

ESTUDO DE DETALLE PARA A ACCESIBILIDADE DE DOUS EDIFICIOS DE VIVENDAS SITUADOS NA TRAVESIA DA CHOUPANA Nº 3 E Nº 4

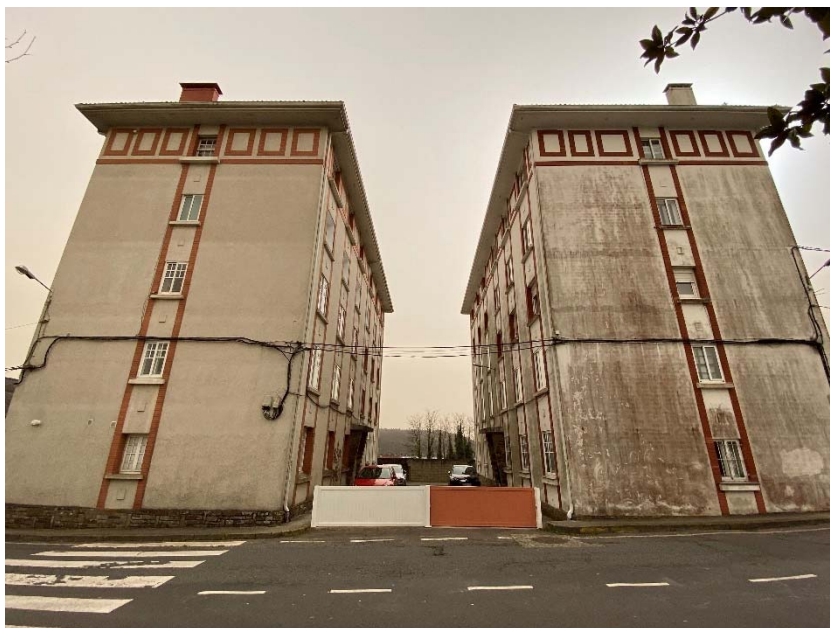
SITUACION
ARQUITECTO

TRAVESIA DA CHOUPANA Nº 3-4, SANTIAGO DE COMPOSTELA
JESUS M. CARRILLO PENA

MEMORIA

CARPETA 01.MX

1.-	MEMORIA XUSTIFICATIVA	3
1.1.-	Antecedentes	3
1.2.-	Xustificación e conveniencia da redacción do estudo de detalle	3
1.3.-	Obxectivos do estudo de detalle.....	4
1.4.-	Determinacións do planeamento de rango superior.....	5
1.5.-	Información urbanística	7
1.6.-	Diagnóstico da situación	8
2.-	MEMORIA DE ORDENACIÓN	11
2.1.-	Descrición das solucións de accesibilidade	11
2.2.-	Fachadas existentes nas edificacións	14
2.3.-	Cubertas existentes	15
2.4.-	Carpinterías existentes	15
3.-	XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DAS NORMAS DE RANGO SUPERIOR	16
3.1.-	Lei de accesibilidade	16
3.2.-	Código técnico da edificación	17
3.3.-	Lei de habitabilidade de vivendas de galicia	18
3.4.-	Lei do solo de galicia	20
3.5.-	Plan xeral de ordenación municipal	21
3.6.-	Lei do solo e rehabilitación urbana	22
3.7.-	Lei de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de galicia	23
3.8.-	Lei de patrimonio cultural	24
4.-	ANEXOS	29
4.1.-	Ficha datos xerais do bloque	29
4.2.-	Fotografías de estado actual	30



1.- MEMORIA XUSTIFICATIVA

1.1.- ANTECEDENTES

A comunidade de propietarios Travesía da Choupana nº 3 presenta un proxecto básico e de execución de instalación dun ascensor e a reforma do acceso ao portal dun edificio de vivendas para a eliminación das barreiras arquitectónicas, situado na Travesía da Choupana nº 4, Santiago de Compostela.

Según aparece reflexado na ordenanza 9 é necesario a elaboración dun estudo de detalle.

Este documento foi elaborado por JESUS M. CARRILLO PENA, de profesión arquitecto, colexiado número 1586 no Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia, en representación de CARQUITEC S.L.P., sociedade número 20.043 no C.O.A.G.

