

**ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA PARA LA MEJORA DE  
ACCESIBILIDAD MEDIANTE LA INCORPORACIÓN DE ASCENSORES  
A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.**

**CALLE RONCESVALLES, 5, CÁCERES.**

**PROMOTOR: C.P. RONCESVALLES 5**

**ARQUITECTO: Adrián Cancho Clemente.  
Nº COL.: 645508 COADE**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

**APROBACIÓN INICIAL**

Por Resolución de la Alcaldía de fecha  
17 FEBRERO 2023

## INDICE

<b>MEMORIA JUSTIFICATIVA ESTUDIO DE DETALLE</b> .....	<b>2</b>
<b>1. AGENTES</b> .....	<b>2</b>
<b>2. ANTECEDENTES</b> .....	<b>2</b>
<b>3. NECESIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE Y JUSTIFICACIÓN DE LOS MOTIVOS DE LOS CAMBIOS PROPUESTOS</b> .....	<b>2</b>
<b>4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA</b> .....	<b>2</b>
4.1. SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS.....	2
4.2. EDIFICACIONES EXISTENTES.....	2
4.3. ESPACIO PÚBLICO.....	3
<b>5. PROCEDENCIA DEL INFORME DE PROPUESTA</b> .....	<b>3</b>
<b>6. CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE</b> .....	<b>3</b>
<b>7. JUSTIFICACIÓN DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL Y COHERENCIA EN LA FORMULACION DEL ESTUDIO DE DETALLE</b> .....	<b>4</b>
7.1. ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	4
7.2. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DB-SI.....	6
7.3. JUSTIFICACIÓN ACCESIBILIDAD.....	6
<b>8. JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN SEGÚN LA LEY 11/2018, DE 21 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y SOSTENIBLE DE EXTREMADURA</b> .....	<b>19</b>
<b>9. ANÁLISIS COMPARATIVO DE LA MORFOLOGÍA ARQUITECTÓNICA DERIVADA DE LAS DETERMINACIONES PREVISTAS EN EL PLAN Y DE LAS QUE SE OBTIENEN EN EL ESTUDIO DE DETALLE</b> .....	<b>20</b>
<b>10. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE</b> .....	<b>21</b>
<b>11. PLANOS ESTUDIO DE DETALLE</b> .....	<b>22</b>



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

**APROBACIÓN INICIAL**Por Resolución de la Alcaldía de fecha  
17 FEBRERO 2023

ADRIÁN CANCHO CLEMENTE. ARQUITECTO

## **MEMORIA JUSTIFICATIVA ESTUDIO DE DETALLE**

### **1. AGENTES.**

- **Promotor:** Comunidad de propietarios de C/ Roncesvalles nº 5, con C.I.F. H-10206478.
- **Arquitecto redactor:** Adrián Cancho Clemente, arquitecto colegiado en el COADE nº 645508, con DNI: 76.023.256-E, y domicilio en Virgen de Guadalupe, nº 37, 4ªA, 10.001, Cáceres. Teléfono: 619819615.

### **2. ANTECEDENTES.**

Se redacta el presente Estudio de Detalle para la manzana constituida por las calles Roncesvalles, Avenida Pablo Naranjo, Avenida de los Pilares y Avenida de Cervantes, estando compuesto por 6 edificios plurifamiliares, definidos en la documentación gráfica, y teniendo por objeto expreso el estudio de los volúmenes resultantes para la implementación de un ascensor y nuevo acceso en cada edificio.

La configuración volumétrica propuesta ha sido consultada previamente con el servicio de urbanismo del Exmo. Ayuntamiento de Cáceres, resultando una solución coherente con los criterios establecidos por el Plan General Municipal así como el reglamento de accesibilidad de la Junta de Extremadura y la ordenanza municipal de accesibilidad.

El presente Estudio de Detalle se desarrolla conforme a lo prevenido en el artículo 54. de LEY 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.

### **3. NECESIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE Y JUSTIFICACIÓN DE LOS MOTIVOS DE LOS CAMBIOS PROPUESTOS.**

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto definir la ordenación de los volúmenes resultantes de ascensor y acceso al edificio, como consecuencia de la necesidad de hacer accesible el edificio plurifamiliar correspondiente a la calle Roncesvalles nº 5 y del resto de edificaciones que componen la manzana en la que está incluido, la cual se compone de seis edificaciones agrupadas en dos hileras de tres unidades. Además de ello, se definirá la ordenación del resultante espacio público.

### **4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.**

#### **4.1. SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS**

La manzana objeto de este estudio de detalle está situada dentro de los límites de suelo urbano de la ciudad de Cáceres, siendo de aplicación la norma zonal 5, edificación en bloque abierto tradicional, grado 1.

Será de aplicación las condiciones particulares de dicha zona, capítulo 8.5., Tomo 1 de las normas urbanísticas del Plan General Municipal de Cáceres.

#### **4.2. EDIFICACIONES EXISTENTES**

Como ya se ha descrito, la manzana se compone por seis edificios plurifamiliares iguales, agrupados en dos hileras de tres unidades cada una, estando una hilera alineada a la calle Roncesvalles y la segunda a la Avenida Pablo Naranjo, siendo paralelas entre sí, de modo que se genera un espacio público intermedio de uso peatonal. Las edificaciones de la hilera paralela a la avenida Pablo Naranjo se encuentran giradas 25° respecto a la directriz de esta vía, de modo que provoca un retranqueo de 5,60 m. entre las fachadas de los diferentes volúmenes. Este esquema se repite para los tres volúmenes de la Calle Roncesvalles.

En cuanto al edificio tipo, se trata de un edificio plurifamiliar entre medianeras de cinco plantas de altura con una distribución de dos viviendas por planta. Se trata de una pastilla rectangular sin patio de luz interior con portal de acceso orientado a la calle Roncesvalles en el caso de las viviendas alineadas a esta calle, mientras que en el caso de las viviendas alineadas a la avenida Pablo Naranjo cuentan con portal de acceso desde el espacio ajardinado intermedio.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

**APROBACIÓN INICIAL**

Por Resolución de la Alcaldía de fecha

17 FEBRERO 2023

ADRIÁN CANCHO CLEMENTE. ARQUITECTO



En cuanto a la comunicación vertical en el interior del edificio se realiza a través de un núcleo de escaleras alineado a la fachada principal. La planta baja se encuentra elevada respecto a la cota de la vía pública contando por tanto con un tramo inicial de escaleras. El resto de viviendas cuentan con un doble tramo de escaleras de ida y vuelta sin espacio entre ambos tramos para salvar la diferencia de cota entre plantas. Por tanto, no existe hueco de reserva dentro del núcleo de escaleras existente.

La distribución interior de las viviendas se organiza con el salón y balcón hacia fachada y cocina hacia la fachada posterior, la cual cuenta además con terraza lavadero. Los dormitorios se sitúan en el lado opuesto al hueco de escaleras y se abren a ambas fachadas según distribución.

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 de fábrica 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 perfilera metálica de formación de pendiente.

#### 4.3. ESPACIO PÚBLICO

Las vías afectadas por este estudio de detalle corresponden al espacio libre ubicado entre ambas hileras de edificaciones denominada calle Pavía así como la Avenida Pablo Naranjo.

En el caso de la calle Pavía, se trata de una vía peatonal que cuenta con unas jardineras centrales las cuales rotan siguiendo el ritmo inclinado de las edificaciones. Puesto que a esta calle se abren los portales de los tres bloques alineados a la avenida Pablo Naranjo, las jardineras se desplazan para dejar una vía principal frente a estos edificios.

En cuanto a la avenida Pablo Naranjo, la franja afectada por este estudio de detalle se compone por un acerado de 4 m. de ancho y los jardines que resultan de los retranqueos de los diferentes bloques.

Ver dimensiones en documentación gráfica.

#### 5. PROCEDENCIA DEL INFORME DE PROPUESTA.

1. En referencia al artículo 6.7.8 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. Los artículos 3, punto e del RD 7/2015 pone de manifiesto que "las Administraciones Públicas garantizarán el acceso universal a los ciudadanos, de acuerdo a los requerimientos legales mínimos, a los edificios de uso privado y público y las infraestructuras, dotaciones, transportes y servicios", y el artículo 24 en su apartado 4 pone de manifiesto que "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, 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"

#### 6. CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

En aplicación del Art. 54 de la LOTUS, tenemos:

3. Lo estudios de detalle son instrumentos complementarios de la ordenación urbanística cuyo objeto es concretar, modificar o reajustar, en el ámbito de manzanas o unidades urbanas equivalentes, alguna o todas de las siguientes determinaciones de ordenación detallada establecidas por el planeamiento general o de desarrollo:

a) Las alineaciones y rasantes de las edificaciones y viarios, excluidos los sistemas

generales.

Por Resolución de la Alcaldía de fecha  
17 FEBRERO 2023

ADRIAN CANCHO CLEMENTE. ARQUITECTO



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

**APROBACIÓN INICIAL**

- b) La ordenación y composición de volúmenes, alturas y fachadas de las edificaciones, así como la eficiencia energética.
  - c) La ordenación y regulación de las actuaciones urbanísticas encaminadas a garantizar la accesibilidad universal, cuando se ocupen espacios públicos de manera permanente.
4. Los estudios de detalle no podrán, en ningún caso, modificar determinaciones estructurales, ni establecer nuevos usos y ordenanzas.
  5. Los estudios de detalle contendrán la documentación precisa para justificar y establecer con precisión las determinaciones que sean de su objeto, analizando la influencia en el entorno.
  6. El procedimiento de aprobación de los estudios de detalle se desarrollará reglamentariamente.

Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos, que deberán ser elaborados en soporte tanto gráfico, escrito, como informático.

1.- Información gráfica:

- a) Planos de la ordenación detallada del ámbito afectado según el planeamiento vigente.
- b) Planos representativos de la integración de la ordenación de volúmenes del Estudio de Detalle en su entorno.
- c) La perspectiva visual de la manzana y su entorno

2.- Memoria justificativa, que deberá desarrollar los siguientes extremos:

- a) Justificación de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del Plan correspondiente.
- b) En caso de modificación de la disposición de volúmenes, estudio comparativo de la morfología arquitectónica derivada de las determinaciones previstas en el plan y de las que se obtienen en los Estudios de Detalle.

3.- Planos de ordenación, elaborados a escala 1:500 mínima, para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido, relativos a:

- a) Las determinaciones del planeamiento que se completan, adaptan o reajusta.
- b) La ordenación de volúmenes.

## 7. JUSTIFICACIÓN DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL Y COHERENCIA EN LA FORMULACION DEL ESTUDIO DE DETALLE.

### 7.1. ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

#### 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 entre tramos de escalera 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 su implementación adosado al edificio desde la vía

pública.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

En primera instancia 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

Por Resolución de la Alcaldía de fecha

17 FEBRERO 2023

ADRIAN CANCHO CLEMENTE. ARQUITECTO



**APROBACIÓN INICIAL**

opción de provocar el desembarco en la terraza del salón, sin embargo debido al pilar existente que delimita el hueco de escalera, hace inviable ubicar una puerta de acceso a las viviendas. De igual modo, para hacer efectiva esta solución conlleva ocupar un gran espacio público que, en el caso del portal 1 lo de la calle Roncesvalles lo hace inviable. Por otro lado, para salvar el pilar de la estructura del edificio, sería necesario ocupar gran parte del frente de fachada, de modo que los salones de las viviendas verían reducido en gran parte su iluminación natural, perdiendo de este modo gran parte del confort de la vivienda.

Por tanto, se descarta esta primera opción puesto que no es viable su ejecución en todo el conjunto (no se consigue una imagen unitaria) así como el perjuicio provocado en cuanto a habitabilidad de la vivienda que, en este caso, existen alternativas viables que evitan estos agravios.

La segunda opción estudiada y que consideramos que se trata de la solución óptima, consiste en generar un segundo núcleo de comunicación vertical en la parte posterior de las edificaciones, de modo que se genera un segundo acceso a las viviendas a través de la terraza lavadero alineada a la fachada posterior. Debido a la diferencia de cota de las viviendas de planta baja respecto a la vía pública, será necesario ejecutar una rampa para generar un itinerario accesible a través de la vía pública.

#### Por tanto, la propuesta definitiva se caracterizaría por:

- Situar el ascensor en la fachada trasera del edificio y crear un acceso a las viviendas a través de la terraza de la cocina de éstas, transformando una de las ventanas que dispone en una puerta. El acceso se haría a través de un vestíbulo en el que desembarca el ascensor con las protecciones necesarias para cumplir con el CTE DB-SUA, el Reglamento de accesibilidad 135/2018, la Ordenanza de Accesibilidad del Municipio de Cáceres y la Orden de VIV-561-2010
- Conseguir las condiciones de accesibilidad de acceso entre plantas del edificio que cumple con lo establecido en la norma CTE-DB-SUA, y Reglamento de accesibilidad 135/2018, la Ordenanza de Accesibilidad del Municipio de Cáceres y la Orden de VIV-561-2010
- 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.

Para ello, se proyecta un volumen vertical compuesto por la plataforma destinada a vestíbulo previo y la torre del ascensor de tal modo que se obtiene un volumen compacto que busca reducir las sombras arrojadas al edificio. La huella de este volumen tiene forma de T.

En cuanto al ascensor, se obtiene una cabina de 1,00 x 1,30 m., lo cual cumple con la normativa de accesibilidad de aplicación. En el Vestíbulo previo de acceso a las viviendas, se puede inscribir una circunferencia de 1,50 m. además de contar con ventanas para permitir la ventilación y el aporte de luz natural.

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

En cuanto al acceso al portal de planta baja, se opta por la instalación de rampa de acceso con pendiente según normativa para permitir el itinerario accesible a las viviendas ubicadas en planta baja.

La solución para la ejecución del volumen será mediante una estructura metálica, revestimiento de fábrica de medio pie de ladrillo para revestir posteriormente con mortero de cemento y pintura de fachada. En su interior se ejecuta cámara con implementación de aislamiento térmico, revestido también con mortero de cemento. Los vestíbulos de planta se ejecutan mediante losas de hormigón armado.

Los cerramientos se realizan mediante carpintería de aluminio con rotura de puente térmico con acabado similar al existente en el edificio y vidrios tipo climalit.

## 7.2. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DB-SI

Queda justificado el espacio necesario para las labores de mantenimiento y acceso de bomberos según las condiciones dictaminadas en la Sección SI-5 del DB-CTE-SI Seguridad de incendios:

	CTE DB SI 5	ESTUDIO DE DETALLE
<u>Aproximación al edificio</u>		
1.- Anchura mínima libre	3 m.	6,00 m.
2.- Altura mínima o gálibo	4,5 m.	> 4,50 m
3.- Capacidad portante vial	20 Kn/m <sup>2</sup>	>20 Kn/m <sup>2</sup>
<u>Entorno de los edificios</u>		
1.- Anchura mínima libre	5 m.	6,00 m.
2.- Altura mínima o gálibo	El edificio	El edificio
3.- Separación máxima vehículo	23 m.	<23 m.
4.- Distancia máx. a cualquier zona del edificio	30 m.	<30 m.
5.- Pendiente máx.	100%	<100
6.- Punzonamiento	100 Kn/20 cm(d)	>100

## 7.3. JUSTIFICACIÓN ACCESIBILIDAD

### EXIGENCIA BÁSICA SUA 9: ACCESIBILIDAD

En el punto 3 del Artículo 1 del Capítulo 1 del CTE se expresa lo siguiente:

“Los requisitos básicos relativos a la “funcionalidad” y los aspectos funcionales de los elementos constructivos se regirán por su normativa específica.”

