

- 7 OCT. 2019

PROPUESTA
PARA LA ORDENACION DE VOLUMENES
DE ASCENSOR Y ACCESO A EDIFICIO
RESIDENCIAL EN
AVDA. DE LA HISPANIDAD Nº 16,
MANZANA CATASTRAL 60144 DE
CACERES

ARQUITECTO REDACTOR:

ELENA OLEA MURIEL

Nº COLEGIADO 395643

CONTENIDO DOCUMENTAL

DOCUMENTACION ESCRITA

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

PLANIMETRIA

1. PLANO DE SITUACIÓN , EMPLAZAMIENTO Y PLANEAMIENTO
2. PLANO DE ESTADO ACTUAL
3. PLANO DE ESTADO ACTUAL
4. PLANO DE ESTADO ACTUAL
5. PLANO DE ESTADO REFORMADO PROPUESTO
6. PLANO DE ESTADO REFORMADO PROPUESTO
7. PLANO DE ESTADO REFORMADO MANZANA COMPLETA.

ÍNDICE

1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1.1. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

1.2. OBJETO DE LA PROPUESTA

1.3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.3.1. SITUACION Y DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENO

1.3.3. EDIFICACIONES EXISTENTES

1.3.4. ESPACIO PUBLICO

1.4. PROCEDENCIA DE LA PROPUESTA.

1.5. ORDENACIÓN URBANÍSTICA

1.5.1 JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA

1.6. CONTENIDO DOCUMENTAL

1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1.1 ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

La presente PROPUESTA PARA LA ORDENACIÓN DEL VOLUMEN CORRESPONDIENTE AL ASCENSOR Y ACCESO, se redacta para realizar una petición al Área de Economía, Hacienda, Patrimonio, Contratación y Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Cáceres

1.2 OBJETO DE LA PROPUESTA

El objeto del presente DOCUMENTO es la ordenación de los volúmenes resultantes de ascensor y acceso al edificio, como consecuencia de la necesidad de hacer accesible el bloque residencial correspondiente a Avenida de la Hispanidad Nº 16 y de toda la manzana en la que está incluido, así como la ordenación del resultante espacio público.

1.3 INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.3.1 SITUACION Y DESCRIPCIÓN

La manzana afectada por la nueva ordenación, está situada en Suelo Urbano ZONA 5, edificación en bloque, grado 1. Afectado por las CONDICIONES PARTICULARES de dicha ZONA Tomo 1, normativa urbanística del vigente PGM.

1.4.1 EDIFICACIONES EXISTENTES

La manzana que es afectada está formada por catorce edificios de similar tipología y altura. La manzana está limitada por la Avda. de la Hispanidad en su frente principal, la Avenida de la Bondad en su lateral

izquierdo, zona verde junto a la calle El Redoble en la zona posterior, y calle Angelita Capdevielle en el lateral izquierdo. Estos edificios, debido a que disponen de fachada principal y posterior por vivienda, no disponen de patio interior cerrado, ni abierto.

El edificio que nos ocupa es un inmueble de uso residencial plurifamiliar, entre medianeras, de cuatro plantas de viviendas, con número de gobierno el 16, fachada a dos calles, la principal a la Avenida de la Hispanidad y la posterior a una zona abierta calle el Arbolito. Se encuentra en una manzana de edificios de similares características,

Las plantas del edificio se distribuyen desde el acceso al portal mediante una caja de escaleras en fachada, que comunica dos viviendas por planta, hasta un total de ocho viviendas. Las viviendas en planta baja se encuentran situadas sobre una cota respecto al portal de 120 cm. Esta diferencia de altura se solventa con un primer tramo de escaleras que con acceso desde el portal dispone de siete peldaños. El resto de tramos de escaleras que comunica con las viviendas, dispone de quince peldaños repartido en tramos de ocho y siete peldaños, y meseta intermedia adosada a la fachada del edificio. A las viviendas se accede desde el rellano de escaleras interior.

Las medidas del hueco de escaleras son de un metro y noventa centímetros de ancho y cuatro metros y diez centímetros de larga, medidas interiores. Dispone de ventana en cada meseta intermedia de medidas del ancho de caja de escalera, remetado con una celosía exterior. Dispone la escalera de peto central de ladrillo que sirve de

barandilla de unos 12 centímetros de ancho, con lo que el ámbito de cada tramo de escalera es de unos ochenta y nueve centímetros.

La estructura del edificio es, según fuentes consultadas, a base de forjados y pilares de hormigón armado, con cimentación a base de zapatas aisladas. Las fachadas son a base de medio pié de ladrillo, cámara y tabique. La fachada de la caja de escaleras es a base de celosía cerámica, todas las fachadas están revestidas con enfoscado y pintura. La cubierta del edificio es inclinada, a un agua, a base de cubrición de fibrocemento sobre perfilería metálica de formación de pendiente.

1.3.4 ESPACIO PÚBLICO

La vía pública donde se desarrolla la nueva ordenación tiene las siguientes medidas:

- Ancho del vial peatonal en la calle Arbolito desde la fachada trasera del edificio al edificio enfrentado: 11,74 metros
- En la medianera izquierda del edificio: 15,47 metros

1.4 PROCEDENCIA DEL INFORME DE PROPUESTA

1.- En referencia al artículo 3.7.8 el PGM, así como la Ordenanza Municipal de Accesibilidad, se *"permite sobrepasar las alineaciones oficiales de parcela del PGM, **siempre que sea de forma razonada**, previa **justificación de la necesidad**, en edificios existentes y para lo que será preciso un **estudio de detalle**"*

2.- La ley 8/2013 de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana establece que *“es posible ocupar la superficie del dominio público que **resulten indispensable para la instalación de ascensores**, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal y siempre que **se asegure la funcionalidad del dominio público***

3.- Los artículos 9 y 12 de la Ley 8/2013 ponen de manifiesto que *“las Administraciones Públicas adopten las medidas que aseguren las obras de conservación y la ejecución de actuaciones de rehabilitación y dice que serán prioritarias las medidas que procedan a garantizar la accesibilidad universal, y “legítima la ocupación de las superficies de dominio público de titularidad municipal, que sean indispensables para la instalación de ascensores para garantizar la accesibilidad universal”*

1.5 ORDENACIÓN URBANÍSTICA

1.5.1 JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Antecedentes:

Como se ha descrito anteriormente, la caja de escaleras del edificio actual, que sirve de acceso a cada una de las viviendas del inmueble, se encuentra adosada a la fachada, no dispone de hueco u ojo entre tramos y el acceso a las viviendas se realiza desde el interior de la caja de escaleras. El edificio no dispone de patio interior cerrado, ni abierto. Por todo lo expuesto, es técnicamente inviable la ejecución del ascensor en el interior del edificio.