1.2.-XUSTIFICACIÓN E CONVENIENCIA DA REDACCIÓN DO ESTUDO DE DETALLE

O Plan xeral de ordenación municipal de Santiago de Compostela califica 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.

Esta ordenación afectará 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 ás 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 a circulación perimetral pola parcela.

Adoptase a solución da reforma total do núcleo de escaleiras existente por un bloque de comunicación vertical novo, un núcleo con ascensor capacitado para albergar unha cadeira de rodas e un novo desenvolvemento da escaleira, que implica un incremento do espazo ocupado polo novo núcleo vertical, que supón unha lixeira modificación das condicións volumétricas do edificio orixinal.

O estudo de detalle permite definir a ampliación do volume do núcleo das escaleiras que resultan das actuacións de mellora da accesibilidade, no marco do previsto na propia ordenanza de aplicación e nas distintas normativas con incidencia na 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 en mellorar as condicións xerais da edificación de maneira que se manteña a coherencia e o carácter unitario do conxunto.

Enténdese que ditas cuestións xustifican plenamente a conveniencia da tramitación de este estudo de detalle.

1.3.-OBXETO DO ESTUDO DE DETALLE

O estudo de detalle ten por obxecto definir as condicións urbanísticas que deben dispoñer as futuras intervencións nos edificios situados na Travesía da Choupana nº 3 e 4 en Santiago de Compostela, tanto no que se refire ás edificacións como aos espazos privados afectados.

A tal fin defínense:

Os criterios que ordenan as solucións para resolver os problemas de accesibilidade desde el espazo público e a incorporación de ascensores na edificación privada, de tal modo que se garantice a accesibilidade universal e non se menoscaben as condicións de funcionalidade e de calidade dos espazos privados. Así establécense:

Liñas de edificación do volumen do corpo dos ascensores.

Áreas do espazo privado que é necesario ocupar con ramplas, escaleiras, ascensores para mellorar as condicións de accesibilidade.

As condicións compositivas e estéticas que deberán cumprir as actuacións en fachadas e elementos comúns das edificacións, para garantir a armonía e o mantemento do carácter unitario do conxunto.

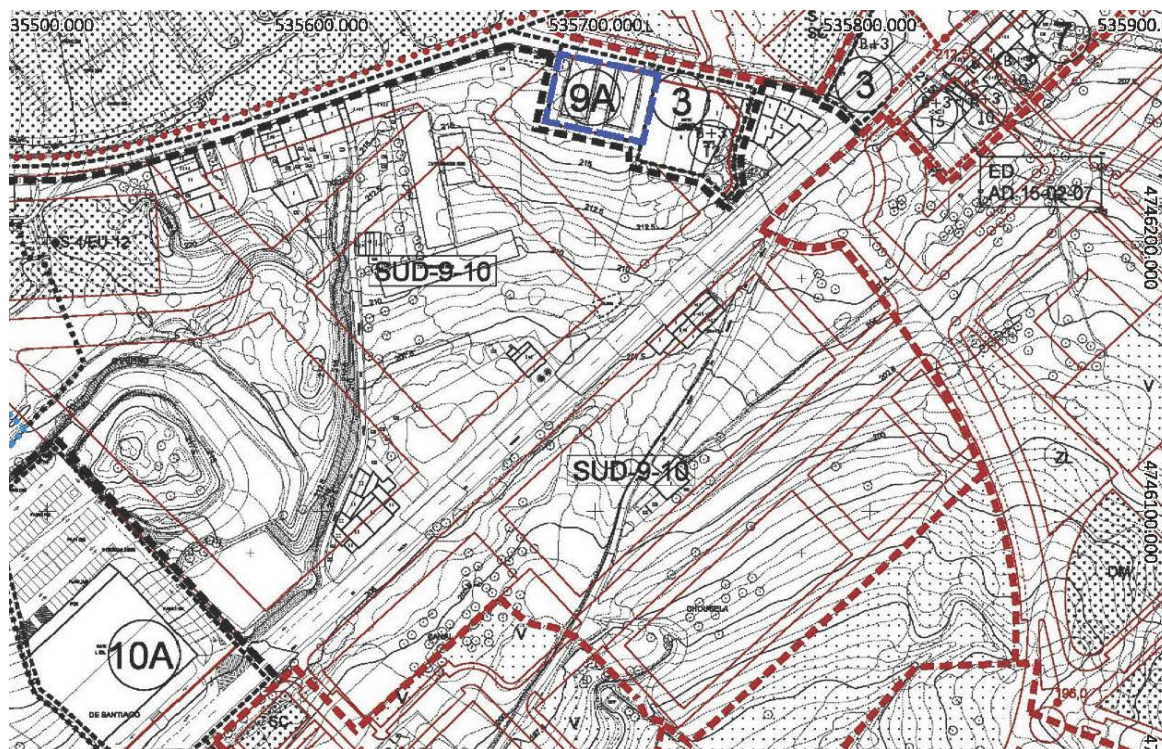
A delimitación do ámbito de actuación afectado polo proceso de exposición pública a efectos do cumprimento do artigo 24 do Texto refundido da lei do solo e rehabilitación urbana.