En los Criterios generales de aplicación del Código Técnico se establece que pueden utilizarse otras soluciones diferentes a las contenidas en este DB, en cuyo caso deberá seguirse el procedimiento establecido en el artículo 5 del CTE, y deberá documentarse en el proyecto el cumplimiento de las exigencias básicas.

Cuando la aplicación de las condiciones del DB en obras en edificios existentes no sea técnica o económicamente viable o, en su caso, sea incompatible con su grado de protección, se podrán aplicar aquellas soluciones alternativas que permitan la mayor adecuación posible a dichas condiciones. En la documentación final de la obra deberá quedar constancia de aquellas limitaciones al uso del edificio que puedan ser necesarias como consecuencia del grado final de adecuación alcanzado y que deban ser

tenidas en cuenta por los titulares de las actividades.

## 1 Condiciones de accesibilidad

Con la solución propuesta se logra un itinerario accesible alternativo a cada una de las viviendas, de tal modo que no se interviene en el actual núcleo de escaleras del edificio.

### 1.1 Condiciones funcionales

#### 1.1.1 Accesibilidad en el exterior del edificio

El itinerario accesible se realiza a través de la planta baja, al cual se accede mediante una rampa desde la calle con una pendiente del 8%.

Según el Anejo A "Terminología" se entiende itinerario accesible al que cumple:

#### *Itinerario accesible*

Itinerario que, considerando su utilización en ambos sentidos, cumple las condiciones que se establecen a continuación:

*Desniveles - Los desniveles se salvan mediante rampa accesible conforme al apartado 4 del SUA 1, o ascensor accesible. No se admiten escalones.*

En nuestro caso se realiza una rampa con pendiente del 8% en el acceso del nuevo portal que permita salvar los desniveles existentes hasta el ascensor.

*Espacio para giro - Diámetro Ø 1,50 m libre de obstáculos en el vestíbulo de entrada, o portal, al fondo de pasillos de más de 10 m y frente a ascensores accesibles o al espacio dejado en previsión para ellos.*

En nuestro caso, se cumple el diámetro de giro en todas las plantas del ascensor, tanto en el portal de entrada como en las plantas tipo.

*Pasillos y pasos - Anchura libre de paso  $\geq 1,20$  m. En zonas comunes de edificios de uso Residencial Vivienda se admite 1,10 m.*

En este caso, puesto que se trata de un vestíbulo previo al acceso a las viviendas, no existen pasillos o pasos.

*Puertas - Anchura libre de paso  $\geq 0,80$  m medida en el marco y aportada por no más de una hoja. En el ángulo de máxima apertura de la puerta, la anchura libre de paso reducida por el grosor de la hoja de la puerta debe ser  $\geq 0,78$  m*

Las puertas situadas en el itinerario accesible tienen más de 0,80 m. de ancho libre.

*Mecanismos de apertura y cierre situados a una altura entre 0,80 - 1,20 m, de funcionamiento a presión o palanca y maniobrables con una sola mano, o son automáticos*

*En ambas caras de las puertas existe un espacio horizontal libre del barrido de las hojas de diámetro Ø 1,20 m.*

*Distancia desde el mecanismo de apertura hasta el encuentro en rincón  $\geq 0,30$  m*

*Fuerza de apertura de las puertas de salida  $\leq 25$  N ( $\leq 65$  N cuando sean resistentes al fuego)*

*Pavimento - No contiene piezas ni elementos sueltos, tales como gravas o arenas. Los felpudos y moquetas están encastrados o fijados al suelo*

*Para permitir la circulación y arrastre de elementos pesados, sillas de ruedas, etc., los suelos son resistentes a la deformación*

*Pendiente - La pendiente en sentido de la marcha es  $\leq 4\%$ , o cumple las condiciones de rampa accesible, y la pendiente transversal al sentido de la marcha es  $\leq 2\%$*

Todos los apartados anteriores los cumple la instalación proyectada.

#### 1.1.2 Accesibilidad entre plantas del edificio.-

Se realiza instalación de ascensor accesible con una dimensión de 1,00 x 1,30 m., cumpliendo de este modo con la tabla del anejo A 'ascensor accesible', .

ADRIAN CANCHO CLEMENTE. ARQUITECTO



### 1.1.3 Accesibilidad en las plantas del edificio

Itinerario accesible definido y justificado en el apartado 1.1.1 de esta Sección.

ORDEN TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

La propuesta cumple con lo dispuesto en esta Orden, de modo que cualquier cambio futuro deberá cumplir con esta normativa.

A continuación se justifican aquellos puntos que son de aplicación directa:

#### Artículo 5. Itinerarios peatonales accesibles.

2. Todo itinerario peatonal accesible deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Discurrirá de manera colindante a la línea de fachada o referencia edificada a nivel del suelo. No obstante, cuando las características y el uso del espacio recomienden otra disposición del itinerario peatonal accesible o cuando éste carezca de dicha línea de fachada o referencia edificada, se facilitará la orientación y el encaminamiento mediante una franja-guía longitudinal, tal y como se especifica en los artículos 45 y 46.

b) En todo su desarrollo poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas, independientemente de sus características o modo de desplazamiento.

c) En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.

d) No presentará escalones aislados.

e) Su pavimentación reunirá las características definidas en el artículo 11.

f) La pendiente transversal máxima será del 2%.

g) La pendiente longitudinal máxima será del 6%.

h) En todo su desarrollo se ajustarán los niveles de iluminación del recorrido a los especificados en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

i) Dispondrá de una correcta comunicación y señalización cumpliendo las condiciones establecidas en el capítulo XI.

3. En las zonas de plataforma única, donde el itinerario peatonal accesible y la calzada estén a un mismo nivel, el diseño se ajustará al uso previsto y se incorporará la señalización e información que corresponda para garantizar la seguridad de las personas usuarias de la vía. En cualquier caso, se cumplirán el resto de condiciones establecidas en este artículo.

4. Se garantizará la continuidad de los itinerarios peatonales accesibles en los desniveles y en los puntos de cruce con el itinerario vehicular, mediante las condiciones reguladas en los artículos 13, 14 y 16 y el capítulo VI.

5. Se preverán áreas de descanso a lo largo del itinerario peatonal accesible en función de sus características físicas, la tipología de la población usuaria habitual y la frecuencia de uso que presente.

*Se cumple con lo dispuesto en este punto.*

#### Artículo 6. Áreas de descanso y áreas con presencia de espectadores.

1. Las áreas de descanso deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) En todo su desarrollo poseerán una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.

b) No existirán escalones aislados en ninguno de sus puntos. c) La pavimentación reunirá las características de diseño e instalación definidas para los itinerarios peatonales accesibles en el artículo 11.

d) Dispondrán de bancos de acuerdo con lo establecido en el artículo 26.

2. Se garantizará el acceso a las áreas de descanso y a las áreas con presencia de espectadores desde un itinerario peatonal accesible y este acceso se considerará parte del mismo, por lo que deberá cumplir sus

mismos requisitos.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

*Se cumple con lo dispuesto en este punto.*

**APROBACIÓN INICIAL**

Por Resolución de la Alcaldía de fecha

17 FEBRERO 2023

ADRIAN CANCHO CLEMENTE. ARQUITECTO



**Artículo 7. Plazas, parques y jardines.**

1. Las plazas, parques y jardines, exceptuándose las áreas ajardinadas, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) En todo su desarrollo poseerán una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.
- b) No existirán escalones aislados en ninguno de sus puntos.
- c) La pavimentación reunirá las características de diseño e instalación definidas para los itinerarios peatonales accesibles en el artículo 11.

2. Se garantizará el acceso a las plazas, parques y jardines desde un itinerario peatonal accesible y este acceso se considerará parte del mismo, por lo que deberá cumplir sus mismos requisitos.

3. Todas las instalaciones, actividades y servicios disponibles en plazas, parques y jardines deberán estar conectadas mediante, al menos, un itinerario peatonal accesible y deberán preverse áreas de descanso a lo largo del mismo en intervalos no superiores a 50 m.

4. En los itinerarios peatonales accesibles de los parques y jardines se dispondrá de información para la orientación y localización de los accesos, las instalaciones, las actividades y los servicios disponibles. La señalización responderá a los criterios establecidos en el capítulo XI e incluirá, como mínimo, la información relativa a ubicación y distancias.

*Se cumple con lo dispuesto en este punto.*

**Artículo 11. Pavimentos.**

1. El pavimento del itinerario peatonal accesible será duro, estable y cumplirá con la exigencia de resbaladicidad para los suelos en zonas exteriores establecida en el Documento Básico SUA, Seguridad de utilización y accesibilidad del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. No presentará piezas ni elementos sueltos, con independencia del sistema constructivo que, en todo caso, impedirá el movimiento de las mismas. Su colocación asegurará su continuidad y la inexistencia de resaltes de altura superior a 4 mm, y su textura será diferente de la de los pavimentos táctiles indicadores especificados en el artículo 45.

2. En los itinerarios peatonales accesibles también se admitirá la utilización de pavimentos blandos con una compactación superior al 90% determinada de acuerdo con el método de ensayo proctor modificado de la norma UNE 103501:1994, que permitan el tránsito de peatones de forma estable y segura, sin ocasionar hundimientos ni estancamientos de aguas, y manteniendo la máxima adecuación posible con el resto de características exigidas en el apartado anterior.

*Se cumple con lo dispuesto en este punto.*

**Artículo 12. Rejillas, tapas de instalación y alcorques.**

1. Las rejillas, tapas de instalación y alcorques ubicados en las zonas de uso peatonal se colocarán preferentemente de manera que no invadan el itinerario peatonal accesible y deberán cumplir las siguientes especificaciones:

a) Las rejillas y tapas de instalación se colocarán enrasadas con el pavimento circundante y sus aberturas tendrán una dimensión que permita la inscripción de un círculo de 1,6 cm de diámetro como máximo, colocándose en el caso de las rejillas de modo que el lado mayor de sus huecos quede orientado en dirección transversal al sentido de la marcha. Las superficies cara vista de las rejillas y tapas de instalación serán no deslizantes, en seco y en mojado.

b) Los alcorques estarán protegidos preferentemente mediante rejillas, material compacto drenante no deformable u otros elementos de similares características enrasados con el pavimento circundante, para proporcionar la máxima seguridad. Cuando se utilicen bordillos o elementos delimitadores del alcorque elevados sobre el plano del pavimento circundante, deberán ser fácilmente detectables, con una altura mínima sobre dicho plano de 15 cm, y nunca invadirán el ancho mínimo libre de paso del itinerario peatonal accesible.

2. Fuera de la zona de uso peatonal, si fuera necesario colocar rejillas en la cota inferior de un vado peatonal a menos de 50 cm de distancia de los límites laterales externos del paso de peatones, éstas cumplirán las especificaciones anteriores.

*Se cumple con lo dispuesto en este punto.*



AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

**APROBACIÓN INICIAL**

Por Resolución de la Alcaldía de fecha  
17 FEBRERO 2023

ADRIÁN CANCHO CLEMENTE. ARQUITECTO

## CONDICIONES AUTONÓMICAS DE ACCESIBILIDAD

Anexo de justificación del cumplimiento del Decreto 135/2018, de 1 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas de accesibilidad universal en la edificación, espacios públicos urbanizados, espacios públicos naturales y el transporte en la Comunidad Autónoma de Extremadura."

En nuestro caso los capítulos que pueden afectar al proyecto son los relativos a la adaptación del acceso del portal existente del edificio objeto del presente proyecto. Indicar que el proyecto ya cumple con las prescripciones de la ordenanza municipal de accesibilidad universal en espacios públicos urbanizados y edificaciones.

### TÍTULO IV

#### ACCESIBILIDAD EN LA EDIFICACIÓN

##### CAPÍTULO I

###### Disposiciones generales

###### **Artículo 21. Ámbito de aplicación.**

Las disposiciones contenidas en este Título serán de obligatoria aplicación en:

- a) Edificios y establecimientos de uso público, tanto de titularidad pública como de titularidad privada.
- b) Las zonas comunes de los edificios de uso residencial vivienda.

A estos efectos, los usos a considerar serán los definidos por la normativa nacional en materia de accesibilidad.

*En nuestro caso se trata del cumplimiento del apartado b) .*

###### **Artículo 22. Accesibilidad en el exterior del edificio.**

1. El acceso habitual de los edificios y establecimientos regulados por este reglamento se realizará mediante itinerario accesible. Sólo en casos excepcionales de edificación existente, cuando se justifique adecuadamente que el acceso habitual no pueda ser accesible, se habilitará un acceso alternativo, cuyo uso no podrá estar condicionado a autorizaciones expresas u otras limitaciones. Asimismo el recorrido entre ambos accesos no será discriminatorio por su longitud.

El acceso alternativo estará señalado por medio del Símbolo Internacional de Accesibilidad (SIA), que se colocará tanto en el propio acceso accesible como en el acceso habitual acompañado de flecha direccional.

Se entenderá por acceso habitual al que racionalmente sirva para mayor número de usuarios con arreglo a las previsiones del proyecto o del uso real del edificio.

2. Si en el acceso existen torniquetes, barreras, u otros elementos que obstaculicen el paso, se dispondrán huecos de paso alternativos que sean accesibles y no sea necesario solicitar ningún permiso extraordinario para su utilización.

*La intervención propuesta logra obtener un itinerario accesible hasta su interior a través de la ejecución de un nuevo acceso.*

###### **Artículo 23. Accesibilidad entre plantas del edificio.**

1. En edificios de uso Residencial Vivienda en los que se deba prever dimensional y estructuralmente la instalación de un ascensor accesible, estará previsto de forma que no sea necesario modificar los cimientos, la estructura ni las instalaciones existentes en el momento de la instalación del ascensor.

*Se incorpora ascensor accesible.*

##### CAPÍTULO II

###### Características y dotación de elementos accesibles

###### **Artículo 24. Puertas en itinerarios accesibles.**

1. Las puertas dispondrán de una altura mínima de 2 m, así como contrastar cromáticamente con el entorno, **Se cumple**

Por Resolución de la Alcaldía de fecha

17 FEBRERO 2023

ADRIAN CANCHO CLEMENTE. ARQUITECTO



2. Las puertas automáticas permitirán que, cuando el usuario lo demande, puedan permanecer abiertas sin necesidad de retención manual. Dispondrán además de células detectoras de presencia, y en caso de fallo del suministro eléctrico permitirán que se puedan quedar abiertas de forma manual. **Se cumple.**

3. Las puertas cortavientos estarán diseñadas de forma que en el espacio existente entre ellas pueda inscribirse un círculo de 1.50 m de diámetro libre de obstáculos y del barrido de las puertas. **No es de aplicación**

#### Artículo 25. Escaleras.

**Se mantiene el núcleo de escaleras existentes.**

#### Artículo 26. Rampas en itinerarios accesibles.

Las rampas en itinerarios accesibles cumplirán las siguientes condiciones:

##### 1. Pendientes:

No se permiten cambios de pendiente entre los tramos de una misma rampa. Se considerarán rampas consecutivas sólo en el caso de que exista una utilización específica del espacio en la meseta intermedia (caso de existencia de puertas, meseta compartida con escaleras, etc).

