

ELIMINACION BARRERAS ARQUITECTONICAS CON INSTALACION ASENSOR
PASEO SARASATE, 12 PAMPLONA – NAVARRA -

Anexo PLAN ESPECIAL ACCESIBILIDAD

mayo 2022

emia arquitectura slp

jaime san martín ariz arquitecto

comunidad de copropietarios paseo sarasate 12 promotor

MEMORIA

1.ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PLAN

- 1.1. GENERALIDADES
- 1.2. PETICIONARIO
- 1.3. AUTOR DEL PLAN
- 1.4. OBJETO DEL PLAN ESPECIAL DE ACCESIBILIDAD

2. NUEVO ANALISIS DE LAS OPCIONES

- 2.1. PROPUESTA ELEGIDA Y COMPARATIVA
- 2.2. CUADRO COMPARATIVO DE ALTERNATIVAS o SOLUCIONES
- 2.3. PROYECTO BÁSICO
- 2.4. APLICACIÓN A OTROS PORTALES

3. PROCESO DE NEGOCIACIÓN

4. DOCUMENTACIÓN APORTADA DURANTE EL PLAN DE PARTICIPACIÓN

5. DATOS DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

6. PLANOS

- 6.1. PLANOS PROPUESTA ELEGIDA

DOCUMENTO NORMATIVO

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DEL DOCUMENTO NORMATIVO

- N1 FINCA 1 unidad catastral 1 parcela 718 polígono 1
- N2 FINCA 2 unidad catastral 2 parcela 718 polígono 1
- N3 FINCA 3 unidad catastral 4 parcela 718 polígono 1
- N4 FINCA 4 unidad catastral 5 parcela 718 polígono 1

ANEXO V

NUEVOS PLANOS ALTERNATIVAS POSIBLES PARA LA INSTALACIÓN DEL ASCENSOR

ANEXO VI

DOCUMENTACIÓN APORTADA POR D. EDUARDO VILLAR RODRIGUEZ DURANTE EL PROCESO PARTICIPATIVO

ANEXO VII

ANTEPROYECTO REHABILITACIÓN EDIFICIO e INSTALACIÓN DE ASCENSOR

PASEO SARASATE 12

octubre 2020

MEMORIA nuevo análisis opciones

1.- ANTECEDENTES y OBJETO DEL PLAN

1.1. GENERALIDADES

Este Anexo al Plan Especial de Accesibilidad es solicitado por la comunidad de vecinos de Paseo Sarasate 12 de Pamplona, tras recibir un requerimiento por parte del Ayuntamiento de Pamplona durante la tramitación del Plan Especial de Accesibilidad con el fin de expropiar, al local comercial en planta baja y a la vivienda situada en la entreplanta, el espacio necesario para instalar un ascensor y conseguir así la eliminación de barreras arquitectónicas en su edificio.

1.2. PETICIONARIO

Lo es la **Comunidad de Copropietarios de Paseo Sarasate número 12** de Pamplona con CIF H71030837 y domiciliada en Paseo Sarasate nº 12 de Pamplona cuyo representante será Dña. Ana Goia Aribé con DNI 18195310X, en virtud del acuerdo de junta el 28 de diciembre de 2020.

1.3. AUTOR DEL PLAN

El autor del presente trabajo es el Arquitecto D. Jaime San Martín Ariz, colegiado nº 3.830 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco –Navarro, en su delegación de Navarra, en representación del Estudio de Arquitectura EMIA ARQUITECTURA SLP inscrita con el numero nº 950.526 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco –Navarro, en su delegación de Navarra

1.4. OBJETO DEL ANEXO AL PLAN DE ACCESIBILIDAD

El objeto del presente ANEXO al Plan Especial de Accesibilidad es responder al requerimiento con fecha 5 de abril de 2022 por parte del Ayuntamiento de Pamplona.

En el requerimiento se solicita Anexo a documento de Plan Especial de noviembre de 2021, con **nuevo Documento Normativo** (que sustituirá al de noviembre de 2021), ajustando sus Determinaciones y Documentación gráfica a la propuesta elegida; siendo esta la resultante de un **nuevo análisis de las opciones** (estudio de alternativas) -para la determinación de afecciones, entre las que estaría la determinación de superficies privativas necesarias, la ocupación temporal durante las obras y el traslado de instalaciones existentes en las fincas afectadas, modificando y completando, en los aspectos descritos en el requerimiento, cada una de las opciones, así como adjuntar la documentación administrativa que se solicita en el requerimiento.

Este ANEXO al Plan Especial de Accesibilidad da respuesta al requerimiento modificando y completando el Plan Especial y describe la solución propuesta para la instalación de ascensor y supresión completa de barreras arquitectónicas en el edificio sito en el Paseo Sarasate número 12 de Pamplona, siendo, dicha solución, la más idónea

2. NUEVO ANALISIS DE LAS OPCIONES

Se trata con este trabajo de modificar y completar las opciones presentadas en el Plan Especial de Accesibilidad de noviembre de 2021 siguiendo las indicaciones del requerimiento para cada una de las opciones estudiadas.

Se elimina la opción 1.2, que, con las indicaciones del requerimiento, es igual a la opción 1 en este anexo y se añade la opción 2.1, que recoge la opción de doble acceso a las viviendas, por escaleras desde Paseo Sarasate y acceso eliminando las barreras arquitectónicas desde calle Lindachiquía, unificando el acceso a la vivienda de entreplanta como ocurre en la opción 1.1.

La solución de eliminar barreras arquitectónicas tiene la necesidad de instalar un ascensor, de medidas 90x120 cm de acuerdo con el DA SUA 2 donde se recoge las tolerancias admisibles en edificios existentes, y que se encuentra su posición en el actual patio donde iluminan tanto escaleras como cocinas, adecuando las escaleras de entreplanta a planta primera al apartado 3 del punto 4.2.2. del SUA 1 del CTE para que la contrahuella respecto de la medida en el tramo siguiente (planta consecutiva) no varíe más de +/-1cm aplicando una huella mínima 28 cm y una contrahuella máxima de 18,50 cm, conforme al apartado 4.2.1 del SUA 1 del CTE y se justifica que la mínima altura vertical libre en cualquier punto de la escalera y de los rellanos hasta una distancia igual a la anchura de la escalera es de 2,10m, justificando así el cumplimiento del art.6 del Anexo 2 del DF 5/2006, de 16 de enero, de habitabilidad.

2.1.- PROPUESTA ELEGIDA y NUEVA COMPARATIVA

Se estudian las tres opciones, con sus variantes en la primera y segunda, dependiendo de si el acceso se realiza desde Paseo Sarasate o desde Calle Lindachiquía, manteniendo acceso a las viviendas a través de las escaleras desde Paseo Sarasate o únicamente acceso desde Calle Lindachiquía.

Se añade en el estudio las afecciones a los derechos y bienes afectados en cada una de las viviendas y locales, superficies, ocupaciones temporales (previstas inicialmente y que se deben confirmar con la empresa constructora que vaya a ejecutar las obras y con cada uno de los propietarios afectados), así como las afecciones a las instalaciones existentes o modificaciones en las actuales distribuciones existentes en las zonas afectadas por la expropiación.

En cada opción se enumera lo positivo y lo negativo que aporta cada una de ellas.

PROPUESTA ELEGIDA

Opción 1, el acceso a las viviendas es desde Paseo Sarasate, tanto a través del ascensor como desde las escaleras.

Se mantiene el actual acceso desde Paseo Sarasate a través de la fachada catalogada, manteniendo la estética de portal de acceso a viviendas, el cual se realizará, o bien a través de las escaleras, o a través del ascensor con una única entrada al edificio.

Para ello es necesario modificar el acceso al actual portal ampliándolo para dar cabida a una rampa que nos lleva hasta el ascensor, con una pendiente del 12% con longitudes de 3,00 metros o acceder a través de la escalera a las distintas plantas del edificio. Para ello es necesario el derribo de las actuales escaleras hasta el primer piso para poder generar una plataforma frente al ascensor donde se pueda inscribir un círculo de 1,20 m. Se ajustan las dimensiones de pasillos y escaleras al Documento de Apoyo SUA /2 con el único propósito de ajustar todo lo que la normativa fija como mínimos para ocupar lo mínimo tanto locales como viviendas.

Frente a la puerta de acceso a la vivienda situada en la entreplanta se ocupa un espacio para generar dicho rellano y la ampliación en anchura del portal.

Las nuevas escaleras de entreplanta a planta primera al apartado 3, para cumplir el punto 4.2.2. del SUA 1 del CTE y que la contrahuella respecto de la medida en el tramo siguiente (planta consecutiva) no varíe más de +/-1cm:

- del portal a entreplanta es de $161\text{ cm}/9=17,89\text{ cm}$,
- de entreplanta a planta 1ª es de $319/18=17,72\text{ cm}$
- de planta 1ª a planta 2ª es de $304/18=16,89\text{ cm}$

NO HAY UNA DIFERENCIA DE +/- 1 cm ENTRE LAS CONTRAHUELLAS

Se aplica una huella mínima 28 cm y una contrahuella de $17,72\text{ cm} < 17,89\text{ cm} < 18,50\text{ cm}$, conforme al apartado 4.2.1 del SUA 1 del CTE.

La mínima altura vertical libre en cualquier punto de la escalera y de los rellanos hasta una distancia igual a la anchura de la escalera es de 2,10m, justificando así el cumplimiento del art.6 del Anexo 2 del DF 5/2006, de 16 de enero, de habitabilidad.

El acceso a la vivienda situada en la entreplanta a través del ascensor se sitúa bajo la nueva correa de escaleras, ampliando el espacio con el fin de poder inscribir un círculo de 1,20 m en dicho espacio por lo que es necesario ocupar parte de la vivienda, para el acceso a esta planta se instalara medidas para controlar que aquel que acceda a dicho rellano tenga relación con la vivienda colocando un sistema de control en el ascensor mediante código o llave para que no ocurra nunca que quede atrapado una persona en este espacio sin vinculación con la vivienda ya que esta será el recorrido de evacuación. Este nuevo rellano se deja visualmente conectado con la rampa de acceso en planta baja, y visible desde la entrada, para una mejor comunicación en caso de emergencia.

El ascensor es de un solo embarque con puerta corredera de tres hojas y luz de 800 mm, eléctrico. Se plantea colocar el ascensor sin cerrar el hueco en todo su perímetro, salvo a la altura del patio con un levante de 2,00 m y los laterales del patinillo de instalaciones y los armarios de centralización de contadores de los distintos servicios, agua, electricidad y gas, tal como se representa en el plano número 6 de la relación de planos contenida en el apartado 6.1. con el fin de mejorar la iluminación de las escaleras y estancias que dan al mismo y estando el ascensor en planta baja, el patio no disminuye las dimensiones para que llegue más luz a las plantas más bajas.

La puerta de acceso al portal se modifica para adecuarla a la altura del nuevo acceso manteniendo la estética existente al tratarse de una fachada catalogada, suplementando a la actual puerta para adecuarla a la nueva altura del hueco al eliminar el escalón existente, con el fin de guardar la estética según las indicaciones de la ficha que cataloga el edificio en el Plan Municipal.

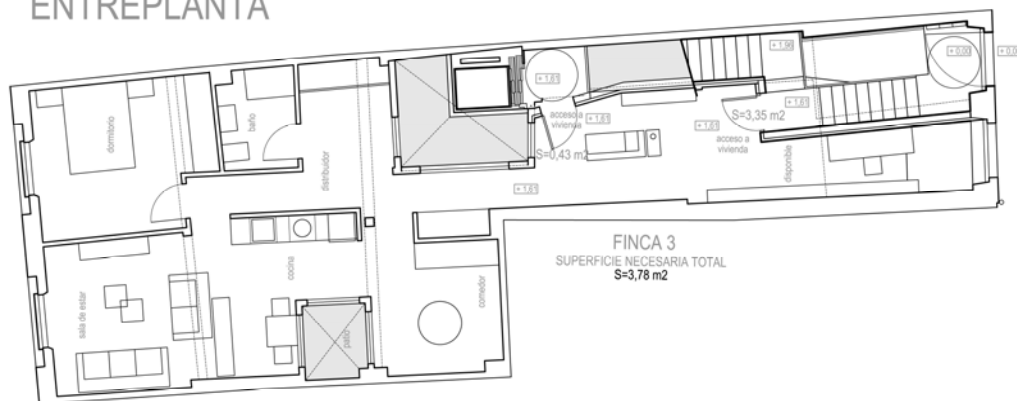
Para esta solución es necesario la ocupación del local número 13 de Lindachiquía y el local situado en planta semisótano de Paseo Sarasate con acceso desde el portal, unidos entre ellos físicamente y en obras actualmente, cerrando el acceso desde el portal, y generar los accesos tanto a las escaleras como el acceso al ascensor.

