



AJUNTAMENT DE BANYOLES

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES DISPOSICIONS TRANSITÒRIES
DEL TEXT REFÓS DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE
BANYOLES**

MARÇ DE 2015

ÍNDEX

Memòria

1. Introducció i antecedents
2. Objectius de la modificació
3. El marc urbanístic i legal
4. Promoció i tramitació
5. Àmbit de la modificació
6. Conveniència i oportunitat
7. Modificacions que es proposen

Normes urbanístiques

Planejament vigent:

TÍTOL IV DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Planejament proposat:

TÍTOL IV DISPOSICIONS TRANSITÒRIES I ADDICIONALS

MEMÒRIA

1. Introducció i antecedents

En sessió de data de 18 de gener de 1984, la Comissió Provincial d'Urbanisme de Girona, va aprovar definitivament el Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles (PGOU). Amb l'objectiu de reunir en un sol document totes les figures d'execució i desenvolupament del PGOU, aprovades durant la seva vigència, es va redactar el Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles (TRPGOU), el qual va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data de 18 de desembre de 2001. L'acord es va publicar al DOGC núm. 3603 del dia 26 de març de 2002.

L'article 108.6 del Text Refós de Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC) estableix que *"Les figures del planejament urbanístic han de contenir les disposicions pertinents per resoldre totes les qüestions que les noves determinacions urbanístiques plantegin amb relació a les preexistents"*.

En aquest sentit, en el títol IV del TRPGOU s'estableixen les mateixes disposicions relatives a les edificacions i usos existents que ja figuraven en el Pla General aprovat l'any 1984, excepte algunes noves d'afegides posteriorment, però per a casos molt concrets.

L'article 119 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC), a més de regular els efectes del planejament urbanístic sobre les construccions i usos existents, estableix que els plans urbanístics han de regular en quins supòsits el grau de disconformitat amb els paràmetres d'ocupació, profunditat edificable, alçada màxima o edificabilitat màxima comporta vulneració de les condicions bàsiques de la nova ordenació i poden limitar algunes actuacions urbanístiques.

La Llei 3/2012, de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, amplia els usos provisionals susceptibles d'ésser autoritzats en edificis fora d'ordenació en sòl urbà a tots els que resultin admesos a la zona urbanística en la qual estiguin inclosos els terrenys, sempre que no requereixin l'execució d'obres que excedeixin de les pròpies del règim de provisionalitat i del règim de fora d'ordenació. A més, la reforma també inclou explícitament, entre les obres provisionals, les vinculades a activitats econòmiques preexistents, i respecte al règim fora d'ordenació, les obres destinades a facilitar l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques.

En relació al marc normatiu general de mesures per facilitar l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques, des de diferents administracions, s'han impulsat lleis i normatives amb la finalitat de promoure les condicions per que les persones amb discapacitat puguin viure independentment i participar plenament en tots els aspectes de la vida, posant èmfasi amb l'accessibilitat a les edificacions.

En aquest sentit, la Generalitat de Catalunya promulga la Llei 20/1991 de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques i d'aprovació del Codi d'Accessibilitat i el Decret 135/1995, de desplegament de la Llei 20/1991 (derogada per la Llei 13/2014, de 30 d'octubre, d'accessibilitat). El Codi Tècnic de l'Edificació, en una de les darreres modificacions recull el R.D. 173/2010, de 19 de febrer, pel qual es modifica el CTE en matèria d'accessibilitat i no discriminació de les persones amb discapacitat. Finalment la Llei 3/2012 de Modificació del TRLUC permet, en

edificacions preexistents, i mitjançant la modificació puntual del planejament urbanístic, la instal·lació de serveis comuns exigits per la legislació sectorial que comporten la desafectació de sòls reservats a sistemes urbanístics o l'ocupació d'espais privats no edificables.