**Se cumple**

##### 2. Mesetas

Tanto las mesetas intermedias de una rampa, como la superficie horizontal de 1.20 m al principio y final de la misma, podrán disponer de una pendiente máxima del 2 %. **Se cumple**

##### 3. Pasamanos

a) Los pasamanos estarán colocados a una altura constante, y no serán interrumpidos en los descansillos intermedios, salvo que en éstos concorra otro uso (existencia de puertas, superposición con pasillos o descansillos de rampas y similares) Se prolongarán al menos 30 cm en el comienzo y el final de la rampa. Los extremos de la prolongación horizontal se rematarán uniéndose al paramento o entre sí. En los laterales libres se deberán prolongar hasta el suelo para favorecer su detección por personas usuarias de bastón blanco así como para evitar enganches. Ofrecerá contraste cromático con el entorno en el que estén ubicados. **Se cumple**

b) Tendrán una sección de diseño ergonómico con un ancho de agarre de entre 4.5 y 5 cm de diámetro y ofrecerá contraste cromático con el entorno en el que estén ubicados. **Se cumple**

## TÍTULO V

### ACCESIBILIDAD EN LOS ESPACIOS PÚBLICOS URBANIZADOS Y NATURALES

#### CAPÍTULO I

##### Espacios públicos urbanizados

#### Artículo 38. *Ámbito de aplicación.*

Las disposiciones contenidas en este Título serán de aplicación obligatoria en:

- Espacios públicos urbanizados.
- Los equipamientos comunitarios en los espacios públicos urbanizados.
- Los instalaciones de servicios públicos en los espacios públicos urbanizados.
- El mobiliario urbano.

*En este caso, será de aplicación el punto a) para el tramo de rampa previo al acceso interior al edificio.*

#### Artículo 39. ~~Itinerario peatonal accesible.~~

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

A los itinerarios peatonales accesibles les serán exigibles las siguientes condiciones:

- La altura máxima de los bordillos será de 1.5 cm, siempre que la orografía lo permita.

Por Resolución de la Alcaldía de fecha

17 FEBRERO 2023

ADRIÁN CANCHO CLEMENTE. ARQUITECTO



**Se cumple.**

2. En casos excepcionales, en zonas urbanas consolidadas, se permitirán estrechamientos puntuales del itinerario peatonal accesible en los siguientes casos:

- a) Cuando se produzca ocupación de las áreas de uso peatonal debido a la instalación de elementos de mejora de accesibilidad a la edificación. El estrechamiento se permitirá en toda la longitud del elemento.
- b) Cuando se produzca ocupación de las áreas de uso peatonal debido a obras en intervenciones en la vía pública.
- c) En plataformas únicas, siempre que el ancho de la vía vehicular en ese tramo conserve el mínimo requerido por la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero.

**No es de aplicación**

3. En las plataformas únicas de uso mixto, las bandas peatonal y vehicular estarán enrasadas a un mismo nivel, por ello será imprescindible que ambas bandas estén perfectamente diferenciadas mediante pavimento de diferente color y textura.

En zonas urbanas consolidadas en las que vehículo y peatón hayan de compartir el espacio de paso, deberá mantenerse el ancho del itinerario peatonal accesible, y se dispondrá de señalización vertical que avise a los vehículos de esta circunstancia, así como de la prioridad de paso del peatón.

Se dispondrán pasos de peatones, en las mismas condiciones que los situados en los cruces de itinerarios peatonales e itinerarios vehiculares.

**Artículo 41. Elementos de urbanización.**

1. Pavimentos.

a) En las zonas peatonales el pavimento será duro, estable, antideslizante en seco y en mojado, no producirá destellos o deslumbramientos, ni tendrá piezas o elementos sueltos, con independencia del sistema constructivo que, en todo caso, impedirá el movimiento de las mismas.

**Se cumple**

El grado de resbaladividad seguirá los criterios marcados en la norma nacional en materia de accesibilidad en edificación.

**Se cumple normativa CTE-SUA.**

b) En los itinerarios peatonales accesibles se evitará que se formen regueros y posibles encharcamientos, prestando especial cuidado en el diseño y disposición de las canalizaciones situadas en los itinerarios resueltos con tierras apisonadas.

**Se cumple**

2. Rejillas, alcorques y tapas de instalación.

En los pasos peatonales a nivel de acera se colocará el imbornal de recogida de aguas previo al paso, aguas arriba en la calzada.

**No es de aplicación.**

3. Vados destinados a la entrada y salida de vehículos.

En ningún caso se instalarán franjas señalizadoras, para evitar que se puedan confundir los vados vehiculares con los vados peatonales.

**No es de aplicación.**

4. Rampas.

Las rampas que pertenezcan a itinerarios peatonales accesibles cumplirán las siguientes condiciones:

a) No se permiten cambios de pendiente en una misma rampa. Se considerarán rampas consecutivas en el caso de que exista uso compartido de la meseta con elementos como: escaleras, puertas, o pasos de otro itinerario, etc.

**Se cumple**

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

b) Los tramos serán preferentemente de directriz recta, permitiéndose los de directriz curva con un radio mínimo de 30 m desde el borde interior del tramo.

Por Resolución de la Alcaldía de fecha

17 FEBRERO 2023

ADRIÁN CANCHO CLEMENTE. ARQUITECTO



**Se cumple**

c) Los pasamanos estarán colocados a una altura constante, y no serán interrumpidos en los descansillos intermedios, salvo que en éstos concurra otro uso. Se prolongarán al menos 30 cm en el comienzo y el final de la rampa. Los extremos de la prolongación horizontal se rematarán uniéndose al paramento o entre sí. En los laterales libres se deberán prolongar hasta el suelo para favorecer su detección por personas usuarias de bastón blanco, así como para evitar enganches. Ofrecerá contraste cromático con el entorno en el que estén ubicados.

**Se cumple**

5. Escaleras.

Cumplirán las siguientes condiciones:

a) Las huellas de las escaleras serán horizontales. En escaleras descubiertas, para posibilitar la evacuación del agua, tanto los rellanos como las huellas podrán disponer de una pendiente hacia el exterior como máximo del 2 %.

**Se cumple**

b) La huella y la tabica serán de color contrastado entre ellas.

**Se cumple**

c) Se dotarán de doble pasamanos a ambos lados sin interrumpirse en las mesetas intermedias, prolongándose en el principio y el fin de la escalera. La altura del pasamanos será constante y la prolongación horizontal. Los extremos de la prolongación horizontal se rematarán uniéndose al paramento o entre sí. En los laterales libres se deberán prolongar hasta el suelo para favorecer su detección por personas usuarias de bastón blanco así como para evitar enganches. Ofrecerá contraste cromático con el entorno en el que estén ubicados.

**Se cumple**

## ORDENANZA MUNICIPAL SOBRE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS URBANIZADOS Y EDIFICACIONES, MODOS DE TRANSPORTE Y TECNOLOGÍAS, PRODUCTOS Y SERVICIOS DE INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN.

Será de aplicación el Anexo I: CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD PARA EL ACCESO Y UTILIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS URBANIZADOS.

### 1. Espacios públicos urbanizados, áreas de uso peatonal e itinerario peatonal

Todo espacio público urbanizado destinado al tránsito o estancia peatonal se denomina área de uso peatonal. Deberá asegurar un uso no discriminatorio reconociéndose el derecho a su utilización, por todas aquellas personas con discapacidad o mayores con movilidad reducida que sean usuarios de sillas de ruedas o scooters eléctricos y contar con las siguientes características:

1. No existirán resaltes ni escalones aislados en ninguno de sus puntos. **Se cumple**
2. En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 m. **Se cumple**
3. La pavimentación reunirá las características de diseño e instalación definidas en el apartado de pavimentos dentro del capítulo de "elementos de urbanización en espacios públicos de uso peatonal".

**Se cumple**

Todas las condiciones se cumplen en el área de intervención establecidas en este proyecto.

### 2. Condiciones del itinerario peatonal

Todo itinerario peatonal accesible deberá cumplir los siguientes requisitos:

- Discurrirá siempre de manera colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo. **Se cumple**
- La pendiente transversal máxima será del 2%. **Se cumple**
- La pendiente longitudinal máxima será del 6%. **Se cumple**

- En todo su desarrollo poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m. que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento. **Se cumple.**

Por Resolución de la Alcaldía de fecha

17 FEBRERO 2023

ADRIAN CANCHO CLEMENTE. ARQUITECTO



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CAJAS

**APROBACIÓN INICIAL**

desplazamiento. **Se cumple.**

- En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 m., siendo aconsejable que esta no sea inferior a 2,50 m. **Se cumple**
- No presentara escalones aislados ni resaltes. **Se cumple**
- Los desniveles serán salvados de acuerdo con las características establecidas en este Anexo para: rampas, escaleras, ascensores, tapices rodantes o escaleras mecánicas. **Se cumple**
- Su pavimentación reunirá las características definidas en el apartado de pavimentos dentro del capítulo de "Elementos de urbanización en espacios públicos urbanizados de uso peatonal". **Se cumple**
- En todo su desarrollo dispondrá de un nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento. **Se cumple**
- Dispondrá de una correcta señalización y comunicación siguiendo las condiciones establecidas en el presente anexo, y en el anexo IV. **Se cumple**

Todas las condiciones se cumplen en el área de intervención establecidas en este proyecto.

### 3. Urbanización de frentes de parcela

No es de aplicación en el área de intervención establecidas en este proyecto.

### 4. Condiciones de las áreas de estancias

No es de aplicación en el área de intervención establecidas en este proyecto.

### 5. Elementos de urbanización en espacios públicos de uso peatonal

Se justificarán aquellos elementos que se encuentran dentro del área de intervención establecidas en este proyecto:

#### 5.1. Bordillos

Sera antideslizante en seco y en mojado, y mecánicamente deberá soportar el desgaste y los pequeños impactos ocasionados por los vehículos. **Se cumple**

Tendrá un color y textura contrastados con respecto a los pavimentos de acera y de calzada. **Se cumple**

La altura máxima de los bordillos no será superior a 15 cm. **Se cumple**

Los bordillos están enrasados a nivel del pavimento de acera, quedando rebajados a nivel con la calzada en los pasos de peatones, conforme a los apartados de vados peatonales. **Se cumple**

#### 5.2. Pavimentos

El pavimento del itinerario peatonal accesible será duro, estable, antideslizante en seco y en mojado (presentando una resistencia al deslizamiento superior a 45 conforme al C.T.E. (DB-SU1)), sin piezas ni elementos sueltos, con independencia del sistema constructivo que, en todo caso, impedira el movimiento de las mismas. **Se cumple**

Su colocación y mantenimiento asegurara su continuidad y la inexistencia de resaltes. No presentara cejas ni mas relieves que los dibujos o acanaladuras de los elementos que lo constituyen, admitiéndose un máximo de 4 mm. en vertical y separaciones horizontales no superiores a 5 mm. **Se cumple**

Los cambios de pavimento deberán quedar perfectamente enrasados y carecerán de desniveles que supongan una discontinuidad. **Se cumple**

#### 5.3. Pavimentos táctiles indicadores

Para indicar proximidad a elementos de cambio de nivel, el pavimento táctil indicador se utilizara de la siguiente forma:

En rampas, escaleras, tapices rodantes y escaleras mecánicas se colocaran franjas de pavimento táctil indicador de tipo direccional, en ambos extremos de la rampa o escalera y en sentido transversal al tránsito peatonal. El ancho de dichas franjas coincidirá con el de la rampa, escalera, tapiz rodante o escalera mecánica y fondo de 1,20 m. (Ver apartado de rampas, escaleras, tapices rodantes y escaleras mecánicas). **Se cumple**

En ascensores y plataformas elevadoras se colocaran franjas de pavimento táctil indicador de tipo direccional frente a la puerta del ascensor o plataforma elevadora, en todos los niveles y en sentido transversal al tránsito peatonal. El ancho de las franjas coincidirá con el de la puerta de acceso y fondo de

1,20 m. **Se cumple**

En los vados peatonales:

Se dispondrá una franja de pavimento táctil indicador direccional de una anchura de 0,80 m entre la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo y el

Por Resolución de la Alcaldía de fecha

17 FEBRERO 2023

ADRIAN CANCHO CLEMENTE. ARQUITECTO



comienzo del vado peatonal. Dicha franja se colocara transversal al tráfico peatonal que discurre por la acera y estará alineada con la correspondiente franja señalizadora ubicada al lado opuesto de la calzada.  
**Se cumple**

#### 5.4. Rejillas, alcorques y tapas de registros

No es de aplicación en el área de intervención establecidas en este proyecto.

#### 5.5. Rampas

En un itinerario peatonal accesible se consideran rampas los planos inclinados destinados a salvar inclinaciones superiores al 6% o desniveles superiores a 20 cm.

Deben cumplir con las siguientes características:

- Su directriz será recta o con una ligera curvatura. **Se cumple**
- Los tramos de las rampas tendrán una anchura mínima libre de paso de 1,80 m y una longitud máxima de 10 m. **No se cumple. Como ya se ha indicado anteriormente no es posible modificar el ancho de paso del acerado existente en el cual no se interviene.**
- La pendiente longitudinal máxima será del 10% para tramos de hasta 3 m de longitud y del 8% para tramos de hasta 10 m de longitud. **Se cumple**
- La pendiente transversal máxima será del 2%. **Se cumple**
- Los rellanos situados entre tramos de una rampa tendrán el mismo ancho que esta, y una profundidad mínima de 1,80 m cuando exista un cambio de dirección entre los tramos; o 1,50 m cuando los tramos se desarrollen en directriz recta. **Se cumple**
- Se señalizará el inicio y final de la rampa mediante franjas de pavimento táctil indicador de tipo direccional, en ambos extremos de la rampa y en sentido transversal al tránsito peatonal. El ancho de dichas franjas coincidirá con el de la rampa y fondo de 1,20 m. **Se cumple**
- El pavimento cumplirá con las características de diseño e instalación establecidas en el apartado "pavimentos". **Se cumple**
- Se colocaran pasamanos a ambos lados de cada tramo de rampa. Serán continuos en todo su recorrido y se prolongaran 30 cm. mas allá del final de cada tramo. En caso de existir desniveles laterales a uno o ambos lados de la rampa, se colocaran barandillas de protección y zócalos. Los pasamanos, barandillas y zócalos cumplirán con los parámetros de diseño y colocación establecidos en el apartado "barandillas y pasamanos". **Se cumple**
- En rampas de más de 4,00 m. de ancho se dispondrá de un pasamanos doble central. **No es de aplicación.**

#### 5.6. Escaleras

Los tramos de las escaleras tendrán una directriz recta o con una curvatura muy ligera. Contendrán 3 escalones como mínimo y 12 como máximo, y la anchura mínima libre de paso será de 1,20 m.

Los escalones tendrán las siguientes características:

- Una huella mínima de 30 cm. y una contrahuella máxima de 16 cm. En todo caso la huella H y la contrahuella C cumplirán la relación siguiente:  $54 \text{ cm.} \leq 2C + H \leq 70 \text{ cm.}$  **Se cumple**
- No se admitirán sin pieza de contrahuella o con discontinuidades en la huella. **Se cumple**
- En una misma escalera, las huellas y contrahuellas de todos los escalones serán iguales. **Se cumple**
- El ángulo formado por la huella y la contrahuella será mayor o igual a 75° y menor o igual a 90°. **Se cumple**
- No se admitirá bocel. **Se cumple**
- Cada escalón se señalizará en toda su longitud con una banda de 5 cm. de anchura enrasada en la huella y situada a 3 cm. del borde, que contrastara en textura y color con el pavimento del escalón. **Se cumple**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

**APROBACIÓN INICIAL**

Por Resolución de la Alcaldía de fecha  
**17 FEBRERO 2023**

ADRIÁN CANCHO CLEMENTE. ARQUITECTO

### 5.7. Ascensores y plataformas elevadoras.

Los ascensores instalados en los itinerarios peatonales accesibles se ajustaran a los criterios que a continuación se especifican.