Para esta solución es necesaria también la ocupación de parte de las viviendas situadas en Entreplanta y Planta 1ª para adecuar los accesos a la vivienda en entreplanta, y conseguir la mínima altura vertical libre en las escaleras de acceso a planta 1ª.

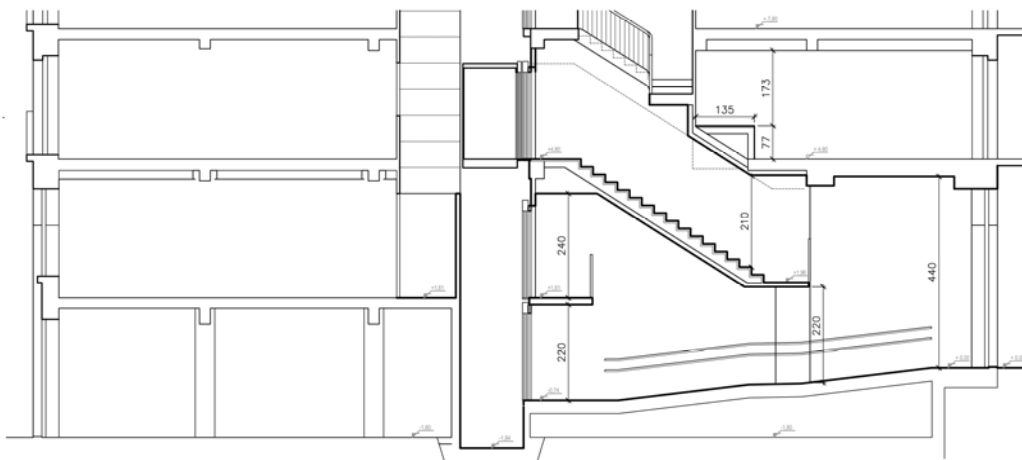
PLANTA 1ª



ENTREPLANTA



SECCIÓN



PLANTA SEMISOTANO



POSITIVOS

- Se eliminan las barreras arquitectónicas existentes en el edificio.
- Un único acceso sin barreras arquitectónicas y de recorrido de evacuación.
- Se mantiene acceso a portal de viviendas por Paseo Sarasate por lo que las condiciones de seguridad en la entrada y salida del edificio no se ven mermadas y las viviendas no pierden valor por modificar su acceso.
- Se mantiene la estética en la fachada catalogada en el Plan Municipal.
- La altura de evacuación no cambia, se mantiene por debajo de los 15 m, por lo que no es necesaria una adecuación de la escalera existente.
- El local más afectado por la ocupación mantiene su escaparate a Paseo Sarasate, y su acceso se realiza a través del local situado en c/ Lindachiquia número 13 tal como se recoge en el anteproyecto de reforma del local, y la zona ocupada es en la zona de almacén, oficina con altura limitada, condenando el acceso al local ya cerrado en la reforma no afectando a la zona comercial de acceso público a través de calle Lindachiquia.
- Mejora el acceso desde las escaleras a la vivienda entresuelo al formar un rellano frente a la puerta que actualmente no existe.
- Las viviendas no pierden valor al mantener su acceso desde el Paseo Sarasate.

NEGATIVOS

- Superficie afectada a locales y viviendas:
 - o En local 1, unidad catastral 1 parcela 718 polígono 1, planta semisótano sin acceso desde Paseo Sarasate a cota -1,60 m de este y altura > 2,50 m de 9,34 m² y bajo las actuales escaleras, con altura variable y mínima de 1,50 m de 4,81 m² = **14,15 m²**, que afectan a la zona de almacén y oficina manteniendo el escaparate a Paseo Sarasate.
 - o En local 2, unidad catastral 2 parcela 718 polígono 1, en planta baja a Calle Lindachiquia nº 13 y altura > 2,50 m **3,41 m²**, que afecta a la zona donde se sitúa el aseo que habrá que desplazarlo.
 - o En entreplanta, unidad catastral 4 parcela 718 polígono 1, **3,78 m²**.
 - o En piso 1º, unidad catastral 5 parcela 718 polígono 1, **1,68 m²**.
- Complejidad técnica:
 - o Nuevo tramo de forjado para rellano de entreplanta, Solución de cabezada interviniendo en suelo de piso 1º (1,68 m²).
 - o Modificación de la estructura para garantizar las modificaciones a base de muros de carga y estructura metálica.
 - o El rellano de acceso desde el ascensor a la vivienda en Entreplanta carece de comunicación con la escalera siendo la única salida en caso de emergencia el propio acceso a la vivienda.
Para evitar que el acceso a dicho rellano no pueda hacerlo una persona ajena a la vivienda, se dotara de un acceso en el ascensor mediante código o llave para llegar a dicho rellano.
Para mejorar la seguridad también se comunica visualmente el rellano en entreplanta con el acceso al ascensor en planta baja, quedando comunicado visualmente hasta con la puerta del portal.

Opción 1.1, el acceso a las viviendas es desde Paseo Sarasate, tanto a través del ascensor como desde las escaleras, unificando el acceso a la vivienda Entreplanta uniendo los accesos previstos en la opción 1.

Se mantiene el actual acceso desde Paseo Sarasate a través de la fachada catalogada, manteniendo la estética de portal de acceso a viviendas, el cual se realizará, o bien a través de las escaleras, o a través del ascensor con una única entrada al edificio.

Esta opción es igual a la Opción 1 con la salvedad de que se unifica el acceso a la vivienda entreplanta, colocando una única entrada comunicando las escaleras con el acceso al ascensor.

En esta opción se incluye un acceso al patio desde elementos comunes tal como se recoge en el requerimiento para una mayor adecuación a las ordenanzas y para posibilitar la ubicación en ese patio de elementos de instalaciones generales del edificio, como posible ubicación de nuevas centralizaciones, etc.

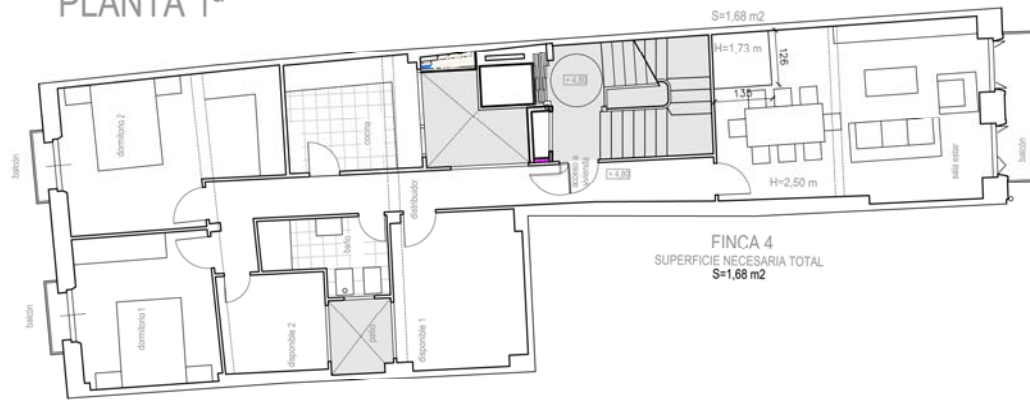
El resto de condicionantes y soluciones es igual a la Opción 1.

Se elimina el punto negativo el rellano de acceso desde el ascensor a la vivienda en Entreplanta, que carece de comunicación con la escalera en la Opción 1, generando un único acceso.

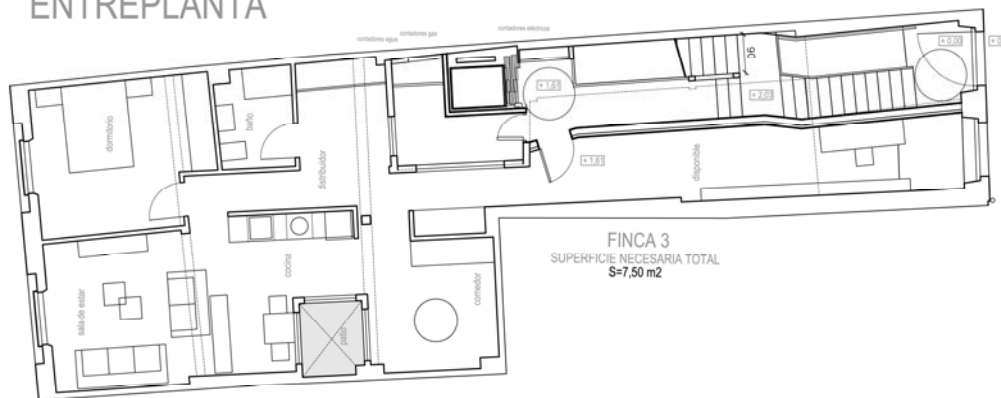
En esta opción la ocupación en la vivienda entreplanta, unidad catastral 4 parcela 718 polígono 1, aumenta de **3,78 m² a 7,50 m²** generando todavía un mayor estrechamiento en la vivienda.

Como la comunidad pretende la menor afección posible en las fincas privativas, se desecha esta opción.

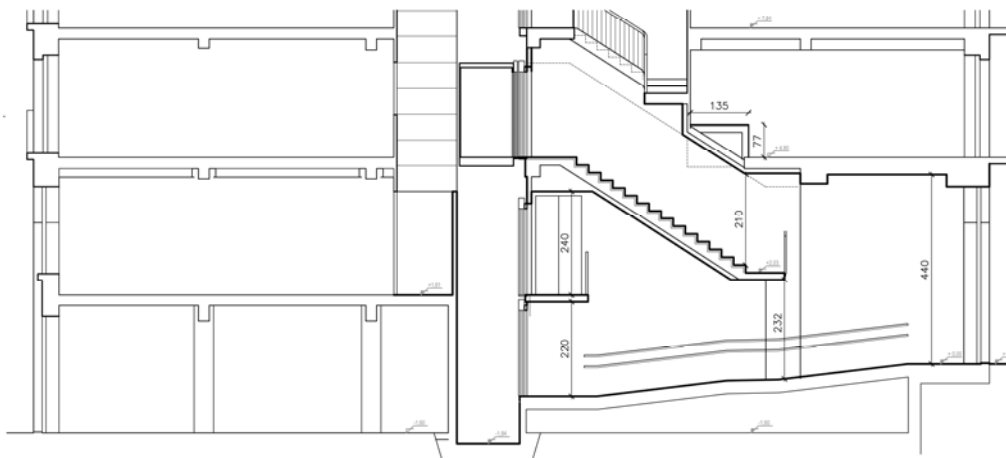
PLANTA 1ª



ENTREPLANTA



SECCIÓN



PLANTA SEMISOTANO



POSITIVOS

- Se eliminan las barreras arquitectónicas existentes en el edificio.
- Un único acceso sin barreras arquitectónicas y de recorrido de evacuación.
- Se mantiene acceso a portal de viviendas por Paseo Sarasate por lo que las condiciones de seguridad en la entrada y salida del edificio no se ven mermadas y las viviendas no pierden valor por modificar su acceso.
- Se mantiene la estética en la fachada catalogada en el Plan Municipal.
- La altura de evacuación no cambia, se mantiene por debajo de los 15 m, por lo que no es necesaria una adecuación de la escalera existente.
- El local más afectado por la ocupación mantiene su escaparate a Paseo Sarasate, y su acceso se realiza a través del local situado en planta baja calle Lindachiquía número 13, tal como se recoge en el anteproyecto de reforma del local, y la zona ocupada es en la zona de almacén, oficina con altura limitada, condenando el acceso al local ya cerrado en la reforma no afectando a la zona comercial de acceso público a través de calle Lindachiquía.
- Mejora el acceso desde las escaleras y ascensor a la vivienda entresuelo unificar el acceso a la vivienda
- Las viviendas no pierden valor al mantener su acceso desde el Paseo Sarasate.

