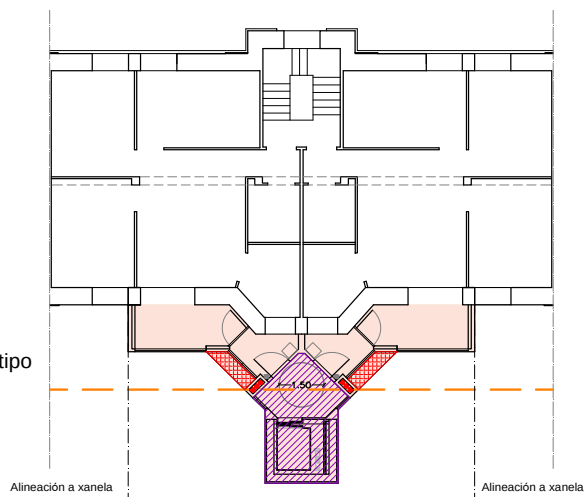
- Área de ocupación. Elementos privativos de ampliación. (Computable)
- Área de ocupación. Elementos privativos de ampliación. Tendal (Computable)
- Área de ocupación. Elementos de accesidade (Non computable)
- Área de respecto P. Baixa. Tratamento diferenciado.
- Área de reurbanización ligada ás actuacións concretas do portal.
- Área de reurbanización
- Límite de parcelas en catastro
- Paramentos opacos
- Vidro
- Posible zona exterior de acceso cuberto. Opcional un dos lados.



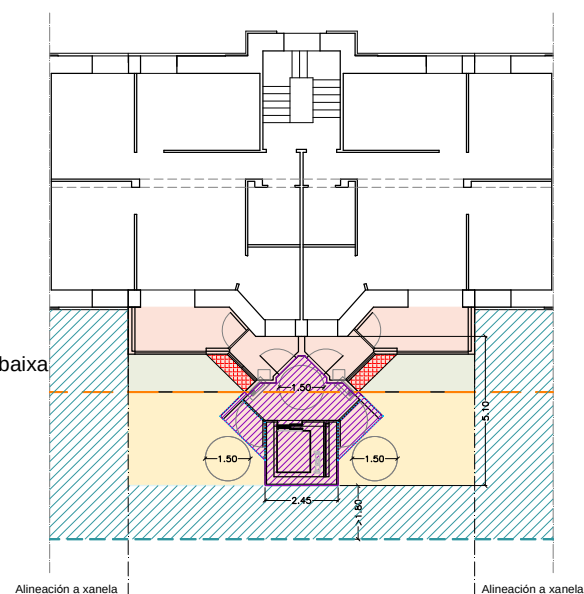
Alzado



Planta tipo



Planta baixa



-  Área de ocupación.
Elementos privativos de
ampliación.(Computable)
-  Área de ocupación.
Elementos privativos de
ampliación. Tendal (Computable)
-  Área de ocupación.
Elementos de accesibilidade
(Non computable)

SUPERFICIE CONSTRUÍDA
≈ 74 m² por vivenda

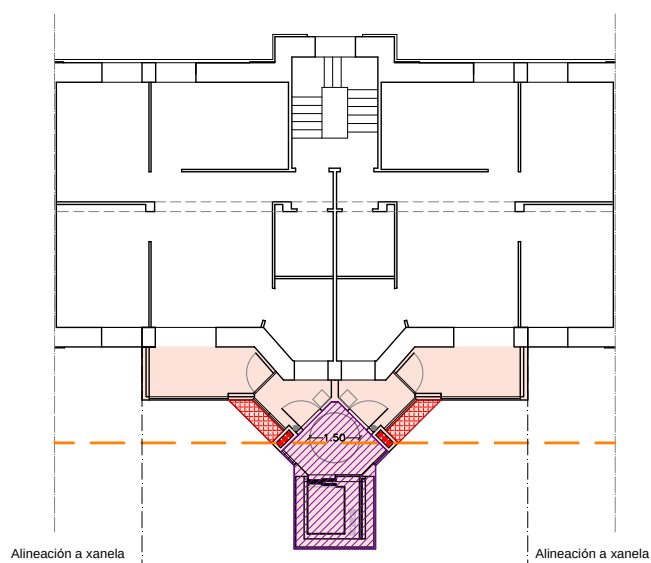
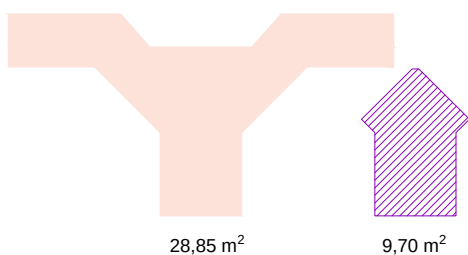
SUPERFICIE CONSTRUÍDA
≈ 592 m² por portal

15% SUPERFICIE CONTRUÍDA
= 88,80 m² por portal

SUPERFICIE COMPUTABLE
PROPOSTA
= 76,35 m² por portal

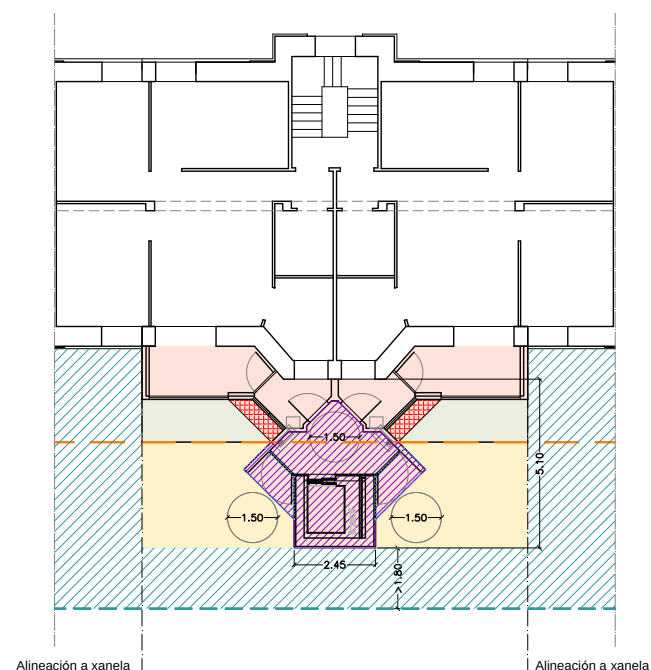
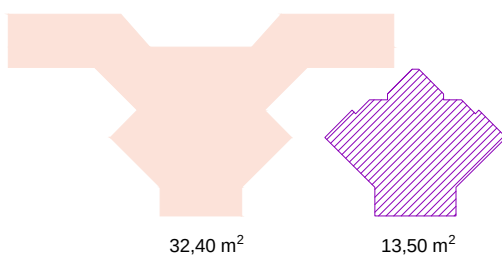
Planta tipo

3 X (28,85 m² - 9,70m²)=57,45 m²



Planta baixa

32,40 m² - 13,50m² =18,9 m²



2.3. REGULACIÓN DAS ACTUACIÓNS NAS EDIFICACIÓNS

2.3.1 PORTAIS E NÚCLEOS DE ESCALEIRAS EXISTENTES

Non se actúa sobre o interior dos portais e nos núcleos de escaleiras existentes. As portas serán de vidro e carpintería metálica cun deseño funcional adecuado ao resto da proposta.

FACHADAS EXISTENTES

O tratamento de fachada manterá a distinción actual entre zócolo, elementos singulares como esquinas e medianeiras co resto do paramento vertical, e tamén, na medida do posible, manterá o carácter diferenciador nos portais existentes.

Na fachada posterior, zona dos novos portais, ao subir a cota exterior, a altura do zócalo actual pode non quedar visible en determinadas zonas. Estudarase o encontro entre zonas con e sen zócalo e o novo espazo exterior con vistas a garantir a impermeabilidade dos paramentos exteriores e evitar, na medida do posible, pontes térmicas. Respetarase a disposición dos ocos orixinais.

Preferentemente, as texturas dos paramentos serán lisas, de árido proxectado ou de gran fino, similares aos actuais, é dicir, nin chapas nin paneis lisos metálicos, e mantendo visibles os despezamentos necesarios para a correcta execución da solución.

Con carácter obrigatorio eliminarase o impacto visual das instalacións que discorren por fachada.



A cor elixida para a fachada será a mesma para o conxunto do bloque, non podendo ser diferente entre portais aínda que as actuacións se realicen en distintas fases. No caso que se modifique a

cor actual, resultante da actuación de mellora na envolvente dos edificios a nova cor elixirase da paleta cromática permitida.

Para manter a diferenciación existente entre elementos e o paramento vertical utilízáense tons máis escuros dentro da gama de cores escollida dentro da paleta cromática permitida.

Manterase o zócolo de pedra vista.