El Pla Local d'habitatge de Banyoles 2012-2017 (PLH), entre altres, estableix com una de les principals necessitats d'intervenció en el parc d'habitatges existent al municipi, la instal·lació d'ascensors en els edificis per tal de millorar les condicions de mobilitat i accessibilitat dels residents.

2. Objectiu de la modificació

La present modificació puntual del Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles, té els següents objectius :

1) Actualitzar d'acord amb la vigent legislació urbanística, les disposicions que resolen les qüestions que el planejament vigent planteja amb relació a les preexistències, i determinar en quins supòsits el grau de disconformitat amb els paràmetres urbanístics comporta vulneració de les condicions bàsiques del TR PGOU.

2) Permetre la instal·lació d'ascensors en edificis preexistents que comportin l'ocupació d'espais (públics o privats), en principi no destinats a aquesta funció, per millorar l'accessibilitat dels edificis existents que no disposin d'ascensor.

3. El marc urbanístic i legal

La present Modificació del Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles es troba en els supòsits especificats a l'article 4 de les normes urbanístiques del TR PGOU. D'acord amb això, correspon la tramitació d'una modificació de planejament com l'instrument més adequat per establir els objectius que es proposen.

També resulta d'aplicació la legislació catalana en matèria urbanística mitjançant el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC), i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC).

4. Promoció i tramitació

L'Ajuntament de Banyoles promou la present Modificació del Text refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles.

Pel que fa referència a la seva tramitació, aquesta queda regulada pel que disposa l'article 96 del Text refós de la Llei d'urbanisme, el qual estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

5. Àmbit de la modificació

L'àmbit de la present Modificació només afecta el títol IV, Disposicions transitòries, de la normativa urbanística del Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbana.

6. Conveniència i oportunitat.

L'article 97.1 del TRLUC estableix que les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

Com ja s'ha dit abans, el vigent Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles estableix, en el títol IV de les normes urbanístiques, les mateixes disposicions que el PGOU de l'any 1984 va incorporar per resoldre les qüestions que, en aquell moment, el nou planejament plantejava sobre les preexistències.

També s'ha exposat com la legislació urbanística aprovada aquests darrers anys, ha ordenat per reglament els efectes del planejament urbanístic sobre les construccions i els usos preexistents, definint quins són els paràmetres que vulnereu les condicions bàsiques del planejament, defineix que s'entén per gran rehabilitació, i ha ampliat els usos provisionals susceptibles d'ésser autoritzats per facilitar la supervivència i la implantació d'activitats econòmiques.

Davant d'això es considera la necessitat de modificar el redactat del títol IV, per tal d'adaptar a la legislació urbanística vigent les disposicions que resolen les qüestions que el planejament vigent planteja amb relació a les preexistències, i determinar en quins supòsits el grau de disconformitat amb els paràmetres urbanístics comporta vulneració de les condicions bàsiques del TR PGOU

Es proposa actualitzar i posar al dia, d'acord amb el marc normatiu general, el redactat de les disposicions que han de resoldre les qüestions que el planejament vigent planteja en relació a les preexistències, d'acord amb l'article 108.6 del TRLUC i l'article 119 del TRLUC, alhora que s'introdueix les noves aportacions de la Llei 3/2012.

En relació a les mesures per facilitar l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques, es proposa permetre la instal·lació d'ascensors en edificis preexistents, que comportin l'ocupació d'espais (públics o privats), en principi no destinats a aquesta funció, per millorar l'accessibilitat dels edificis plurifamiliars existents que no disposin d'ascensor. per tal de reduir barreres arquitectòniques per accedir als habitatges, i contribuir al benestar dels seus usuaris i evitar-ne la degradació funcional.

El Pla Local d'habitatge de Banyoles 2012-2017 (PLH), entre altres, estableix com una de les principals necessitats d'intervenció en el parc d'habitatges existent al municipi, la instal·lació d'ascensors en els edificis per tal de millorar les condicions de mobilitat i accessibilitat dels residents.