Como única alternativa para la instalación del ascensor, es la de la vía pública. se ha estudiado la misma con el acceso directo al hueco de escaleras, resultando que para que el desembarque se produzca en alguna zona habilitada para ello, únicamente nos queda la opción de provocar el desembarco en la meseta intermedia de las escaleras, con lo cual se tendría que recorrer un tramo de escalera de ocho peldaños para llegar a las viviendas. Esta opción se descarta porque no se garantiza la accesibilidad universal.

Una opción, sería la de ubicar el ascensor y un tramo de escaleras nuevo y necesario, de ocho peldaños en la vía pública, este nuevo tramo sería necesario como sustitución del tramo existente de acceso a viviendas, que se derribaría, y donde se ejecutará un pasillo de planta para el acceso a nivel a dichas viviendas. Se descarta esta solución al no disponer de espacio suficiente en la acera existente en la fachada principal del edificio (2,50 metros)

Por tanto la propuesta definitiva se caracterizaría por:

1. Situar el ascensor en la fachada trasera del edificio y crear un acceso a las viviendas a través de la cocina de éstas, transformando la ventana que dispone en una puerta. El acceso se haría abierto desde el ascensor con las protecciones necesarias para cumplir con el CTE DB-SUA
2. Conseguir las condiciones de accesibilidad de acceso entre plantas del edificio que cumple con lo establecido en la norma CTE-DB-SUA,

3. Conseguir que las viviendas no se vean afectadas en cuanto a iluminación y ventilación por el cuerpo del ascensor al no disponerse elementos frente a ellas.

Por ello se propone un recinto del ascensor y acceso de forma cuadrangular y con las medidas de 1,80 metros de fondo y de ancho: 3,24 m2 con el acceso a las viviendas mediante pasarela volada de medidas 3,60 metros de anchura y de 1,55 metros de fondo: 5,58 m2

Dejando una distancia libre desde dicho espacio al edificio situado enfrente de 8,39 metros, con lo que queda asegurada la funcionalidad del espacio público nuevo resultante, siendo extrapolable a toda la manzana en cuestión.

Los volúmenes resultantes en la manzana, se diseñaran todos con características semejantes, como un cuerpo adosado a fachada, ventilado y aislado en el interior.

La propuesta seria un recinto de ascensor con una estructura metálica, revestido mediante paneles con aislamiento interior, acabado metálico de lamas, con losas acceso a viviendas de hormigón armado y cerrajería metálica en elementos de protección.

1.6 CONTENIDO DOCUMENTAL

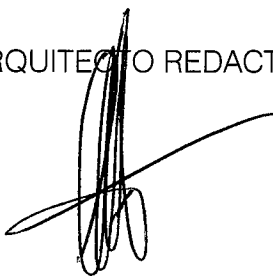
El presente Documento de Ordenación de Volúmenes contiene los documentos necesarios para definir la ordenación precisa de la actuación propuesta

Así y de acuerdo con lo establecido en el Artículo 94 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se establecen los siguientes documentos:

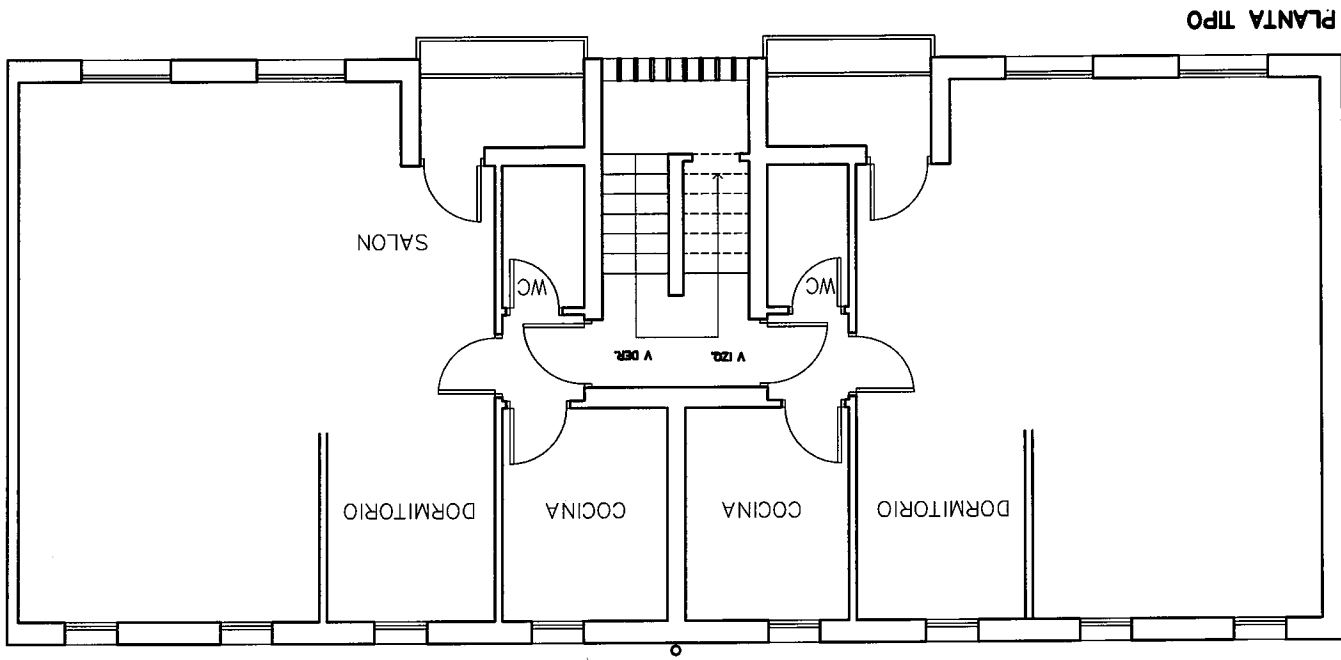
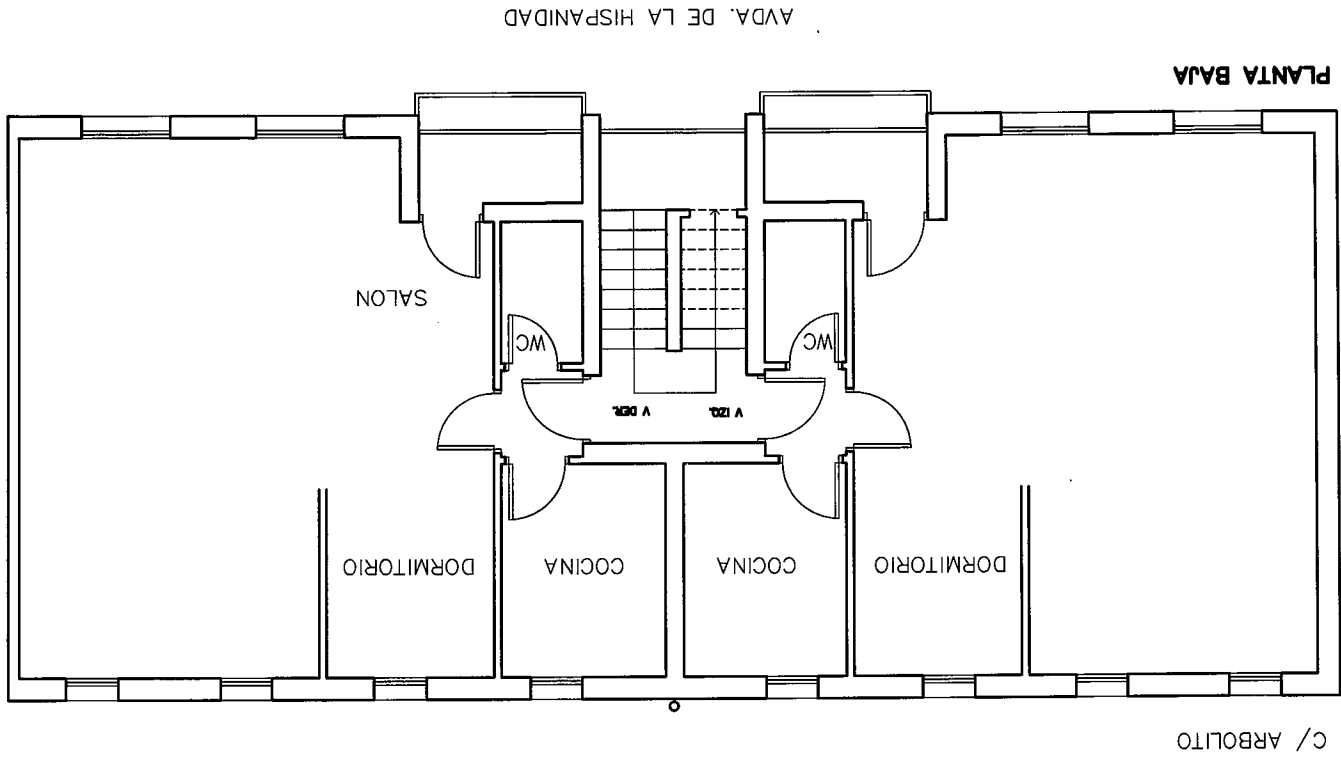
- 1 Información gráfica, con la siguiente relación de documentos:
 - a) Planos de la ordenación detallada vigente del ámbito afectado.
 - b) Plano representativo de la integración de la ordenación de volúmenes en su entorno
- 2 Memoria justificativa, que desarrolla, entre otros, los siguientes extremos:
 - a) Justificación de las soluciones adoptadas
 - b) Adecuación a las previsiones del Plan General.
- 3 Planos de Ordenación, conformados por los siguientes planos:
 - a) Plano de las determinaciones que se reajustan
 - b) Planos de la ordenación de volúmenes.