Preséntase a continuación a paleta cromática permitida.

A cor pode sufrir variacións importantes na súa reprodución gráfica, polo que a referencia cromática que pode verse a continuación é unicamente orientativa, quedando claramente recollida a súa cor normativa coa súa notación NCS.

S 1002 - Y	S 1502 - Y	S 2010 - G50Y	S 1502 - B50G	S 1010 - B
S 2005 - Y10R	S 2502 - Y	S 3010 - G70Y	S 2005 - B	S 2020 - B10G
S5010 - Y10R	S 4502 - Y	S 5010 - G50Y	S4005 - B20G	S3020 - B10G
1	2	3	4	5

CUBERTAS EXISTENTES

O bloque formado polos sete portais cambiou a súa cuberta recentemente. Os canlóns e baixantes terán as mesmas características e seccións para todos os portais.

CARPINTERÍAS EXISTENTES

Manteranse as dimensións e a posición dos ocos existentes, excepto daqueles sobre os que se interveña como parte do novo acceso ás vivendas e que deixan de ter o carácter de oco exterior (salón e/ou cociña).

Establécese como elemento unificador unha única cor para a carpintería dos ocos (branco). A carpintería poderá ser de madeira, PVC ou de aluminio, en todo caso cun único material e deseño para todo o conxunto do bloque. Os cristais das ventás deben ser enteiros e transparentes, e dicir, as carpinterías non deben presentar divisións ou cadrados.

Instalaranse, por tanto, como medida necesaria para a mellora do comportamento térmico, carpinterías con rotura de ponte térmica e con vidro illante cuxas características cumpran como mínimo a normativa existente relacionada.

Instalaranse desaugadoiros de chapa de aluminio pregada, con formación de pingadeira e selaxe de xuntas. Os caixóns das persianas serán interiores, e non quedarán vistos cara ao exterior das edificacións.

Están admitidos os enreixados nos ocos de planta baixa da fachada posterior, a executar en perfil metálico lacado na cor da carpintería, cun deseño igual para todos os portais a base de perfís sinxelos.

2.3.2. NOVOS PORTAIS, NÚCLEOS DE ASCENSORES E NOVOS ACCESOS ÁS VIVENDAS

A continuación se definen os criterios e características xerais que deben cumprir os novos volumes resultantes da intervención para a mellora da accesibilidade. No caso que se poda optar por solucións distintas, unha vez escollida a solución farase extensible a tódolos bloques, que presentaran unha composición similar co obxecto de garantir a unidade e coherencia estética do conxunto.

CONFIGURACIÓN VOLUMÉTRICA

Aprovéitase a instalación dos ascensores para a creación de novos portais de acceso na actual fachada ao parque de Pontepereda.

Crearase un novo portal por cada portal existente e integraranse coas novas torres de ascensores.

As caixas de ascensores e os novos portais e accesos ás vivendas en cada nivel situaranse segundo a localización especificada na documentación gráfica do presente documento.

A altura máxima non poderá superar a cornixa da cuberta do edificio ao que serve, excepto coa caixa de ascensores, nese caso non superará a altura da cumieira do edificio.

A ocupación en planta do ascensor e espazos de distribución ás vivendas limitaranse ao estritamente necesario segundo a lexislación vixente para o seu labor.

O aumento de volume da edificación non superará en ningún caso o 15% da edificabilidade existente en cumprimento do punto 3 do art. 146 (*Ordenanza 9. Actuacións unitarias consolidadas*)

ESTRUTURA

Prevese estrutura de muros pantalla de formigón armado no núcleo de ascensor e preferentemente estrutura metálica no resto do volume engadido.

REVESTIMENTO DOS NOVOS PARAMENTOS VERTICAIS

Os novos paramentos verticais son aqueles que configuran a volumetría dos novos portais, núcleos de ascensores e novos accesos ás vivendas.

Os novos núcleos de acceso dotan á fachada de carácter de fachada principal polo que os seus acabados deben cumprir unha función diferenciadora. A estes efectos buscarase certa diferenciación entre a edificación existente e a nova, ben sexa pola cor ou a textura.

Garantirase a iluminación e ventilación dos novos núcleos de comunicación verticais cumprindo os parámetros esixibles segundo normativa aplicable.

Diferénciase entre o revestimento do núcleo vertical do ascensor en muros de formigón armado visto pintado, do resto de novos paramentos verticais onde se poderá optar por un sistema de fachada transventilada cun revestimento lixeiro ou por SATE. En todo caso, a solución a empregar e a composición será a mesma para todos os portais.

A cor empregada nos paramentos verticais dos novos núcleos de ascensor será máis escuro do empregado no resto da fachada e estarán dentro da mesma gama escollida para a fachada existente.

TENDAL

Aproveitarase configuración volumétrica dos novos portais, núcleos de ascensores e novos accesos ás vivendas para integrar en fachada tendais exteriores con protección visual.

INSTALACIÓNS

Aproveitaranse as novas torres de ascensores para eliminar o trazado de instalacións vistas en fachada, habilitando os espazos necesarios para iso.

En calquera caso, deberanse cumprir as condicións establecidas para a configuración volumétrica dos novos portais, núcleos de ascensores e novos accesos ás vivendas.

CUBERTA

A cuberta do novo volume será plana. Non superará a altura da cornixa da cuberta existente no punto de encontro coa edificación, con excepción da caixa do ascensor ou as instalacións. Poderá habilitarse un acceso á cuberta desde as novas zonas comúns, dentro das condicións volumétricas establecidas.

DIFERENCIACIÓN DA ÁREA DE RESPECTO EN PLANTA BAIXA

A separación entre o espazo público e a área de respecto en planta baixa realizarase con elementos lixeiros (con preferencia empregaranse titores para vexetación) evitando a opacidade total, garantindo unha porcentaxe de transparencia non menor ao 50%. Contará cun zócolo de altura non maior a 50 cm.

CARPINTERÍAS

As novas carpinterías serán iguais para todos os portais e seguirán os criterios de cor e materiais

establecidos para as carpinterías existentes. A súa modulación e posición serán, así mesmo, iguais e buscarán garantir unha imaxe homoxénea do conxunto.

NOVOS PORTAIS

Poderá haber un único espazo exterior cuberto no lado de acceso ao portal. As portas serán de vidro e carpintería metálica cun deseño funcional adecuado ao resto da proposta.

UNIDADE MÍNIMA DE INTERVENCIÓN

A unidade mínima de intervención é cada un dos bloques. En todo caso debe terse en conta o indicado no apartado seguinte sobre a necesidade de actuación sobre o espazo público para poder realizar as actuacións previstas.

2.4. CRITERIOS XERAIS DE REGULACIÓN DAS ACTUACIÓNS DE URBANIZACIÓN

Para posibilitar a implantación dos ascensores é necesario intervir sobre o espazo público inmediato, o que implica a necesidade dunha reurbanización xeral do espazo público circundante que garanta a calidade e a funcionalidade dese espazo.

O propio proxecto de urbanización deberá analizar a posibilidade de establecer fases de execución das obras nos distintos portais, de tal modo que se poidan compatibilizar as obras de carácter público coas actuacións privadas.

A redacción do proxecto de urbanización do ámbito seguirá as pautas e directrices que se establecen nos seguintes apartados.

O proxecto de urbanización poderá propoñer outras actuacións complementarias ou alternativas no espazo público, que resulten do estudo máis exhaustivo do ámbito e da situación máis precisa das infraestruturas de servizos urbanos, sempre que alcancen o obxectivo xeral enunciado de garantir a calidade e funcionalidade do espazo público e a súa accesibilidade universal.

As actuacións de urbanización deben garantir:

- A accesibilidade universal a todos os novos portais e a continuidade espacial entre estes.
- A accesibilidade universal e continuidade espacial entre o espazo público vinculado ás edificacións e o espazo público existente na parcela 6660080 e rúa do Penedo.
- Tratamento como espazos de uso peonil.

Non se intervén na rúa do Penedo, polo que non se actúa sobre as áreas de tráfico rodado nin en zonas de aparcadoiro.

Na proposta de reurbanización diferéncianse dous percorridos peonís públicos accesibles: a conexión entre a rúa do Penedo e o espazo de uso público da zona (zona de xogos infantil, área

deportiva, parque de Pontepereda, etc.) e o itinerario peonil que facilitará a accesibilidade aos novos portais no espazo público adxacente á edificación.

ZONA DE XOGOS INFANTIL

A reurbanización do espazo público para garantir a accesibilidade universal aos portais afecta á área de xogos infantil existente. Aproveitarase a intervención na zona para adaptar a área de xogos infantil á normativa actual.

TRATAMENTO DE ZONAS VERDES E ARBOREDO

A reurbanización do espazo público para garantir a accesibilidade universal aos portais afecta á franxa verde e de arboredo actual que cumpre unha función de separación entre o espazo exterior privado do bloque e o espazo público.