NEGATIVOS

- Superficie afectada a locales y viviendas:
 - o En local 1, unidad catastral 1 parcela 718 polígono 1, en planta semisótano sin acceso desde Paseo Sarasate a cota -1,60 m de este y altura > 2,50 m de 8,79 m² y bajo las actuales escaleras, con altura variable y mínima de 1,50 m de 4,81 m² = **13,60 m²**, que afectan a la zona de almacén y oficina manteniendo el escaparate a Paseo Sarasate.
 - o En local 2, unidad catastral 2 parcela 718 polígono 1, en planta baja a Calle Lindachiquía nº 13 y altura > 2,50 m **3,41 m²**, que afecta a la zona donde se sitúa el aseo que habrá que desplazarlo.
 - o En entreplanta, unidad catastral 4 parcela 718 polígono 1, **7,50 m²**.
 - o En piso 1º, unidad catastral 5 parcela 718 polígono 1, **1,68 m²**.
- Complejidad técnica:
 - o Nuevo tramo de forjado para rellano de entreplanta, Solución de cabezada interviniendo en suelo de piso 1º (1,68 m²).
 - o Modificación de la estructura para garantizar las modificaciones a base de muros de carga y estructura metálica.

Opción 2, el acceso a las viviendas desde el ascensor a través de Lindachiquía y desde Paseo Sarasate por las escaleras.

Para ello no es necesario modificar el acceso al actual portal y sí ocupar el local número 13 de Lindachiquía para generar un acceso al ascensor al nivel de la calle Lindachiquía.

Es necesario el derribo de las actuales escaleras desde entreplanta hasta el primer piso para poder generar una plataforma frente al ascensor donde se pueda inscribir un círculo de 1,20 m.

Frente a la puerta de acceso a la vivienda situada en la entreplanta se ocupa un espacio para generar dicho rellano y la ampliación en anchura del portal.

Las nuevas escaleras de entreplanta a planta primera al apartado 3, para cumplir el punto 4.2.2. del SUA 1 del CTE y que la contrahuella respecto de la medida en el tramo siguiente (planta consecutiva) no varíe más de +/-1cm:

- del portal a entreplanta es de $161\text{ cm}/9=17,89\text{ cm}$,
- de entreplanta a planta 1ª es de $319/18=17,72\text{ cm}$
- de planta 1ª a planta 2ª es de $304/18=16,89\text{ cm}$

NO HAY UNA DIFERENCIA DE +/- 1 cm ENTRE LAS CONTRAHUELLAS

Se aplica una huella mínima 28 cm y una contrahuella de $17,72\text{ cm} < 17,89\text{ cm} < 18,50\text{ cm}$, conforme al apartado 4.2.1 del SUA 1 del CTE.

La mínima altura vertical libre en cualquier punto de la escalera y de los rellanos hasta una distancia igual a la anchura de la escalera es de 2,10m, justificando así el cumplimiento del art.6 del Anexo 2 del DF 5/2006, de 16 de enero, de habitabilidad.

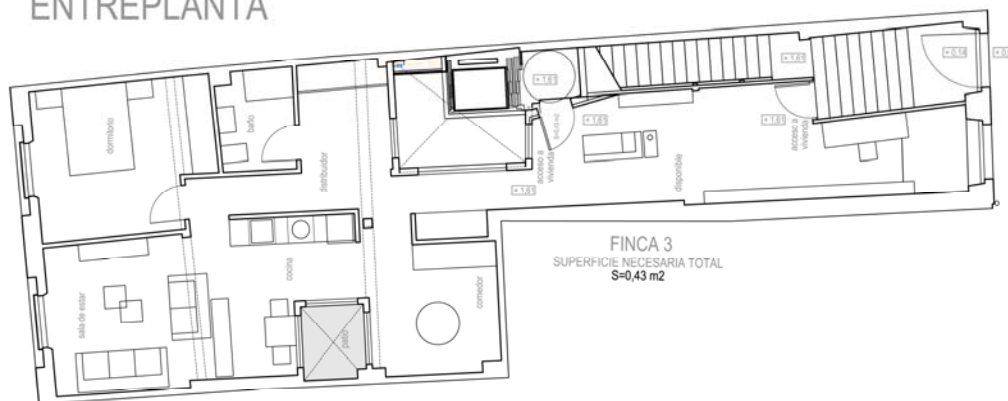
El acceso a la vivienda situada en la entreplanta a través del ascensor se sitúa bajo la nueva correa de escaleras, ampliando el espacio con el fin de poder inscribir un círculo de 1,20 m en dicho espacio por lo que es necesario ocupar parte de la vivienda.

El ascensor es de doble embarque a 180º con puertas correderas de tres hojas y luz de 800 mm, eléctrico. Se plantea colocar el ascensor sin cerrar el hueco en todo su perímetro, salvo a la altura del patio con un levante de 2,00 m y los laterales del patinillo de instalaciones y los armarios de centralización de contadores de los distintos servicios, agua, electricidad y gas, tal como se representa en el plano número 6 de la relación de planos contenida en el apartado 6.1. con el fin de mejorar la iluminación de las escaleras y estancias que dan al mismo y estando el ascensor en planta baja, el patio no disminuye las dimensiones para que llegue más luz a las plantas más bajas.

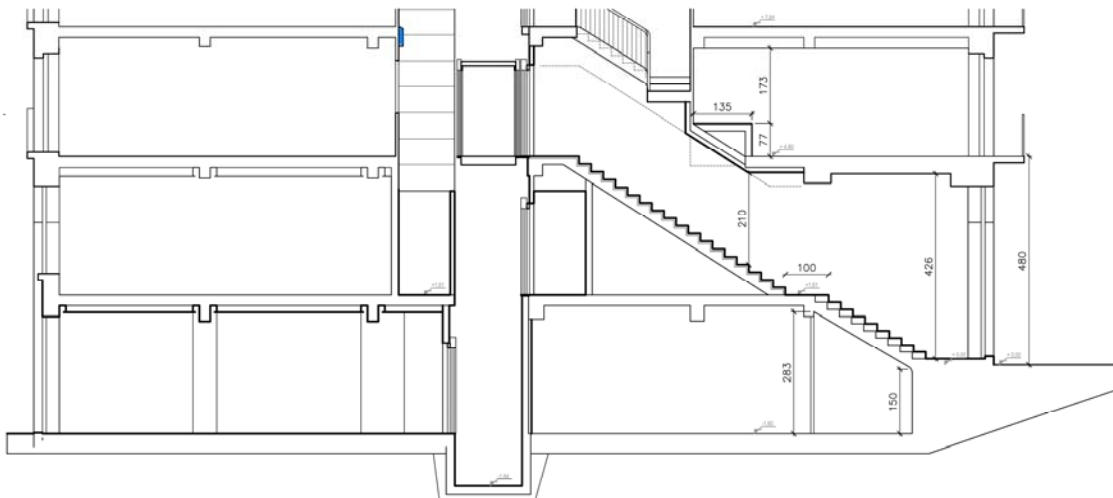
PLANTA 1ª



ENTREPLANTA



SECCIÓN



PLANTA SEMISOTANO



POSITIVOS

- Se eliminan las barreras arquitectónicas existentes en el edificio.
- Se mantiene acceso a portal de viviendas por Paseo Sarasate por lo que las condiciones de seguridad en la entrada y salida del edificio no se ven mermadas y las viviendas no pierden valor por modificar su acceso.
- Se mantiene la estética en la fachada catalogada en el Plan Municipal.
- La altura de evacuación no cambia, se mantiene por debajo de los 15 m, por lo que no es necesaria una adecuación de la escalera.
- Tiene una menor complejidad el acceso al ascensor porque está a cota del acceso.

NEGATIVOS

- Se genera un nuevo acceso al edificio, uno para acceder a través de las escaleras y otro por el ascensor para llegar a las viviendas, lo que hace más complejo la organización de los servicios y costos de mantenimiento y conservación.
- El acceso desde calle Lindachiquía disminuye la seguridad en el mismo al tratarse de una calle estrecha y poco transitada, frente a acceder desde Paseo Sarasate, espacio amplio, bien iluminado y un mayor tránsito de personas.
- Superficie afectada a locales y viviendas:
 - o En local 2, unidad catastral 2 parcela 718 polígono 1, en planta baja Calle Lindachiquía 13 superficie en contacto con fachada a Calle Lindachiquía, y altura > 2,50 m de **18,19m²**, esto afecta al acceso al local disminuyendo y dejando un local muy estrecho condicionando su uso futuro.
 - o En entreplanta, unidad catastral 4 parcela 718 polígono 1, **0,43 m²**.
 - o En piso 1º, unidad catastral 5 parcela 718 polígono 1, **1,68 m²**.
- Complejidad técnica:
 - o Replanteo escalera de entreplanta a piso 1º.
 - o Solución de cabezada interviniendo en suelo de piso 1º (1,68 m²).
 - o Afección puntual en estructura existente para evitar la cabezada solucionada con refuerzos metálicos apoyados en nuevo cierre con el local realizando pilastras, muros de carga existentes, pilares madera existentes o colocación de pilares metálicos allí donde sea necesario. El detalle para definir la estructura necesaria es objeto del Proyecto de Ejecución.
 - o El rellano de acceso desde el ascensor a la vivienda en Entreplanta carece de comunicación con la escalera siendo la única salida en caso de emergencia el propio acceso a la vivienda.
Para evitar que el acceso a dicho rellano no pueda hacerlo una persona ajena a la vivienda, se dotara de un acceso en el ascensor mediante código o llave para llegar a dicho rellano.

Opción 2.1, el acceso a las viviendas desde el ascensor a través de Lindachiquía y desde Paseo Sarasate por las escaleras, unificando el acceso a la vivienda Entreplanta uniendo los accesos previstos en la opción 2.

Esta opción es igual a la Opción 2 con la salvedad de que se unifica el acceso a la vivienda entreplanta, colocando una única entrada comunicando las escaleras con el acceso al ascensor, siendo solicitada su estudio en el requerimiento.

El resto de condicionantes y soluciones es igual a la Opción 2.

En esta opción se incluye un acceso al patio desde elementos comunes tal como se recoge en el requerimiento para una mayor adecuación a las ordenanzas y para posibilitar la ubicación en ese patio de elementos de instalaciones generales del edificio, como posible ubicación de nuevas centralizaciones, etc.

Se elimina el punto negativo el rellano de acceso desde el ascensor a la vivienda en Entreplanta, que carece de comunicación con la escalera en la Opción 2, generando un único acceso.

En esta opción la ocupación en la vivienda entreplanta, unidad catastral 4 parcela 718 polígono 1, aumenta de **0,43 m² a 6,58 m²** generando un mayor estrechamiento en la vivienda.

Como la comunidad pretende la menor afección posible en las fincas privativas, se desecha esta opción.

POSITIVOS

- Se eliminan las barreras arquitectónicas existentes en el edificio.
- Se mantiene acceso a portal de viviendas por Paseo Sarasate por lo que las condiciones de seguridad en la entrada y salida del edificio no se ven mermadas y las viviendas no pierden valor por modificar su acceso.
- Se mantiene la estética en la fachada catalogada en el Plan Municipal.
- La altura de evacuación no cambia, se mantiene por debajo de los 15 m, por lo que no es necesaria una adecuación de la escalera.
- Tiene una menor complejidad el acceso al ascensor porque está a cota del acceso.