1.4.-DETERMINACIONES DE PLANEAMENTO DE RANGO SUPERIOR

O ámbito do estudo de detalle desenvólvese dentro do Plan xeral de ordenación municipal vixente.

Determinacións do Plan xeral de ordenación municipal

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



PLANO DE ORDENACION PXOM 2007

A regulación da ordenanza 9 (Actuacións unitarias consolidadas) recollese no artigo 146 do PXOM vixente. As especificacións da ordenanza 9, recollidos na Modificación puntual do Título III do PXOM para a regulación dos usos transcribese 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.- INFORMACION URBANISTICA

O ámbito do estudo de detalle ocupa a parcela ocupada por 2 edificios, cada un deles cun portal situado na Travesía da Choupana nº 3 e 4, en Santiago de Compostela. É necesario reseñar que dita parcela é de uso privativo dos propietarios das vivendas de Travesía da Choupana nº 3 e 4.

Presentase unha imaxe aérea na que se identifican ambos edificios.



FOTOGRAFIA AEREA

Situación: Travesía da Choupana nº 3 e 4, en Santiago de Compostela.

Forma: A parcela ten unha forma rectangular.

As edificacións seguen esta configuración rectangular e dispoñense perpendiculares á vía pública, ca zona de acceso ás vivendas dende a zona central entre ambas edificacións, nas que sobresale lixeiramente unha marquesina no portal de acceso e dispoñen da fachada corta á vía pública.

As edificacións non ocupan a totalidade da parcela privada

A cuberta de ambas edificacións é inclinada a catro augas.

Lindes: As edificacións salvo pola fachada norte que lindan ca travesía da Choupana, lindan co resto da parcela privada

Superficie total das parcelas privadas: 913 m²

Superficie ocupada polas edificacións na parcela: 372 m²

Ano de construción (datos de Catastro): 1968

Número de edificios: 2

Número de portais por edificio: 1

Número de vivendas por portal: 10

Número de vivendas total: 20

Altura: B+4

Tipoloxía: Edificación en bloque aislado 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.

travesía da Choupana: rede de saneamento e de abastecimento de auga, electricidade e telecomunicacións.

fachada traseira: rede de gas e telecomunicacións.

1.6.-DIAGNÓSTICO DA SITUACIÓN

Son dous edificios simétricos de promoción privada construídos no ano 1968.

Trátase de 2 edificios aislados simétricos cada un deles cun portal, catro plantas, con núcleo central sen ascensor e dúas vivendas por planta con estancias a ambas fachadas lonxitudinais . Está destinado a uso residencial incluso en planta baixa, e non dispón de locais comerciais nin garaxes.

Son dous elementos aislados no seu entorno próximo ao non existir bloques de similares características cos 2 volumes perpendiculares á vía principal e fachadas a ambos laterais.

Dispón dun acceso principal á parcela privada onde se sitúan ambas edificacións.