Badajoz Septiembre de 2.019

EL ARQUITECTO REDACTOR

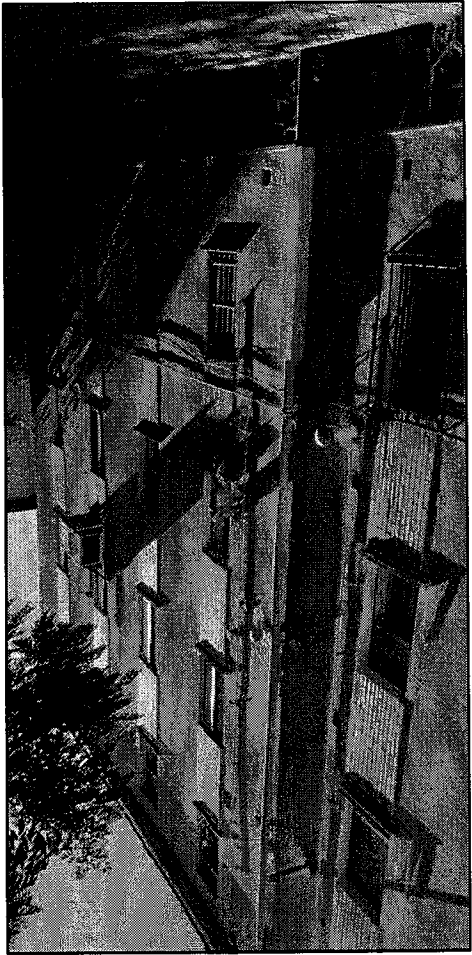
A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Fdo.: Elena Olea Muriel