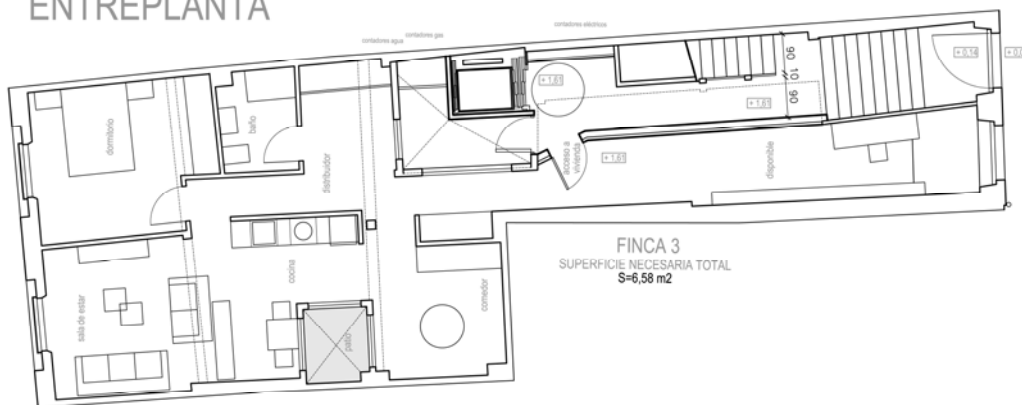
NEGATIVOS

- Se genera un nuevo acceso al edificio, uno para acceder a través de las escaleras y otro por el ascensor para llegar a las viviendas, lo que hace más complejo la organización de los servicios y costos de mantenimiento y conservación.
- El acceso desde calle Lindachiquía disminuye la seguridad en el mismo al tratarse de una calle estrecha y poco transitada, frente a acceder desde Paseo Sarasate, espacio amplio, bien iluminado y un mayor tránsito de personas.
- Superficie afectada a locales y viviendas:
 - o En local 2, unidad catastral 2 parcela 718 polígono 1, en planta baja Calle Lindachiquía 13 superficie en contacto con fachada a Calle Lindachiquía, y altura > 2,50 m de **18,19m²**, esto afecta al acceso al local disminuyendo y dejando un local muy estrecho condicionando su uso futuro.
 - o En entreplanta, unidad catastral 4 parcela 718 polígono 1, **6,58 m²**.
 - o En piso 1º, unidad catastral 5 parcela 718 polígono 1, **1,68 m²**.
- Complejidad técnica:
 - o Replanteo escalera desde entreplanta hasta piso 1º,
 - o Solución de cabezada interviniendo en suelo de piso 1º (1,68 m²).
 - o Afección puntual en estructura existente para evitar la cabezada solucionada con refuerzos metálicos apoyados en nuevo cierre con el local realizando pilastras, muros de carga existentes, pilares madera existentes o colocación de pilares metálicos allí donde sea necesario. El detalle para definir la estructura necesaria es objeto del Proyecto de Ejecución.

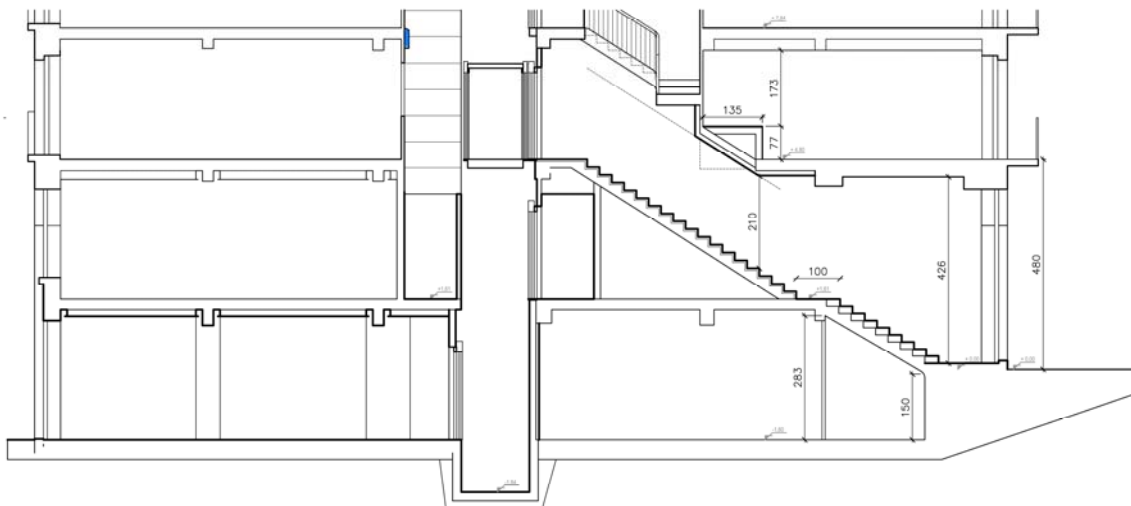
PLANTA 1ª



ENTREPLANTA



SECCIÓN



PLANTA SEMISOTANO



Opción 3, el acceso a las viviendas desde el ascensor y escaleras únicamente a través de calle Lindachiquía.

Para ello no es necesario modificar el acceso al actual portal, pero si ocupar el local 2 unidad catastral 2 parcela 718 polígono 1, en planta baja calle Lindachiquía número 13 donde se genera un nuevo portal desde el que tener acceso al ascensor y a la nueva escalera, desde el nivel de la calle Lindachiquía. La superficie necesaria para este acceso es de 23,63 m², dejando un local estrecho e irregular de 17,06 m² y con una anchura en el acceso de 1,60 m, tras el acceso 2,03 m y una zona del fondo únicamente 1,04 m, por lo que esta opción hace necesaria la ocupación total del local 2 porque, aunque no es estrictamente necesario, el local residual carece de unas dimensiones donde poder instalar un comercio.

Es necesario el derribo de las actuales escaleras desde entreplanta hasta el primer piso para poder comunicarlas con el nuevo acceso desde calle Lindachiquía.

Esta solución elimina el acceso a las viviendas desde Paseo Sarasate 12 y eleva la altura de evacuación a más de 15 metros lo que conlleva la necesidad de adecuar la escalera a lo exigido a una escalera protegida, que no es posible, y habría que dotar de medidas alternativas, así como aumentar la resistencia al fuego de las escaleras.

Se crea una nueva escalera de planta baja a entreplanta ocupando parte del patio de escaleras, reduciendo la superficie del patio a un espacio mínimo que queda tras el ascensor.

Las nuevas escaleras de nuevo acceso a entreplanta, y de esta a planta primera se adecuan al apartado 3, para cumplir el punto 4.2.2. del SUA 1 del CTE y que la contrahuella respecto de la medida en el tramo siguiente (planta consecutiva) no varíe más de +/-1cm:

- del portal a entreplanta es de $321\text{ cm}/18=17,83\text{ cm}$,
- de entreplanta a planta 1ª es de $319/18=17,72\text{ cm}$
- de planta 1ª a planta 2ª es de $304/18=16,89\text{ cm}$

NO HAY UNA DIFERENCIA DE +/- 1 cm ENTRE LAS CONTRAHUELLAS

Se aplica una huella mínima 28 cm y una contrahuella de $17,72\text{ cm}<17,83\text{ cm}<18,50\text{ cm}$, conforme al apartado 4.2.1 del SUA 1 del CTE.

La mínima altura vertical libre en cualquier punto de la escalera y de los rellanos hasta una distancia igual a la anchura de la escalera es de 2,10m, justificando así el cumplimiento del art.6 del Anexo 2 del DF 5/2006, de 16 de enero, de habitabilidad.

Las nuevas escaleras a planta primera serán de 0,80 m de anchura, admitida en el DA SUA/2 en su anejo B Instalación de ascensor en edificios de viviendas colectivas en el punto B.4.2 Incidencia en las condiciones del DB SI donde se indica que se permite la reducción de la anchura de escaleras previstas para la evacuación hasta 0,80 m y no menos de P/160 en escaleras previstas para evacuación descendente.

Esta solución ocupa superficie de la vivienda situada en entreplanta para dar cabida a la nueva escalera, el rellano de acceso al ascensor unificando la entrada a la vivienda y condena la ventana del pasillo que actualmente tiene al patio.

El ascensor es de doble embarque a 180º con puertas correderas de tres hojas y luz de 800 mm, eléctrico. Se plantea colocar el ascensor sin cerrar el hueco en todo su perímetro, salvo a la altura del patio con un levante de 2,00 m y los laterales del patinillo de instalaciones y los armarios de centralización de contadores de los distintos servicios, agua, electricidad y gas, tal como se representa en el plano número 6 de la relación de planos contenida en el apartado 6.1. con el fin de mejorar la iluminación de las escaleras y estancias que dan al mismo y estando el ascensor en planta baja, el patio no disminuye las dimensiones para que llegue más luz a las plantas más bajas.

En el requerimiento se requiere del análisis en cuanto al cumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación mínimas que fueran exigidas por la normativa de habitabilidad aplicable: tanto a las viviendas (art 7 del Anexo 1 del DF 5/2006) como al nuevo tramo de

escalera hasta planta primera (art 6.3 del Anexo II del DF 5/2006) y una aclaración sobre el incumplimiento indicado por parte del arquitecto de la propiedad de los locales y vivienda de entreplanta, en su documento de fecha de septiembre de 2021 (pagina 21/22), respecto a la altura máxima lucernario de iluminación de escaleras (art 6.3.4.b del Anexo 1 del DF 5/2006).

Respecto a las condiciones de iluminación y ventilación mínimas que fueran exigidas por la normativa de habitabilidad aplicable: tanto a las viviendas (art 7 del Anexo 1 del DF 5/2006) este indica que las cocinas deben tener unas luces rectas mínimas de 1,50 m para la superficie de ventilación e iluminación que no queda tras el ascensor y que la superficie del patio sea mayor a 4 m².

- El patio resultante tras la ocupación por parte del ascensor tiene una superficie de 4,48 m² > 4 m²
- La superficie de la mayor de las cocinas de las viviendas que dan al patio es de 7,87 m² siendo necesaria un 8% para su ventilación e iluminación, por lo que tiene que tener una ventana de 0,63 m². Las actuales ventanas son de 1,70x1,25 m y quitando la parte que queda justo detrás del ascensor, queda una superficie de ventana de 0,73 mx1,25 m=0,91 m²>0,63 m²

Respecto a la iluminación y ventilación del nuevo tramo de escaleras hasta planta primera de acuerdo con el art 6.3 del Anexo II del DF 5/2006 en el que indica que el hueco, excepto en planta baja, iluminará directamente el recorrido de evacuación de la escalera y a una distancia máxima de 3 m al punto mas cercano del eje de dicho recorrido, considerando este, en todos los casos, de anchura igual a la escalera.

- Para ello se abre una ventana al patio en el tramo de subida a entreplanta y las ventanas, junto al ascensor, en el resto de los rellanos al patio existente.

En el documento de fecha de septiembre de 2021 (página 21/22) redactado por por parte del arquitecto de la propiedad de los locales y vivienda de entreplanta se recoge lo siguiente:

“Donde sí encontrará problema, en todas las opciones, es en la justificación de la altura máxima del lucernario que debe ser menor de 17,00 m y que no cumple (Art. 6.34 b del DF 5/2006 de Habitabilidad)”.

El mencionado artículo 6.3.4 indica:

3.4. Se admitirá la iluminación cenital de la escalera en aquellos edificios que cumplan las siguientes condiciones:

b) El lucernario situado en la cubierta tendrá una superficie mínima de 2 m² si forma un ángulo inferior a 45º con el plano horizontal y de 3 m² si fuera superior. En ambos casos el punto más alto del lucernario distará menos de 17 m de la cota del portal. Dicho lucernario tendrá una superficie de ventilación permanente o practicable desde la propia escalera de 0,80 m², y estará situado verticalmente sobre el hueco de la escalera que ilumina.

Pero este artículo no es de aplicación en nuestro edificio ya que las escaleras no tienen una ventilación cenital, como indica en el enunciado del punto 3.4 del artículo 6, sino que la iluminación y ventilación se produce a través de un patio interior al que también ventilan las viviendas, por lo que no es de aplicación el artículo mencionado por el arquitecto de la propiedad de los locales y vivienda de entreplanta, por lo que no hay ningún incumplimiento al mismo.

Esta opción es la equivalente a la opción que recoge en la documentación aportada en el Plan de Participación con la salvedad que, en la propuesta presentada, valora hacer una permuta de los elementos comunes para agruparlos y crear un nuevo local en Paseo Sarasate que agrupa el espacio ocupado por el actual portal, el local semisótano y parte de la vivienda entreplanta.

Se toman las medidas de la distribución interior de la vivienda entreplanta del proyecto ejecución reforma vivienda presentado en el Ayuntamiento para la obtención de licencia y del fin de obra de 15 de octubre de 2020 incluidos en el documento presentado durante

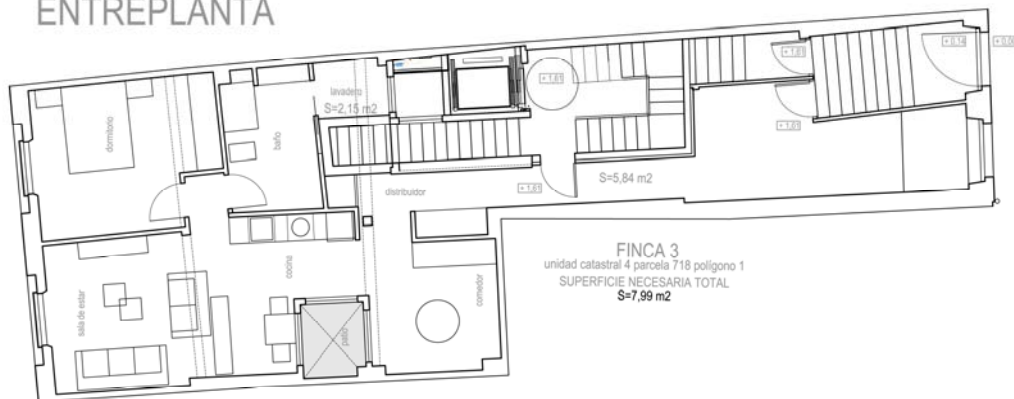
el proceso participativo bajo el título *Doc 8 PS12-EBA-INFORME diciembre 2020 en el anexo Expediente Fin de Obra vivienda entreplanta. Visado-19 de octubre de 2020* aportado por D. Eduardo Villar e incluido en el ANEXO VI del presente documento.