Existeixen nombrosos edificis plurifamiliars construïts abans de l'entrada en vigor de la legislació de supressió de barreres arquitectòniques que no estan dotats d'ascensor, la

qual cosa suposa una limitació d'accessibilitat als habitatges que, en determinats casos, pot arribar a ser considerada greu.

Les dades del PLH, també estableixen que en els darrers deu anys s'han instal·lat un total de 16 ascensors en el conjunt del municipi i es van fer tres substitucions de maquinària antiga. Bona part d'aquestes actuacions, gairebé la meitat, es van dur a terme a la zona del Centre de la vila.

Segons el PLH la zona de La Canaleta, és la que concentra un major nombre d'edificis amb aquesta problemàtica, tot i que al Barri Vell i a La Farga també hi ha un bon nombre d'habitatges sense ascensor. A aquesta situació de no accessibilitat se l'hi afegeixen altres problemàtiques i és que les zones mencionades son àrees o be amb un índex d'envelliment important de la població o bé amb un alt percentatge de residents d'origen estranger amb un baix poder adquisitiu.

La instal·lació d'ascensors en aquests edificis genera tanmateix un problema irresoluble de compliment de la normativa urbanística, ja que sovint no pot ser autoritzada a causa de la vulneració dels paràmetres bàsics d'ordenació, com son el sostre màxim, volum màxim, ocupació màxima, alineació de l'edificació....

La normativa urbanística vigent no preveu la possibilitat que es puguin implantar ascensors en espais privats no edificables o de que es puguin desafectar sistemes per a la seva implantació.

Disponibilitat d'ascensor. Edificis d'habitatges de més de 3 plantes sense ascensor:

Districte	Secció	Edificis sense ascensor	%	Habitatges sense ascensor	%
1	1	17	44,74	98	35,00
	2	23	63,89	73	38,22
	3	26	74,29	271	74,66
	4	40	93,02	328	95,35
2	1	11	55,00	85	43,59
	2	16	38,10	110	30,05
	3	9	52,94	43	37,07
	4	6	42,86	60	38,22
	5	5	25,00	35	28,00
3	1	2	25,00	16	19,75
	2	20	74,07	223	74,83
TOTAL		175	58,33	1.342	53,34

Font: Pla Local d'Habitatge de Banyoles 2012-2017 (GMG PLANS I PROJECTES)

De les dades de la taula s'extreu que un 58,3% dels edificis destinats a habitatge de més de 3 plantes no disposen d'ascensor, el que representa un total de 175 blocs plurifamiliars i 1.342 habitatges.

El barri de Canaleta és el que concentra un major nombre d'habitatges sense ascensor, seguit del Barri Vell i La Farga en els quals també hi ha un elevat nombre d'habitatges amb aquesta problemàtica.

En la proposta de modificació del PGOU es consideren tres possibles ubicacions pels ascensors:

a) Dins de l'edifici.

Aquesta és la situació que es considera prioritària davant de les altres. Es poden ubicar en el recinte de l'escala existent, o en celoberts i patis de ventilació.

La normativa estableix que s'han de garantir les condicions d'habitabilitat dels habitatges i les condicions d'evacuació de l'edifici.

b) Fora de l'edifici, en sòl privat no edificable.

En aquest supòsit, la normativa estableix que per el seu emplaçament s'haurà de tenir en compte el menor impacte visual i sonor, i la integració en l'edifici preexistent.

D'acord amb el que estableix l'article 97.4 del TRLUC, els espais ocupats per l'ascensor, no computen a efectes del volum edificable de la parcel·la, ni de les distàncies mínimes de l'edificació als límits de la parcel·la, a d'altres edificacions o a la via pública. També, i d'acord amb l'apartat 3 del mateix article, caldrà mantenir les condicions adequades de ventilació, assolella-me'n i vistes de les edificacions veïnes, quan es redueix la distància respecte d'aquestes edificacions.

c) Fora de l'edifici, en sòl públic.