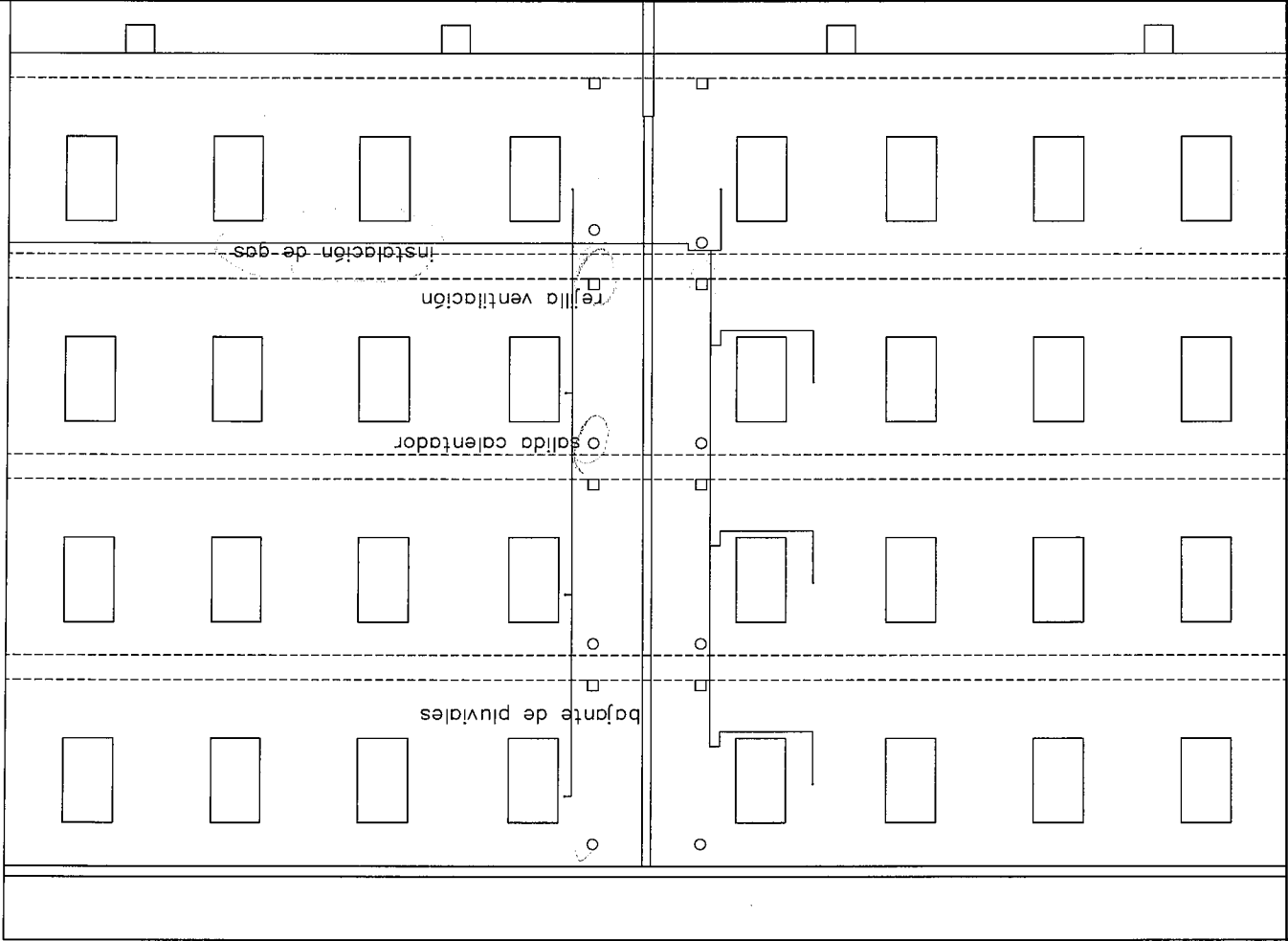


- 7 OCT. 2019

2	escala: 1/100 ESTADO ACTUAL: PLANTAS Y ALZADO POSTERIOR	Comunidad de propietarios Hispanidad 16 elena olea muriel arquitecto
Septiembre 19	PROPUESTA PARA LA ORDENACION DE VOLUMENES Y ACCESO A EDIFICIO RESIDENCIAL EN AVDA. DE LA HISPANIDAD Nº 16 DE CACERES	



ALZADO POSTERIOR C/ ARBOLTO



PROPUESTA PARA LA ORDENACION DE VOLUMENES Y
ACCESO A EDIFICIO RESIDENCIAL EN AVDA. DE LA HISPANIDAD
Nº 16 DE CACERES

ESTADO ACTUAL: PLANTAS Y ALZADO POSTERIOR

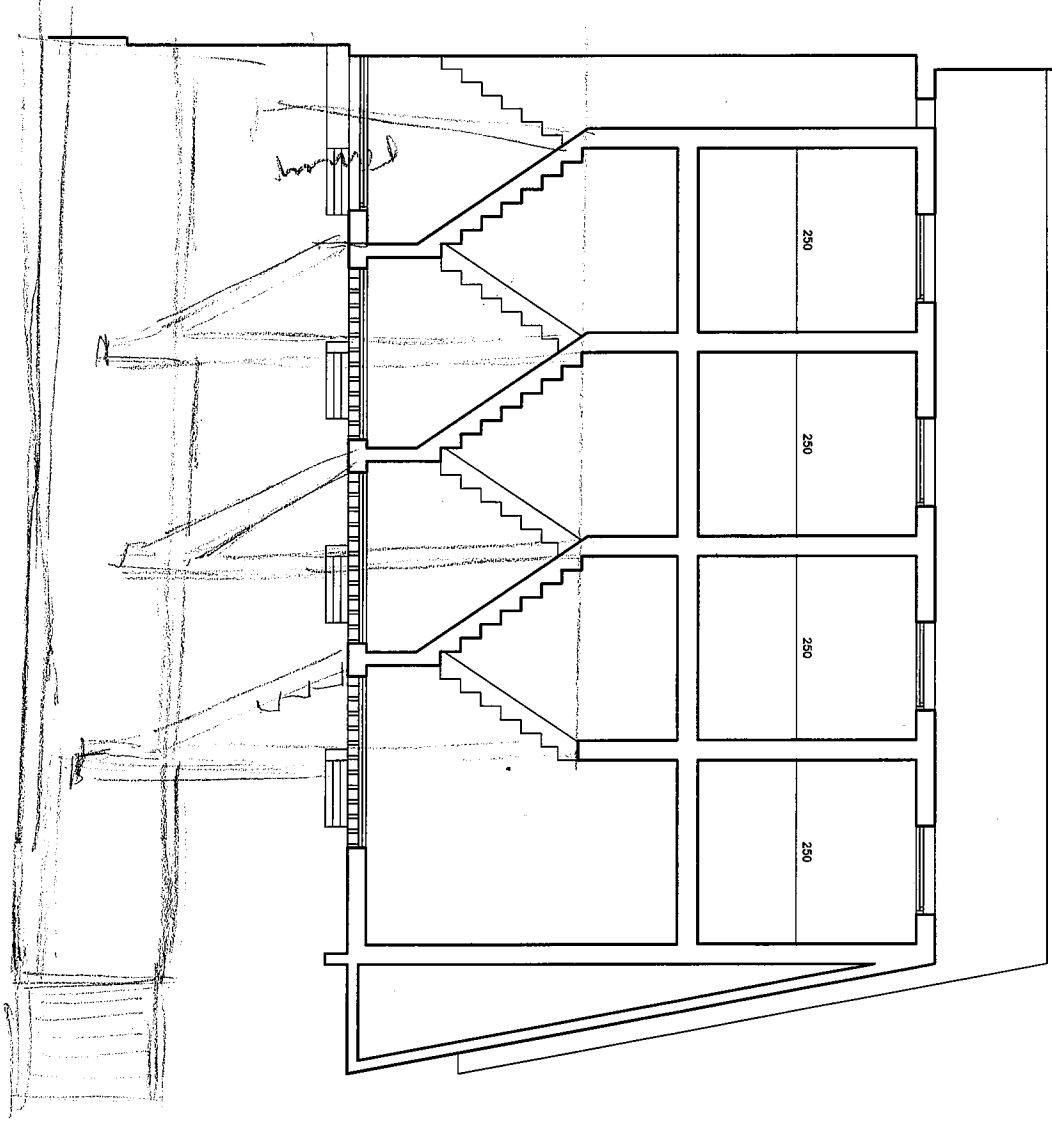
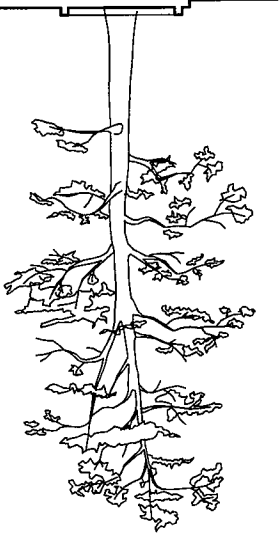