Se toman las medidas del local del anteproyecto de reforma del local redactado por D. Juan Urrutia de Errazquin en julio de 2020 presentado en el Ayuntamiento para la solicitud de licencia, estando en la actualidad en obras y se desconoce el estado de las mismas en el momento de la redacción del presente documento.

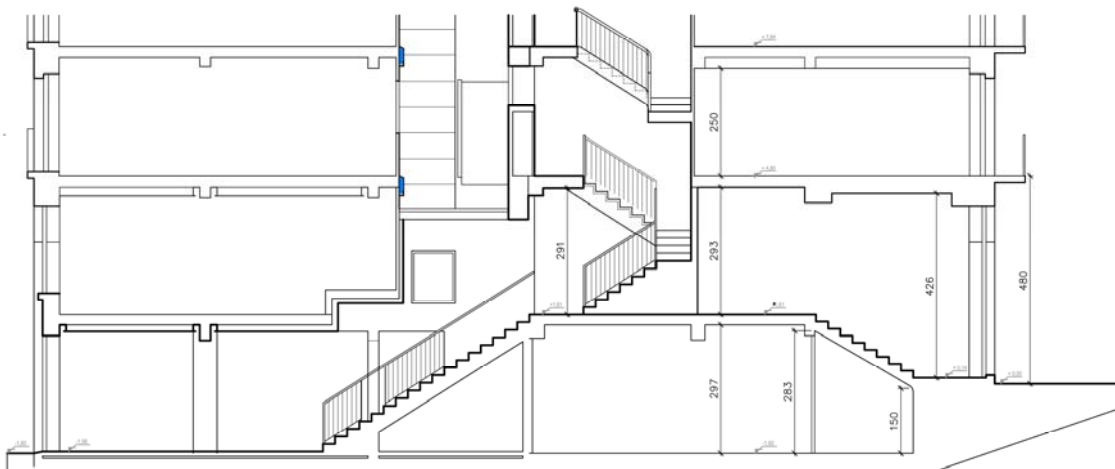
PLANTA 1ª



ENTREPLANTA



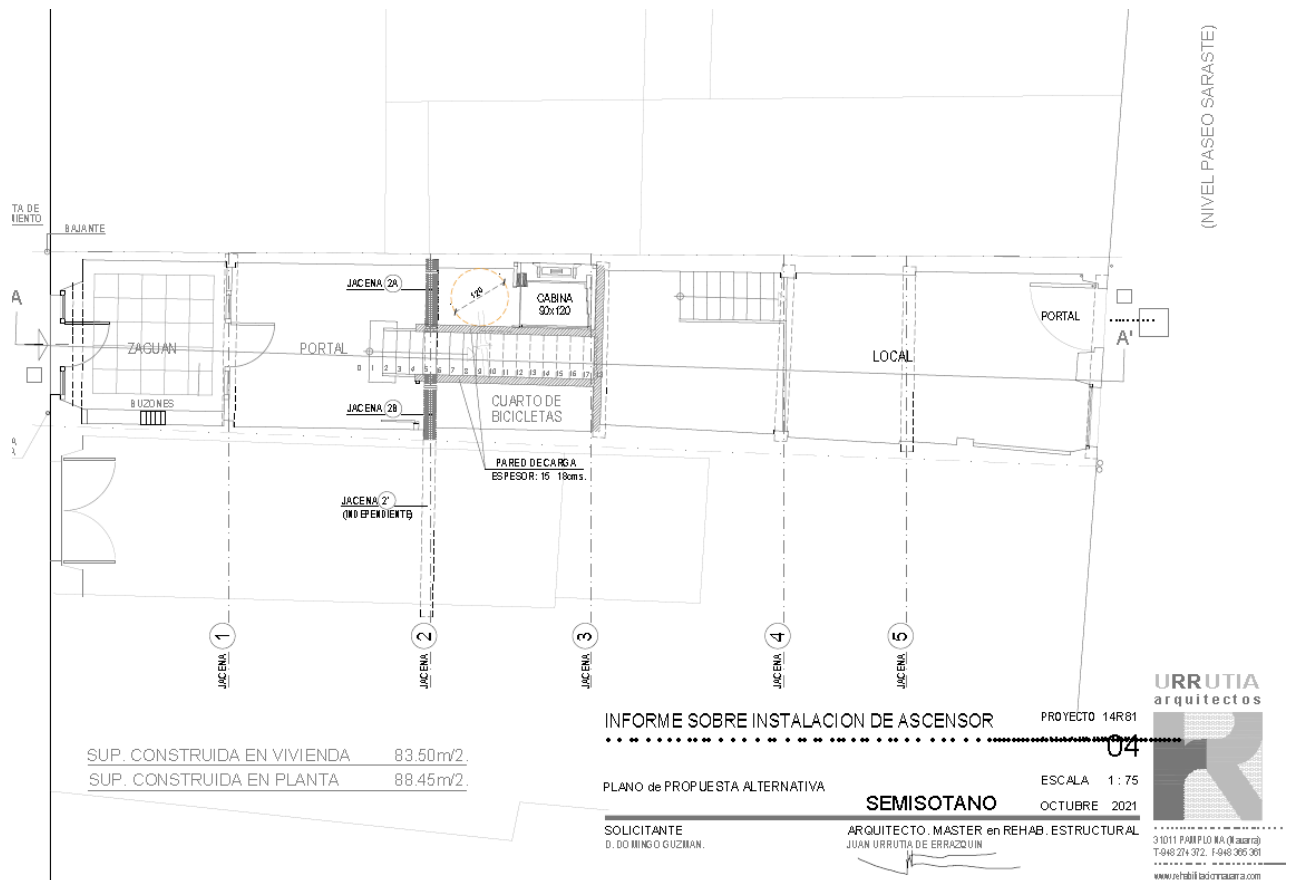
SECCIÓN



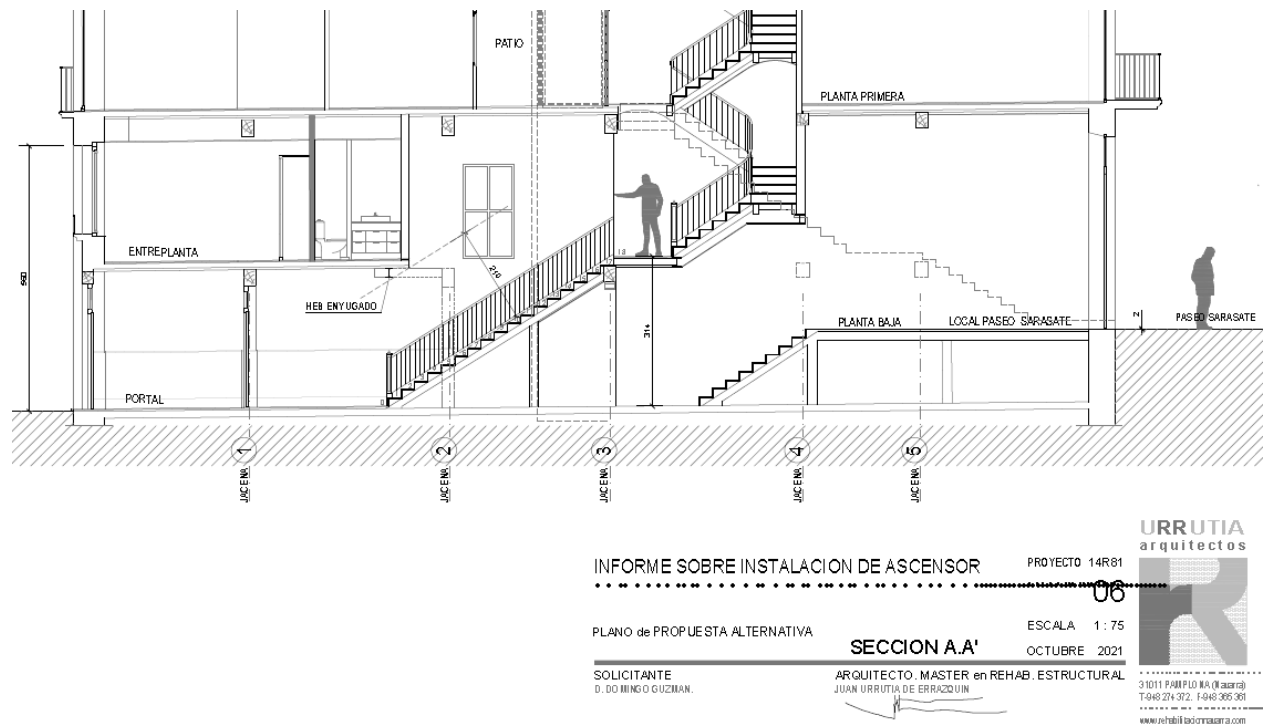
PLANTA SEMISOTANO



En la documentación presentada tras la reunión informativa, se adjunta los planos realizados por D. Juan Urrutia de Errazqui, de donde se toman datos de la nueva distribución de la vivienda entreplanta.