Conservarase na medida do posible o arboredo existente e recolocaranse estas franxas verdes para evitar as actuais circulacións inmediatas ás vivendas para conceder maior intimidade ás estancias situadas en planta baixa.

A nova disposición descríbese na documentación gráfica deste documento.

MOBILIARIO URBANO

O proxecto de urbanización estudará a modificación e mellora do mobiliario urbano.

En calquera caso, a actuación de reurbanización que se acometa garantirá a reparación e rehabilitación previa das instalacións xerais do ámbito que se vexan afectadas pola intervención; e a reorganización das mesmas en caso de ser necesario.

3. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DAS NORMAS DE RANGO SUPERIOR

3.1. LEI DE ACCESIBILIDADE

No momento da redacción do presente estudo de detalle a lei vixente en materia de accesibilidade é a lei 10/2014, do 3 de decembro, de accesibilidade, e non foi aprobado aínda o regulamento de desenvolvemento e o código de accesibilidade que contemple todas as normas técnicas aplicables nesta materia, segundo o establecido na disposición final primeira da devandita lei.

Por tanto, ademais da propia lei e en aplicación da disposición transitoria cuarta sobre normativa vixente, cúmprese, naqueles puntos que non se opoñen á Lei 10/2014 e á normativa estatal sobre a materia, cos criterios establecidos polo Código de accesibilidade da Consellería de Política Social da Xunta de Galicia, para a aplicación da Lei 8/1997, do 20 de agosto, de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia e o regulamento que desenvolvía esta lei, o 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.

Disposición transitoria cuarta da Lei 10/2014, do 3 de decembro, de accesibilidade:

As normas sobre accesibilidade vixentes no momento da entrada en vigor desta lei manterán a súa vixencia ata a entrada en vigor do desenvolvemento normativo recollido nela, sempre que non se opoñan ao establecido nela nin na normativa básica estatal na materia.

Tense en conta, tamén, o Decreto 74/2013, do 18 de abril, polo que se modifica o 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, para a súa adaptación á Directiva 95/16/CE, do Parlamento Europeo e do Consello, do 29 de xuño, sobre aproximación das lexislacións dos estados membros relativas a ascensores.

En canto a normativa estatal, é de cumprimento actualmente a Orde TMA/851/2021, do 23 de xullo, pola que se desenvolve o documento técnico de condicións básicas de accesibilidade e non discriminación para o acceso e utilización dos espazos públicos urbanizados, que substitúe o anterior Decreto VIV/561/2010, do 1 de febreiro, en desenvolvemento do Real Decreto 505/2007 do 20 de abril, polo que se aprobaron as condicións básicas de accesibilidade e non discriminación das persoas con discapacidade para o acceso e utilización dos espazos públicos urbanizados e edificacións.

As actuacións para a implantación dos ascensores axústanse polo tanto a dita norma no que atinxe ao espazo público.

Para as actuacións previstas na edificación, ao preverse un aumento da superficie das vivendas débese cumprir os requisitos esixidos aos de nova construción, e polo tanto do Real Decreto 173/2010, do 19 de febreiro, polo que se modifica o Código técnico da edificación, aprobado polo Real Decreto 314/2006, do 17 de marzo, en materia de accesibilidade e non discriminación

das persoas con discapacidade.

Contarase polo menos cun itinerario accesible que garanta a accesibilidade no exterior do edificio, entre as plantas do edificio e nas plantas do edificio, é dicir, desde o exterior ata a entrada a cada vivenda.

As esixencias da normativa de accesibilidade non se aplicarán ao núcleo vertical existente de escaleiras ao non intervir sobre o mesmo, e terse complementado con outro núcleo accesible.

As actuacións previstas neste documento teñen por obxecto principal mellorar a accesibilidade no ámbito de estudo. Neste sentido a proposta busca garantir a accesibilidade universal nas mellores condicións posibles tanto aos edificios como no espazo público circundante, tendo en conta sempre un sentido de proporcionalidade.

En calquera caso, os proxectos que desenvolvan as actuacións previstas no ámbito deste estudo, tanto no interior dos edificios como no exterior dos mesmos, deberán estudar e garantir o cumprimento da normativa vixente en materia de accesibilidade no seu momento de execución, achegando as posibles solucións que permitan mellorar as actuacións previstas, na medida do posible, e que resulten coherentes co mantemento unitario da actuación.

3.2. CÓDIGO TÉCNICO DA EDIFICACIÓN

O Código técnico da edificación, tal e como marca o seu artigo 1 (*Obxecto*): *é o marco normativo polo que se regulan as esixencias básicas de calidade que deben cumprir os edificios, incluídas as súas instalacións, para satisfacer os requisitos básicos de seguridade e habitabilidade, en desenvolvemento do previsto na disposición final segunda da Lei 38/1999, do 5 de novembro, de ordenación da edificación, en diante LOE.*

No ámbito de aplicación do Código técnico da edificación inclúense as intervencións nos edificios existentes. *Non se poderán reducir as condicións preexistentes relacionadas coas esixencias básicas, cando ditas condicións sexan menos esixentes que as establecidas nos documentos básicos do Código técnico da edificación, salvo que nestes se estableza un criterio distinto. As que sexan máis esixentes, unicamente poderán reducirse ata os niveis de esixencia que establecen os documentos básicos.*

Así mesmo establece que, *cando a aplicación do Código técnico da edificación non sexa urbanística, técnica ou economicamente viable ou, no seu caso, sexa incompatible coa natureza da intervención ou co grao de protección do edificio, poderanse aplicar, baixo o criterio e responsabilidade do proxectista ou, de ser o caso, do técnico que subscriba a memoria, aquelas solucións que permitan o maior grao posible de adecuación efectiva.*

As condicións básicas de accesibilidade dos edificios e establecementos establécense nos Documentos básicos de seguridade de utilización e accesibilidade (DBSUA) e de Seguridade en caso de incendio (DB-SE) do Código técnico da edificación (CTE).

O ámbito de aplicación do DBSUA son as obras de edificación. *Por iso, os elementos da contorna do edificio aos que lles son aplicables as súas condicións son aqueles que formen parte do proxecto de edificación. Conforme ao artigo 2, punto 3 da Lei 38/1999, do 5 de novembro, de ordenación da edificación (LOE), considéranse comprendidas na edificación as súas instalacións fixas e o equipamento propio, así como os elementos de urbanización que permanezan adscritos ao edificio.*

O Ministerio de Fomento, ao mesmo tempo, publica documentos de apoio (DA) non obrigatorios que xunto co texto articulado do Código conforman o marco regulador aplicable.

O Documento de apoio ao Documento básico DB- SUA Seguridade de utilización e accesibilidade DA- DB- SUA/2 Adecuación efectiva das condicións de accesibilidade en edificios existentes, ten por obxecto *proporcionar criterios de flexibilidade para a adecuación efectiva dos edificios e establecementos existentes ás condicións básicas de accesibilidade e non discriminación das persoas con discapacidade.*

As tolerancias admisibles que se establecen no devandito documento son, así mesmo, os criterios de flexibilización cando se intervén nun edificio existente e non sexa posible alcanzar a plena adecuación. De todos os xeitos, como no conxunto do CTE, con causa xustificada e baixo o criterio e responsabilidade do proxectista, pódense aplicar outras medidas *que faciliten, no maior grao posible, o acceso e a utilización do edificio ou establecemento pola maior diversidade posible de situacións persoais.*

Para estes efectos, considéranse edificios e establecementos existentes aqueles cuxa solicitude de licenza de obras foi anterior ao 12 de setembro de 2010.

As intervencións previstas na edificación obxecto deste estudo de detalle englobáanse dentro do ámbito de aplicación do CTE. Estudáronse as distintas alternativas para a mellora da accesibilidade considerando a flexibilidade permitida para as condicións de accesibilidade en edificios existentes, de tal modo que finalmente se expón como solución máis adecuada a creación, fóra do volume existente, de novos núcleos de comunicación verticais incluíndo os ascensores.

Os novos volumes e elementos de urbanización que permanezan adscritos ao edificio cumprirán as esixencias básicas establecidas no CTE e en canto á accesibilidade creárase un itinerario accesible que garanta a accesibilidade no exterior do edificio, entre as plantas do edificio e nas plantas do edificio, é dicir, desde o exterior ata a entrada a cada vivenda.