Comunidad
de propietarios
Hispanidad 16
elena olea murel arquitecto

escala: 1/100

Septiembre 19

3



- 7 OCT. 2019

Comunidad
de propietarios
Hispanidad 16
elena olea murriel arquitecto

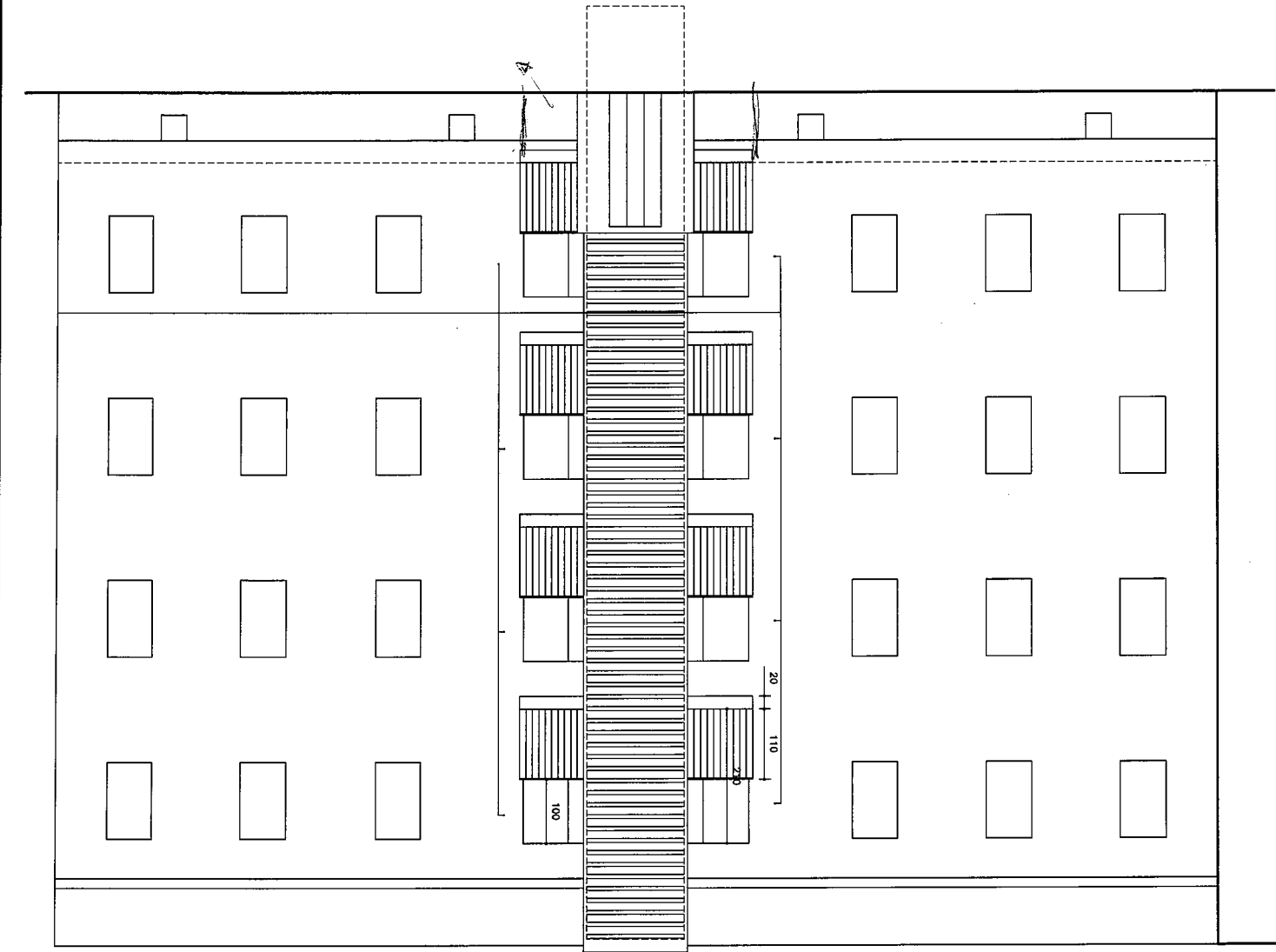
PROPUESTA PARA LA ORDENACION DE VOLUMENES Y
ACCESO A EDIFICIO RESIDENCIAL EN AVDA. DE LA HISPANIDAD
Nº 16 DE CACERES