- No podrá existir ningún resalte entre el pavimento del itinerario peatonal accesible y el acceso al ascensor. Entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior no podrá existir un espacio superior a 35 mm de anchura. **Se cumple**
- Las dimensiones mínimas en el interior de la cabina se calcularan según el número y posición de las puertas de que disponga:
  1. Cabinas de una puerta: 1,10 × 1,40 m.
  2. Cabinas de dos puertas enfrentadas: 1,10 × 1,40 m.
  3. Cabinas de dos puertas en ángulo: 1,40 × 1,40 m.

**Se cumple.**

- Las puertas serán de apertura automática y parcialmente transparentes, de manera que permitan el contacto visual con el exterior. Dejaran un ancho de paso libre mínimo de 1,00 m y contarán con un sensor de cierre en toda la altura del lateral. **Se cumple**
- Se colocaran pasamanos en las paredes de la cabina donde no existan puertas. La zona de asimiento de los pasamanos deberá tener una sección transversal de dimensiones entre 30 y 45 mm, sin cantos vivos. El espacio libre entre la pared y la zona a asir debe ser de 35 mm, como mínimo. La altura del borde superior de la zona a asir debe estar comprendida entre 900 +/- 25 mm medidos desde el suelo de la cabina. **Se cumple**
- La botonera exterior e interior del ascensor se situara entre 0,70 m y 1,20 m de altura. En el exterior, deberá colocarse en las jambas el número de la planta en braille, y en el interior, los botones de mando estarán dotados de números en braille. En ambos casos estarán acompañados por caracteres arábigos en relieve y con contraste cromático respecto al fondo. El botón correspondiente al número 5 dispondrá de señalización táctil diferenciada. **Se cumple**
- La cabina contara con un indicador sonoro y visual de parada y de información de número de planta. También dispondrá de bucle de inducción magnética. **Se cumple**
- En el exterior de la cabina y colindante a las puertas deberá existir un espacio donde pueda inscribirse un círculo de 1,50 m de diámetro mínimo libre de obstáculos, que no invada el itinerario peatonal accesible. **Se cumple**
- En el exterior de la cabina se dispondrán franjas de pavimento táctil indicador direccional colocadas en sentido transversal a la marcha frente a la puerta del ascensor, en todos los niveles y en sentido transversal al tráfico peatonal. El ancho de las franjas coincidirá con el de la puerta de acceso y fondo de 1,20 m. **Se cumple**
- Además de lo dispuesto en este apartado, cumplirán con los requisitos esenciales de seguridad y salud relativos al diseño y fabricación de los ascensores y de los componentes de seguridad especificados en el Real Decreto 1314/1997, de 1 de agosto, por el que se dictan las disposiciones de aplicación de la Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo 95/16/CE, sobre ascensores. **Se cumple**

### 6. Vados

No es de aplicación en el área de intervención establecidas en este proyecto.

### 7. Pasos de peatones

No es de aplicación en el área de intervención establecidas en este proyecto.

### 8. Mobiliario Urbano

Será de aplicación en el área de intervención establecidas en este proyecto el siguiente apartado:

#### 8.3. Barandillas y pasamanos.

Se utilizaran barandillas para evitar el riesgo de caídas junto a los desniveles con una diferencia de cota de más de 0,55 m, y tendrán las siguientes características:

- Tendrán una altura mínima de 0,90 m, cuando la diferencia de cota que protejan sea menor de 6 m, y de 1,10 m en los demás casos. La altura se medirá verticalmente desde el nivel del suelo. En el caso de las escaleras, la altura de las barandillas se medirá desde la línea inclinada definida por los vértices de los peldaños hasta el límite superior de las mismas.

**Se cumple**

- No serán escalables, por lo que no dispondrán de puntos de apoyo entre los 0,20 m y 0,70 m de altura. **Se cumple**
- Las aberturas y espacios libres entre elementos verticales no superaran los 10 cm. **Se cumple**
- Serán estables, rígidas y estarán fuertemente fijadas. **Se cumple**

Los pasamanos se diseñaran según los siguientes criterios:

- Tendrán una sección de diseño ergonómico con un ancho de agarre de entre 4,5 cm y 5 cm de diámetro. En ningún caso dispondrán de cantos vivos. **Se cumple**
- Estarán separados del paramento vertical al menos 4 cm, el sistema de sujeción será firme y no deberá interferir el paso continuo de la mano en todo su desarrollo. **Se cumple**
- Se instalaran pasamanos dobles cuya altura de colocación estará comprendida, en el pasamanos superior, entre 0,95 y 1,05 m, y en el inferior entre 0,65 y 0,75 m. En el caso de las rampas, la altura de los pasamanos se medirá desde cualquier punto del plano inclinado, y en el caso de las escaleras, se medirá desde la línea inclinada definida por los vértices de los peldaños hasta el límite superior de las mismas. **Se cumple**
- Cuando una rampa o escalera fija tenga un ancho superior a 4,00 m, dispondrá de un pasamanos doble central. **Se cumple**

#### 9. Aparcamientos para personas con movilidad reducida

No es de aplicación en el área de intervención establecidas en este proyecto.

#### 10. Paradas y marquesinas de espera del transporte público

No es de aplicación en el área de intervención establecidas en este proyecto.

#### 11. Carriles reservados al tránsito de bicicletas

No es de aplicación en el área de intervención establecidas en este proyecto.

#### 12. Protección y señalización de las obras en vías públicas

En el caso de obras, públicas o privadas, u otras intervenciones que afecten a la vía pública se garantizaran unas condiciones generales de accesibilidad y seguridad a los peatones, en particular en lo relativo a la delimitación de las obras, la cual se realizara con elementos estables, rígidos y fácilmente detectables.

En los itinerarios peatonales que transcurran por zonas de obras se garantizara un paso continuo y seguro, sin resaltes en el suelo ni elementos salientes.

Las zonas de obras dispondrán de una señalización adecuada y rigurosa de delimitación, advertencia y peligro, que debe ser perceptible por personas con cualquier tipo de discapacidad. Se garantizara la iluminación en todo el recorrido del itinerario de la zona de obras.

En las obras que afecten a la circulación peatonal se adoptaran las precauciones mínimas siguientes:

a) Todo tipo de obra o elemento provisional realizado en vías y espacios públicos que implique peligro, obstáculo o limitación de un recorrido, acceso o estancia peatonal (zanjas, andamios, materiales de construcción, etc.) deberá quedar señalizado y protegido.

b) Las zonas de obras quedaran rigurosamente delimitadas con elementos estables, rígidos sin cantos vivos y fácilmente detectables. Las vallas utilizadas en la señalización y protección de obras u otras alteraciones temporales de las áreas de uso peatonal serán estables y ocuparan todo el espacio a proteger de forma continua. Tendrán una altura mínima de 0,90 m y sus bases de apoyo

en ningún caso podrán invadir el itinerario peatonal accesible. Su color deberá contrastar con el entorno y facilitar su identificación.

c) Los elementos de acceso y cierre de la obra, como puertas y portones destinados a entrada y salida de personas, materiales y vehículos no invadirán el itinerario peatonal accesible. Se evitarán elementos que sobresalgan de las estructuras; en caso de su existencia se protegerán con materiales seguros y de color contrastado, desde el suelo hasta una altura de 2,20 m.

d) En ningún caso podrán sustituirse las vallas estables por cables, cuerdas u otros elementos análogos.

e) La vallas dispondrán de una señalización luminosa de advertencia de destellos anaranjados o rojizos al inicio y final del vallado y cada 50 m o fracción. Se garantizará la iluminación en todo el recorrido del itinerario peatonal de la zona de obras. Los andamios o vallas dispondrán de una guía o elemento horizontal inferior que pueda ser detectada por las personas con discapacidad visual y un pasamano continuo instalado a 0,90 m de altura.

f) Todo recorrido o acceso que, provisionalmente, quede obstaculizado o anulado deberá ser sustituido por otro alternativo de carácter accesible hasta que se restablezca la accesibilidad del mencionado recorrido. El encauzamiento de las personas a un itinerario alternativo accesible se debe hacer mediante la colocación de vallas señalizadores que formen un ángulo de 45° respecto a las vallas longitudinales existentes. La señalización colocada sobre las vallas será de color rojo sobre fondo blanco, estando colocada de forma que sea fácilmente visible.

g) Si el recorrido alternativo incluyera cambios de nivel, estos serán salvados por planos inclinados o rampas con pendientes no superiores al 10% cumpliendo en todo caso con lo establecido en el apartado "rampas". Cuando la diferencia de nivel sea superior a la existente entre la acera y la calzada, las rampas se dotarán de pasamanos. Los itinerarios peatonales en las zonas de obra en la vía pública se señalizarán mediante el uso de una franja de pavimento táctil indicador direccional provisional de 0,40 m de fondo que sirva de guía a lo largo del recorrido alternativo.

h) Cuando deban pasar canalizaciones por uno de estos itinerarios alternativos accesibles lo harán mediante canalización enterrada bajo el nivel del pavimento, no aceptándose en ningún caso la existencia de resaltes.

i) Cuando trabajen máquinas cerca de uno de estos itinerarios provisionales la distancia mínima de estas o de los materiales que se acopien a las vallas será de 200 cm. Si estas máquinas han de ocupar en algún momento este itinerario alternativo accesible, lo harán el mínimo tiempo posible, extremando las precauciones y habrá en todo momento personal con las debidas instrucciones velando por mantener a los viandantes alejados de dicha máquina, poniendo especial énfasis en proteger a las personas con discapacidades. Estas máquinas dispondrán en todo caso de la necesaria señalización luminosa y sonora.

j) Cuando se instalen andamios se procederá al montaje y desmontaje extremando las precauciones e incrementando las medidas de vigilancia y seguridad mediante personal instruido y dedicado exclusivamente a estas tareas. Los andamios protegerán de la caída de objetos mediante viseras o marquesinas de la debida consistencia y anchura no inferior a 120 cm., cuando el itinerario provisional accesible no pase bajo el andamio.

Cuando las características, condiciones o dimensiones del andamio o valla de protección de las obras no permitan mantener el itinerario peatonal accesible habitual se instalará un itinerario peatonal accesible alternativo, debidamente señalizado, que deberá garantizar la continuidad en los encuentros entre este y el itinerario peatonal habitual, no aceptándose en ningún caso la existencia de resaltes.

En los casos en que por la instalación de andamio en una vía, se habilite y señalice un itinerario alternativo de carácter accesible cuyo trazado, por limitaciones físicas, no transcurra por la misma vía declarada, se establecerá un itinerario provisional bajo el andamio que respetará el ancho de

paso peatonal que tuviera dicha vía con anterioridad, con una anchura de paso mínima de 120 cm. y una altura de paso libre mínima de 220 cm. Solo se permitirán estrechamientos puntuales, de longitud inferior a 200 cm., de 90 cm. de ancho de paso como mínimo, y deberá ser señalizado mediante balizas luminosas.

Con todo ello, la accesibilidad entre plantas del edificio: Se garantiza la accesibilidad entre plantas del edificio con la implantación del ascensor.

## **8. JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN SEGÚN LA LEY 11/2018, DE 21 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y SOSTENIBLE DE EXTREMADURA.**

Artículo 10. Criterios de ordenación sostenible.

Para dar cumplimiento a lo establecido en esta ley en lo relativo a sostenibilidad territorial, medio ambiente y cohesión social, los instrumentos de ordenación observarán los siguientes criterios:

### SOSTENIBILIDAD.

Con la intervención propuesta, se busca rehabilitar las edificaciones existentes dotándolas de medios, en este caso, de accesibilidad, de modo que permite prolongar la vida útil de estos edificios evitando así su sustitución completa y por tanto el empleo de materia prima.

Por otro lado, con la solución planteada, se logra ampliar la zona ajardinada de la calle Pavía, integrándose la solución con este espacio ajardinado.

### MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD.

Es el objeto principal de este estudio de detalle, mejorar la accesibilidad de las edificaciones incluidas en el mismo.

Esta mejora se logra estableciendo un itinerario accesible a través de los espacios públicos que conduce a cada nuevo núcleo vertical, lo cual permite obtener un itinerario accesible que conecta a los ciudadanos con la ciudad.

En todo momento la solución planteada busca garantizar la accesibilidad en todos sus puntos.

Por todo, son de aplicación los dos siguientes apartados de este punto:

*j) La ocupación de superficies de dominio público, espacios libres u otras dotaciones públicas, cuando sea indispensable para la instalación de ascensores, aparcamientos adaptados u otros servicios comunes legalmente exigibles o previstos en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, se declara causa suficiente para cambiar su clasificación y calificación, así como, en su caso, para su desafectación y posterior enajenación a la comunidad de propietarios o, en su caso, la agrupación de comunidades, siempre que se asegure la funcionalidad de los espacios públicos resultantes.*

*k) La ocupación de suelo, subsuelo y vuelo por ascensores, aparcamientos adaptados u otras actuaciones vinculadas a la accesibilidad y supresión de barreras legalmente exigibles o previstos en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, no será tenida en cuenta a efectos de las limitaciones de edificabilidad, altura, volumen o distancias mínimas.*



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

**APROBACIÓN INICIAL**

Por Resolución de la Alcaldía de fecha  
17 FEBRERO 2023

ADRIÁN CANCHO CLEMENTE. ARQUITECTO

### CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.

Los nuevos volúmenes se han de integrar con el conjunto edificatorio, de modo que se han diseñado dando continuidad al mismo. Con ello, se logra mantener la imagen de las edificaciones existentes que, en caso de ejecutar por fases, no supondrá una disonancia en la imagen urbana.

### EFICIENCIA ENERGÉTICA

Los equipos de ascensores a instalar serán todos de alta eficiencia energética.

### PERSPECTIVA DE GÉNERO

Se ha realizado un estudio para eliminar posibles puntos negros, siendo por ello que se han eliminado los 'fondos de saco' del trazado ampliando las zonas ajardinadas.

LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA FOMENTARÁN LA PARTICIPACIÓN DE TODA LA CIUDADANÍA EN EL PROCESO DE REDACCIÓN, MEDIANTE LA INFORMACIÓN Y DEBATE DE LAS NECESIDADES DE LOS DISTINTOS GRUPOS SOCIALES. EL PROCESO DE PARTICIPACIÓN SE INSTRUMENTARÁ MEDIANTE UNA MEMORIA DE PARTICIPACIÓN QUE DEBERÁ CONTENER AL MENOS LA RELACIÓN DE ACCIONES REALIZADAS, LOS COLECTIVOS PARTICIPANTES Y LAS CONCLUSIONES.

Este estudio de detalle es resultado de diferentes reuniones de las Comunidades de Vecinos que conforman el Conjunto, de modo que ha habido un debate por una parte del colectivo.