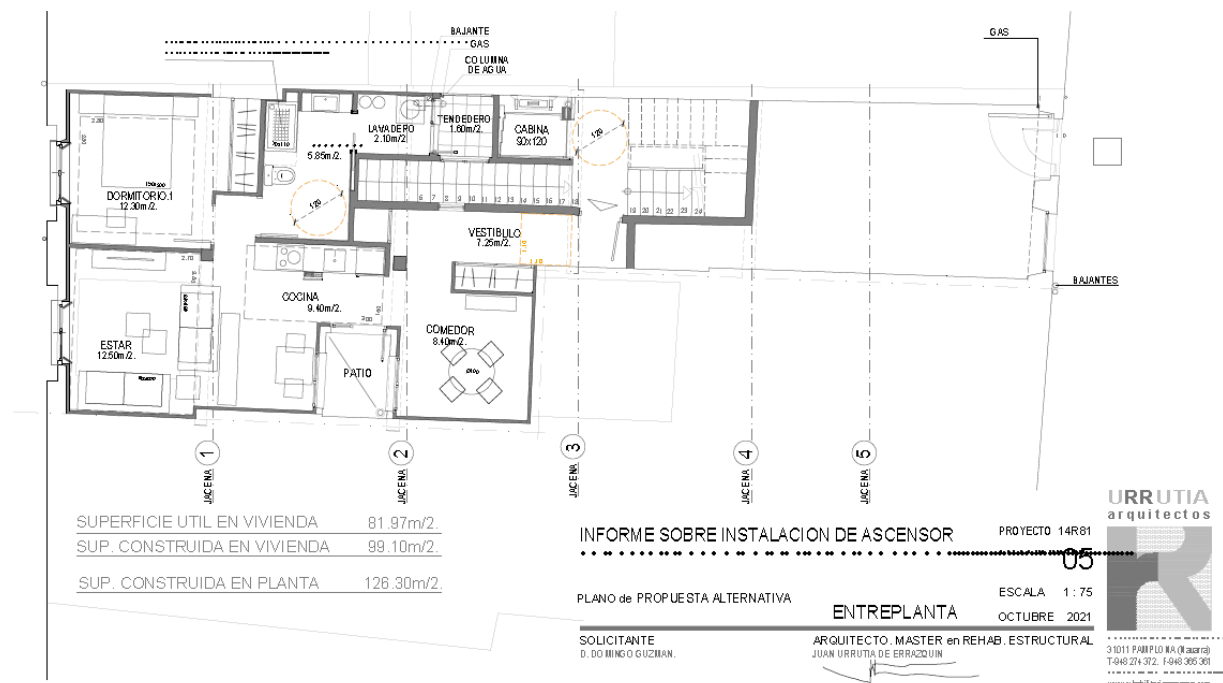


Planta semisótano en Anexo VI aportado tras proceso participación

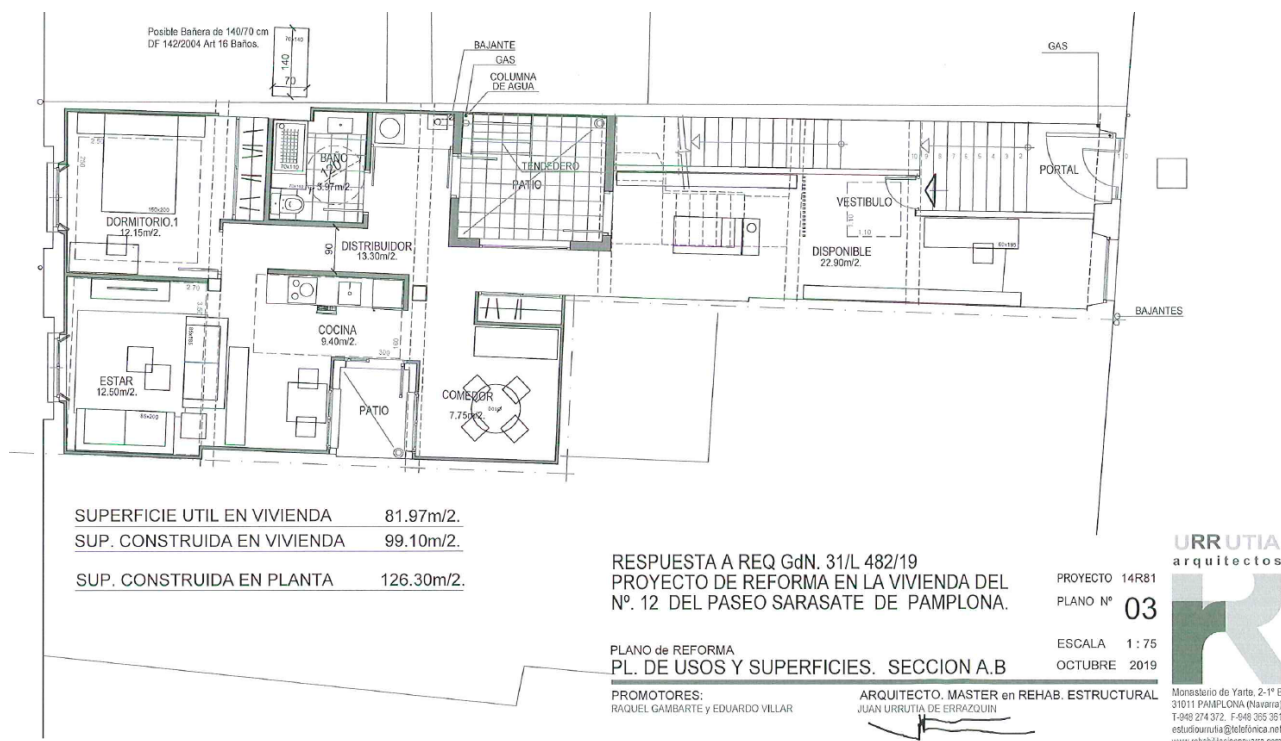


Sección en Anexo VI aportado tras proceso participación

En la seccion se puede ver su afeccion a las jacenas 2 y la eliminación de la 4 y 5 que actualmente tambien arriostan el edificio y el medianil afectado. Hay detalles de la actuacion en la jacena 2 pero no menciona la estructura de la nueva escalera ni la eliminacion de las jacenas mencionadas.



Planta entreplanta en Anexo VI aportado tras proceso participación



Planta entreplanta en proyecto reforma vivienda entreplanta

En los planos se puede ver el cambio necesario en la distribución de la vivienda y la superficie afectada por la actuación que no aparece reflejada en los planos..

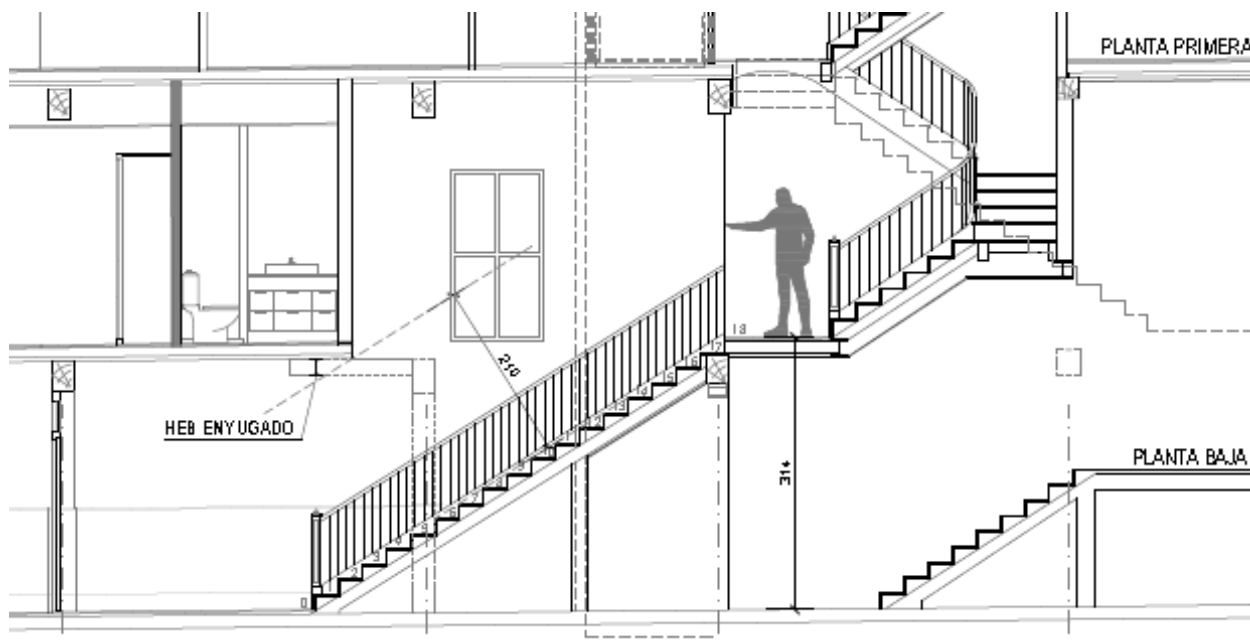
En esta opción se elimina el acceso a las viviendas desde el Paseo Sarasate.

POSITIVOS

- Único acceso al edificio sin barreras arquitectónicas para ascensor y escaleras.
- Unifica el acceso a la vivienda situada en entreplanta

NEGATIVOS

- Elimina acceso a portal de viviendas por Paseo Sarasate por lo que modifica la fachada catalogada en el Plan Municipal al perder dicho acceso.
- Esta propuesta elimina cualquier acceso a las viviendas desde el Paseo Sarasate lo que va a ocasionar una depreciación del valor de las viviendas al tener acceso desde calle Lindachiquia que puede llegar a superar los 1.500-2.000 €/m² de vivienda afectada, por lo que teniendo en cuenta que la superficie útil de vivienda en el edificio son 455,62 m², el valor de esta opción tendría un coste de 683.430-911.240€, tal como se aportó en el Plan de Participación y consultado en inmobiliarias.
- El acceso desde calle Lindachiquia disminuye la seguridad en el mismo al tratarse de una calle estrecha y poco transitada, frente a acceder desde Paseo Sarasate, espacio amplio, bien iluminado y un mayor tránsito de personas.
- Al modificar la altura de evacuación y superar los 15 metros es necesario adecuar toda la escalera a las condiciones que marca la norma DB-SI del Código técnico de Edificación.
- Reforma de la distribución en la nueva vivienda entreplanta, reformada en 2020, para dar solución a la altura en las nuevas escaleras, cambiando completamente la circulación en el interior desde la entrada hasta una reforma completa del baño de la vivienda situando el acceso a un pasillo.
- Superficie afectada a locales y viviendas:
 - o En local 2, unidad catastral 2 parcela 718 polígono 1, con fachada a Calle Lindachiquia, y altura > 2,50 m de **39,69 m²**.
 - o En entreplanta, unidad catastral 4 parcela 718 polígono 1, **7,99 m²** según las mediciones en los planos redactados en este Plan Especial de Accesibilidad, y que se han tomado como referencia los planos aportados en el Anexo VI realizados por D. Juan Urrutia, al no haber tenido acceso a la vivienda una vez reformada para toma de medidas.
- Complejidad técnica:
 - o Replanteo y ejecución de nuevas escaleras hasta piso 1º.
 - o Es necesaria la modificación de las actuales vigas de madera para conseguir evitar la cabezada en escalera hasta entreplanta complicando la estructura, tal como recoge en la sección A.A' número 6 del Anexo VI presentado en el Plan de Participación firmada por el Arquitecto D. Juan Urrutia.



- o Derribo del forjado del patio interior prácticamente en su totalidad, entre nueva escalera y ascensor, con su complejidad estructural al ser el punto débil de la estructura del edificio hacia donde se inclinan todos los forjados de las viviendas.
- o Se afecta a la organización de la vivienda situada en Entreplanta afectando al patio, al distribuidor (eliminándolo por lo que es necesario modificar la circulación en el interior de la vivienda, al comparar el plano de la vivienda reformada y el plano que incluye como plano de entreplanta nº 02 en la alternativa presentada firmada por el Arquitecto D. Juan Urrutia que refleja la situación anterior a la reforma de la vivienda y se observa que afecta al acceso a la zona auxiliar destinada a distribuidor, instalaciones y acceso a patio.

Se incluye en ANEXO V los planos de alternativas posibles para la instalación de ascensor que se han comparado y que sustituyen a los incluidos en el ANEXO I del Plan Especial de Accesibilidad de fecha noviembre de 2021.

En todas las opciones**ACCESIBILIDAD UNIVERSAL**

Se coloca en la entrada accesible al edificio el Portero Automático y Buzones postales a una altura accesible.

Se modifican los encendidos de la iluminación colocando detectores de presencia y se adecuan las alturas de los mecanismos en rellanos hasta una altura accesible.

La ventilación del patio se ampliará colocando rejillas en el actual lucernario que cierra el mismo.

Actualmente hay viviendas con chimeneas que, a través del patio, ventilan a cubierta por lo que se prevé una instalación de mínimo ventilación natural y forzada a cocina, así como salida a cubierta de las calderas de gas.

Las nuevas centralizaciones de agua, luz y gas se sitúan junto al ascensor en cada uno de los rellanos. Esta decisión viene dada por la dificultad técnica y ocupación de espacios en los recorridos en el edificio para comunicar el patio con las nuevas centralizaciones, por lo que se plantea llevar las acometidas hasta el patio a cada una de las centralizaciones y desde cada una de las centralizaciones, derivaciones individuales hasta comunicar con cada una de las viviendas. Las centralizaciones deben de tener acceso desde elementos comunes y esto se consigue teniendo acceso a todas ellas desde los rellanos de las viviendas y que queda favorecido con las nuevas técnicas de contadores telemáticos que facilitan la toma de datos. Esta solución está implantada en calle Mayor 20 y fue admitida por las empresas suministradoras.

Todo el ventanal que actualmente cierra las escaleras con el patio se debe desmontar y en su lugar se dispondrá el ascensor, un armario para las centralizaciones de contadores de instalaciones y, sobre ellos, la ventana que queda su parte inferior a una altura de 1,65 m < 2 m que marca el *artículo 6 de la ORDEN foral 151/2006 de 11 de mayo del Consejero del Territorio y Vivienda por la que se aprueban las expresiones graficas de determinados contenidos de los anejos del Decreto Foral 142/2004 de 22 de marzo*

Las escaleras a partir de la 1ª planta son las existentes, en cada rellano se adecuará una plataforma frente al ascensor y acceso a vivienda donde se puede inscribir un círculo de 1,20 m de diámetro.

Se han definido las soluciones para poder cumplir con toda la normativa de accesibilidad, ajustando al *DA SUA 2 adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes* donde se proporcionar criterios de flexibilidad para la adecuación efectiva de los edificios y establecimientos existentes a las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad dado que se ven afectadas varias fincas ocupando superficie de las mismas, por lo que se ha procurado que sea la menor posible.

Se realiza una parada del ascensor en planta trasteros.