FACHADA PRINCIPAL



FACHADA PPAL Y LATERAL EDIFICIO Nº 3



ZONA PRIVADA ACCESO PORTAL



FACHADA LATERAL EDIFICIO Nº 4



PORTAL ACCESO EDIFICIO Nº 3



PORTAL ACCESO EDIFICIO Nº 4

Observase unha acera exterior lindante ca fachada e na zona central existe un acceso á parcela pola que acceden os vehículos ao espazo privado.

Non existe un itinerario accesible peatonal ao espazo privado da parcela.

Procedese á prolongación dunha soleira na zona privada para facilitar a accesibilidade á parcela

As edificacións presentan graos de deterioro similares en ambos bloques e deficiencias constructivas e funcionais propias dos edificios da época.

No momento de iniciar os estudos observanse no cerramento vertical, patoloxías como humedades, fisuras superficiais, disgregación do recebo, tratamento inadecuado de carpinterías con diversidade de materiais e despieces, instalacións vistas en fachada, carencias como falta de aislamiento...

Realizáronse obras de reparación de cuberta nun dos edificios

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

En ambos edificios as comunidades respectivas aprobaron a instalación do ascensor

Análisis das posibles solucións

Planteábanse 2 solucións:

Solución 1: A opción de ampliar o volume do núcleo de comunicación en parte da parcela para situar en dito espazo as novas escaleiras e dispoñer dito ascensor no propio núcleo de comunicación, semella a opción máis adecuada

Solución 2: A disposición do ascensor nun elemento aislado e comunicado cas escaleiras e ca zona común de cada planta. Esta opción ocuparía toda a parcela e imposibilitaría a comunicación perimetral arredor de cada un dos edificios.

Considérase a solución 1 a única opción válida, a ampliación do volumen do núcleo de comunicación permitindo a circulación perimetral do edificio.

Esta solución necesita, ademáis do espazo ocupado polo propio ascensor, a reforma do portal de acceso de planta no exterior da edificación. Tamén é necesario a actuación na parcela para garantir a accesibilidade dende cada un dos portais ao espazo privado da parcela.

O estudo de detalle presenta dous niveis de actuación:

- Sobre a edificación:
 - o Marcar as directrices das actuacións necesarias para a mellora das condicións da edificación de tal maneira que non se altere de maneira sustancial a tipoloxía e se mantén o carácter unitario do conxunto.
 - o Propoñer a mellor solución para resolver os problemas de accesibilidade das vivendas dende o espazo público e a incorporación de ascensores.