## **9. ANALISIS COMPARATIVO DE LA MORFOLOGIA ARQUITECTONICA DERIVADA DE LAS DETERMINACIONES PREVISTAS EN EL PLAN Y DE LAS QUE SE OBTIENEN EN EL ESTUDIO DE DETALLE.**

En virtud del presente Estudio de Detalle, se establece lo siguiente:

### ALINEACIONES.

Las alineaciones se modifican únicamente en el área señalada en este documento y se definen en la documentación gráfica.

Por tanto, se redefinen las alineaciones propuestas por el Plan General Municipal para éste área.

### ALTURA EDIFICACIÓN.

No se modifican las alturas de la edificación, por tanto, las definidas por el Plan General Municipal son las mismas que las determinadas por el presente documento.

### EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad asignada es la misma que la permitida por el Plan General Municipal, se implementa un elemento auxiliar a las edificaciones ya existentes no implementando el aprovechamiento de las mismas.

### APROVECHAMIENTO.

El aprovechamiento asignado es el mismo que el establecido por el Plan General Municipal.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES**

**APROBACIÓN INICIAL**

Por Resolución de la Alcaldía de fecha

17 FEBRERO 2023

ADRIAN CANCHO CLEMENTE. ARQUITECTO

La asignación de rasantes son las mismas que en el Plan General Municipal.

USOS.

Los usos asignados son los mismos que los establecidos por el Plan General Municipal.

VOLUMENES.

El estudio de detalle estudia la afección del volumen implementado, no suponiendo una alteración del conjunto constructivo.

**10. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE**

La ordenación asimila también los preceptos de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible en Extremadura. Decreto 7/2007 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (REPLANEX)

Así mismo se adopta la solución compaginando objetivos que recoge la LOTUS: una implantación de la volumetría edificada con criterios de sostenibilidad y eficiencia; inclusión social, sensibilización hacia la accesibilidad.

Además, se adapta al PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE CÁCERES



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

**APROBACIÓN INICIAL**Por Resolución de la Alcaldía de fecha  
17 FEBRERO 2023

ADRIÁN CANCHO CLEMENTE. ARQUITECTO

**11. PLANOS ESTUDIO DE DETALLE.**PLANOS DE INFORMACIÓN

<b>I01.</b> SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO DE MANZANA	1/2.000
<b>I02.</b> ESTADO ACTUAL PLANTA EDIFICACIÓN TIPO	1/100
<b>I03.</b> ESTADO ACTUAL ALZADO EDIFICACIÓN TIPO	1/100
<b>I04.</b> ESTADO ACTUAL MANZANA _ ACOTADO _ INSTALACIONES	1/200

PLANOS DE ORDENACIÓN

<b>O01.</b> ESTADO REFORMADO PLANTAS EDIFICACION TIPO	1/100
<b>O02.</b> ESTADO REFORMADO ALZADO EDIFICACION TIPO	1/100
<b>O03.</b> ESTADO ACTUAL MANZANA _ ACOTADO _ INSTALACIONES	1/200
<b>O04.</b> ESTADO REFORMADO MANZANA _ ACOTADO _ INSTALACIONES	1/200
<b>O05.</b> ESTADO REFORMADO MANZANA _ JUSTIFICACION ACCESIBILIDAD	1/200
<b>O06.</b> AFECCIÓN SISTEMAS GENERALES	1/200
<b>O07.</b> INTEGRACIÓN VOLUMÉTRICA	---

Cáceres, a fecha de la firma electrónica.

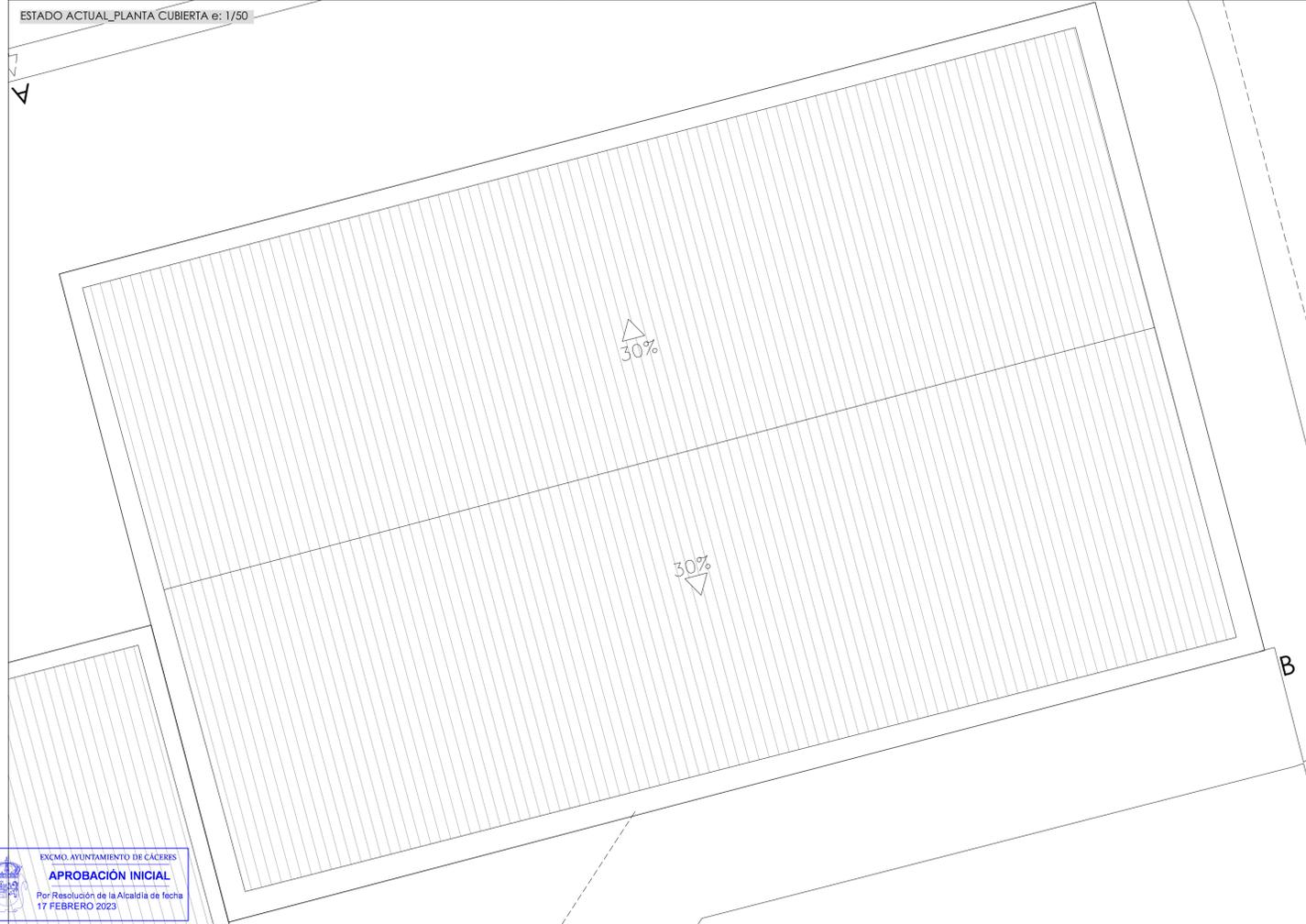
Adrián Cancho Clemente.  
Arquitecto. N° Col.: 645508



Firmado digitalmente  
por CANCHO CLEMENTE  
ADRIAN - 76023256E  
Fecha: 2022.11.26  
16:57:53 +01'00'

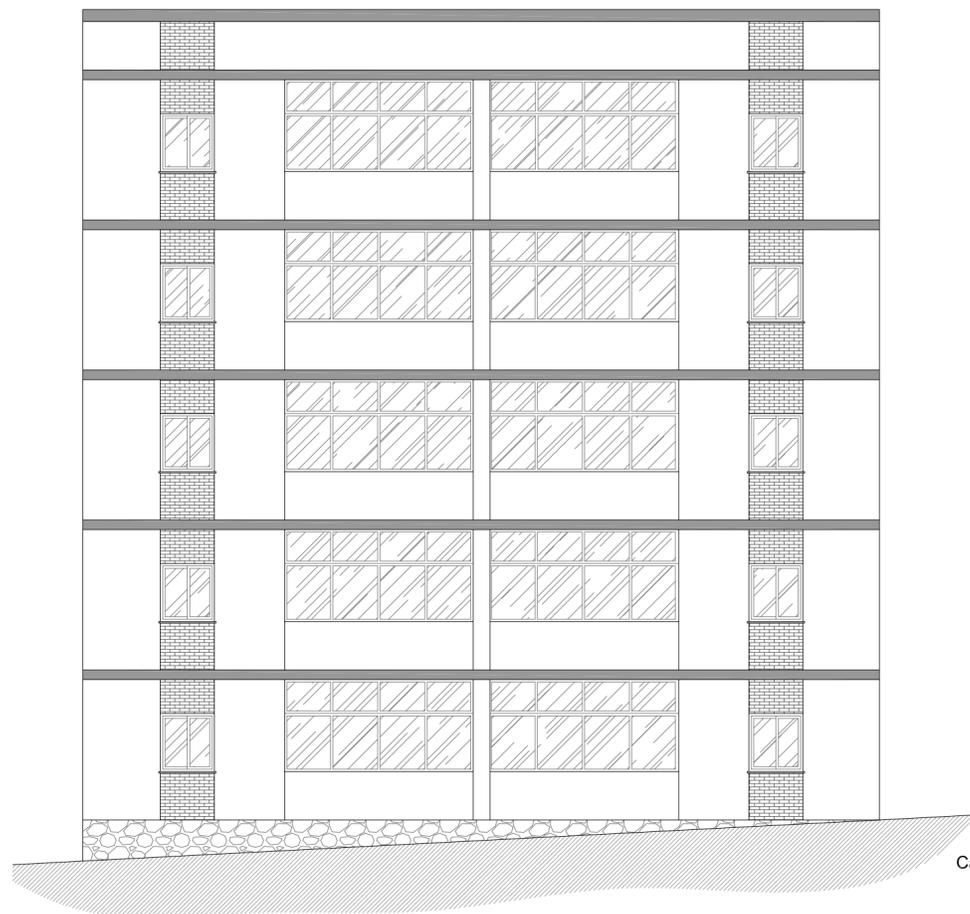
Fdo.



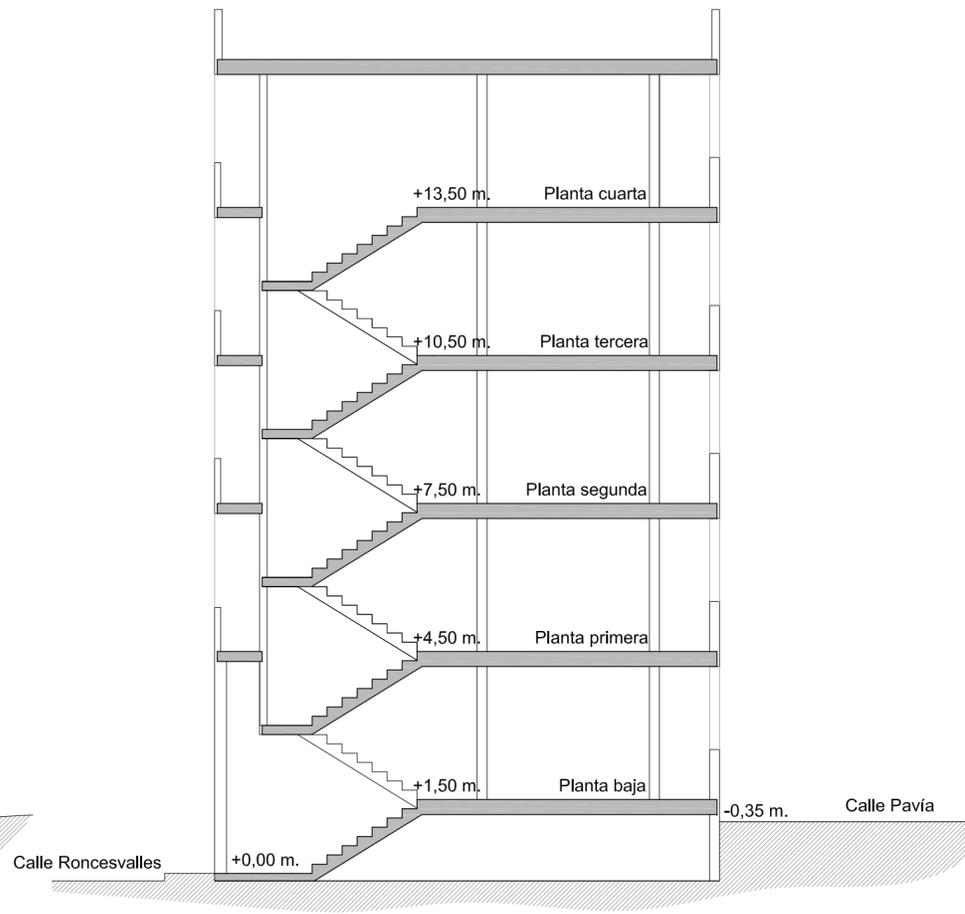


ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA PARA LA MEJORA DE ACCESIBILIDAD MEDIANTE LA INCORPORACIÓN DE ASCENSORES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN CÁCERES.

