

## CRITERIS TÈCNICS PER A LA REGULACIÓ I LA INTERPRETACIÓ DE LA NORMATIVA APLICABLE PER A LA INSTAL·LACIÓ D'ASCENSORS EXTERIORS EN EDIFICIS PREEXISTENTS A L'ÀMBIT DE CAMPS BLANCS.

L'ajuntament de Sant Boi de Llobregat amb la intenció de treballar en pro de la Regeneració urbana dels teixits urbans identificats pel Pla Metropolità de Rehabilitació 2020-2030 com a susceptibles d'accions prioritàries, ha encetat una sèrie d'actuacions específiques per implementar millores d'un parc d'habitatges privats especialment envellit i/o degradat.

La delimitació de l'àmbit d'actuació és el barri de Camps Blancs de conformitat amb la següent descripció:

### **Delimitació de l'àmbit**



Descripció dels límits de l'àmbit delimitat pel barri de Camps Blancs:

**Nord-est:** Carrers Salvador Espriu, Francesc Layret i Ronda Sant Ramon

**Sud-est:** Avinguda Torre de la Vila

**Sud-oest:** Avinguda Aragó

**Superfície de l'àmbit: 229.650m<sup>2</sup>**

S'exclou del sector la taca del planejament destinada a equipaments (llar d'infants i camp de futbol) doncs l'ús majoritari del sector és el d'habitatge.

### 1. Les accions a emprendre són:

- 1.1 Una primera fase destinada a la rehabilitació energètica de l'envolupant de les diferents edificacions plurifamiliars preexistents consistent en la injecció de fibra de cel·lulosa a les cambres d'aire d'aquestes edificacions per tal de reduir la demanda i millorar el consum energètic.

Aquesta fase s'executa en desenvolupament del Projecte CAPACI[u]TAT Estratègia DUSI Sant Boi 2015-2020.

- 1.2 I una segona fase consistent en la implementació d'ascensors externs a les diferents edificacions tot tenint en compte que es tracta d'edificis d'una certa antiguitat no concebuts ni dissenyats per poder encabir-hi dins un ascensor.

En aquesta fase l'administració actua des d'una funció de recolzament o assessorament tècnico-jurídic a les diferents Comunitats de propietaris dels edificis plurifamiliars preexistents a Camps Blancs per tal de clarificar com donar resposta a la diversitat normativa d'afecció a l'hora de sol·licitar una llicència d'obres majors per a implementar ascensors externs.

L'objectiu d'aquest document és desenvolupar aquesta segona fase tot considerant de capdal importància establir amb claredat el conjunt de requeriments tècnics bàsics per a l'instal·lació dels ascensors externs a les edificacions. Es consideren necessaris doncs si la iniciativa no és coordina entre els diferents promotors el resultat pot ser desfavorable pel paisatge urbà.

Per tant, es passa a estudiar la casuística de les diferents tipologies edificatòries pel barri de Camps Blancs sota la perspectiva de tres finalitats. Aquestes són:

- 1) Integració del llenguatge constructiu de les propostes dels ascensors externs a nivell de barri. Criteris morfològics i estètics d'integració.

La solució a implementar cal que sigui cohesiva a escala de barri, generadora d'un llenguatge coherent i homogeni per a la totalitat de les obres que vulguin emprendre les diferents comunitats de propietaris en matèria de supressió de barreres arquitectòniques revertint en una major qualitat del paisatge urbà i d'una imatge de ciutat que englobi i absorbeixi les diferents diversitats tipològiques dels ascensors de manera endreçada.

L'Estudi annex incorpora tant la concreció d'uns materials, d'unes ocupacions externes a les edificacions, o gàlibs màxims, així com d'unes directrius en matèria de cromatisme. I a més a més, per una de les tipologies, que per les seves particularitats així ho possibilita (L4), oferta dues opcions a escollir: bé per la façana principal, bé per la posterior. A la resta de casos, aquesta opció no és factible pels condicionants de les preexistències.

- 2) Solucions tècniques segons les casuístiques específiques de cada tipologia vinculades a les diferents normatives d'aplicació i la funcionalitat.

La solució a implementar cal que estigui particularitzada per cada tipologia edificatòria preexistent i dissenyada sota la perspectiva de les normatives d'aplicació, a maximització de la funcionalitat i la ponderació de la inversió econòmica que comporten. D'aquesta manera per les 5 tipologies edificatòries de l'àmbit (T4, L4, L2, I2 i H2) es concreta i determina un gàlib per implementar els futurs ascensors descrivint ubicació tant en memòria com en plànols així com la descripció de l'estat actual i de l'estat proposat: planta, secció i alçat de la d'ascensor a nivell d'avantprojecte.