Aquesta ubicació només es contemplarà quan sigui del tot impossible les altres dues opcions anteriors. També es prioritza la col·locació en espai destinat a sistema viari, davant de la col·locació en zona verda.

En aquest cas es contempla la exigència del manteniment de la funcionalitat d'aquest espai després de la incorporació de la nova instal·lació, així com que el promotor haurà d'assumir els costos que comporti l'actuació sobre l'espai públic.

7. Modificacions que es proposen

Per tal d'adaptar a la legislació urbanística vigent les disposicions que resolen les qüestions que el planejament vigent planteja amb relació a les preexistències, i determinar en quins supòsits el grau de disconformitat amb els paràmetres urbanístics comporta vulneració de les condicions bàsiques del TR PGOU, es proposa modificar el Títol IV- Disposicions transitòries, de les normes urbanístiques TR PGOU, i substituir els apartats 87.1, 87.2, 87.3, 87.4 i 87.9 que es considera han perdut vigència, per un nou redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent.

Es crea una disposició addicional, en el mateix Títol IV de les normes urbanístiques, per regular la instal·lació d'ascensors en edificis preexistents, que comportin l'ocupació d'espais (públics o privats), en principi no destinats a aquesta funció

Banyoles, març de 2015

M. Dolors Casanovas Volta, arquitecte

PLANEJAMENT VIGENT

TÍTOL IV DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

TÍTOL IV

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Art. 87.- Disposicions transitòries

87.1.-L'edificació existent en el sòl urbà en el moment d'aprovació inicial del Pla que disposi de llicència d'edificació pertinent i no afecti sistemes generals o locals anteriors al present Pla General i recollits per aquest, queda reconeguda amb dret a mantenir-se, amb les obres de conservació i reforma que s'escaiguin, àdhuc en aquells casos en què esdevingui excessiva o contradictòria respecte de l'ordenació establerta pel nou Pla. En cas d'enderroc, però, la nova obra haurà de seguir les ordenances que el Pla imposa a la zona corresponent.

Els usos existents en sòl urbà en el moment de l'aprovació inicial de la present modificació puntual, que disposin de llicència corresponent o estiguin tramitant la regularització de la seva activitat, queden reconeguts a tots els efectes de manteniment, conservació i reforma.

Les indústries existents en sòl urbà, situades en la zona d'illes industrials (I.3) queden reconegudes a tots els efectes de manteniment, conservació i reforma, i àdhuc d'ampliació. Només quedaran fora d'ordenació en cas de plegar l'activitat.

El canvi de titularitat de les activitats es subjectaria al que disposa l'article 39 de la Llei 3/1998, de 27 de febrer de la intervenció integral de l'administració ambiental o la que la susbsitueixi.

Queden exceptuats d'aquest article aquells casos en què la llicència fos revocada o anul·lada pels Tribunals de Justícia.

87.2.-Els àtics edificats d'acord amb la Modificació d'Ordenances de 26 de setembre de 1969, declarada nul·la per la Generalitat de Catalunya, queden, a efectes de la present Ordenança, reconeguts com a volum edificatori existent i, per tant, amb dret al tipus d'obra 2.1, 2.2, 2.3 i 2.4, amb la condició de compensar el cost addicional d'equipaments i espai verd que el seu augment de densitat ha originat. Òbviament, això serà tan sols per les construccions anteriors a l'esmentada anul·lació. S'estableix el termini d'un any, a comptar de l'aprovació definitiva del Pla, per tal que els titulars demanin la legalització dels àtics i compensin aquell cost addicional: si no ho fan, perdran els beneficis d'aquesta disposició.