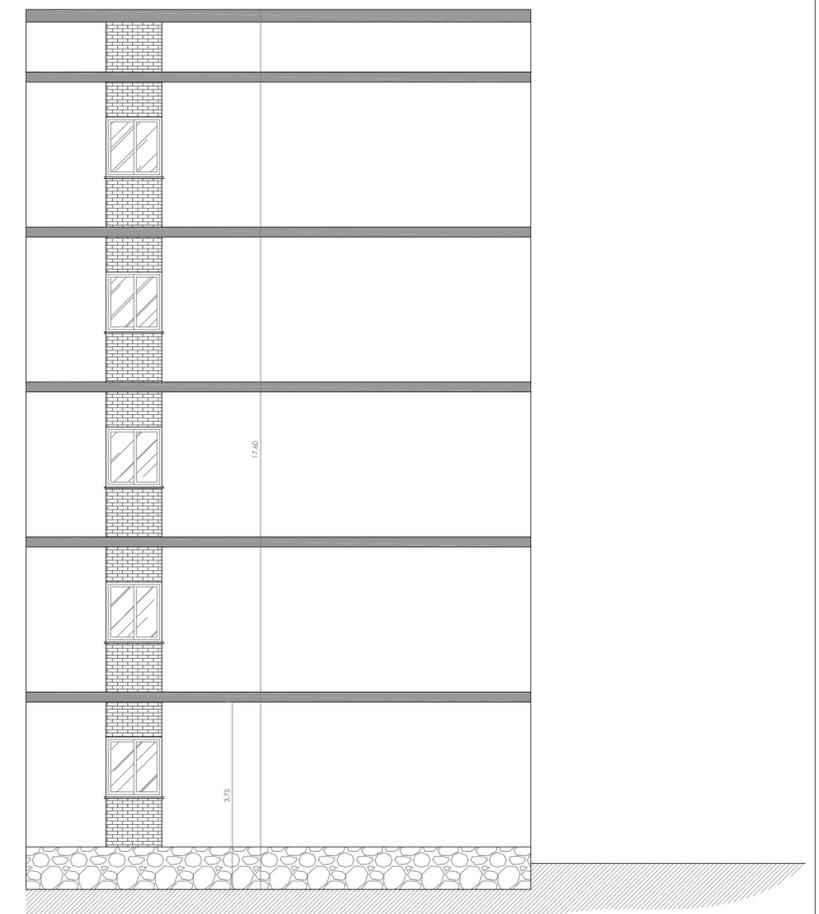
SITUACIÓN: Calle Roncesvalles, 5, Cáceres (Cáceres).	
PROMOTOR: C.P. Roncesvalles, 5, Cáceres.	
Plano:	Escala:
ESTADO ACTUAL_PLANTAS TIPO	1/50
Arquitecto:	nº:
Adrián Cancho Clemente	I-02
Col. 645508 COAMDE	OCTUBRE 2022



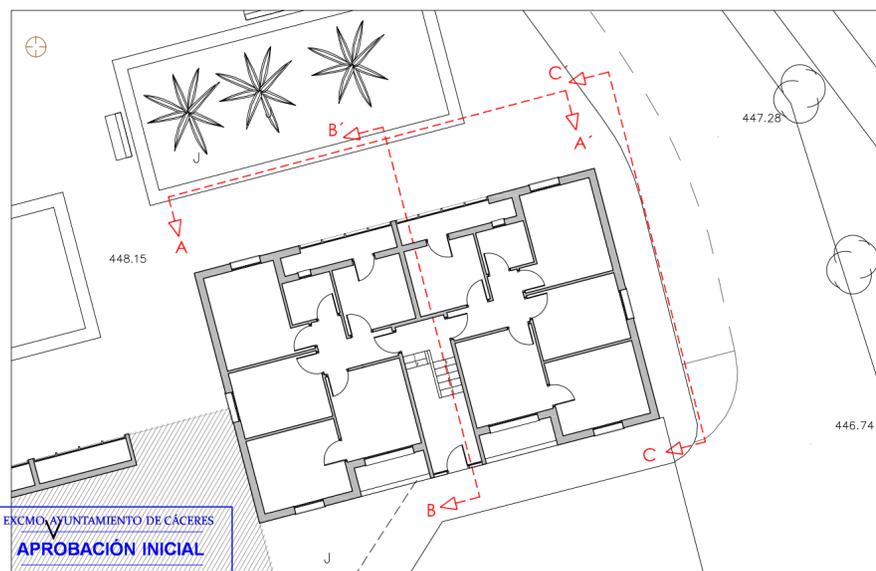
ALZADO A-A' CALLE PAVÍA\_ESTADO ACTUAL e: 1/100



SECCIÓN B-B' NÚCLEO ESCALERAS ESTADO ACTUAL e: 1/100



ALZADO C-C' ESTADO ACTUAL e: 1/100



ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA PARA LA MEJORA DE ACCESIBILIDAD MEDIANTE LA INCORPORACIÓN DE ASCENSORES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN CÁCERES.

SITUACIÓN: Calle Roncesvalles, 5, Cáceres (Cáceres).

PROMOTOR: C.P. Roncesvalles, 5, Cáceres.

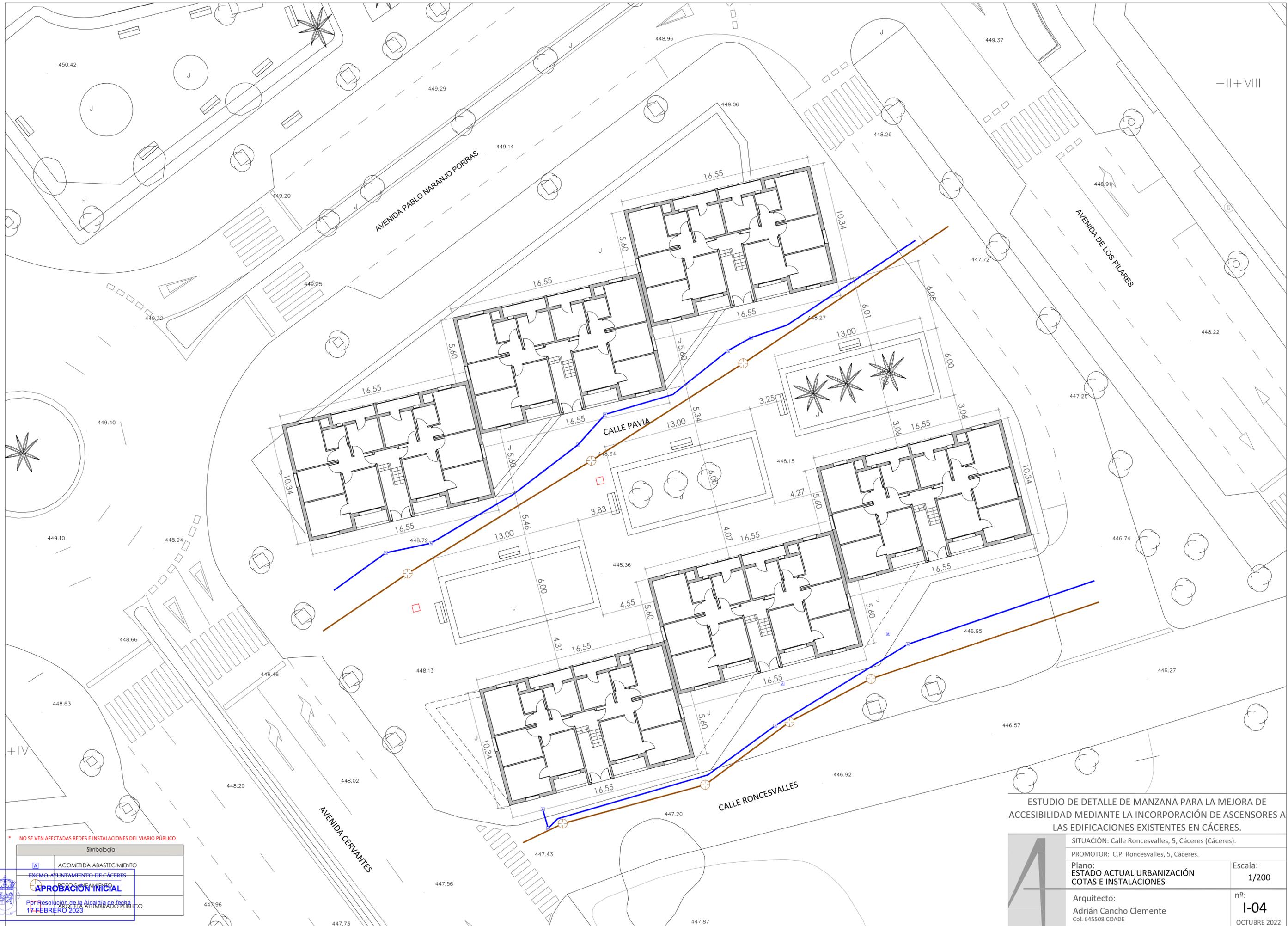
Plano:  
ESTADO ACTUAL  
ALZADOS EDIFICACIÓN TIPO

Escala:  
1/100

Arquitecto:  
Adrián Cancho Clemente  
Col. 645508 COADE

nº:  
**I-03**  
OCTUBRE 2022





-II+VIII

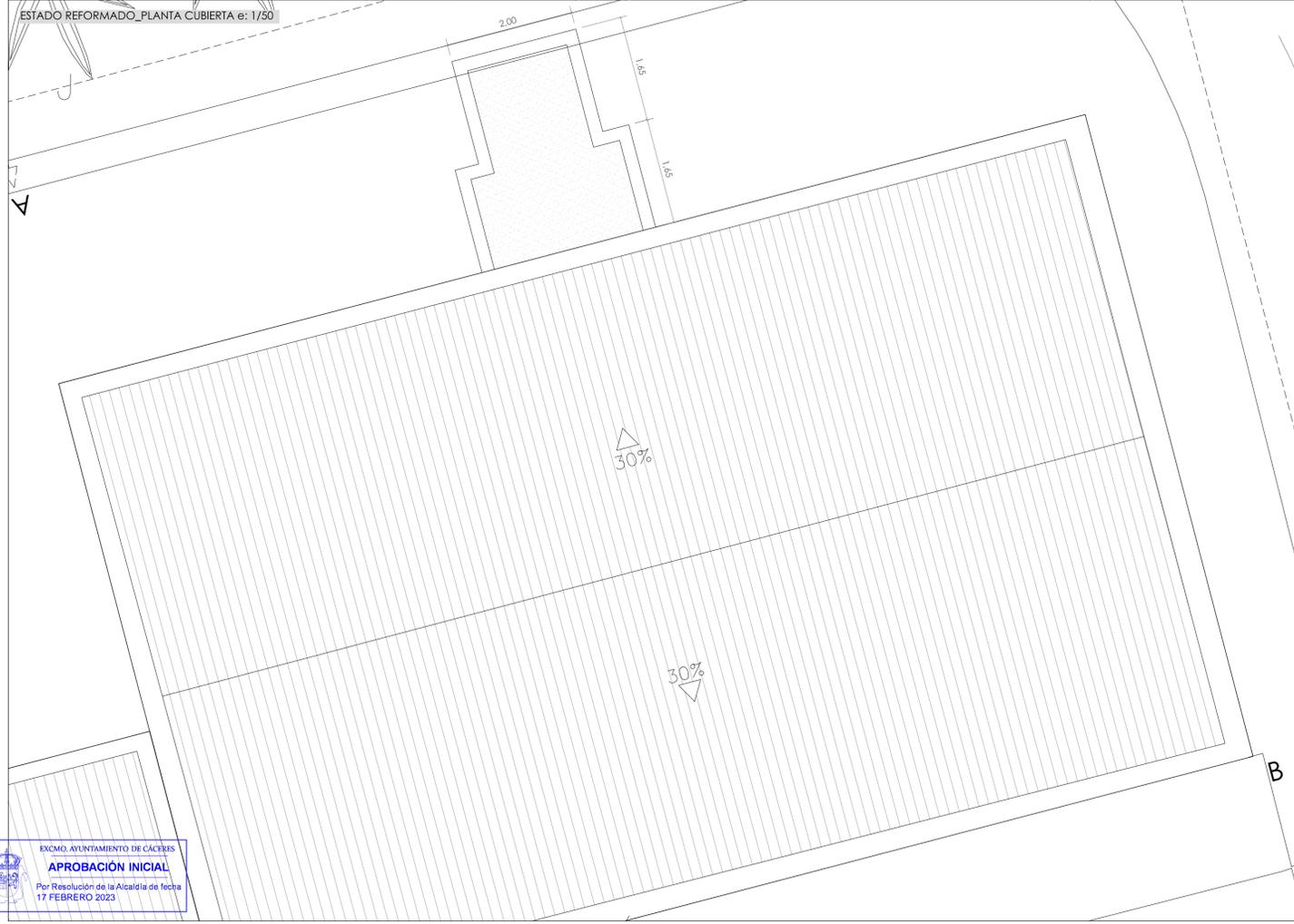
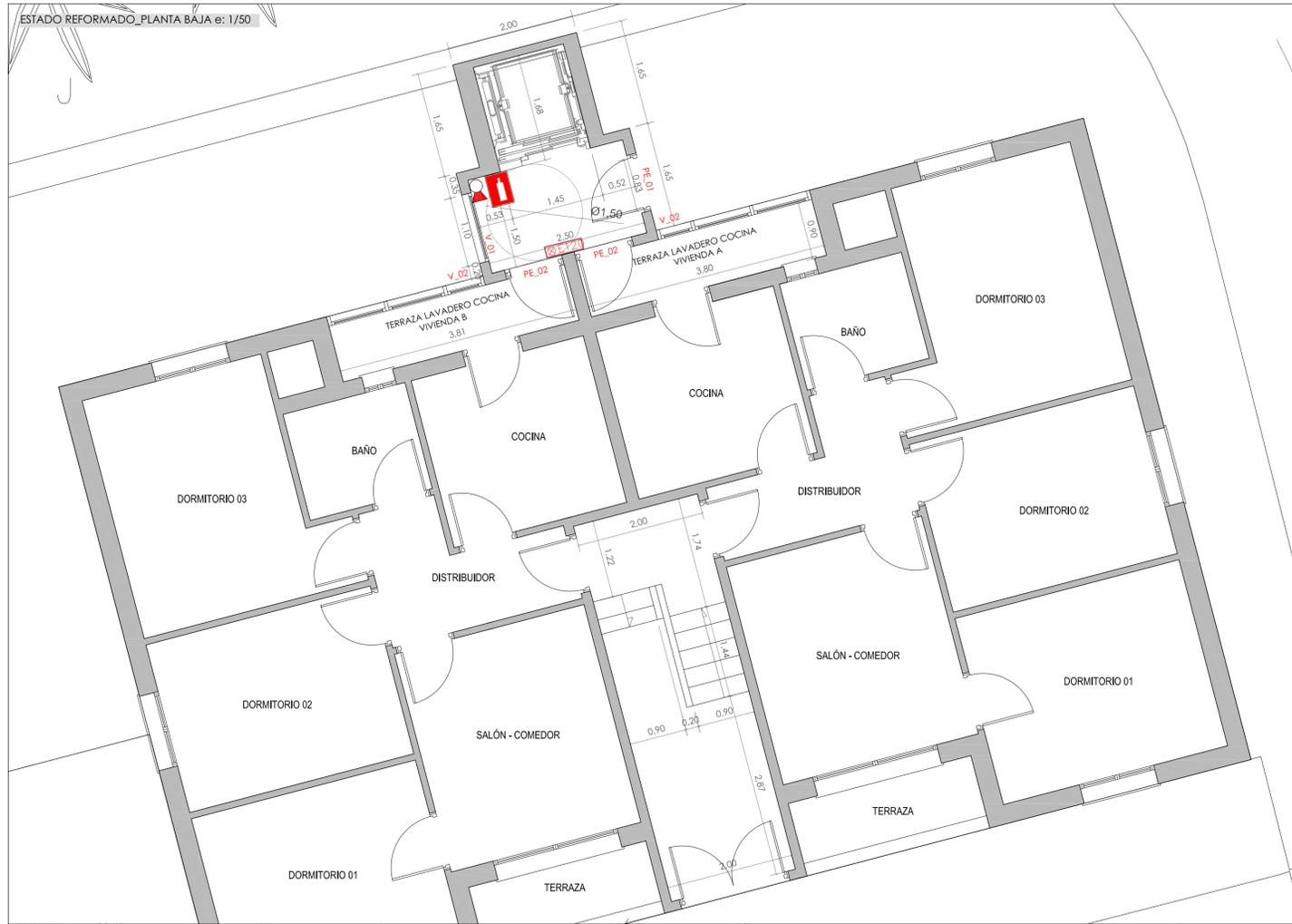
+IV

\* NO SE VEN AFECTADAS REDES E INSTALACIONES DEL VIARIO PÚBLICO

Simbología	
	ACOMETIDA ABASTECIMIENTO
	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
	APROBACIÓN INICIAL
Por Resolución de la Alcaldía de fecha 17 FEBRERO 2023	

**ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA PARA LA MEJORA DE ACCESIBILIDAD MEDIANTE LA INCORPORACIÓN DE ASCENSORES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN CÁCERES.**

SITUACIÓN: Calle Roncesvalles, 5, Cáceres (Cáceres).	
PROMOTOR: C.P. Roncesvalles, 5, Cáceres.	
Plano: ESTADO ACTUAL URBANIZACIÓN COTAS E INSTALACIONES	Escala: 1/200
Arquitecto: Adrián Cancho Clemente Col. 645508 COADE	nº: <b>I-04</b> OCTUBRE 2022



ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA PARA LA MEJORA DE ACCESIBILIDAD MEDIANTE LA INCORPORACIÓN DE ASCENSORES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN CÁCERES.