Com a criteri, per aquelles escales que l'implementació de l'ascensor roman dins el volum de la caixa d'escala, l'acabat és de pannel sandwich doncs cal garantir el confort tèrmic de l'interior i per aquelles caixes d'ascensor que es plantegen clarament externes i separades del nucli de l'escala, xapa metàl·lica. En ambdós casos, texturades.

En resum :

- Per la tipologia T4 planteja, entre altres, substitució de l'escala existent amb encastament de la barana dins murs de càrrega més execució de volum de caixa d'ascensor extern amb ocupació d'una superfície de 6,61m<sup>2</sup> amb un acabat de pannel sandwich amb textura exterior.
- Per la tipologia L4 es plantegen dues opcions a escollir per cada bloc com a unitat mínima projectual:

- Opció A – Si s'opta per treballar a la façana principal, substitució de l'escala existent més execució de volum de caixa d'ascensor extern amb ocupació d'una superfície de 10,02m<sup>2</sup> amb un acabat de pannel sandwich amb textura exterior.
  - Opció B - Si s'opta per treballar a la façana posterior, execució de la caixa d'ascensor associada a la creació d'un balcó corregut al llarg del tram de façana per tal de facilitar l'accés i generar igualment, un espai extern que enriqueixi les condicions d'habitabilitat amb execució de volum de caixa d'ascensor extern i una ocupació de superfície 13,89m<sup>2</sup> amb un acabat de xapa amb textura exterior.
- Per la tipologia L2 planteja, entre altres, execució de la caixa d'ascensor per la façana posterior amb execució de volum de caixa d'ascensor extern amb ocupació d'una superfície de 13,89m<sup>2</sup> amb un acabat de xapa amb textura exterior.
  - Per la tipologia I2 planteja, entre altres, execució de la caixa d'ascensor per la façana posterior amb execució de volum de caixa d'ascensor extern amb ocupació d'una superfície de 11,28m<sup>2</sup> amb un acabat de xapa amb textura exterior.
  - Per la tipologia H2 planteja, entre altres, execució de la caixa d'ascensor per la façana principal amb execució de volum de caixa d'ascensor extern amb ocupació d'una superfície de 3,79m<sup>2</sup> amb un acabat de xapa amb textura exterior.

3) Integració de les diferents materials de la construcció adaptada als preceptes de sostenibilitat i reciclabilitat dins d'un context d'economia circular.

De manera potestativa es recomana incorporar als futurs projectes dels ascensors l'implementació dels criteris establerts pel finançament europeu Next Generation que treballa i es sustenta sobre els principis d'una construcció sostenible. Aquests són:

Un estudi de gestió de residus on es garanteixi el reciclatge d'almenys el 70% del pes dels residus no perillosos de construcció i demolició.

El disseny de l'ascensor i les tècniques de construcció proposades donen suport a la circularitat. El disseny afavoreix l'eficiència en l'ús de recursos, adaptables, flexibles i desmuntables per a permetre la reutilització i el reciclatge (amb referència a la ISO 20887 i altres normes).

Més la satisfacció del compliment del principi de no causar un perjudici significatiu al mediambient (DNSH)

Propostes que en definitiva constitueixen un marc de criteris homogenis pel que fa la implementació d'ascensors en els edificis preexistents del barri de Camps Blancs que permetin una gestió administrativa àgil i eficaç per part dels Serveis tècnics que hagin de tramitar les diferents autoritzacions administratives i raó per la qual des de la Unitat de Comunitat i Vida Quotidiana es contracta a l'arquitecte Santiago Fabra Playà per a estudiar i resoldre de manera global la solució tècnica per al supressió de barreres arquitectòniques universals més escaient per a la totalitat de les tipologies i preexistències constructives del barri de Camps Blancs.

## 2. Antecedents normatius

Referent a la normativa d'aplicació, cal destacar que al marge de les qüestions pròpies de la resolució de la normativa d'accessibilitat universal i de les mides de protecció contra incendis en la casuística de rehabilitació d'edificacions preexistents, cal tenir en compte l'establert per les següent normatives:

L'establert per l'article 9.2 bis i la Disposició addicional cinquena del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel què s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

*"Article 9 bis Normes d'aplicació directa sobre instal·lacions per a l'aprofitament de l'energia solar i la rehabilitació d'edificacions*

*1. Els projectes d'obres per a la rehabilitació d'edificacions preexistents poden comportar l'autorització per ocupar, mentre subsisteixi l'edificació, sols reservats a sistemes urbanístics o terrenys privats inedificables que siguin indispensables per instal·lar ascensors o altres elements relacionats amb l'accessibilitat de les persones, o per a reduir com a mínim el 30% de la demanda energètica anual destinada a la calefacció o la refrigeració de l'edifici d'acord amb el que estableix la legislació en matèria de sol, sempre que:*