Sección SUA 9 Accesibilidade

1.1 Condicións funcionais

1.1.1 Accesibilidade no exterior do edificio

1 A parcela dispoñerá polo menos dun itinerario accesible que comunique unha entrada principal ao edificio...

1.1.2 Accesibilidade entre plantas do edificio

1 Os edificios de uso Residencial Vivenda nos que haxa que salvar máis de dúas plantas desde algunha entrada principal accesible ao edificio ata algunha vivenda ou zona comunitaria, ou con máis de 12 vivendas en plantas sen entrada principal accesible ao edificio, dispoñerán de ascensor accesible ou rampla accesible (conforme ao apartado 4 do SUA 1) que comunique as plantas que non sexan de ocupación nula (ver definición no anexo SE A de o DB SE) coas de entrada accesible ao edificio. No resto dos casos, o proxecto debe prever, polo menos dimensional e estruturalmente, a instalación dun ascensor accesible que comunique ditas plantas.

1.1.3 Accesibilidade nas plantas do edificio

1 Os edificios de uso Residencial Vivenda dispoñerán dun itinerario accesible que comunique o acceso accesible a toda planta (entrada principal accesible ao edificio, ascensor accesible ou previsión do mesmo, rampla accesible) coas vivendas, coas zonas de uso comunitario e cos elementos asociados a vivendas accesibles para usuarios de cadeira de rodas, tales como rochos, prazas de aparcamento accesibles, etc., situados na mesma planta.

3.3. LEI DE HABITABILIDADE DE VIVENDAS DE GALICIA

As intervencións expostas, segundo a normativa de habitabilidade (Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as normas de habitabilidade de vivendas de Galicia) no seu artigo 8º (*Actuacións en edificios existentes*), correspóndense con obras de rehabilitación e ampliación, concretamente de adecuación funcional de edificio e de ampliación de edificio.

A. Obras de rehabilitación, que poden ser:

A.2. Obras de adecuación funcional de edificio: *son as obras que afectan os elementos comúns da edificación e que teñen por obxecto proporcionar ao edificio mellores condicións no relativo aos requisitos básicos do Código técnico da edificación ou mellorar as súas condicións de accesibilidade e que non estean incluídas en ningún dos outros puntos deste artigo.*

...

B. Obras de ampliación, poden ser de dous tipos:

B.1. Obras de ampliación de edificio: *son obras que incrementan a superficie construída do edificio fóra do seu volume orixinal.*

...

Nas obras de aplicación de edificio son de aplicación as NHV 2010 na parte ampliada (artigo 15º), mentres nas actuacións de adecuación funcional de edificio (artigo 11º) non lles é esixible o cumprimento das NHV 2010, salvo cando se alteran substancialmente a distribución dos elementos comúns, por exemplo coa instalación dun novo ascensor, nese caso pasan a ser de aplicación as NHV 2010 tamén na parte do edificio afectada polas obras.

Ao mesmo tempo, no artigo 16º permítese a excepcionalidade do cumprimento das condicións de habitabilidade nas actuacións de rehabilitación ou de ampliación de edificios ou vivendas existentes segundo os límites e condicións recollidos no seu anexo II "Regulación do trámite de

excepción”.

As obras previstas pretenden mellorar as condicións de accesibilidade dos edificios para uso de persoas con problemas de mobilidade e, ademais, a edificación existente conta con vivendas en planta baixa que non cumpren os requisitos de protección de vistas, polo que, segundo o citado ANEXO II “Regulación do trámite de excepción”, poderá opoñerse excepción o cumprimento das determinacións do anexo I esixibles ás vivendas e elementos comúns dos edificios que estean afectados polas obras e as determinacións relativas á protección de vistas desde os espazos públicos indicadas no parágrafo d) do apartado I.A.1.2.

Artigo 16º.-Excepcionalidade do cumprimento das condicións de habitabilidade reguladas neste decreto.

1 Os promotores das actuacións de rehabilitación ou de ampliación de edificios ou vivendas existentes, construídos ao abeiro da normativa de habitabilidade anterior a este decreto, poderán solicitar a través dos concellos a excepción do cumprimento das condicións de habitabilidade establecidas nel se, como consecuencia da configuración física da edificación ou de singulares determinacións do planeamento, resultase imposible o cumprimento íntegro das determinacións destas normas.

As determinacións da normativa de habitabilidade que poden ser excepciónadas de cumprimento e os límites e condicións para autorizar a dita excepción recóllense no anexo II a este decreto.

ANEXO II

Regulación do trámite de excepción

II.3. Trámite de excepción en actuacións de rehabilitación ou ampliación en edificacións ou vivendas existentes, ou en soares residuais en núcleos históricos ou núcleos rurais tradicionais.

1. Criterios ou condicións determinantes da excepción.

Poderá solicitarse o trámite de excepción nos seguintes supostos:

a) Cando nunha edificación existente se pretendan realizar obras necesarias para mellorar as condicións de accesibilidade dos edificios para uso de persoas con problema de mobilidade.

...

c) Cando a edificación que se vai rehabilitar conte con vivendas en planta baixa que non cumpran os requisitos de protección de vistas desde a rúa ou espazos públicos indicados no parágrafo 4 do punto I.A.1.2 ou nos casos de ampliación de vivendas mediante a incorporación dos espazos situados na planta baixa..

...

2. Elementos e condicións que poden ser exceptuados.

2.1. No caso de que a causa determinante da excepción sexa a recollida na letra A do punto anterior, poderá exceptuarse:

O cumprimento das determinacións do anexo I esixibles ás vivendas e elementos comúns dos

edificios que estean afectados polas obras.

2.3 No caso de que a causa determinante da excepción sexa a recollida na letra C do punto anterior poderá exceptuarse o cumprimento das determinacións relativas á protección de vistas desde os espazos públicos indicadas no parágrafo d) do punto I.A.1.2.

3.4. LEI DO SOLO DE GALICIA

A redacción do estudo de detalle atense ao convido na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, artigo 79 (*Estudos de detalle*), onde se establece o seguinte:

1. En desenvolvemento dos plans xerais, plans parciais e plans especiais, poderán redactarse estudos de detalle cos seguintes obxectivos:

- a) Completar ou reaxustar as aliñacións e as rasantes.
- b) Ordenar os volumes edificables.
- c) Concretar as condicións estéticas e de composición das edificacións complementarias do planeamento.

2. Os estudos de detalle en ningún caso poderán:

- a) Alterar o destino urbanístico do solo.
- b) Incrementar o aproveitamento urbanístico.
- c) Reducir as superficies destinadas a viais, espazos libres ou dotacións públicas.
- d) Prever a apertura de vías de uso público que non estean previamente recollidas no plan que desenvolvan ou completen.
- e) Aumentar a ocupación do solo, as alturas máximas edificables ou a intensidade de uso.
- f) Parcelar o solo.
- g) Non ter en conta ou infrinxir as demais limitacións que lles impoña o correspondente plan.
- h) Establecer novos usos e ordenanzas.

No que respecta ao aumento de edificabilidade, segundo o disposto no Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, no seu apartado 7 do Anexo I (*Definicións sobre o volume e a forma da edificación*), non computarán como aumento de volume cando quede suficientemente acreditada a súa necesidade, e coa menor incidencia posible:

– A execución de obras e instalacións tendentes á adecuación á normativa de accesibilidade, incluíndo a instalación de novos ascensores e as súas casetas de operacións nas azoteas dos edificios.

– As obras e instalacións que garantan o cumprimento dos requisitos establecidos na normativa sismorresistente e de protección contra incendios.

– As actuacións necesarias para o cumprimento dos requisitos básicos relacionados na

normativa vixente en materia de ordenación da edificación.

– As actuacións de mellora da envolvente que se realicen para reducir a demanda enerxética en edificacións existentes no momento da entrada en vigor da Lei 2/2016, do 10 de febreiro.

...

3.5. PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

Coas puntualizacións sinaladas no punto anterior, a redacción do presente estudo de detalle aterase ao convido no PXOM no punto 2 do seu artigo 11 (*Adecuación ó Plan xeral*):

2. Os estudos de detalle respectarán as determinacións do Planeamento que desenvolven, non podendo introducir, en contra do previsto nel: alteracións que supoñan maior aproveitamento ou aumento da ocupación do solo, alturas máximas edificables ou intensidades dos usos; diminución ou modificación das superficies destinadas a viais, espazos libres ou dotacións públicas; alteración do destino urbanístico do solo; parcelacións do solo; novas ordenanzas e usos; apertura de novos viais de uso público que non estivesen previstos no Plan que desenvolven. A tal efecto estarase ó previsto no art. 73 LOUG.

As edificacións obxecto do estudo de detalle atópanse reguladas polo artigo 146 (*Ordenanza 9. Actuacións unitarias consolidadas*), no Plan xeral de ordenación municipal, onde se establece:

Excepcionalmente poderán ordenarse, mediante estudo de detalle de ordenación de volumes, aumentos na edificabilidade ata un máximo do 15% da existente sen incrementar o número total de vivendas. Estas ordenacións afectarán ó conxunto da actuación unitaria cualificada, non supoñerán alteración substancial da tipoloxía edificatoria e irán acompañadas dun proxecto global de mellora das condicións da urbanización para a totalidade do ámbito ordenado.