87.3.-Les indústries existents en el moment de l'aprovació inicial del Pla que hagin esdevingut situades en sòl no urbanitzable per efecte de les determinacions d'aquest, queden reconegudes a tots els efectes de manteniment, conservació, reforma i, àdhuc, d'ampliació. Només quedaran fora d'ordenació en cas de plegar l'activitat que tenen autoritzada amb caràcter definitiu. 1 any per legalitzar-se.

87.4.-Caldrà que l'Ajuntament publiqui un cens definitiu d'aquestes edificacions i indústries, així com de l'ús a activitat concreta i a què estan destinades. El canvi d'aquest ús o activitat no serà permès si és contrari a les determinacions del present Pla General.

87.5.-En la zona delimitada pel vigent Pla Parcial Puig de la Font Pudosa es mantenen les ordenances d'edificació que figuren en el dit Pla Parcial.

87.6.-En la zona delimitada pel vigent Pla Parcial "Els Pins" es mantenen les ordenances d'edificació que figuren en el dit Pla Parcial, així com tota la normativa del mateix.

87.7.-En la zona delimitada pel vigent Pla Parcial Puig de la Bellacasa es mantenen les ordenances d'edificació que figuren en el dit Pla Parcial, així com l'Estudi de Detall d'Ordenació Volumètrica redactat en aquesta zona.

87.8.- S'atorga als particulars la possibilitat d'edificar en parcel·les de dimensions per dessota els mínims establerts sempre que siguin parcel·lacions escripturades amb anterioritat a la data d'aprovació inicial de la Revisió del Pla General d'Ordenació, d'acord amb les característiques de la seva zonificació i proporcionalment a la seva superfície. (Disposició transitòria aprovada definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme en data de 26 de juny de 1985).

87.9.- Les instal·lacions pecuàries existents en sòl no urbanitzable, que disposin de la corresponent llicència en el moment de l'aprovació inicial de la present modificació puntual, queden reconegudes a tots els efectes de manteniment, conservació i reforma, i àdhuc, ampliació. Només quedaran fora d'ordenació cas de plegar l'activitat que tenen autoritzada.

PLANEJAMENT PROPOSAT

TÍTOL IV DISPOSICIONS TRANSITÒRIES I ADDICIONALS

TÍTOL IV

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES I ADDICIONALS

Art. 87.- Disposicions transitòries

87.1.- Queden fora d'ordenació les construccions, les instal·lacions i els usos que d'acord amb el planejament vigent estan subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament.

En les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació no es poden autoritzar obres de consolidació ni d'augment de volum, llevat de les reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les dites construccions i instal·lacions, com també les obres destinades a facilitar l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques de conformitat amb la legislació sectorial en aquesta matèria. Les obres que s'hi autoritzin no comporten augment del valor ni en el cas d'expropiació, ni en el cas de reparcel·lació.

Els canvis d'ús de les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació es poden autoritzar en els supòsits i les condicions regulats per l'article 53.5 del TRLUC i l'article 61 del RLUC.

Els terrenys on es situïn les construccions, instal·lacions o usos fora d'ordenació no es podran parcel·lar o segregar.

87.2.- Queden en volum disconforme les construccions i les instal·lacions que tenen un volum d'edificació disconforme amb els paràmetres del planejament vigent, però que no queden fora d'ordenació.

En les construccions i les instal·lacions que estan en volum disconforme s'hi han d'autoritzar les obres de consolidació i rehabilitació i els canvis d'ús, sempre d'acord amb les condicions bàsiques del vigent Text refós del Pla General.

Els usos preexistents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat, mentre no esdevinguin incompatibles amb el planejament vigent, i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableix la normativa urbanística per a cada zona. Si l'adaptació comporta obres d'ampliació, aquestes no seran autoritzables.

Es permeten les divisions horitzontals en edificis que es trobin en volum disconforme, construïts amb anterioritat a l'aprovació inicial de la revisió del Pla General d'Ordenació Urbana, aprovat l'any 1984, sempre que compleixin

amb la densitat màxima d'habitatges o d'establiments que la normativa urbanística estableix per a cada zona.