- a) Sigui inviable tècnicament o econòmicament qualsevol altra solució.*
- b) No es perjudiqui sensiblement la funcionalitat del sistema urbanístic afectat o les condicions de ventilació, assolellament i vistes de les edificacions veïnes. En aquests supòsits no es necessària la modificació del planejament urbanístic.*

*2 bis. Així mateix, en actuacions de rehabilitació edificatòria en el medi urbà a que fa referència la disposició addicional cinquena, el planejament urbanístic derivat pot autoritzar justificadament previsions de cossos edificats adossats a les edificacions existents, amb l'objectiu de reduir la demanda energètica anual destinada a la calefacció o la refrigeració de l'edifici o millores de l'habitabilitat. Aquestes construccions poden comportar l'autorització per a ocupar, mentre subsisteixi l'edificació, sols reservats a sistemes urbanístics o terrenys privats inedificables que siguin indispensables.*

*3. En els casos als quals fan referència els apartats 1 i 2, els espais ocupats per les instal·lacions esmentades no computen a efectes d'aplicar les determinacions dels plans urbanístics que regulen l'edificació de la parcel·la que puguin impedir la seva implantació. Així mateix, en els casos als quals fa referència l'apartat 2 bis, els espais ocupats pels elements esmentats no computen a efectes de considerar un eventual increment de sostre ni d'ocupació de la parcel·la, ni cal reposar la superfície de sòl de sistema que pugui restar afectada per aquesta mesura.*

*"Disposició Addicional Cinquena Rehabilitació edificatòria en el medi urbà TRLUC*

*1. Son actuacions de rehabilitació edificatòria en el medi urbà les que tenen per objecte executar obres d'intervenció sobre edificis existents, les seves instal·lacions i espais comuns per conservar-los en les condicions exigides per les lleis perquè serveixin de suport a l'ús corresponent, per obtenir millores d'interès general per motius turístics o culturals o per millorar la qualitat i la sostenibilitat del medi urbà, sempre que requereixin l'elaboració d'un projecte tècnic d'acord amb la legislació d'ordenació de l'edificació.*

*7. L'autorització del projecte de les obres de rehabilitació requereix l'audiència prèvia de les persones interessades i pot comportar l'autorització per ocupar, mentre subsisteixi l'edificació, sols reservats a sistemes urbanístics o terrenys privats inedificables en els supòsits a que fa referència l'article 9 bis.*

*13. Quan l'execució d'obres de rehabilitació edificatòria requereixi la desocupació dels habitatges afectats, així com en el cas d'obres d'enderroc d'un edifici d'habitatges, es condició necessària per atorgar el títol administratiu que habiliti per executar les obres esmentades que la persona promotora, conjuntament amb la sol·licitud del títol, aporti el programa per fer efectius els drets legals d'allotjament provisional i de retorn dels ocupants legals dels habitatges que en constitueixen la residència habitual, a exercir davant la propietat de l'edifici."*

L'establert per l'article 24 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el Text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació urbana.

*"4. Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se*

*ubicar en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.*

*Los instrumentos de ordenación urbanística garantizarán la aplicación de la regla básica establecida en el párrafo anterior, bien permitiendo que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien aplicando cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad.”*

L'establert per l'article 35 i 36 de la MPGM al barri de Casablanca, a Camps Blancs i a l'entorn de l'antiga escola Milà i Gelabert aprovada en data amb aprovació definitiva de data 14/12/2011 i publicació al DOGC de data 17/01/2012

*“Article 35*

*El sòl clau 18 podrà ser ocupat més enllà de la projecció de l'ocupació actuals dels edificis amb l'objectiu d'instal·lar ascensors i galeries d'accés a aquests ascensors. Els esmentats ascensors i els elements d'accés a aquests no computaran a efectes d'ocupació i/o edificabilitat, en el benentès que les galeries d'accés hauran de ser cossos sortints oberts...*

*Article 36*

*...Els sòls qualificats amb clau 6 contigus als blocs aïllats, podran ser ocupats per a la col·locació d'ascensors i dels espais d'accés a aquests. La superfície màxima d'ocupació serà de 10m<sup>2</sup> per ascensor, garantint que sempre restin uns passos lliures de domini públic d'1,5metres d'amplada mínima.”*

L'establert per l' art. 128 de les Ordenances Metropolitanes de l'edificació

*Article 128 - Obres que afecten l'estructura*

*1. Quan es projectin obres d'ampliació o de reforma d'un edifici, que n'afectin l'estructura, s'hauran d'aportar amb la sol·licitud de llicència els documents complementaris següents:*