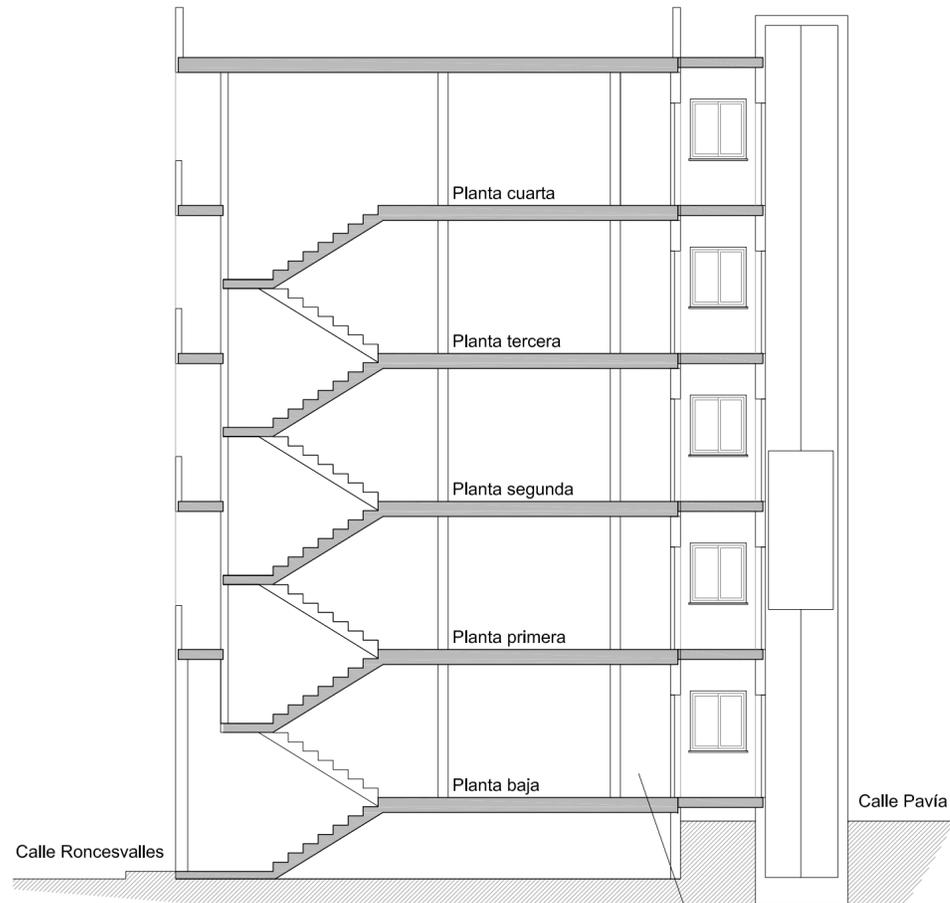
SITUACIÓN: Calle Roncesvalles, 5, Cáceres (Cáceres).  
 PROMOTOR: C.P. Roncesvalles, 5, Cáceres.

Plano: ESTADO REFORMADO\_PLANTAS TIPO Escala: 1/50

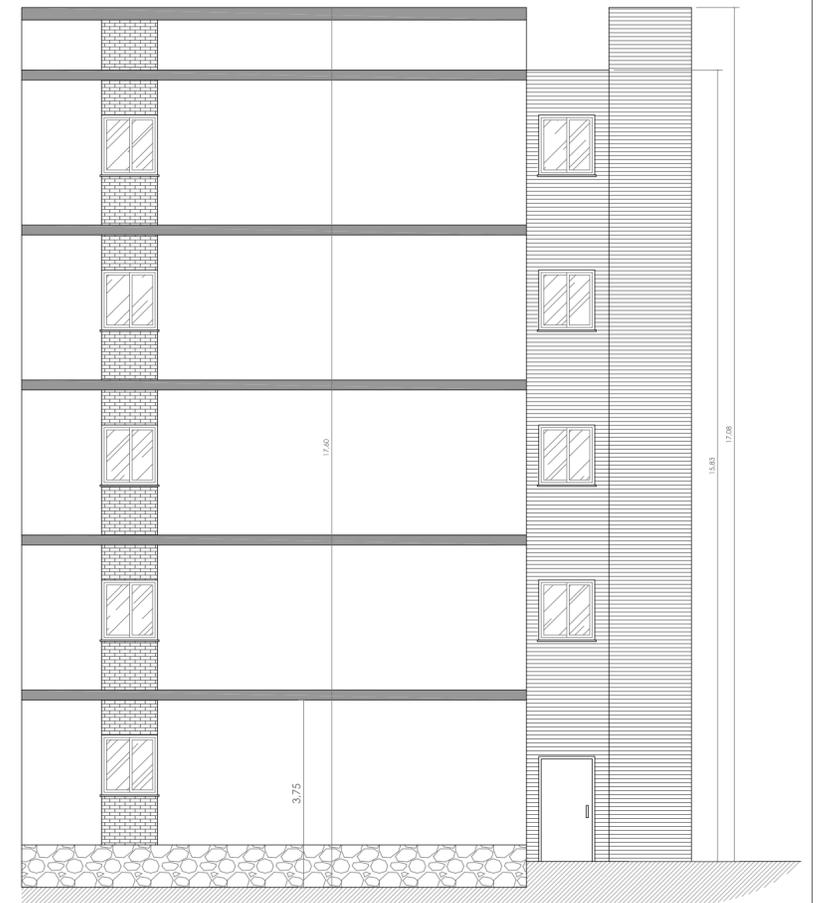
Arquitecto: Adrián Cancho Clemente nº: O-01  
 Col. 645508 COAMDE OCTUBRE 2022



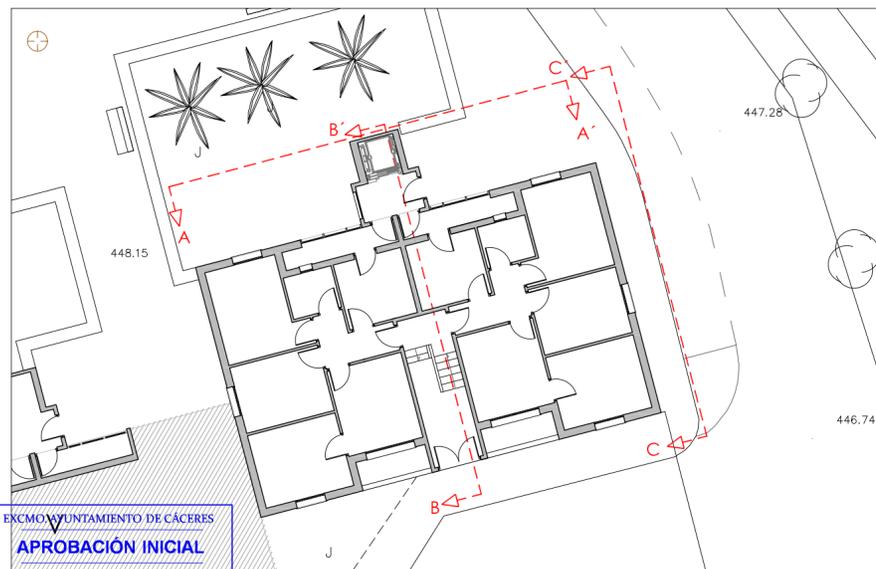
ALZADO A-A' ESTADO REFORMADO e: 1/100



SECCIÓN NÚCLEO ESCALERAS ESTADO REFORMADO e: 1/100



ALZADO C-C' ESTADO REFORMADO e: 1/100



ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA PARA LA MEJORA DE ACCESIBILIDAD MEDIANTE LA INCORPORACIÓN DE ASCENSORES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN CÁCERES.

SITUACIÓN: Calle Roncesvalles, 5, Cáceres (Cáceres).

PROMOTOR: C.P. Roncesvalles, 5, Cáceres.

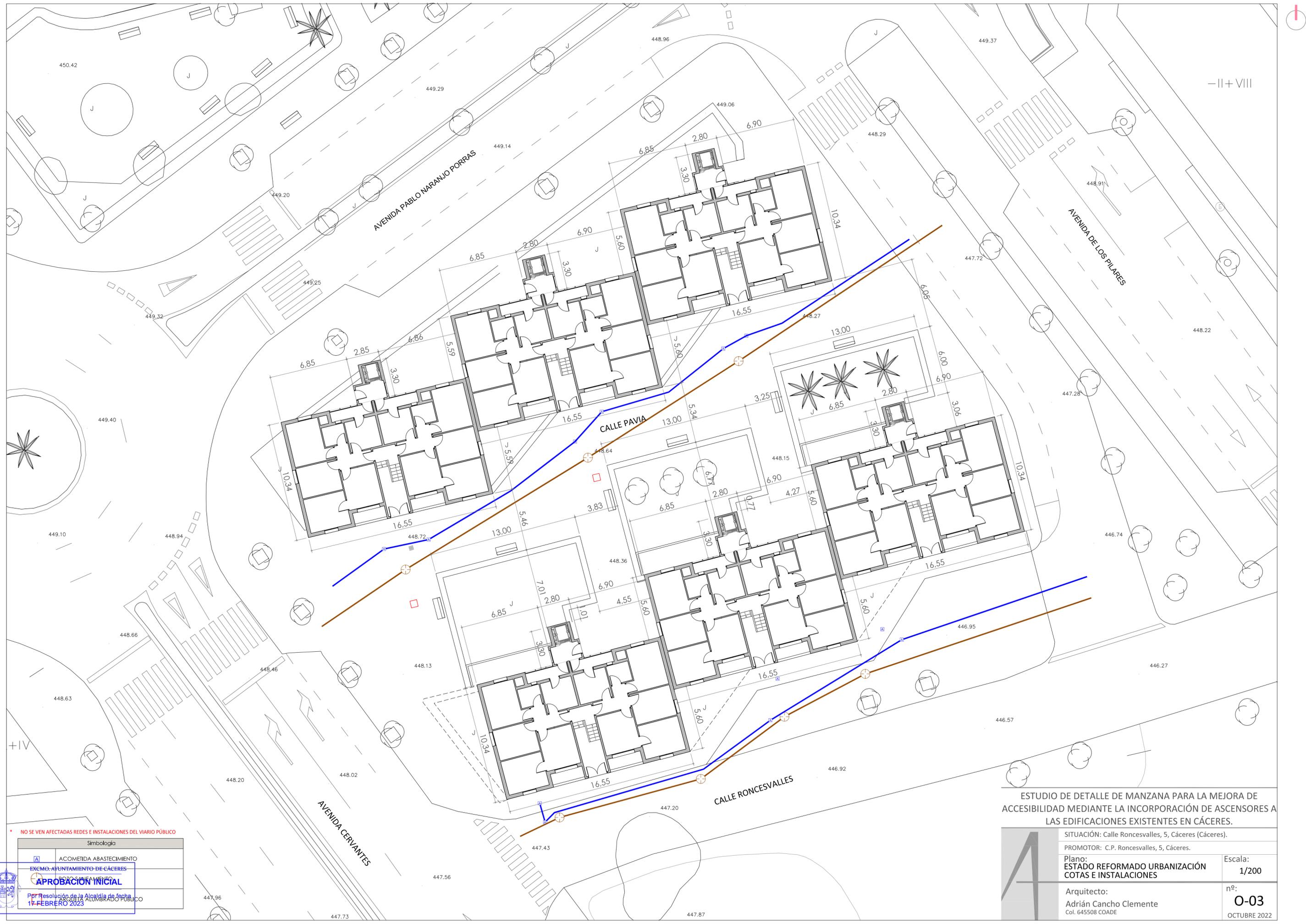
Plano:  
ESTADO REFORMADO  
ALZADOS EDIFICACIÓN TIPO

Escala:  
1/100

Arquitecto:  
Adrián Cancho Clemente  
Col. 645508 COADE

nº:  
**O-02**  
OCTUBRE 2022





-II+VIII

+IV

\* NO SE VEN AFECTADAS REDES E INSTALACIONES DEL VIARIO PÚBLICO

Simbología	
	ACOMETIDA ABASTECIMIENTO
	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
	PROCESO DE APROBACIÓN INICIAL
Por Resolución de la Alcaldía de fecha 17 FEBRERO 2023	

**ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA PARA LA MEJORA DE ACCESIBILIDAD MEDIANTE LA INCORPORACIÓN DE ASCENSORES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN CÁCERES.**

SITUACIÓN: Calle Roncesvalles, 5, Cáceres (Cáceres).	
PROMOTOR: C.P. Roncesvalles, 5, Cáceres.	
Plano: ESTADO REFORMADO URBANIZACIÓN COTAS E INSTALACIONES	Escala: 1/200
Arquitecto: Adrián Cancho Clemente Col. 645508 COADE	nº: <b>0-03</b> OCTUBRE 2022



-II+VIII

+IV

Simbología	
	JUSTIFICACIÓN ACCESIBILIDAD 1.80m
	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES PAVIMENTO TÁCTIL INDICADOR 0.40m <b>APROBACIÓN INICIAL</b>
	Por Resolución de Alcaldía (Cambio Dirección) <b>17 FEBRERO 2023</b>

ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA PARA LA MEJORA DE ACCESIBILIDAD MEDIANTE LA INCORPORACIÓN DE ASCENSORES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN CÁCERES.	
SITUACIÓN: Calle Roncesvalles, 5, Cáceres (Cáceres).	
PROMOTOR: C.P. Roncesvalles, 5, Cáceres.	
Plano: ESTADO REFORMADO URBANIZACIÓN JUSTIFICACIÓN ACCESIBILIDAD	Escala: 1/200
Arquitecto: Adrián Cancho Clemente Col. 645508 COADE	nº: <b>O-04</b> OCTUBRE 2022



**ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA PARA LA MEJORA DE ACCESIBILIDAD MEDIANTE LA INCORPORACIÓN DE ASCENSORES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN CÁCERES.**

SITUACIÓN: Calle Roncesvalles, 5, Cáceres (Cáceres).

PROMOTOR: C.P. Roncesvalles, 5, Cáceres.