Els terrenys on es situïn construccions o instal·lacions amb volum disconforme no es podran parcel·lar o segregat, excepte en aquells casos que només incompleixen determinacions que afecten a separació a partions.

87.3.- Les construccions i les instal·lacions a les quals no es puguin aplicar les mesures de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic alterat, i que no s'ajustin al vigent Text refós del Pla General, resten en situació de fora d'ordenació o de disconformitat, segons que correspongui. En tots els casos queden fora d'ordenació les edificacions implantades il·legalment en sòl no urbanitzable.

87.4.- Als efectes del que estableix l'article 119.2.c) del Reglament de la Llei d'Urbanisme, s'entén que hi ha vulneració de les condicions bàsiques del nou planejament quan s'incompleixen determinacions que afecten a:

- Profunditat edificable,.
- Ocupació màxima.
- Edificabilitat màxima.
- Nombre de plantes màxima.

En els edificis disconformes amb vulneració de les condicions bàsiques únicament s'admetran les obres de gran rehabilitació, definides a l'article 119.3 del RLUC, si prèvia o simultàniament s'adeqüen a les condicions bàsiques d'ordenació.

87.5.-En la zona delimitada pel vigent Pla Parcial Puig de la Font Pudosa es mantenen les ordenances d'edificació que figuren en el dit Pla Parcial.

87.6.-En la zona delimitada pel vigent Pla Parcial "Els Pins" es mantenen les ordenances d'edificació que figuren en el dit Pla Parcial, així com tota la normativa del mateix.

87.7.-En la zona delimitada pel vigent Pla Parcial Puig de la Bellacasa es mantenen les ordenances d'edificació que figuren en el dit Pla Parcial, així com l'Estudi de Detall d'Ordenació Volumètrica redactat en aquesta zona.

87.8.- S'atorga als particulars la possibilitat d'edificar en parcel·les de dimensions per dessota els mínims establerts sempre que siguin parcel·lacions escripturades amb anterioritat a la data d'aprovació inicial de la Revisió del Pla General d'Ordenació, d'acord amb les característiques de la seva zonificació i proporcionalment a la seva superfície. (Disposició transitòria aprovada definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme en data de 26 de juny de 1985).

87.9.- El tractament que es dona als recs en el Pla Especial del Nucli Antic de Banyoles, s'aplicarà transitòriament, mentre no sigui vigent el Pla Especial de Recs.

87.10.- Aquestes Disposicions Transitòries substitueixen les Disposicions Transitòries 87.1, 87.2, 87.3 i 87.4 del Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbana.

La Disposició Transitòria 87.9 del TRPGOU, queda substituïda per la Disposició transitòria de la MPTRPGOU de Banyoles per a la regulació de les activitats pecuàries, aprovat definitivament en data de 27 de novembre de 2006 (DOGC

87.11.- Prevaldran sobre aquestes disposicions transitòries, les que s'hagin dictat, o es puguin dictar, les contingudes en Modificacions puntuals de planejament per resoldre qüestions que plantegin les noves determinacions urbanístiques.

Art. 87 bis.- Disposició Addicional Única. Instal·lació d'ascensors en edificis existents

Tots els edificis destinats a ús d'habitatge plurifamiliar i ús residencial, que no disposin d'aparell elevador per a persones, que segons la legislació sectorial vigent haurien de disposar-ne, i la instal·lació del qual comporti l'incompliment dels paràmetres edificatoris del vigent TRPGOU es podran acollir a la present Disposició per tal d'obtenir llicència per a la seva instal·lació d'acord amb les següents determinacions.