Polo tanto, a alternativa proposta por este estudo de detalle non implica alteracións nas determinacións do plan de rango superior, nin supón un incremento da edificabilidade fóra dos límites establecidos pola súa normativa reguladora (*Ordenanza 9 do PXOM*). Por outra banda, en canto á ocupación dos espazos públicos, este estudo de detalle atense ao disposto na lei do solo estatal, RDL 7/2015 da Lei de solo e rehabilitación urbana.

3.6. LEI DO SOLO E REHABILITACIÓN URBANA

A ocupación do espazo público para a instalación dos ascensores e outros elementos que garantan a accesibilidade está permitida no artigo 24.4 do RDL 7/2015 da Lei do solo e rehabilitación urbana estatal, mentres se cumpran as seguintes condicións:

- non resulte viable, técnica ou economicamente, ningunha outra solución
- quede asegurada a funcionalidade dos espazos libres, dotacións e demais elementos do dominio público.

REAL DECRETO LEXISLATIVO 7/2015, DO 30 DE OUTUBRO, POLO QUE SE APROBA O TEXTO REFUNDIDO DA LEI DO SOLO E REHABILITACIÓN URBANA

Artigo 24.

Regras específicas das actuacións sobre o medio urbano.

4. Será posible ocupar as superficies de espazos libres ou de dominio público que resulten indispensables para a instalación de ascensores ou outros elementos que garantan a accesibilidade universal, así como as superficies comúns de uso privativo, tales como vestíbulos, descansos, sobrecubertas, beirís e soportais, tanto se se sitúan no chan, como no subsolo ou no voo, cando non resulte viable, técnica ou economicamente, ningunha outra solución e sempre que quede asegurada a funcionalidade dos espazos libres, dotacións e demais elementos do dominio público.

Os instrumentos de ordenación urbanística garantirán a aplicación da regra básica establecida no parágrafo anterior, ben permitindo que aquelas superficies non computen a efectos do volume edificable, nin de distancias mínimas a lindeiros, outras edificacións ou á vía pública ou aliñacións, ben aplicando calquera outra técnica que, de conformidade coa lexislación aplicable, consiga a mesma finalidade.

Así mesmo, o acordo firme en vía administrativa a que se refire o apartado 2, ademais dos efectos previstos no artigo 42.3, lexítima a ocupación das superficies de espazos libres ou de dominio público que sexan de titularidade municipal, sendo a aprobación definitiva causa suficiente para que se estableza unha cesión de uso do voo polo tempo en que se manteña a edificación ou, no seu caso, a súa recualificación e desafectación, con alleamento posterior á comunidade ou agrupación de comunidades de propietarios correspondente. Cando for preciso ocupar bens de dominio público pertencentes a outras Administracións, os Concellos poderán solicitar ao seu titular a cesión de uso ou desafectación dos mesmos, a cal procederá, no seu caso, de conformidade co previsto na lexislación reguladora do ben correspondente.

3.7. LEI DE REHABILITACIÓN E DE REXENERACIÓN E RENOVACIÓN URBANAS DE GALICIA

As actuacións expostas no presente estudo de detalle enmárcanse dentro do obxecto da nova Lei 1/2019, do 22 abril, de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia. Coa Lei 1/2019, preténdese apoiar, entre outras, as actuacións de conservación de edificios e vivendas que melloren as condicións de habitabilidade, a eficiencia enerxética e se eliminen de barreiras arquitectónicas para garantir a accesibilidade.

Atopámonos neste caso ante unha actuación sobre o medio urbano xa que implica actuacións de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas, desenvoltas en solo urbano.

Artigo 2. Definicións.

d) Actuacións de rehabilitación edificatoria: as actuacións que consisten na realización das obras e dos traballos de mantemento ou de intervención nos edificios existentes, nas súas instalacións e nos espazos comúns, nos termos dispostos pola Lei 38/1999, do 5 de novembro, de ordenación da edificación.

f) Actuacións de intervención nos edificios existentes: as actuacións de rehabilitación edificatoria que consisten na ampliación, na reforma ou no cambio de uso que se realicen nos edificios existentes que non teñan a consideración de actuacións de mantemento.

j) Actuacións sobre o medio urbano: as actuacións de rehabilitación edificatoria e as de rexeneración e renovación urbanas, desenvolvidas en solo urbano ou de núcleo rural.

l) Actuacións de rexeneración e renovación urbana: as actuacións que afectan tanto edificios coma tecidos urbanos, e que poden chegar a incluír obras de nova edificación en substitución de edificios previamente demolidos.

m) Actuacións de rexeneración e renovación urbana de carácter integrado: as actuacións de rexeneración e renovación urbana cando articulen medidas sociais, ambientais e económicas enmarcadas nunha estratexia administrativa global e unitaria.

No artigo 12 (*Requisitos previos para a ordenación das actuacións no medio urbano*), establécese a necesidade de delimitar o ámbito de actuación nas actuacións sobre o medio urbano que precisen unha intervención pública. Esta delimitación pode ser realizada polo Concello ou a Administración autonómica mediante un acordo administrativo de identificación da actuación illada de rehabilitación ou de delimitación dunha área de actuación conxunta (continua ou descontinua).

No artigo 13 (*Efectos da delimitación espacial dun ámbito de rehabilitación edificatoria ou de rexeneración ou renovación urbanas*), no seu apartado 2, incide na posibilidade de *ocupar as superficies de espazos libres ou de dominio público que resulten indispensables para a instalación de ascensores ou doutros elementos que garantan a accesibilidade universal, así como as superficies comúns de uso privativo, tales como vestíbulos, descansos, sobrecubertas, beirís e soportais, tanto se se sitúan no solo coma no subsolo ou no voo, cando non resulte viable, técnica ou economicamente, ningunha outra solución, e sempre que quede asegurada a funcionalidade dos espazos libres, das dotacións e dos demais elementos do dominio público.*

Esta ocupación do espazo público é posible, segundo o seu apartado 3, por os espazos que se

requiran para a realización de obras que consigan reducir, polo menos, nun trinta por cento a demanda enerxética anual de calefacción ou refrixeración do edificio, como son os resultantes da instalación de illamento térmico ou de fachadas ventiladas polo exterior do edificio.

En canto ao cómputo de edificabilidade, segundo o apartado 5 do mesmo artigo 13, *as actuacións derivadas das intervencións de rehabilitación, dirixidas á mellora das condicións de accesibilidade e da eficiencia enerxética sinaladas nos puntos 2 e 3 deste artigo, non computarán para os efectos de edificabilidade, volume máximo edificable e ocupación de parcela, nin de distancias mínimas a lindeiros, outras edificacións, espazos públicos e vías públicas, ou cumprimento das aliñacións, sempre que así o estableza o acordo de delimitación do ámbito.*

Artigo 12. Requisitos previos para a ordenación das actuacións no medio urbano

1. *As actuacións sobre o medio urbano que precisen unha intervención pública requirirán que o concello ou, se é o caso, a Administración autonómica delimite o ámbito da actuación, mediante un acordo administrativo de identificación da actuación illada de rehabilitación ou de delimitación dunha área de actuación conxunta, agás que a intervención da administración se limite á imposición de multas coercitivas ou de ordes de execución subsidiaria.*

Os ámbitos da actuación conxunta poderán ser continuos ou descontínuos.

No caso en que sexa preciso proceder á repartición de cargas e beneficios, a identificación da actuación illada de rehabilitación ou de delimitación da área de actuación conxunta establecerá o sistema de xestión adoptado para o ámbito.

2. *A delimitación do ámbito en que se poden realizar as actuacións sinaladas no punto precedente pode corresponder:*

a) Ao concello, e neste caso aplicarase, para os efectos previstos nesta lei, exclusivamente o réxime establecido neste título, ademais da súa lexislación específica.

b) Á Xunta de Galicia, en calquera das clases reguladas no título II, suposto no cal lle será aplicable o réxime previsto nesta lei.

3. *As intervencións sobre o medio urbano que precisen a modificación da ordenación urbanística do ámbito requirirán a previa ou simultánea tramitación do novo instrumento de planeamento ou a modificación daquel.*

O documento de planeamento poderá incluír a delimitación dos ámbitos de xestión de acordo coa normativa urbanística e prever, se é o caso, a identificación das actuacións illadas de rehabilitación ou dos ámbitos de xestión conxunta de rehabilitación edificatoria ou de rexeneración ou renovación urbanas.

Poderanse identificar actuacións illadas de rehabilitación ou delimitar ámbitos de actuación conxunta con posterioridade á aprobación do instrumento de planeamento que modifique a ordenación do ámbito.