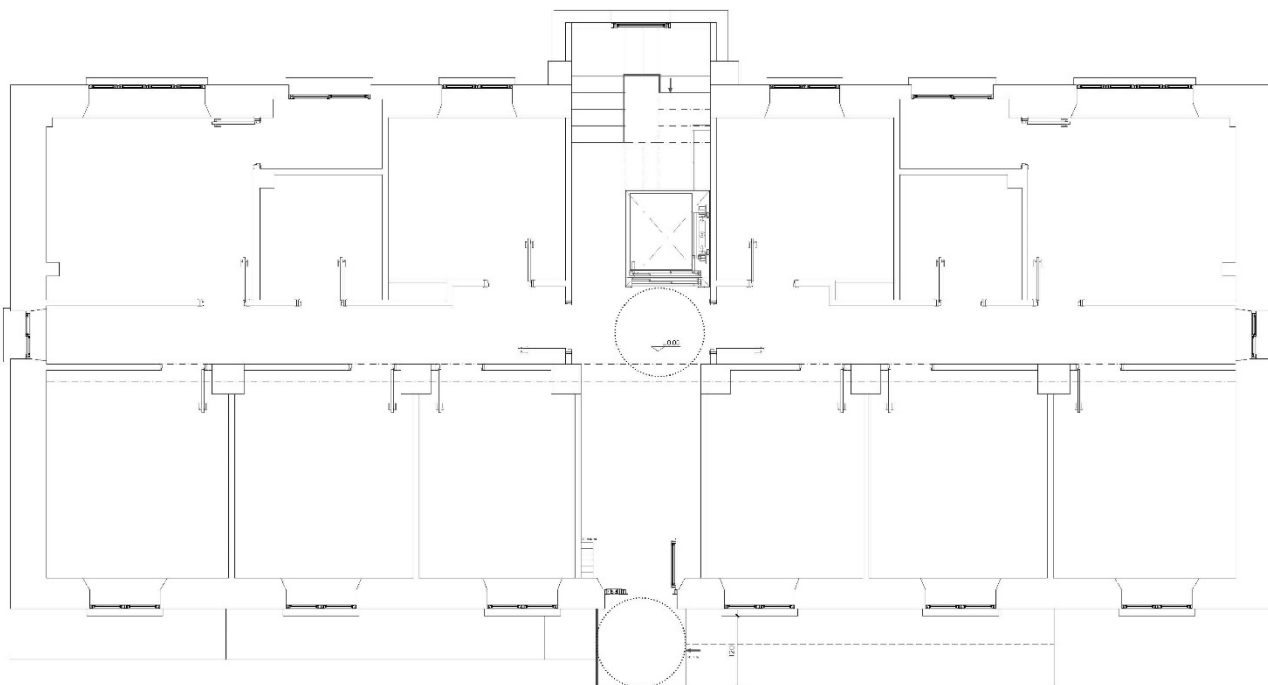
2.-MEMORIA DE ORDENACION

2.1.-DESCRIPCIÓN DAS SOLUCIÓNS DE ACCESIBILIDADE

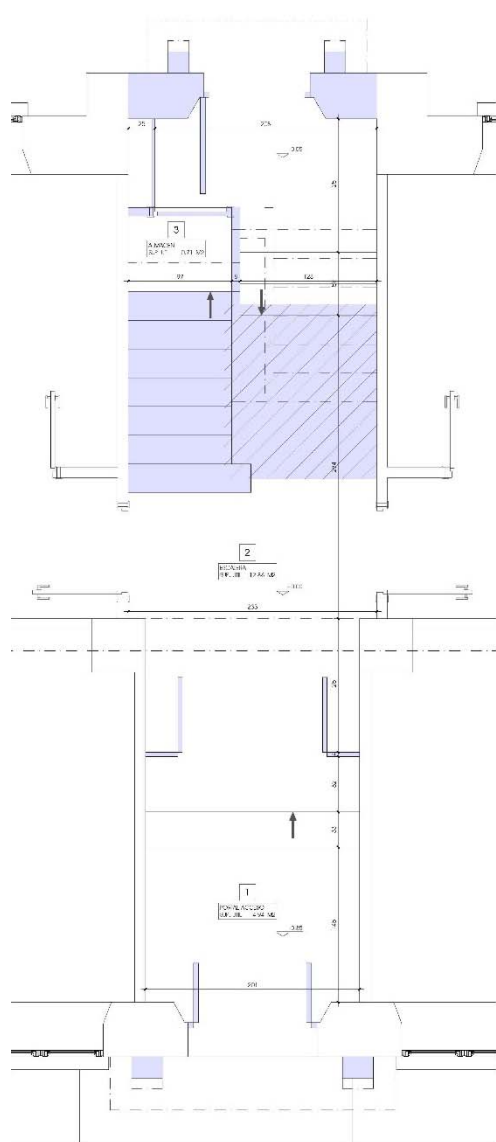
Tras realizar o estudo do problema de accesibilidade e a implantación dun ascensor en cada un dos edificios, considerase que a solución óptima consiste na implantación dun ascensor que consiste na substitución total da caixa de escaleiras existente por un bloque de comunicación vertical novo, un núcleo con ascensor capacitado para albergar unha cadeira de rodas e un novo desenvolvemento da escaleira, que implica, ademais da demolición da caixa de escaleiras orixinal, un incremento do espazo ocupado polo novo núcleo vertical, que supón unha lixeira modificación das condicións volumétricas do edificio orixinal. Esta ocupación do espazo realizarase no espazo común exterior da parcela.