ESTADO ACTUAL: SECCION

escala: 1/100

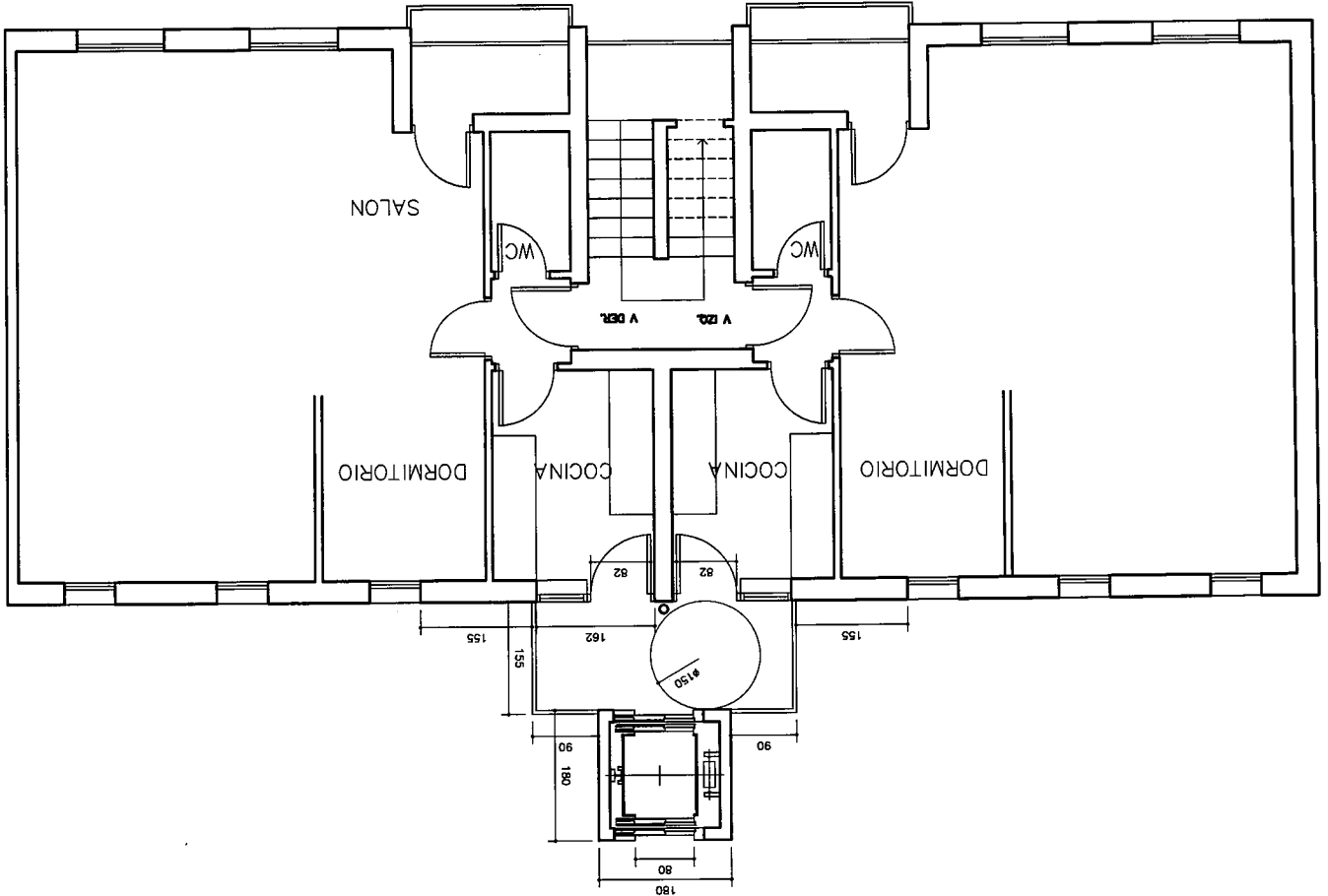
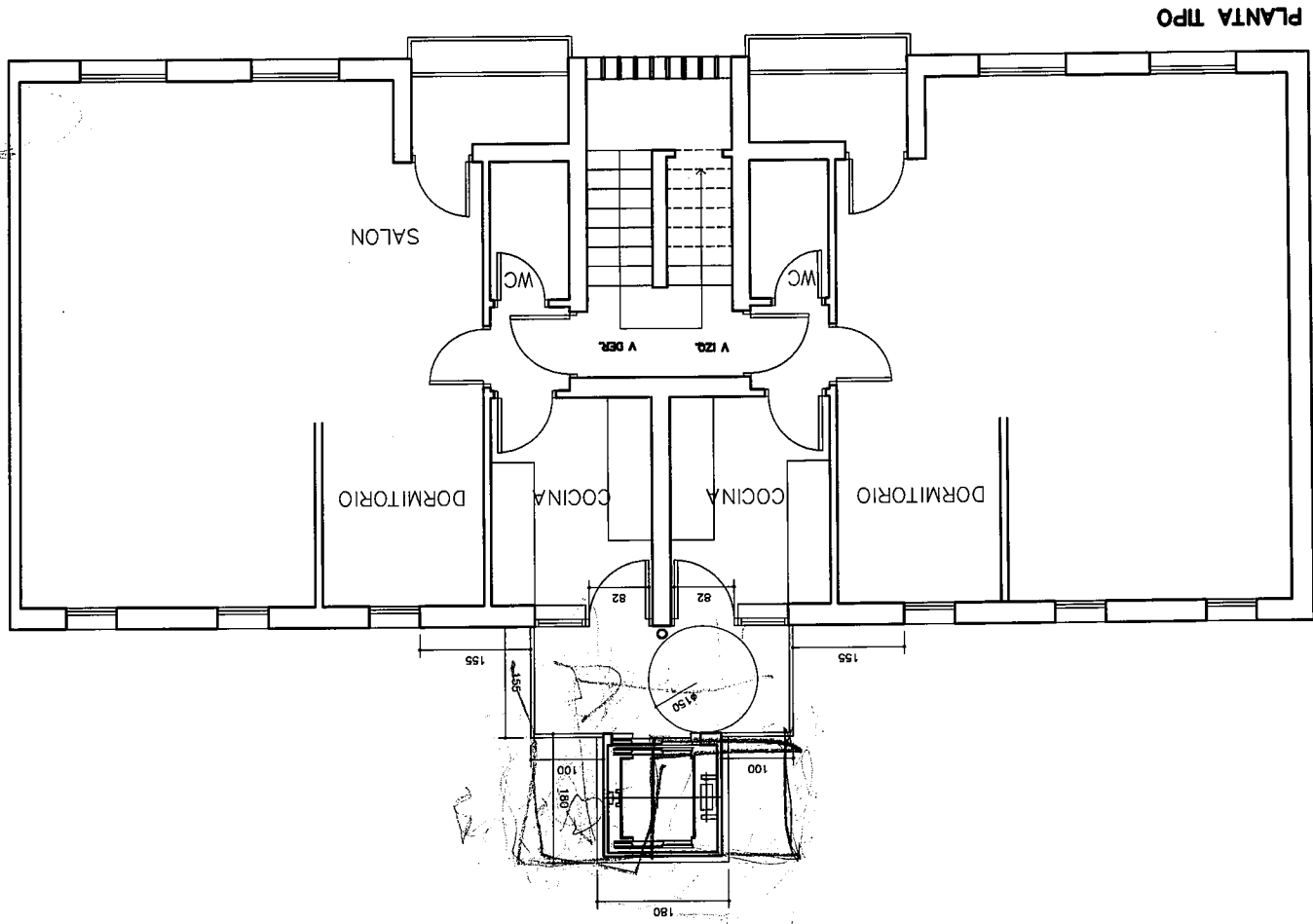
4