4. *O acordo administrativo mediante o que se delimiten os ámbitos de actuación conxunta ou se autoricen as actuacións que deban executarse de maneira illada garantirán, en todo caso, a realización das notificacións requiridas pola lexislación aplicable e o trámite de información ao público, cando este sexa preceptivo. O dito acordo conterá, ademais e como mínimo, os extremos seguintes:*

a) A identificación dos inmobles incluídos no ámbito que se vai delimitar e a descrición das

actuacións que é preciso executar.

b) A identificación dos inmobles incluídos no ámbito nos cales as actuacións de rehabilitación edificatoria superen o límite do deber legal de conservación.

O deber legal de conservación, que constituirá o límite das obras que se deban executar por conta das persoas propietarias cando a administración as ordene por motivos turísticos ou culturais, ou para a mellora da calidade ou sustentabilidade do medio urbano, establécese, de acordo coa lexislación estatal, na metade do valor actual de construción dun inmovle de nova planta, equivalente ao orixinal, en relación coas características construtivas e a superficie útil, realizado coas condicións necesarias para que a súa ocupación sexa autorizable ou, se for o caso, quede en condicións de ser legalmente destinado ao uso que lle sexa propio. Cando se supere o dito límite, as obras que o excedan para obter melloras de interese xeral serán por conta dos fondos da administración que impuxo a súa realización.

c) O avance, se é o caso, da equidistribución que sexa precisa. Enténdese por tal a distribución, entre todas as persoas afectadas, dos custos derivados da execución da correspondente actuación e dos beneficios imputables a esta, incluíndo entre estes as axudas públicas e todos os que permitan xerar algún tipo de ingreso vinculado á operación.

A equidistribución poderá afectar tanto actuacións de transformación urbanística coma actuacións edificatorias.

A equidistribución tomará como base as cotas de participación que correspondan a cada unha das persoas propietarias na comunidade de propietarios e propietarias ou na agrupación de comunidades de propietarios e propietarias, e nas cooperativas de vivendas que se puidesen constituír para o efecto, así como a participación que, se é o caso, corresponda, de conformidade co acordo ao que se chegase, ás empresas, entidades ou sociedades que vaian intervir na operación, para retribuír a súa actuación.

d) Deberá ter en conta a situación socioeconómica das persoas ocupantes das edificacións así como a das súas propietarias, para que se garantan os seus dereitos e se consideren solucións alternativas na xestión cando pola súa situación económica, a súa idade ou outras circunstancias non poidan afrontar directamente os gastos da actuación.

e) O sistema de xestión deberá arbitrar mecanismos específicos para garantir a tutela real e efectiva da actuación por parte da administración, así como os dereitos das persoas ocupantes e propietarias das vivendas ou edificacións e mais as determinacións da alínea d).

f) Sempre que sexa posible, deberase garantir a permanencia das persoas ocupantes nas vivendas durante a actuación. En todo caso, asegurárase o dereito de realoxamento e de retorno, especialmente cando aquelas se atopen en situación de vulnerabilidade económica e social.

Artigo 13. Efectos da delimitación espacial dun ámbito de rehabilitación edificatoria ou de rexeneración ou renovación urbanas

1. A delimitación espacial do ámbito de actuación sobre o medio urbano, sexa conxunta ou illada, unha vez firme na vía administrativa, marca o inicio das actuacións que se deben realizar, de conformidade coa forma de xestión pola que optase a administración actuante.

Esta delimitación habilita, de ser o caso, o inicio do procedemento de equidistribución de beneficios e de cargas entre as parcelas afectadas e comporta a declaración da utilidade pública ou, se é o caso, o interese social, para os efectos da aplicación dos réximes de expropiación, venda e substitución forzosas dos bens e dos dereitos necesarios para a súa execución, e a súa suxeición aos dereitos de tanteo e retracto a favor da administración actuante, ademais daqueles outros que expresamente deriven do disposto na lexislación aplicable.

Regulamentariamente, determinarase o procedemento para o exercicio dos dereitos de tenteo e retracto.

A dita declaración poderase estender aos terreos precisos para conectar a actuación de urbanización coas redes xerais de servizos, cando for necesario.

2. Será posible ocupar as superficies de espazos libres ou de dominio público que resulten indispensables para a instalación de ascensores ou doutros elementos que garantan a accesibilidade universal, así como as superficies comúns de uso privativo, tales como vestíbulos, descansos, sobrecubertas, beirís e soportais, tanto se se sitúan no solo coma no subsolo ou no voo, cando non resulte viable, técnica ou economicamente, ningunha outra solución, e sempre que quede asegurada a funcionalidade dos espazos libres, das dotacións e dos demais elementos do dominio público.

O acordo firme na vía administrativa a que se refire o punto 1, ademais dos efectos previstos no artigo 42.3 do Real decreto legislativo 7/2015, do 30 de outubro, lexítima a ocupación das superficies de espazos libres ou de dominio público que sexan de titularidade municipal. A aprobación definitiva será causa suficiente para que se estableza unha cesión de uso do solo polo tempo en que se manteña a edificación ou, de ser o caso, a súa recualificación e desafectación, con alleamento posterior á comunidade ou á agrupación de comunidades das persoas propietarias correspondente.

Cando for preciso ocupar bens de dominio público pertencentes a outras administracións, os concellos poderanlle solicitar á persoa titular a cesión do seu uso ou desafectación, a cal procederá, se é o caso, de conformidade co previsto na lexislación reguladora do ben correspondente.

3. O disposto no punto anterior será tamén aplicable aos espazos que se requiran para a realización de obras que consigan reducir, polo menos, nun trinta por cento a demanda enerxética anual de calefacción ou refrixeración do edificio, e que consistan:

- a) Na instalación de illamento térmico ou de fachadas ventiladas polo exterior do edificio, ou no cerramento ou o acristalamento das terrazas xa teitadas.
- b) Na instalación de dispositivos bioclimáticos apegados ás fachadas ou ás cubertas.
- c) Na realización das obras e a implantación das instalacións necesarias para a centralización ou a dotación de instalacións enerxéticas comúns e de captadores solares ou outras fontes de enerxía renovables, nas fachadas ou nas cubertas, cando consigan reducir o consumo anual de enerxía primaria non renovable do edificio, polo menos, nun trinta por cento.
- d) Na realización de obras nas zonas comúns ou nas vivendas que logren reducir, polo menos, nun trinta por cento o consumo de auga no conxunto do edificio.

4. Nos edificios, sexa cal for o seu uso, protexidos polo seu valor cultural (bens de interese cultural e catalogados) nos que resulte necesaria a súa adaptación ás condicións mínimas de accesibilidade, habitabilidade ou eficiencia enerxética, e esta entre en contradición coa normativa de protección do patrimonio cultural, poderanse autorizar solucións alternativas respecto das exigencias técnicas nestas materias que resulten sustentables e respectuosas coas características e cos elementos de valor cultural do edificio que permitan a rehabilitación das vivendas e/ou dos edificios, de forma que prevaleza o uso residencial orixinal ou característico.

5. As actuacións derivadas das intervencións de rehabilitación, dirixidas á mellora das condicións de accesibilidade e da eficiencia enerxética sinaladas nos puntos 2 e 3 deste artigo, non

computarán para os efectos de edificabilidade, volume máximo edificable e ocupación de parcela, nin de distancias mínimas a lindeiros, outras edificacións, espazos públicos e vías públicas, ou cumprimento das aliñacións, sempre que así o estableza o acordo de delimitación do ámbito.

Artigo 15. Planificación das actuacións no medio urbano

1. As actuacións de rehabilitación edificatoria e as de rexeneración e renovación urbanas planificaranse mediante un plan xeral, un plan especial ou calquera outro dos instrumentos indicados nesta lei e na lexislación de ordenación do territorio, urbanismo e de protección do patrimonio cultural.