A descrición das obras a executar que se contemplan son:

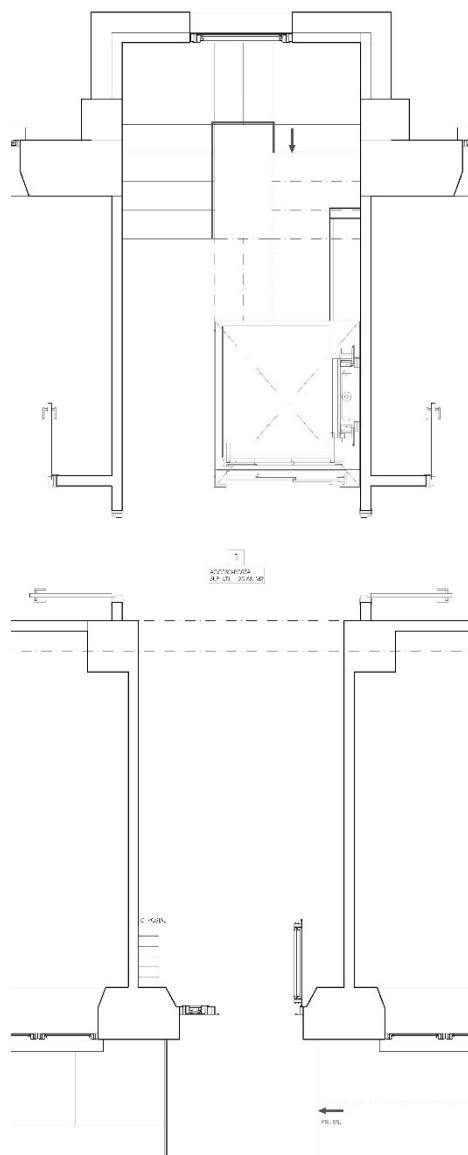
- 1.- Demolición do núcleo de escaleiras actual e da fachada das mesmas
- 2.- Demolición dos peldaños na zona de entrada e da soleira da planta baixa donde se situará o foso do ascensor
- 3.- Execución de rampa de acceso no exterior de 1,20 metros de ancho.
- 5.- Execución de nova escaleira
- 6.- Instalación de ascensor
- 7.- Execución de novo cerramento con dobre fábrica de ladrillo de peche de fachada posterior na zona das escaleiras



PLANTA BAIXA DO EDIFICIO E RAMPA DE ACCESO AO PORTAL TRAVESIA DA CHOUPANA Nº4



PLANTA BAIXA PORTAL, ESTADO ACTUAL



PLANTA BAIXA PORTAL, ESTADO REFORMADO



1.-O rebaxe do nivel da beirarrua ata o nivel da rasante do espacio privado (i do asfalto) para permitir a continuidade coas ramplas de acceso .

2.- O mesmo tempo será necesario a ampliación do ancho da beirarrua ata 1,20 m

3.- Se levantará a barreira opaca que impide o paso dos vehículos ao interior do espazo i se substituirá por unha barreira con barra metálica elevable de paso de vehículos que permitirá a cada lado un paso peonil libre de obstáculos de dimensión mínima 1,50 metros.

2.2.-FACHADAS EXISTENTES

O tratamento de fachada manterá a distinción actual entre o zócalo, elementos singulares verticais acabados en cerámica.

Respetarase a disposición dos ocos orixinais.

Preferentemente, as texturas dos paramentos serán lisas, de árido proxectado ou de gran fino, similares aos actuais, e mantendo visibles os despieces necesarios para a correcta execución da solución.

Con carácter obrigatorio eliminarase o impacto visual das instalacións que discurren polas fachadas.



A cor elegida para as fachadas será o mesmo para o conxunto dos 2 edificios, non podendo ser diferente 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.

Manterase o zócalo de pedra vista.

Presentase a paleta cromática permitida.

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

2.3.-CUBERTAS EXISTENTES

Un dos edificios cambiou a súa cuberta recentemente. Os canalons e baixantes terán as mesmas características e seccións no edificio restante.

2.4.-CARPINTERÍAS EXISTENTES

Manteranse as dimensións e a posición dos ocos existentes, excepto aqueles sobre os que se interveña como parte do novo acceso ao portal.