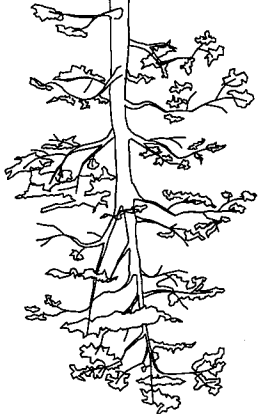
Septiembre 19



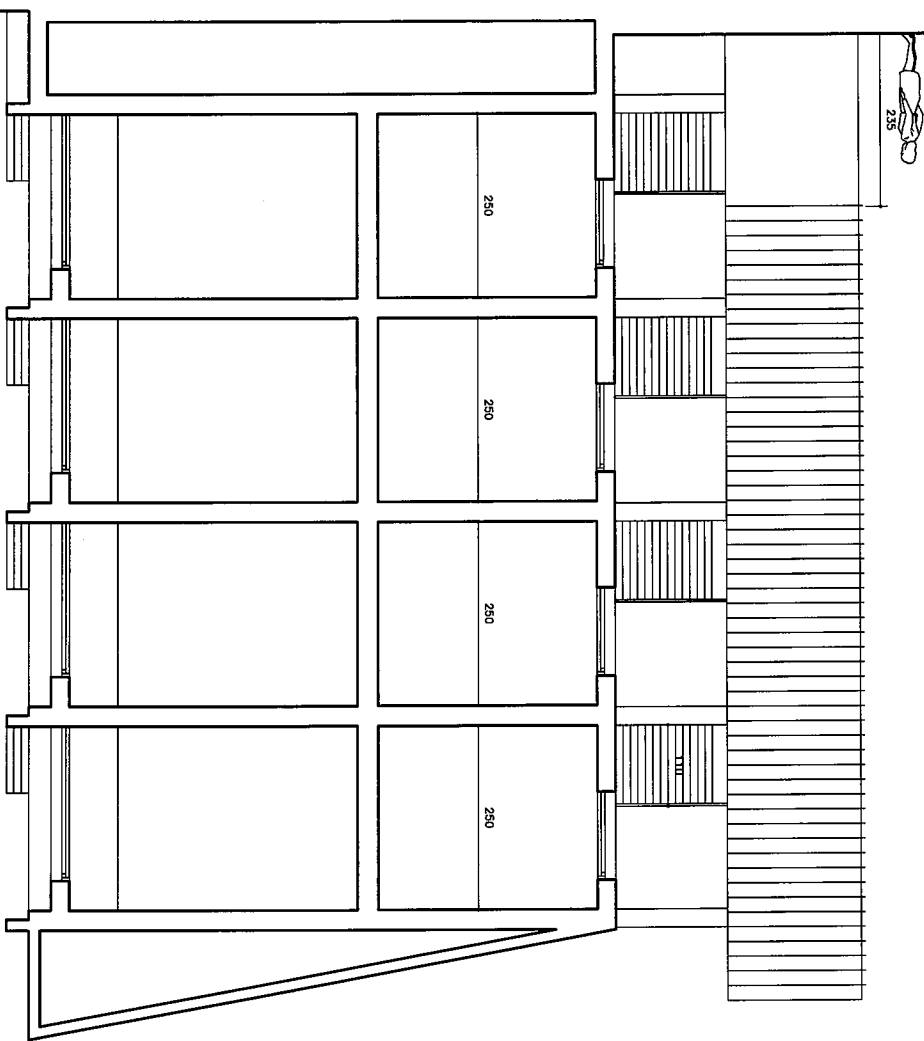
- 7 OCT. 2019

SUPERFICIE OCUPADA	5,90 m2
SUPERFICIE CONSTRUIDA	26,80 m2

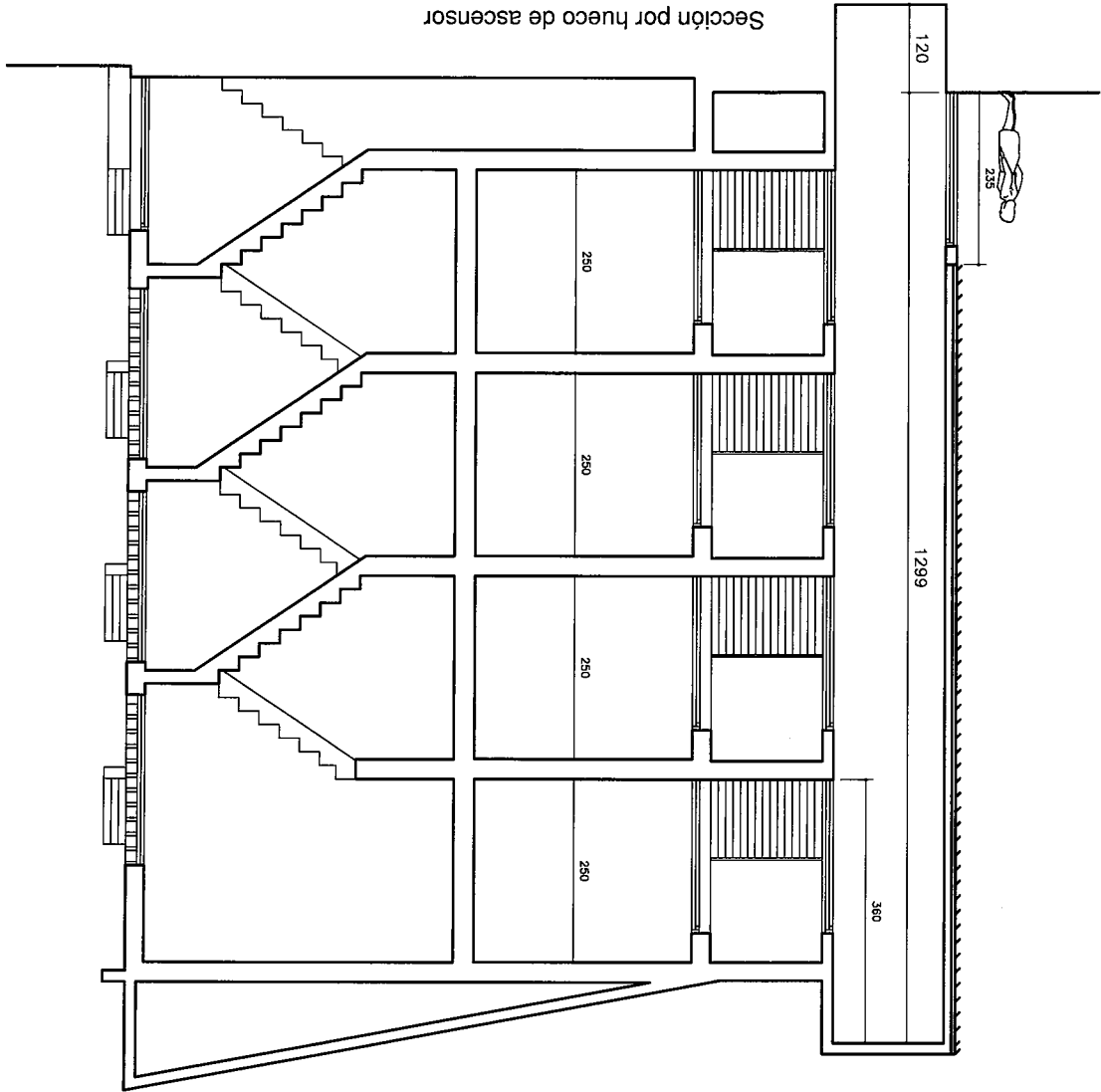




Alzado lateral



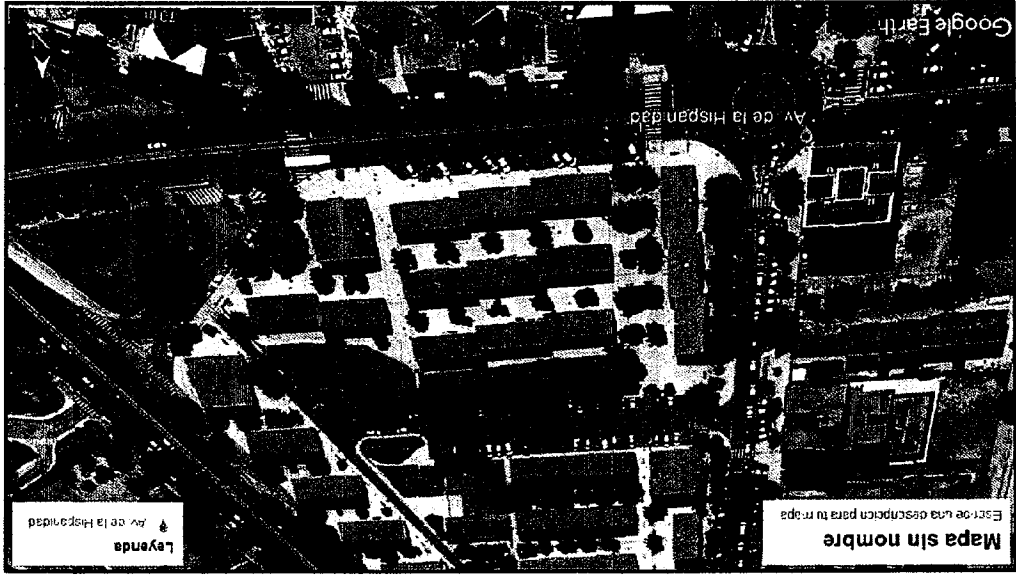
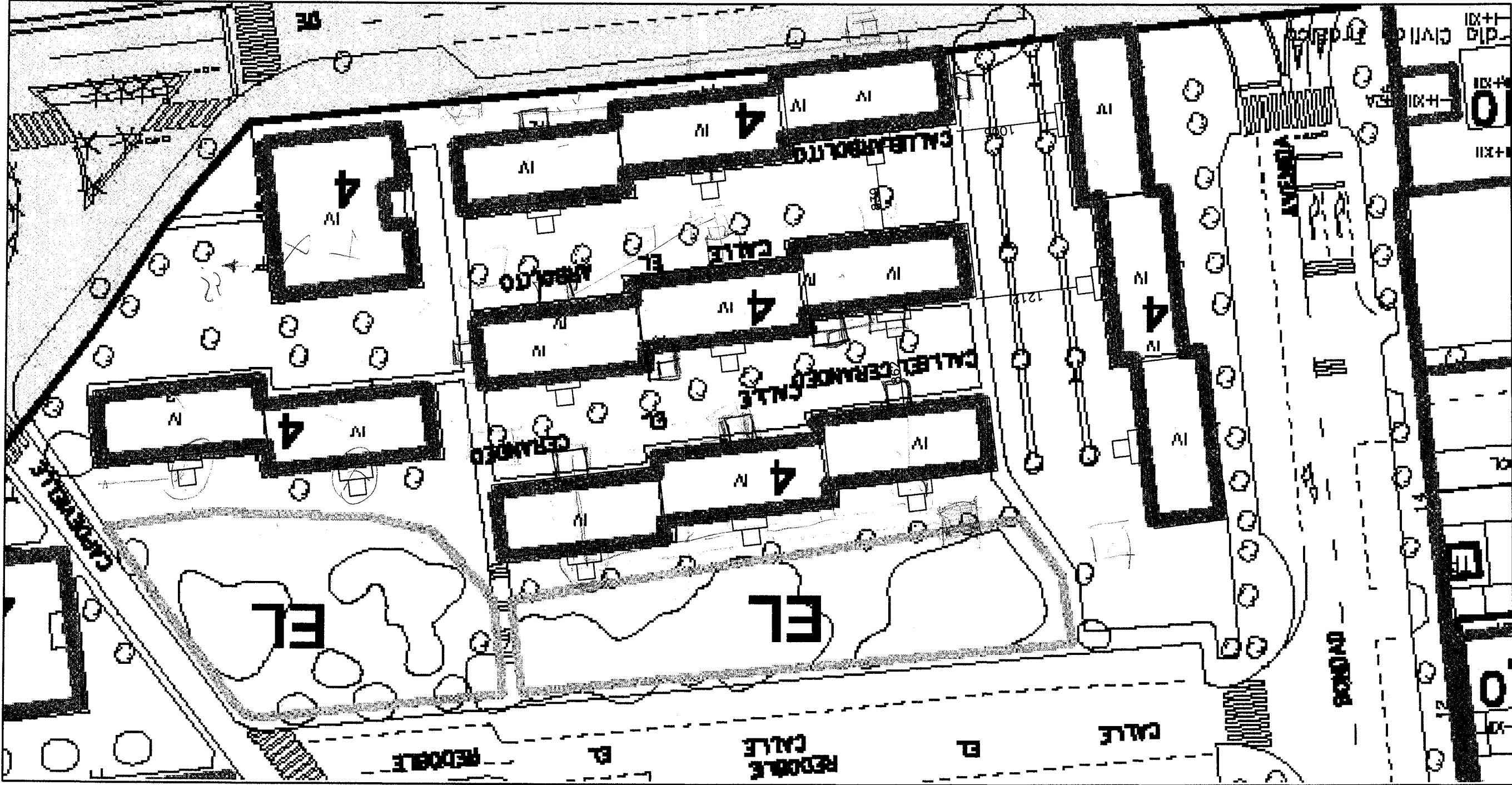
- 7 OCT. 2019



Sección por hueco de ascensor

Comunidad
de propietarios
Hispanidad 16
elena olea muriel arquitecto

PROPUESTA PARA LA ORDENACION DE VOLUMENES Y
ACCESO A EDIFICIO RESIDENCIAL EN AVDA. DE LA HISPANIDAD
Nº 16 DE CACERES
ESTADO REFORMADO: ALZADO Y SECCION
escala: 1/100



Septiembre 19	PROPUESTA PARA LA ORDENACION DE VOLUMENES Y ACCESO A EDIFICIO RESIDENCIAL EN AVDA. DE LA HISPANIDAD Nº 16 DE CACERES	Comunidad de propietarios 16 elena olea muntel arquitecto
7	ESTADO REFORMADO: MANZANA COMPLETA	escala: 1/500