- a. estudi de càrregues en l'estructura existents abans de l'ampliació o reforma projectada*
- b. estudi de càrregues resultants de l'ampliació o reforma*
- c. memòria descriptiva dels apuntaments que s'hagin de verificar en l'execució de les obres amb expressió dels seus respectius càlculs i programa de coordinació dels treballs*
- d. manifestació de si l'edifici que es pretén reformar o ampliar està o no ocupat, amb indicació, si és el cas, del nom i cognoms dels ocupants.*

*2. En el supòsit que estigui ocupat l'edifici objecte de l'ampliació o de la reforma, el promotor de l'obra haurà de notificar fefaentment l'existència del projecte a tots els ocupants, amb expressió del lloc o oficina on, durant un termini no inferior a quinze dies, estaran de manifest el projecte dels documents relacionats al paràgraf anterior, així com amb la indicació de la persona, identificada amb nom i cognoms, autoritzada per a l'exhibició de la documentació. Els ocupants podran examinar per si mateixos, o mitjançant una persona delegada per ells, el projecte i els documents esmentats i formular en el termini indicat, ampliat amb deu dies més, les observacions de caràcter tècnic que estimin pertinents. Les observacions s'hauran de presentar per escrit en exemplar duplicat a la persona autoritzada per a l'exhibició del projecte, qui tornarà signat un dels exemplars a l'interessat com a justificant de la presentació.*

*3. El peticionari de llicència haurà d'acreditar amb la seva sol·licitud haver practicat de forma fefaent la notificació del projecte als ocupants, i manifestar, sota la seva responsabilitat, si s'han formulat o no observacions. En cas afirmatiu adjuntarà l'escrit o escrits que s'haguessin formulat. Si les observacions s'haguessin acceptat íntegrament, ho farà constar expressament i el servei tècnic municipal comprovarà l'adequació del projecte a les observacions. Si no s'haguessin acceptat plenament, l'ajuntament designarà un tècnic superior especialitzat en càlcul de resistències perquè emeti dictamen a costa del sol·licitant, tant sobre el projecte com sobre les observacions formulades. Un cop complertes les prevencions anteriors, continuarà la tramitació de l'expedient sense que la concessió de llicència impliqui cap responsabilitat per a l'ajuntament autoritzant ni la seva obtenció pugui ser invocada pels particulars per excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en què incorrin en l'exercici de les activitats corresponents.*



### 3. Proposta

Motius pels quals es PROPOSA a la Junta de Govern Local l'aprovació dels següents acords:

**Primer,** L'aprovació de l'establiment dels següents criteris tècnics que caldrà garantir:

- a) La instal·lació de l'ascensor definida de conformitat amb l'estudi Annex I ( caixa d'ascensor, cabina i maquinària així com espais d'accés ) no computarà als efectes dels estàndards urbanístics: ocupació, sostre, volum i Edificabilitat en coherència amb l'exposat a l'apartat d'antecedents normatius.
- b) L'autorització del projecte de les obres de rehabilitació requereix l'audiència prèvia de les persones interessades i pot comportar l'autorització per ocupar, mentre subsisteixi l'edificació, sols reservats a sistemes urbanístics o terrenys privats identificables.

La corresponent llicència o autorització administrativa és supòsit d'obra major.

- c) La unitat mínima de projecte pel cas específic de la tipologia L4, atès el fet que els diferents promotors poden escollir entre implantar els ascensors a la façana principal o a la posterior, serà el bloc aïllat amb independència de quantes comunitats de propietaris els conformin.  
Per obtenir autorització administrativa per a l'execució d'obres caldrà aportar un projecte de conjunt que resolgui la totalitat de les accions a emprendre per l'accessibilitat universal per a la unitat mínima.

Per la resta de tipologies, la unitat mínima serà la comunitat de veïns.

- d) El tractament de la caixa d'ascensor s'haurà d'integrar tant en l'edificació existent com al conjunt de les actuacions a emprendre a nivell de barri mitjançant l'ús tant de les solucions constructives, gàlils màxims, materials i cromatisme que s'exposa l'estudi annex I, i dins d'aquest tant pel descrit a la seva normativa com al exposat a la documentació gràfica que esdevenen d'obligat compliment.

**Segon,** L'aprovació de l'Estudi de l'arquitecte col·legiat amb número COAC 37474-1 Sr. Santiago Fabra Playà signat en data 14/11/2022 que s'annexa al present document. (Annex I).

**Tercer,** Publicar el present acord a la web de l'ajuntament a l'apartat de Participació / Camps Blancs Transforma.