Establecese como elemento unificador unha única cor para a carpintería dos ocos (blanco). A carpintería pode ser de madeira, PVC ou de aluminio, en todo caso cun único material e deseño para ambos edificios. Os cristais das ventás deben ser enteiros e transparentes, é dicir, as carpinterías non deben presentar divisións ou cadrados.

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

Instalaranse remates dos alfeizares das ventás de chapa de aluminio pregada, con formación de goterón e sellado de xuntas. Os caixons das persianas serán interiores, e non quedarán vistos cara ao exterior das edificacións.

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

3.-XUSTIFICACIÓN DO CUMPLIMENTO 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 cumpriran 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 exixibles 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 vías, espazos libres ou dotacións públicas; alteración do destino urbanístico do solo; parcelacións do solo; novas ordenanzas e usos; apertura de novos vías 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, lexitima 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 descontinuos.

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

original, 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, asegurase 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.

Reglamentariamente, determinarase o procedemento para o exercicio dos dereitos de tanteo 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 exixencias 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

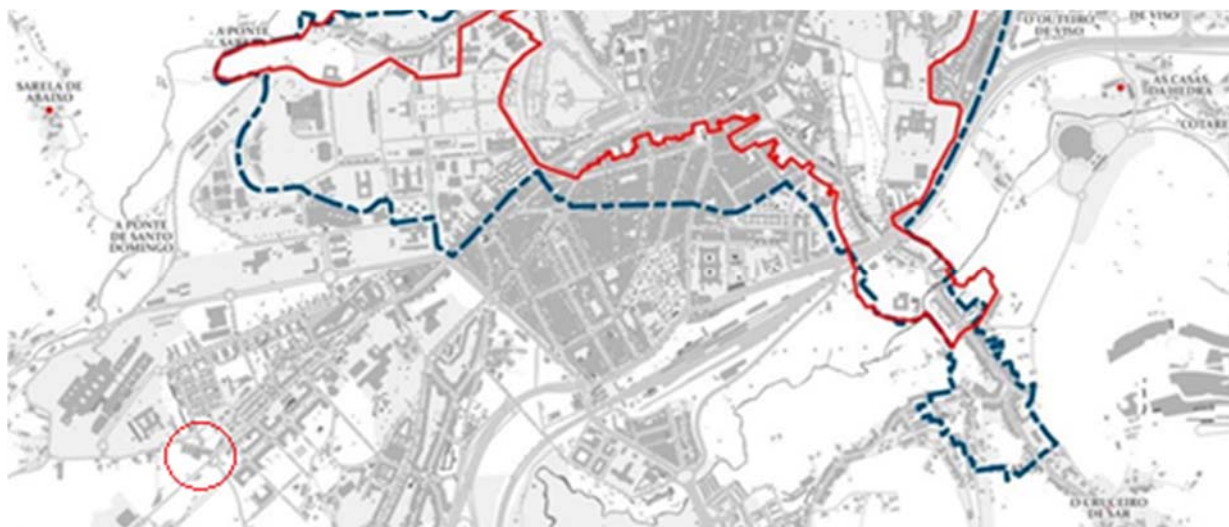
1. As actuacións de rehabilitación edificatoria e as de rexeneración e renovación urbanas planificaranse mediante un plan xeral, un plan especial ou calquera outro dos instrumentos indicados nesta lei e na lexislación de ordenación do territorio, urbanismo e de protección do patrimonio cultural.