1.- Te la consideració d'aparell elevador per a persones, als efectes d'aquesta Disposició, el conjunt format pel volum del propi aparell elevador, la

seva carcassa i un replà reglamentari per planta. (Sala de maquines???). Aquest conjunt es considera com a element tècnic de les instal·lacions comunes de l'edifici i no computa a efectes del compliment dels paràmetres d'edificabilitat, volum, ocupació de parcel·la ni de les distàncies mínimes de l'edificació als límits de parcel·la, a d'altres edificacions o a la via pública.

2.- L'aparell elevador s'haurà d'instal·lar, preferentment, a l'interior del volum de l'edifici i s'haurà d'escollir sempre la solució tècnica que garanteixi millor el compliment de la normativa urbanística i sectorial aplicable.

3.- L'aparell elevador es podrà instal·lar a l'ull de l'escala i a l'espai d'accés comunitari, sempre i quan quedin garantides les condicions d'evacuació de l'edifici. En aquest sentit es tindrà en compte la Taula d'interpretació de la Normativa de Seguretat Contra Incendis (TINSCI) - DT-4, "Reducció de l'amplada d'escala en edificis d'habitatges existents per a instal·lar un ascensor" o document que la substitueixi.

4.- Quan l'aparell elevador s'instal·li en un pati de llums de l'edifici, s'haurà de garantir que no es redueixen les actuals condicions d'habitabilitat dels habitatges existents.

5.- Excepcionalment, prèvia justificació de les raons tècniques o econòmiques que facin inviable qualsevol altre solució, l'aparell elevador es podrà instal·lar a l'exterior de l'edifici, amb les següents condicions:

- a) Si s'ubica sobre terrenys privats, s'haurà d'instal·lar on menys impacte visual i sonor causi, i garantint el manteniment de les condicions adequades de ventilació, asolellament i vistes de les edificacions veïnes. S'haurà d'integrar en l'edifici preexistent.
- b) En el cas que la instal·lació s'hagi de realitzar ocupant total o parcialment espais de domini públic, només s'autoritzarà quan sigui del tot impossible les altres dues opcions anteriors i es garanteixi que es manté la funcionalitat de l'espai públic, a més de complir amb el que s'ha establert a l'apartat anterior. Es prioritzarà ocupar espai destinat a sistema viari. Si és impossible, es podrà ocupar espai destinat al sistema d'espais lliures.

Simultàniament amb la llicència d'obres s'atorgarà una autorització d'ocupació privativa del domini públic que cessarà quan l'edifici sigui substituït, o bé anticipadament quan l'interès públic acreditat en el corresponent expedient consideri necessària la seva extinció. En qualsevol

dels casos, amb l'extinció de l'autorització procedirà la desocupació del domini públic restituint-lo en el seu estat original sense dret a indemnització. En cas que s'haguessin de desplaçar les instal·lacions situades al domini públic, els costos els assumirà el sol·licitant de la llicència.

6.- Són autoritzables les instal·lacions d'aparells elevadors, d'acord amb la present disposició, en els edificis que es trobin en situació de volum disconforme, excepte en el cas d'obres de gran rehabilitació.

7.- Aquesta disposició no es aplicable als edificis en situació de fora d'ordenació.

8.- Les actuacions en edificis que tinguin reconeguda alguna categoria de protecció del patrimoni cultural -Béns Culturals d'Interès Nacional (BCIN) o Béns Culturals d'Interès Local (BCIL) o aquells inclosos al pre-cataleg del TRPGOU, mentre no sigui executiu el Pla Especial Protecció del Patrimoni Històric i Arquitectònic de Banyoles, estaran limitades pel que disposi el referit Pla Especial i pel que disposa la vigent Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.

9.- Per a l'obtenció de la llicència d'obres caldrà presentar un projecte que compleixi els requisits generals establerts per a les llicències d'obra major, i justifiqui la normativa tècnica aplicable en els aspectes de seguretat i les prescripcions d'aquesta Disposició.

10.- En el cas d'edificis sotmesos al règim de propietat horitzontal, la sol·licitud de llicència, l'ha de signar el president de la Comunitat de Propietaris.