La sala de máquinas del ascensor se reduce a un armario de maniobra junto al cuadro general de mando y protección del ascensor. El armario estará instalado junto a la puerta del ascensor en la última planta, cumpliendo con la Reglamentación Vigente de Aparatos Elevadores y tendrá ventilación directa al exterior. Para evitar vibraciones y ruidos molestos, la maquinaria del ascensor irá apoyada sobre elementos anti vibratorios y separado de los elementos verticales colocada en el foso según las indicaciones del ascensorista, para el ascensor propuesto en proyecto.

El nuevo ascensor según datos del instalador será de cabina rectangular con elevación eléctrica para 5 personas, APTO para minusválidos, velocidad media 1,00 m/s, de dimensiones aproximadas de cabina de 0,90m x 1,20 m, capacidad de 375 Kg, puertas automáticas en rellanos y cabina, las primeras anti fuego para pintar y las segundas en acero inoxidable, de 7 paradas (planta baja, entreplanta, 4 plantas de viviendas y planta trasteros), con botonera lateral instalada a una altura menor de un metro. Las puertas de acceso tendrán apertura lateral automática de tres hojas con una luz libre de paso de 0,80 m.

La instalación y puesta en marcha del ascensor quedará sujeta a la preceptiva autorización de la Dirección de Industria del Gobierno de Navarra, se presentará un proyecto específico redactado por el técnico competente de acuerdo con la Normativa Vigente del Reglamento de Aparatos Elevadores y del Departamento de Industria del Gobierno de Navarra.

Las instalaciones en general cumplirán las especificaciones técnicas las condiciones de uso y seguridad que les sea de aplicación, de conformidad con lo que se establece al efecto de la legislación específica.

Se dotará al edificio de acometida eléctrica de 380 V, así como de la toma de tierra necesaria y se instalará el módulo contador propio para el ascensor, con su línea de distribución correspondiente.

CONDICIONES DE HABITABILIDAD

Actualmente al patio de escaleras ventilan e iluminan los pasillos en todas las viviendas y estancias con distinto uso dependiendo de la planta, distribuidor en entreplanta, cocina en planta 1ª, 3ª y 4, y dormitorio en planta 2ª. Todas ellas cumplen con las condiciones mínimas de habitabilidad recogidas en el Anexo 1, del DF 5/2006, incluso para el dormitorio ya que tiene una superficie de $7,92 \text{ m}^2 > \text{de } 6 \text{ m}^2$ y en él se puede inscribir un círculo de 2 m de diámetro y luces rectas de las ventanas de más de 2 m.



Tras la instalación del ascensor en el interior del patio, su superficie de $4,48 \text{ m}^2$ y se puede inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro y luces rectas de más de 1,5 m descontando el volumen del ascensor, pero no se cierra para mantener la máxima iluminación y ventilación del patio, que con las nuevas dimensiones cumple para las cocinas y distribuidor, pero no así el dormitorio de planta 2ª, que no podrá ser considerado dormitorio. Las luces rectas se reducen de las actuales ventanas de las cocinas, pero dado sus dimensiones garantizan la iluminación eliminando de su superficie para tener en cuenta la parte que queda frente al hueco del ascensor.

En vivienda entreplanta las estancias que dan al patio no varían sus condiciones de habitabilidad.

La vivienda de planta 2ª mantiene un programa que se compone de sala de estar de más de 9 m², cocina de más de 5 m² de superficie y un dormitorio con superficie mayor a 8 m² y aseo con superficie mayor de 1,5 m², En una reciente reforma cambió la situación de la cocina al colocarla en un dormitorio con ventana a calle Lindachiquia.

La iluminación y ventilación de la caja de escaleras será a través de las ventanas sobre los armarios de instalaciones con una superficie mayor a 1 m² en cada rellano tal como se puede observar en el plano número 6 PLANTAS y SECCIONES ACOTADAS estado reformado con fecha mayo de 2022.

CRITERIOS ELECCION OPCIONES

Para la elección de la Opción más idónea para dotar de un itinerario accesible a las viviendas eliminando las barreras arquitectónicas actualmente existentes, se toman como criterios los siguientes:

- *Ocupación de la mayor zona común posible y menor zona privativa.*
 - o *El documento aboga por una menor afección en caso de expropiación.*
 - o En todas las opciones es necesario ocupar zonas privadas en locales, vivienda entreplanta e incluso en vivienda de planta 1ª, revisando las ocupaciones, en la opción que menos metros cuadrados se ocupan es la OPCION 1 y en cada local o vivienda afectan de la siguiente manera.
 - En planta semisótano es necesaria ocupar parte del local comercial situado en Lindachiquía 13 (local 2 unidad catastral 2 parcela 718 polígono 1) bajo el patio de cocina y en local con acceso desde Paseo Sarasate (local 1 unidad catastral 1 parcela 718 polígono 1) lateralmente dejando libres las zonas de escaparate a paseo Sarasate y sin disminuir el acceso desde Calle Lindachiquía. Parte de la superficie necesaria de ocupar en el local de Paseo Sarasate se encuentra bajo las actuales escaleras con una altura menor que el resto del local. Actualmente está el local de Lindachiquía en obras, para poder desarrollar su labor comercial uniéndolo al local de Paseo Sarasate y dejando esta zona como almacén y oficina, eliminando el acceso a través de elementos comunes, que queda al fondo del local.
 - La zona ocupada en la vivienda entreplanta (unidad catastral 4 parcela 718 polígono 1) no afecta a las condiciones de habitabilidad de la vivienda, afectando a la zona de acceso a la misma.
 - La zona afectada en la vivienda de planta 1ª (unidad catastral 5 parcela 718 polígono 1), es en una esquina del salón no afectando a las condiciones de habitabilidad de la vivienda.
 - o En OPCION 2 y 2.1 la afección en cuanto a superficie es similar, pero estrecharía todo el local de Lindachiquía 13 (local 2 unidad catastral 2 parcela 718 polígono 1) por lo que afectaría a su uso futuro y se reduce la entrada y escaparate.
 - o En la OPCION 3 el local de Lindachiquía (local 2 unidad catastral 2 parcela 718 polígono 1) se vería afectado en toda su superficie.
- *La solución de mayor consenso entre vecinos.*
 - o La comunidad tomó la decisión de que la opción a elegir mantenga el acceso desde el Paseo Sarasate, por lo que la OPCION 1 y 2 se ajustan a lo solicitado por la comunidad.
 - o En la OPCION 2 y 2.1 se generan dos accesos al edificio, cuestión que aumentaría el costo del mantenimiento, conservación y gestión ya que dificulta dotar de los mismos servicios en todos los accesos. Por ejemplo, los buzones se deberán colocar en el acceso accesible, por lo que irían en Lindachiquía por lo que, si se accede desde Paseo Sarasate, habría que bajar en el ascensor a mirar el correo.
- *Proporcionada desde el punto de vista económico.*
 - o En todas las opciones la mayor cuantía es la propia instalación del ascensor y las modificaciones que eso conlleva en los rellanos de las viviendas, pero en la OPCION 3 se incrementaría los costes al ser necesario adecuar las actuales escaleras a la normativa de incendios al aumentar la altura de evacuación y las dimensiones del nuevo portal se incrementarían, lo que el presupuesto para adecuarlo también sería superior al resto de las opciones.

Con la reforma de la propuesta presentada tras la reunión del Plan de Participación es necesario reformar la vivienda nuevamente, lo que aumenta el coste de la actuación.

- o En la opción 3, al cambiar el acceso de calle, las viviendas sufren una depreciación en precio que puede superar los 1.500-2.000 €/m², como surge en la reunión del Plan de Participación Ciudadana del 13 de octubre de 2021, por lo que teniendo en cuenta que la superficie útil de vivienda en el edificio son 455,62 m², el valor de esta opción tendría un coste de 683.430-911.240€, muy, muy superior a cualquiera de las otras opciones.

2.2. CUADRO COMPARATIVO DE ALTERNATIVAS o SOLUCIONES.

Comparando en un cuadro las características de las alternativas o soluciones analizadas en el Anexo al Plan Especial de Accesibilidad resulta:

PLAN ESPECIAL DE ACCESIBILIDAD (PEA). PASEO SARASATE, 12						
SOLUCIONES	ACCESO UNICO POR Pº SARASATE		DOBLE ACCESO POR Pº SARASATE (A ESCALERAS) Y POR LINDACHUQUA (AL ASCENSOR)		ACCESO UNICO POR LINDACHUQUA	
	OPCIÓN 1 (ELEGIDA PEA)	OPCIÓN 1.1	OPCIÓN 2	OPCIÓN 2.1	OPCIÓN 3 (Sr. Urrutia)	
Características básicas y complejidad técnica.	Mantiene acceso actual (+)		Genera doble acceso, que supone mayores costos de mantenimiento y conservación (-)		Crea acceso nuevo por c/ Lindachiqua, con la consiguiente depreciación del valor del edificio al tener su acceso principal por una vía de inferior rango (-)	
Afectaciones estructurales y funcionales.	Mantiene altura de evacuación (+) Ascensor de unico embarque Derribo de escaleras actuales hasta 1er. piso Nuevo tramo de escaleras hasta 1er. piso, manteniendo ubicación (+)		Mantiene altura de evacuación (+) Ascensor de doble embarque Derribo de escaleras actuales de entreplanta a 1er. piso. Nuevo tramo de escaleras de entreplanta a 1er. piso, manteniendo ubicación (+)		Incrementa altura de evacuación (-) Ascensor de doble embarque Derribo de escaleras actuales hasta 1er. piso Nuevo tramo de escaleras hasta 1er. piso, de 80 cm de anchura, con cambio de ubicación (-)	
	(+) Aspecto positivo Modificación vigas estructura existente con nuevos apoyos y refuerzos. (-) Aspecto negativo Apertura paso ascensor forjado patio.		Modificación vigas estructura existente con nuevos apoyos y refuerzos. Apertura paso ascensor forjado patio.		Modificación vigas estructura existente con nuevos apoyos y refuerzos. Apertura paso ascensor forjado patio. Mayor afectación a la estructura. Apertura paso escaleras a entreplanta en patio y forjado de vivienda (-)	
	No condiciona el uso comercial de la finca nº 2 a c/ Lindachiqua. (+) Intervención en suelo de piso 1º (-)		Condiciona el uso comercial de la finca nº 2 a c/ Lindachiqua. (-) Intervención en suelo de piso 1º (-)		Hace necesaria la ocupación total de la finca nº 2, impidiendo su uso comercial a c/ Lindachiqua. (-) Mayor afectación a la distribución de vivienda de entreplanta. (-)	
	Doble acceso a vivienda de entreplanta. Con acceso al rellano del ascensor (no comunicado con la escalera) mediante código. (-)	Unico acceso a vivienda de entreplanta. Rellano de ascensor comunicado con escalera. (+)	Doble acceso a vivienda de entreplanta. Con acceso al rellano del ascensor (no comunicado con la escalera) mediante código. (-)	Unico acceso a vivienda de entreplanta. Rellano de ascensor comunicado con escalera. (+)	Unico acceso a vivienda de entreplanta. Rellano de ascensor comunicado con escalera. (+)	
PEM obra ascensor (€)	~145.941,89 €	~145.941,89 €	164.598,89 €	164.598,89 €	~145.050,00 €	
PEM obra al. locales (€)	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	~45.000,00 €	
PEM obra al. viv. entrep. (€)	6.000,00 €	15.000,00 €	4.000,00 €	15.000,00 €		
PEM obra al. Viv. 1º (€)	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €		
Ocupación (parcela 718 polígono 1)	LOCALS Finca nº 1. uc 1. Local 1 Sarasate. Finca nº 2. uc 2. Local 2 Lindachiqua. TOTAL LOCALS	14,15 3,41 17,56	13,60 3,41 17,01	0,00 18,19 18,19	0,00 18,19 18,19	0,00 39,69 39,69
Superficie (m²)	VIVIENDAS Finca nº 3. uc 4. Viv. Entreplanta. Finca nº 4. uc 5. Viv. 1er. piso. TOTAL VIVIENDAS	3,78 1,68 5,46	7,50 1,68 9,18	0,43 1,68 2,11	6,58 1,68 8,26	7,99 0,00 7,99
Volumen (m³)	LOCALS SUMADO A VIVIENDAS	23,02	26,19	20,30	26,45	47,68

- (1) Presupuesto de Ejecución Material de la obra, incluyendo el coste del ascensor.
- (2) Importe estimado en el Avance Presupuestos incluidos en el Anteproyecto, de fecha octubre de 2020 adjuntado en ANEXO VII.
- (3) Importe recogido en doc 4 Propuesta a la comunidad 13-02-20 y firmada por el Arquitecto D. Juan Urrutia con fecha 11 de diciembre de 2019 incluido en el ANEXO VI del presente documento.
- (4) El valor de superficie (en m²) de ocupación (en m³) de: 1,29 m³ delante una altura libre sobre el espacio de 1,73 m.
- (5) Presupuesto ejecución material estimado para las reformas interiores de las fincas afectadas al desconocer el estado final de las obras y la reforma necesaria para adecuarlo a las nuevas distribuciones.
- (6) Presupuesto ejecución material estimado para la reforma de distribución vivienda entreplanta y el refuerzo estructural necesario, no previsto en la propuesta de D. Juan Urrutia del 11 de diciembre de 2019.