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

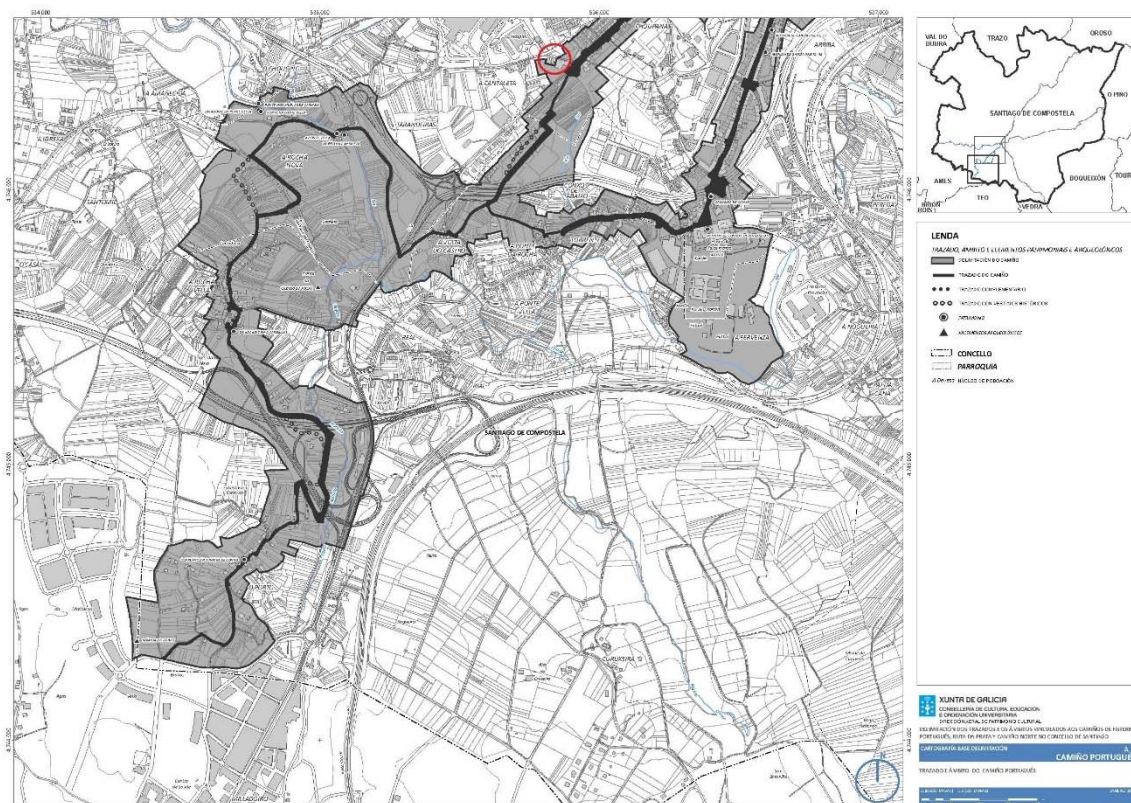
Non se atopa dentro do ámbito de actuación ningún elemento catalogado.

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

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.



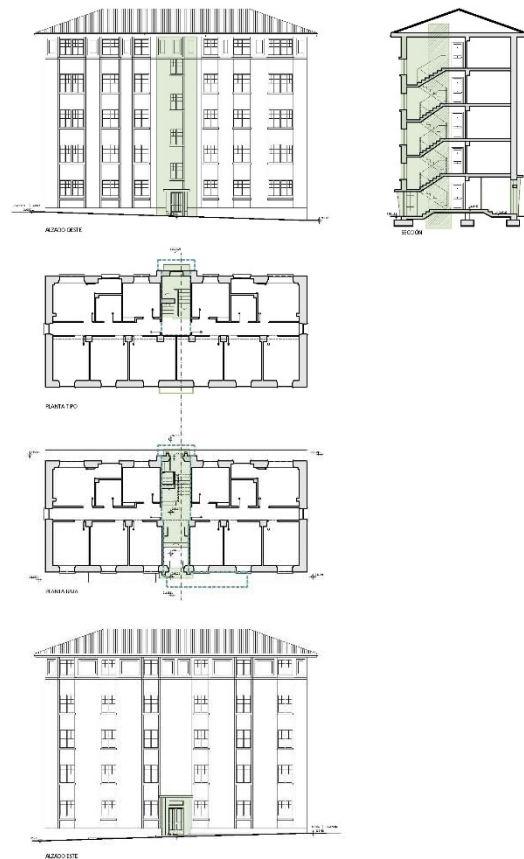
4. ANEXOS

4.1. FICHA DATOS XERAIS DO BLOQUE

BLOQUE 3



BLOQUE 4



4.2. FOTOGRAFÍAS DE ESTADO ACTUAL

FACHADA PRINCIPAL





EDIFICIO TRAVESIA DA CHOUPAN Nº 3





EDIFICIO TRAVESIA DA CHOUPANA Nº 4.