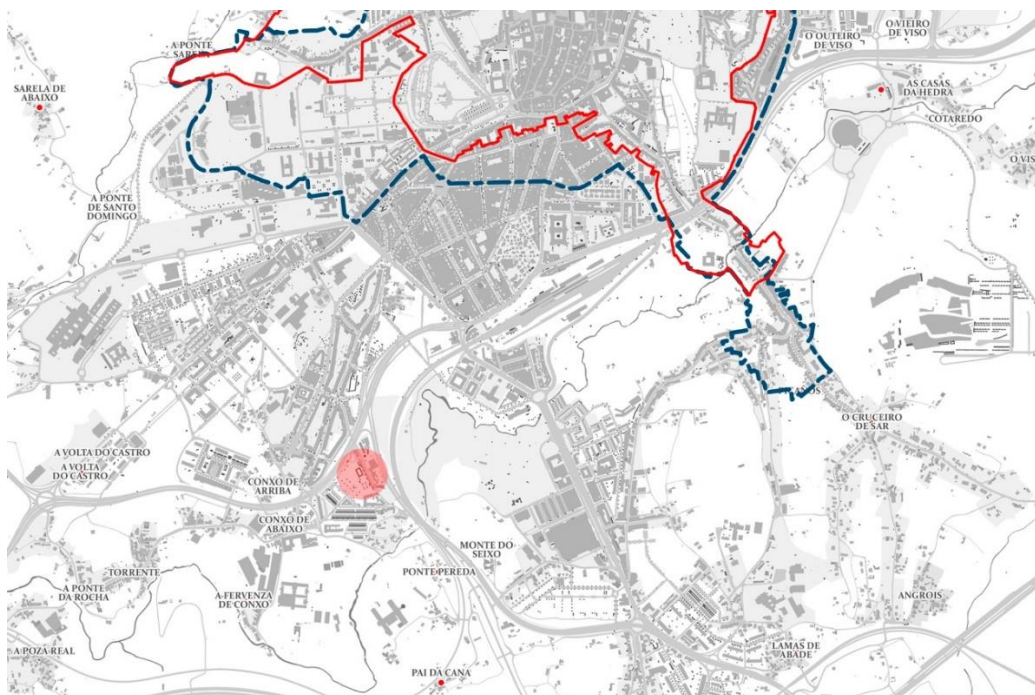
2. A planificación das actuacións dará prioridade ás actuacións de rehabilitación sobre as de substitución, e dentro das primeiras, a aquelas que permitan o mantemento da poboación residente no ámbito.

...

3.8. LEI DE PATRIMONIO CULTURAL

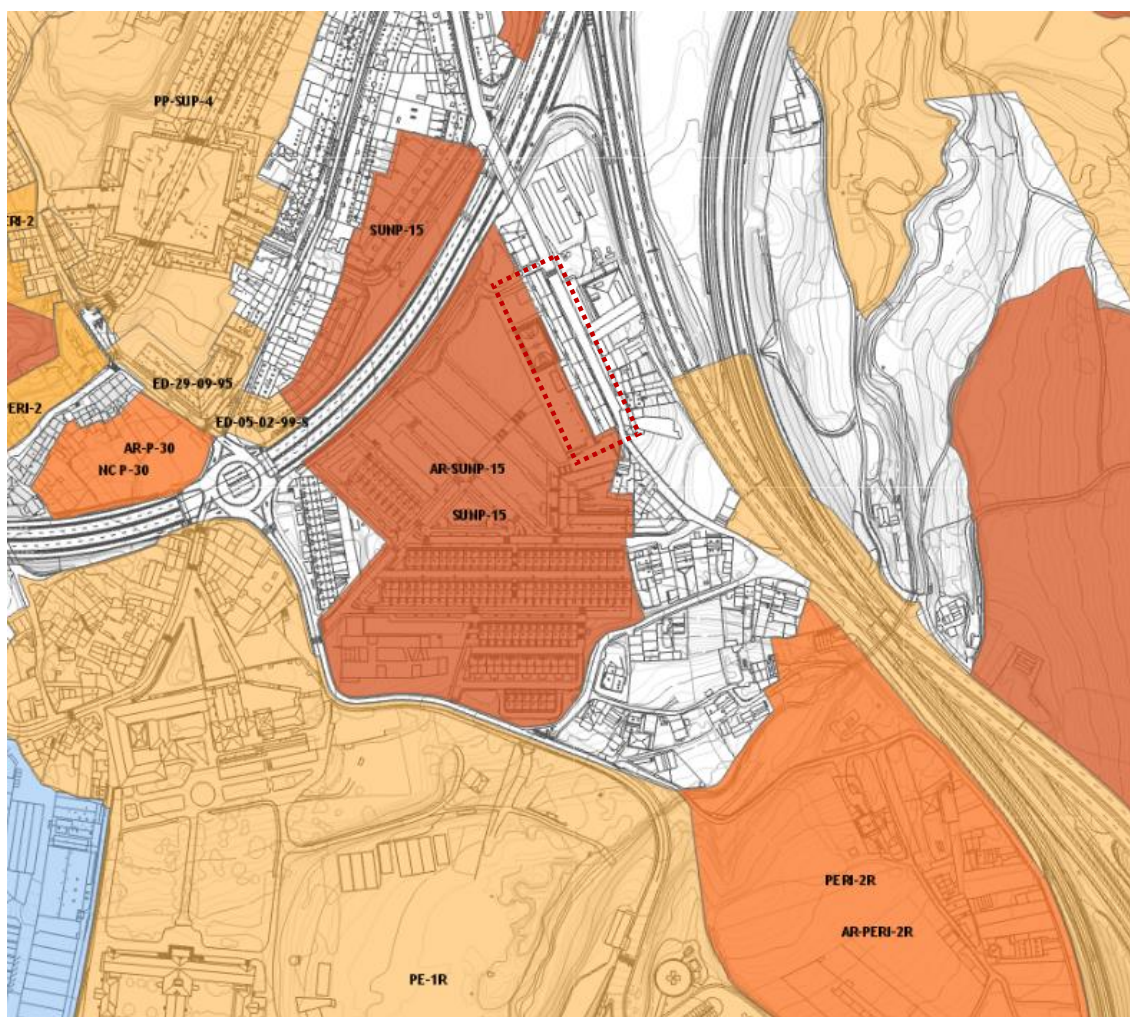
Non se atopa dentro do ámbito de actuación ningún elemento catalogado.

Sitúase fóra dos límites do Plan Especial de Protección e Rehabilitación da Cidade Histórica PE-1 e do seu perímetro azul.



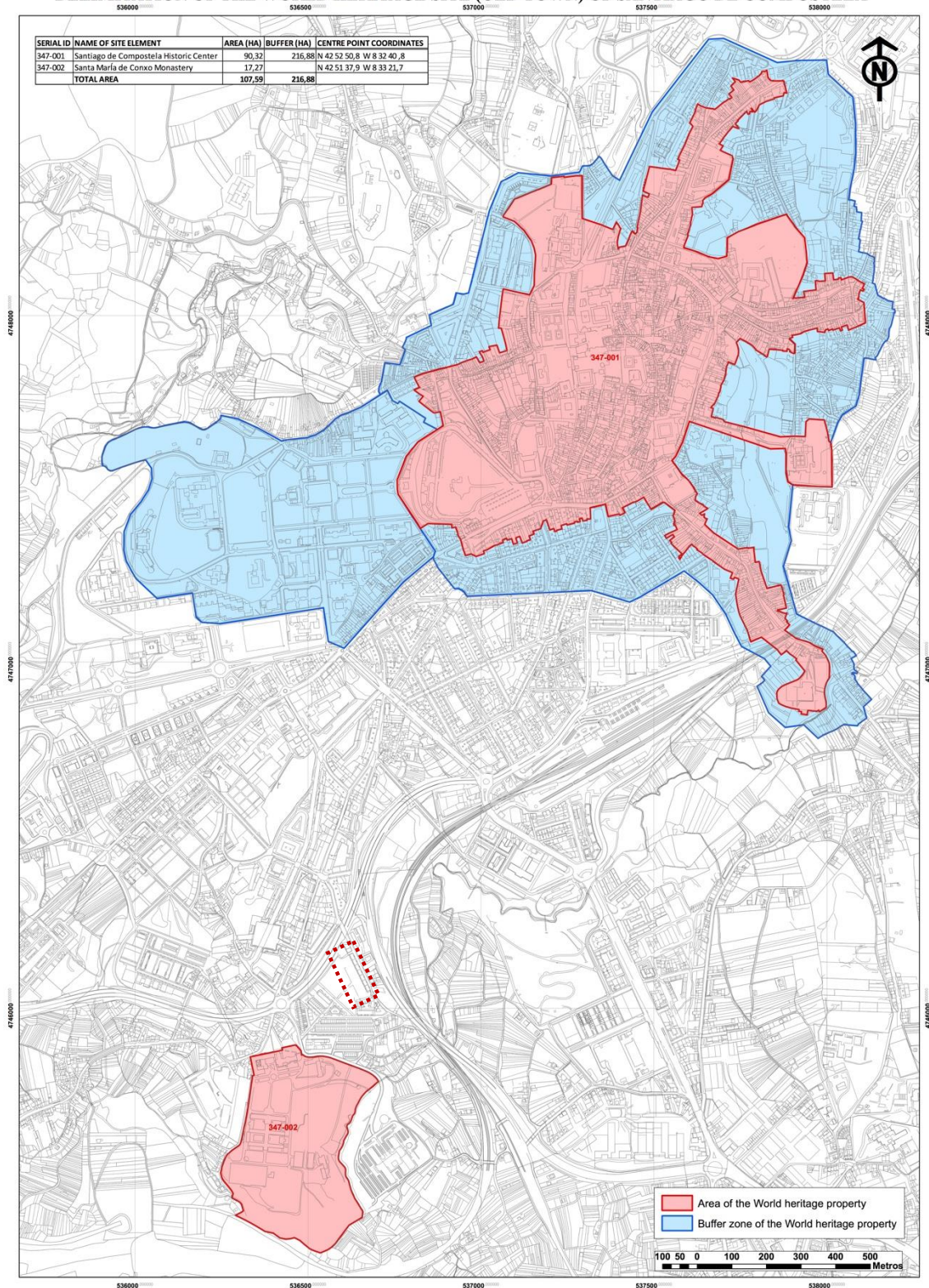
Fonte base: PE1 e perímetro azul. Xeoportal Concello de Santiago de Compostela

Atópase fóra dos límites do *Plan Especial de Protección e Rehabilitación* da Igrexa, Hospital Psiquiátrico e Mosteiro de Conxo cos seus xardíns e hortas, zona de acceso e núcleos de contorno PE-1 R (aínda sen redactar) e da Declaración de patrimonio da humanidade da Unesco, incluída na súa lista como “Cidade Vella de Santiago de Compostela” en cuxa delimitación se inclúe o mosteiro de Conxo.