Plano:  
ESTADO REFORMADO URBANIZACIÓN  
AJUSTE ZONAS VERDES

Escala:  
1/200

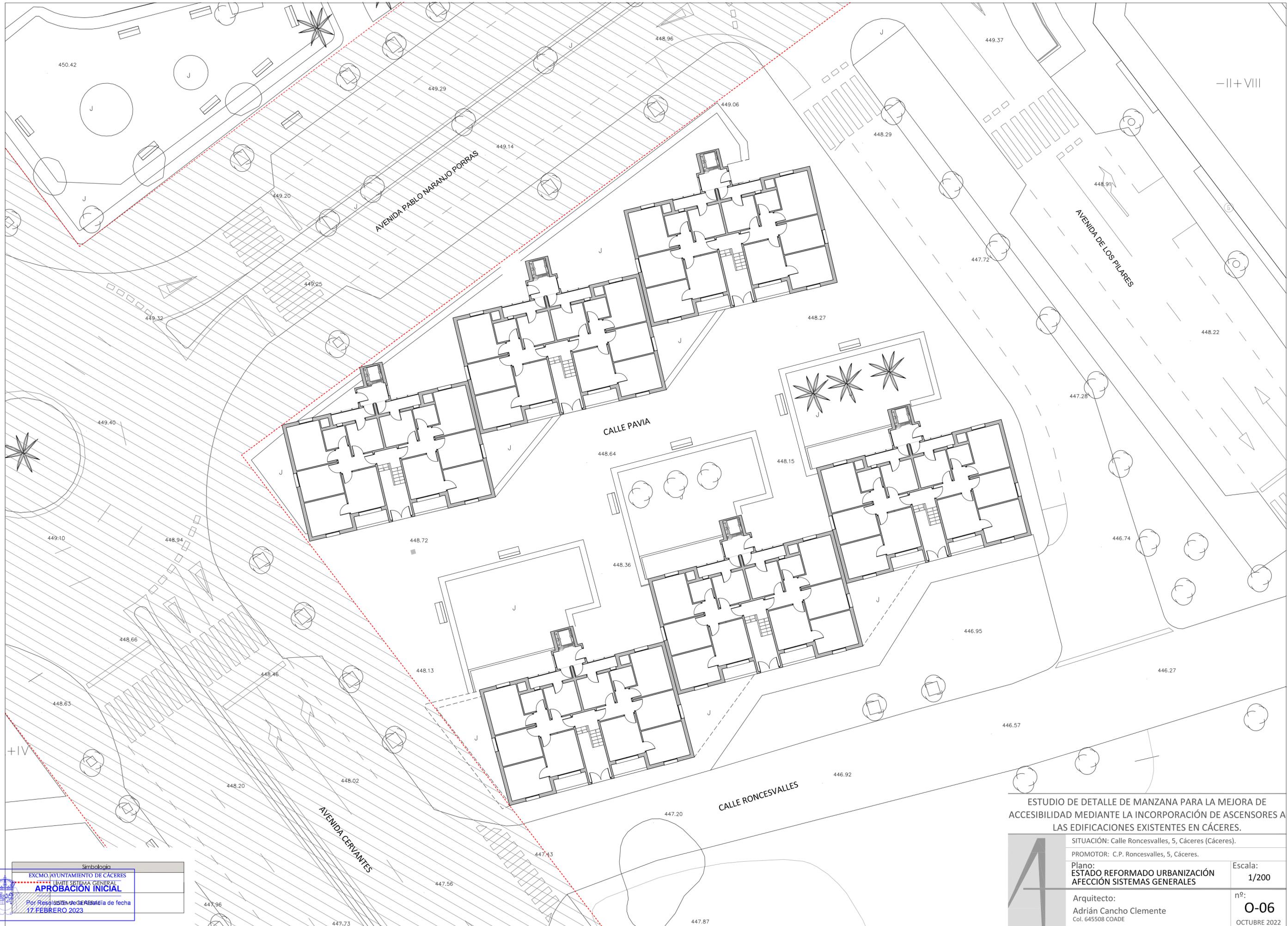
Arquitecto:  
Adrián Cancho Clemente  
Col. 645508 COADE

nº:  
**O-05**  
OCTUBRE 2022

Simbología

	ZONA VERDE (JARDÍN)
	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
	REFORMA DE LA URBANIZACIÓN EXISTENTE
	<b>APROBACIÓN INICIAL</b>
	Por Resolución de la Alcaldía de fecha 17 FEBRERO 2023
	PROYECTO DE BALDOSA HIDRÁULICA





Simbología  
 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES  
 LÍMITE SISTEMA GENERAL  
**APROBACIÓN INICIAL**  
 Por Resolución de Junta de Gobierno de fecha  
**17 FEBRERO 2023**

**ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA PARA LA MEJORA DE  
 ACCESIBILIDAD MEDIANTE LA INCORPORACIÓN DE ASCENSORES A  
 LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN CÁCERES.**

SITUACIÓN: Calle Roncesvalles, 5, Cáceres (Cáceres).	
PROMOTOR: C.P. Roncesvalles, 5, Cáceres.	
Plano: ESTADO REFORMADO URBANIZACIÓN AFECCIÓN SISTEMAS GENERALES	Escala: 1/200
Arquitecto: Adrián Cancho Clemente Col. 645508 COADE	nº: <b>O-06</b> OCTUBRE 2022



#### VOLUMEN ASCENSOR

Cerramiento mediante chapa sandwich en posición vertical  
color oscuro

CARPINTERÍAS VESTÍBULO DE PLANTA (ventilación + iluminación natural)

CERRAMIENTO VESTÍBULO DE PLANTA (similar a fachada edificio)

Cerramiento fábrica de ladrillo. Se mantiene estética de  
fachada existente

PUERTA ACCESO A PORTAL

RAMPA ACCESO (pendiente < 8%)

### ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA PARA LA MEJORA DE ACCESIBILIDAD MEDIANTE LA INCORPORACIÓN DE ASCENSORES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN CÁCERES.

SITUACIÓN: Calle Roncesvalles, 5, Cáceres (Cáceres).

PROMOTOR: C.P. Roncesvalles, 5, Cáceres.

Plano:  
REPRESENTACIÓN VOLUMETRÍA  
INTEGRADA

Escala:  
1/100

Arquitecto:  
Adrián Cancho Clemente  
Col. 645508 COADE

nº:  
**0-07**  
OCTUBRE 2022

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN INICIAL

Por Resolución de la Alcaldía de fecha  
17 FEBRERO 2023

**RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA PARA  
LA MEJORA DE ACCESIBILIDAD MEDIANTE LA INCORPORACIÓN  
DE ASCENSORES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.**

**CALLE RONCESVALLES, 5, CÁCERES.**

**PROMOTOR: C.P. RONCESVALLES 5**

**ARQUITECTO: Adrián Cancho Clemente.  
Nº COL.: 645508 COADE**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

**APROBACIÓN INICIAL**

Por Resolución de la Alcaldía de fecha  
17 FEBRERO 2023

**INDICE**

<b>MEMORIA .....</b>	<b>2</b>
<b>1. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>2</b>
<b>2. CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....</b>	<b>2</b>
<b>3. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....</b>	<b>2</b>
<b>4. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE. ....</b>	<b>3</b>
<b>5. PLANOS.....</b>	<b>5</b>



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

**APROBACIÓN INICIAL**

Por Resolución de la Alcaldía de fecha  
**17 FEBRERO 2023**

ADRIÁN CANCHO CLEMENTE. ARQUITECTO

## MEMORIA

### 1. INTRODUCCIÓN.

Se redacta el presente resumen ejecutivo del estudio de detalle para la manzana constituida por las calles Roncesvalles, Avenida Pablo Naranjo, Avenida de los Pilares y Avenida de Cervantes, estando compuesto por 6 edificios plurifamiliares, definidos en la documentación gráfica, y teniendo por objeto expreso el estudio de los volúmenes resultantes para la implementación de un ascensor y nuevo acceso en cada edificio.

La configuración volumétrica propuesta ha sido consultada previamente con el servicio de urbanismo del Exmo. Ayuntamiento de Cáceres, resultando una solución coherente con los criterios establecidos por el Plan General Municipal así como el reglamento de accesibilidad de la Junta de Extremadura y la ordenanza municipal de accesibilidad.

El Estudio de Detalle se desarrolla conforme a lo prevenido en el artículo 54. de LEY 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.

### 2. CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

1.- Información gráfica:

- a) Planos de la ordenación detallada del ámbito afectado según el planeamiento vigente.
- b) Planos representativos de la integración de la ordenación de volúmenes del Estudio de Detalle en su entorno.
- c) La perspectiva visual de la manzana y su entorno

2.- Memoria justificativa:

- a) Justificación de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del Plan correspondiente.
- b) En caso de modificación de la disposición de volúmenes, estudio comparativo de la morfología arquitectónica derivada de las determinaciones previstas en el plan y de las que se obtienen en los Estudios de Detalle.

3.- Planos de ordenación, elaborados a escala 1:500 mínima, para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido, relativos a:

- a) Las determinaciones del planeamiento que se completan, adaptan o reajusta.
- b) La ordenación de volúmenes.

### 3. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La manzana objeto de este estudio de detalle está situada dentro de los límites de suelo urbano de la ciudad de Cáceres, siendo de aplicación la norma zonal 5, edificación en bloque abierto tradicional, grado 1.

Como ya se ha descrito, la manzana se compone por seis edificios plurifamiliares iguales, agrupados en dos hileras de tres unidades cada una, estando una hilera alineada a la calle Roncesvalles y la segunda a la Avenida Pablo Naranjo, siendo paralelas entre sí, de modo que se genera un espacio público intermedio de uso peatonal. Las edificaciones de la hilera paralela a la avenida Pablo Naranjo se encuentran giradas 25° respecto a la directriz de esta vía, de modo que provoca un retranqueo de 5,60 m. entre las fachadas de los diferentes volúmenes. Este esquema se repite para los tres volúmenes de la Calle Roncesvalles.

En cuanto al edificio tipo, se trata de un edificio plurifamiliar entre medianeras de cinco plantas de altura con una distribución de dos viviendas por planta. Se trata de una pastilla rectangular sin patio de luz interior con portal de acceso orientado a la calle Roncesvalles en el caso de las viviendas alineadas a esta calle, mientras que las viviendas alineadas a la avenida Pablo Naranjo cuentan con portal de acceso desde el espacio ajardinado intermedio.

Por Resolución de la Alcaldía de fecha  
17 FEBRERO 2023  
ADRIAN CANCHO CLEMENTE. ARQUITECTO



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES  
**APROBACIÓN INICIAL**

En cuanto a la comunicación vertical en el interior del edificio se realiza a través de un núcleo de escaleras alineado a la fachada principal. La planta baja se encuentra elevada respecto a la cota de la vía pública contando por tanto con un tramo inicial de escaleras. El resto de viviendas cuentan con un doble tramo de escaleras de ida y vuelta sin espacio entre ambos tramos para salvar la diferencia de cota entre plantas. Por tanto, no existe hueco de reserva dentro del núcleo de escaleras existente ni superficie suficiente para poder modificar la escalera e incluir un ascensor.

La distribución interior de las viviendas se organiza con el salón y balcón hacia fachada y cocina hacia la fachada posterior, la cual cuenta además con terraza lavadero. Los dormitorios se sitúan en el lado opuesto al hueco de escaleras y se abren a ambas fachadas según distribución.

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 de fábrica 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 perfilaría metálica de formación de pendiente.



#### 4. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto definir la ordenación de los volúmenes resultantes de ascensor y acceso al edificio, como consecuencia de la necesidad de hacer accesible el edificio plurifamiliar correspondiente a la calle Roncesvalles nº 5 y del resto de edificaciones que componen la manzana en la que está incluido, la cual se compone de seis edificaciones agrupadas en dos hileras de tres unidades. Además de ello, se definirá la ordenación del resultante espacio público.

Por tanto, la propuesta definitiva se caracterizaría por:

- Situar el ascensor en la fachada trasera del edificio y crear un acceso a las viviendas a través de la terraza de la cocina de éstas, transformando una de las ventanas que dispone en una puerta. El acceso se haría a través de un vestíbulo en el que desembarca el ascensor con las protecciones necesarias para cumplir con el CTE DB-SUA, el Reglamento de accesibilidad 135/2018, la Ordenanza de Accesibilidad del Municipio de Cáceres y la Orden de VIV-561-2010



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

**APROBACIÓN INICIAL**

Por Resolución de la Alcaldía de fecha  
17 FEBRERO 2023

ADRIAN CANCHO CLEMENTE. ARQUITECTO

- Conseguir las condiciones de accesibilidad de acceso entre plantas del edificio que cumple con lo establecido en la norma CTE-DB-SUA, y Reglamento de accesibilidad 135/2018, la Ordenanza de Accesibilidad del Municipio de Cáceres y la Orden de VIV-561-2010
- 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.

Para ello, se proyecta un volumen vertical compuesto por la plataforma destinada a vestíbulo previo y la torre del ascensor de tal modo que se obtiene un volumen compacto que busca reducir las sombras arrojadas al edificio. La huella de este volumen tiene forma de T.

En cuanto al ascensor, se obtiene una cabina de 1,00 x 1,30 m., lo cual cumple con la normativa de accesibilidad de aplicación. En el Vestíbulo previo de acceso a las viviendas, se puede inscribir una circunferencia de 1,50 m. además de contar con ventanas para permitir la ventilación y el aporte de luz natural.

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

En cuanto al acceso al portal de planta baja, se opta por la instalación de rampa de acceso con pendiente según normativa para permitir el itinerario accesible a las viviendas ubicadas en planta baja.

La solución para la ejecución del volumen será mediante una estructura metálica, revestimiento de fábrica de medio pie de ladrillo para revestir posteriormente con mortero de cemento y pintura de fachada. En su interior se ejecuta cámara con implementación de aislamiento térmico, revestido también con mortero de cemento. Los vestíbulos de planta se ejecutan mediante losas de hormigón armado.

Los cerramientos se realizan mediante carpintería de aluminio con rotura de puente térmico con acabado similar al existente en el edificio y vidrios tipo climalit.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

**APROBACIÓN INICIAL**Por Resolución de la Alcaldía de fecha  
17 FEBRERO 2023

ADRIÁN CANCHO CLEMENTE. ARQUITECTO

## 5. PLANOS.

<b>001.</b> PLANO DE ORDENACIÓN	1/200
<b>002.</b> PLANO DE ORDENACIÓN ACOTADO	1/200

Cáceres, a fecha de la firma electrónica.

Adrián Cancho Clemente.  
Arquitecto. N° Col.: 645508



Firmado  
digitalmente por  
**CANCHO CLEMENTE**  
**ADRIAN - 76023256E**

Fdo.



-II+VIII

+IV

Simbología	
	ÁREA VOLUMEN INCORPORADO
	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
	APROBACIÓN INICIAL
	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
	APROBACIÓN INICIAL

Resolución de la Alcaldía de fecha 17 FEBRERO 2023

**RESUMEN EJECUTIVO**  
**ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA PARA LA MEJORA DE**  
**ACCESIBILIDAD MEDIANTE LA INCORPORACIÓN DE ASCENSORES A**  
**LAS EDIFICACIONES EXISTENTES**

SITUACIÓN: Calle Roncesvalles, 5, Cáceres (Cáceres).	
PROMOTOR: C.P. Roncesvalles, 5, Cáceres.	
Plano:	Escala:
<b>PLANO ORDENACIÓN</b>	<b>1/200</b>
Arquitecto:	nº:
<b>Adrián Cancho Clemente</b> Col. 645508 COADE	<b>O-01</b> ENERO 2022



**RESUMEN EJECUTIVO**  
**ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA PARA LA MEJORA DE**  
**ACCESIBILIDAD MEDIANTE LA INCORPORACIÓN DE ASCENSORES A**  
**LAS EDIFICACIONES EXISTENTES**

SITUACIÓN: Calle Roncesvalles, 5, Cáceres (Cáceres).	
PROMOTOR: C.P. Roncesvalles, 5, Cáceres.	
Plano:	Escala:
<b>PLANO ORDENACIÓN ACOTADO</b>	<b>1/200</b>
Arquitecto:	nº:
Adrián Cancho Clemente Col. 645508 COADE	<b>0-02</b> ENERO 2022

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES  
 448.32  
**APROBACIÓN INICIAL**  
 Por Resolución de la Alcaldía de fecha  
 17 FEBRERO 2023