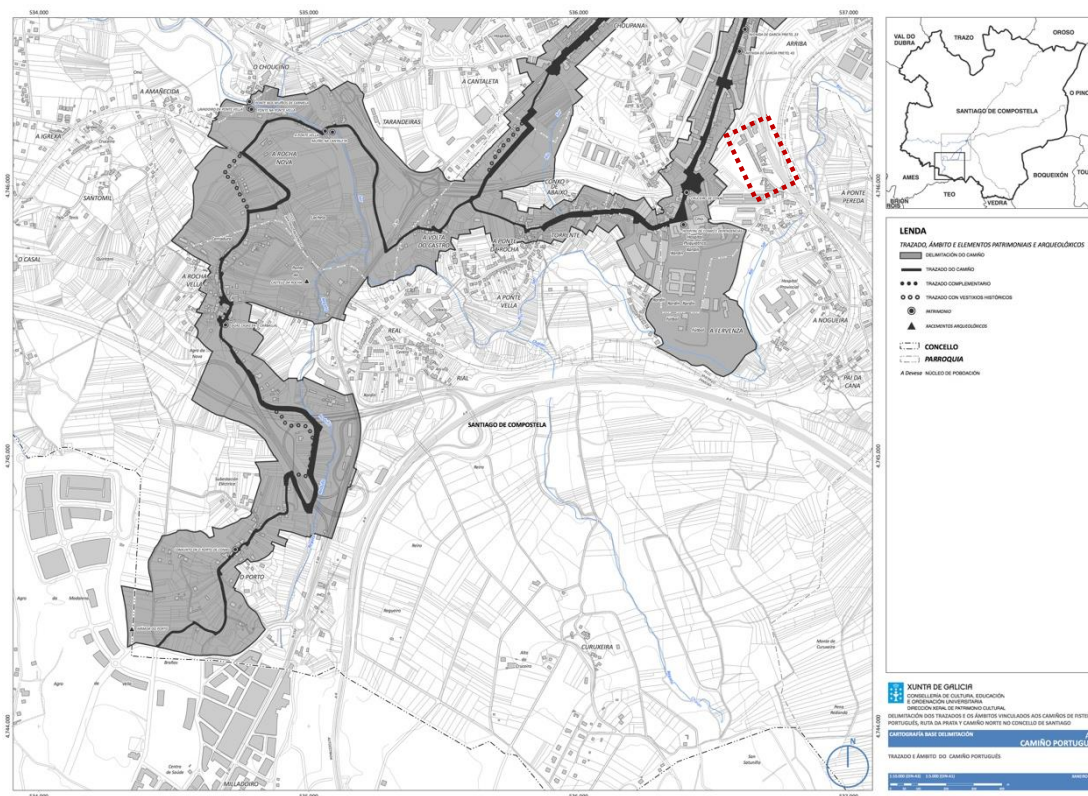
Fonte base: Ámbitos de xestión. Xeoportal Concello de Santiago de Compostela

DELIMITATION OF THE WORLD HERITAGE SITE (OLD TOWN) OF SANTIAGO DE COMPOSTELA



Fonte base:, <https://whc.unesco.org/>

Tamén se atopa fóra da delimitación dos camiños de Santiago e, en concreto, fóra da delimitación do Camiño Portugués cuxo trazado discorre próximo ao ámbito obxecto do estudo de detalle.



Fonte base: DECRETO 154/2013, do 5 de setembro, polo que se aproba a delimitación dos tramos do Camiño de Santiago do Norte, Camiño Portugués, Ruta da Prata e Camiño de Fisterra ao seu paso polo termo municipal de Santiago de Compostela.

4. ANEXOS

4.1. FICHA DATOS XERAIS DO BLOQUE



Fachada rúa do Penedo



Situación

NÚMERO DE PLANTAS:
B+3

SUPERFICIE TOTAL DA
PARCELA:
1397 m²

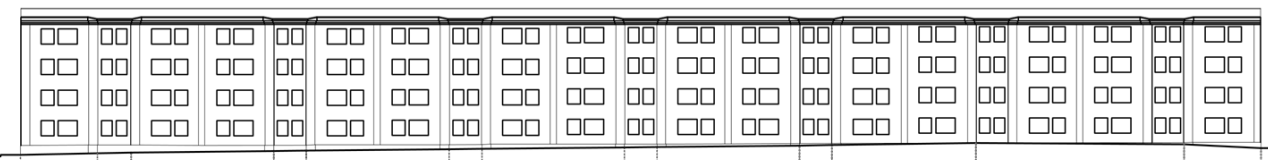
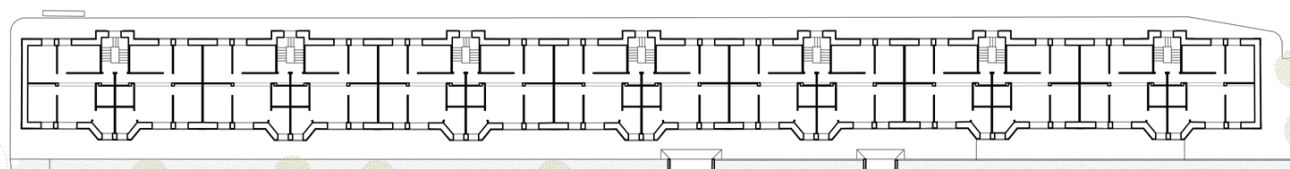
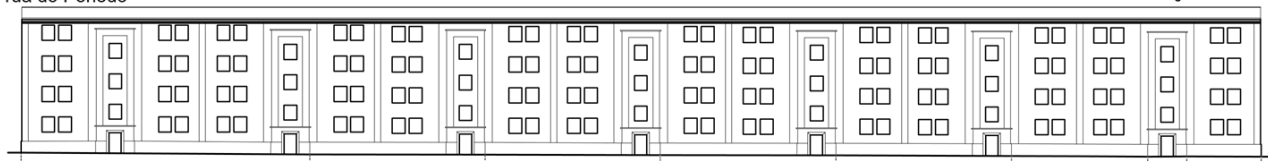
SUPERFICIE EDIFICADA:
1041 m²

NÚMERO DE PORTAIS:
7

NÚMERO DE VIVENDAS
POR PORTAL:
8

NÚMERO TOTAL
DE VIVENDAS:
56

NÚMERO DE LOCAIS:
0

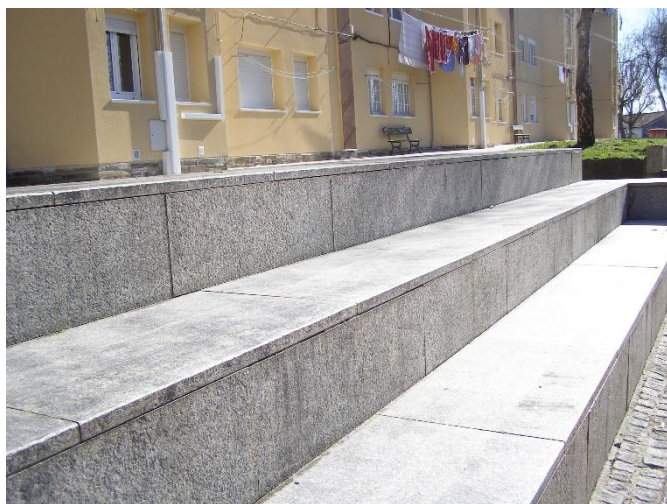


Planta e alzados. Escala 1:500

4.2. FOTOGRAFÍAS DE ESTADO ACTUAL Actualizadas a febreiro de 2023

Fachada hoxe posterior, na que se van situar os novos elementos de acceso







Fachada a rúa do Penedo, na que están os portais actuais.