2.3. PROYECTO BASICO

Por todo ello se opta para su aplicación en el Plan Especial de Accesibilidad por la OPCIÓN 1 con acceso único desde Paseo Sarasate 12 al ser la solución más razonable, adecuada, idónea y proporcionada a los fines perseguidos por la ley, al tratarse de la opción en la que presenta la menor superficie de afección en los locales comerciales, en las viviendas afectadas de entreplanta y planta primera, y ser la opción que recoge las necesidades manifestadas por la comunidad de mantener el acceso a través del Paseo Sarasate 12 manteniendo la estética del edificio dado se encuentra con grado de protección III en el Plan Municipal de 2007, manteniendo la actual puerta de madera, adaptándola a las nuevas dimensiones al eliminar el actual escalón y desde el punto de vista económico, es la más económica.

A la hora de desarrollar esta propuesta para la implantación de ascensor con eliminación plena de barreras arquitectónicas, se ha tenido en cuenta las normativas de aplicación vigentes, tanto la Ley Foral 5/2010 de Accesibilidad Universal y Diseño, así como el Decreto Foral 5/2006 sobre condiciones mínimas de habitabilidad, y el Código Técnico de la Edificación, acogiéndonos, en ciertos conceptos, a lo recogido en el CTE DA DB SUA/2 Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes y en su Anejo B Instalación de ascensor en edificios de vivienda colectivas, por lo que sería susceptible de contar con licencia municipal.

Este apartado se complementa con el apartado 6.1. PLANOS PROPUESTA ELEGIDA.

Los criterios estéticos y de mantenimiento de elementos existentes del edificio serán desarrollados en el proyecto de ejecución para la instalación de ascensor para la eliminación de barreras arquitectónicas.

A la hora de solicitar las ayudas municipales, será necesario tener en cuenta en el proyecto los requisitos de rehabilitación integral recogidas en el Informe de Rehabilitación Protegida RP nº 2/2017 conforme a la Ordenanza Municipal, los criterios o requisitos vigentes en el momento de la solicitud de la licencia y los avance y cálculo de subvenciones y costos estimados en el Anteproyecto de Rehabilitación edificio e instalación de ascensor de octubre de 2020 y que se recogen como ANEXO VII adjunto al documento.

2.3. APLICACIÓN A OTROS PORTALES

Este edificio se haya en el Casco Antiguo de Pamplona. Por esto, es improbable que exista un edificio con características tan similares como para poder utilizar la misma solución. La singularidad de los edificios del Casco antiguo es generalizada.

Los portales adyacentes tienen una configuración totalmente diferente y hace que no sea viable buscar otra alternativa conjunta.

3. PROCESO NEGOCIACIÓN

La Comunidad de Propietarios de Paseo de Sarasate nº 12 ha intentado por todos los medios llegar a una solución consensuada para la instalación de ascensor y la ocupación de los espacios necesarios para la ejecución de esta obra, siendo, hasta el presente momento, del todo imposible, tal como se ha constatado en el punto 4. *PROCESO NEGOCIACIÓN* y se recoge en el ANEXO III del Plan Especial de Accesibilidad de fecha noviembre de 2021.

4. DOCUMENTACIÓN APORTADA DURANTE EL PLAN DE PARTICIPACIÓN

La Comunidad de Paseo Sarasate 12 realizó el Plan de participación ciudadana con fecha 28 de septiembre de 2021 con el fin de dar a conocer y exponer el Plan Especial de Accesibilidad para instalar un ascensor y conseguir la eliminación de barreras arquitectónicas en su edificio como paso previo a su tramitación.

Durante su tramitación se aportó documentación que se menciona en el Plan Especial de Accesibilidad de noviembre de 2021 y que paso a enumerar:

El 8 de octubre de 2021 D. Eduardo Villar aportó documentación enviandola a la dirección de correo electrónico habilitado en el plan de participación y también lo presento, vía instancia, en el Ayuntamiento de Pamplona.

Paso a enumerar la documentación presentada:

- o Doc 1 Informe Orve 2017
- o Doc 2 Propuesta propietarios entlo y bajeras Urrutia.
- o Doc 3 documento 280120
- o Doc 4_1 Licencia Sarasate 12 vivienda entresuelo ORVE
- o Doc 4 propuesta a la comunidad 13-02-20
- o Doc 5 documento de propuesta técnica para Cdad Sarasate 12 Ascensor Junta 12 feb 20
- o Doc 6 acta 040320
- o Doc 7 acumulación de procesos
- o Doc 7 0847-20_J.1ª_Instancia_nº_2_(Pamplonalruña)DIOR_ADMISIÓN_ACUMULACIÓN_DISTINDOS_JUZGADOS_88.4_LEC-_TRASLADO_
- o Doc 8 PS12-EBA-INFORME diciembre 2020
- o Doc 9 comunicación de alternativas
- o Doc 10 PS12-EBA-ALTERNATIVA DE PLAN ESPECIAL ACCESIBILIDAD
- o Doc 10 voto contra Agudo
- o Doc 10 voto contra Villar
- o DOC 11 ASOCIACION COMERCIO Y HOSTELEROS CASCO ANTIGUO

El 14 de octubre de 2021 D. Eduardo Villar solicitó enviar nuevas aportaciones tras la sesión informativa enviando un escrito a la dirección de correo electrónico habilitado en el plan de participación y también lo presento, vía instancia, en el Ayuntamiento de Pamplona.

El 29 de octubre de 2021 D. Eduardo Villar aportó documentación enviandola a la dirección de correo electrónico habilitado en el plan de participación y también lo presento, vía instancia, en el Ayuntamiento de Pamplona.

Paso a enumerar la documentación presentada:

- o Aportaciones en periodo tras reunión 13-10-21(1)
- o Anexo I_Informe ascensor Paseo Sarasate 12,14 Pamplona
- o Anexo 2_PS12-EBA-RESUMEN SESION EXPLICATIVA-27.10.2021_compressed

Se adjunta en el Anexo VI todos los documentos aportados siguiendo el orden de aportación, así como los correos enviados para tal fin.

5.-DATOS DE LOS BIENES y DERECHOS AFECTADOS.

El edificio sobre el que trata este Plan Especial de Accesibilidad se sitúa en el Paseo Sarasate número 12 de Pamplona, Polígono 1 Parcela 718, en la manzana 137 dentro del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Antiguo (P.E.P.R.I.).

Las fincas afectadas en la instalación de ascensor para eliminar barreras arquitectónicas den Paseo Sarasate numero 12 de acuerdo con la opción elegida por la comunidad son:

Finca nº 1.- local Paseo Sarasate 12 (local 1, unidad catastral 1 parcela 718 polígono 1)

DATOS REGISTRALES

FINCA DE PAMPLONA Nº2 Nº: 40267

TIPO DE FINCA: Local

Dirección: PASEO SARASATE

Número: 12

Planta: SEMISOTANO

PROPIEDAD; D. Eduardo Manuel Villar Rodriguez (50%) y Dña. Raquel Gambarte Espatolero (50%)

URBANA: BAJERA correspondiente a la casa señalada con el número doce del Paseo de Sarasate unidad catastral número 1 que mide aproximadamente cuarenta y siete metros y catorce decímetros cuadrados, según nota simple registro de la propiedad, y treinta y ocho metros y diez decímetros cuadrados, según catastro, y linda, por su frente con Paseo de Sarasate y portal acceso a viviendas; izquierda con el lindero general de la casa con Paseo Sarasate número 14, derecha con portal acceso a viviendas del inmueble Sarasate número 12 y con el lindero general de la casa con Paseo Sarasate número 10 y en el fondo con bajera con bajera señalada con el número trece de Lindachiquía.

La superficie del local necesaria para la eliminación de barreras arquitectónicas con la instalación de ascensor (determinación 1.1) es de 4,81 m² construidos bajo las actuales escaleras de portal y altura variable entre 1,50 y 2,83 m y 9,34 m² a lo largo del local junto al lindero con Paseo Sarasate 10, haciendo un total de 14,15 m², la zona necesaria linda con el portal acceso al edificio en el frente, a la izquierda con el lindero general de la finca con Paseo Sarasate 10, a la derecha con la bajera de la que se ocupa y al fondo con el local que da a calle de Lindachiquía número 13

Se estima su ocupación temporal (determinación 2.1) en una superficie 23,95 m² durante 45 días durante la ejecución de la obra.

El local actualmente carece de actividad y se encuentra en obras.

Finca nº 2.- local Paseo Sarasate 12 (local 2 unidad catastral 2 parcela 718 polígono 1)**DATOS REGISTRALES**

FINCA DE PAMPLONA Nº2 Nº: 40269

TIPO DE FINCA: Local

Dirección: CALLE LINDACHIQUIA

Número: 13

Planta: BAJA

PROPIEDAD; D. Eduardo Manuel Villar Rodriguez (50%) y Dña. Raquel Gambarte Espatolero (50%)

URBANA: BAJERA correspondiente a la casa señalada con el número doce del Paseo de Sarasate planta semisótano unidad catastral número 2, según catastro, con acceso desde planta baja en Calle Lindachiquía 13 que mide aproximadamente cuarenta y siete metros cuadrados, según nota simple registro de la propiedad, y treinta y nueve metros y cuarenta decímetros cuadrados, según catastro, y linda, por su frente con Calle Lindachiquía, derecha entrando con local con acceso a calle Lindachiquía marcado con el numero 15 propiedad de D Domingo de Guzmán Agudo Huici, perteneciente al mismo inmueble de Paseo Sarasate número 12, a la izquierda con el lindero general de la casa con Paseo Sarasate número 10 y fondo con bajera con acceso desde Paseo Sarasate 12 y propiedad de los mismos propietarios.

La superficie de la bajera necesaria para la eliminación de barreras arquitectónicas con la instalación de ascensor en este edificio (determinación 1.2) es de un total de 3,41 m² al fondo del local y linda según se entra al local en el frente y derecha con el local en el que se ocupa, a la izquierda con el linde general de la finca con Paseo Sarasate 12 y fondo con local Paseo Sarasate 12.

Se estima su ocupación temporal (determinación 2.2) en una superficie 7,62 m² durante 45 días durante la ejecución de la obra

El local actualmente carece de actividad y se encuentra en obras.

Finca nº 3.- Vivienda entreplanta Paseo Sarasate 12 (unidad catastral 4 parcela 718 polígono 1)**DATOS REGISTRALES**

FINCA DE PAMPLONA Nº2 Nº: 27588

TIPO DE FINCA: vivienda piso sin anejos

Dirección: PASEO SARASATE

Número: 12

Planta: ENTREPLANTA

PROPIEDAD; D. Eduardo Manuel Villar Rodriguez (50%) y Dña. Raquel Gambarte Espatolero (50%)

URBANA: VIVIENDA correspondiente a la casa señalada con el número doce del Paseo de Sarasate planta entreplanta unidad catastral número 4, según catastro, que mide aproximadamente ciento diez metros cuadrados, según nota simple registro de la propiedad, y noventa y siete metros y noventa decímetros cuadrados, según catastro, y linda, ocupa la planta entreplanta y linda por su frente con Paseo Sarasate y portal acceso a viviendas, derecha entrando con escaleras acceso al resto de plantas, patio interior y lindero general de la casa con Paseo Sarasate número 10, a la izquierda con el lindero general de la casa con Paseo Sarasate número 14 y patio interior de baños y fondo con Calle de Lindachiquía

La superficie de la vivienda necesaria para la eliminación de barreras arquitectónicas con la instalación de ascensor en este edificio (determinación 1.3) es de 3,35 m² en el nuevo acceso a la vivienda y zonas limítrofes con la escalera y de 0,43 m² junto al patio para ampliar el acceso a la vivienda desde el ascensor, haciendo un total de 3,78 m². La primera zona a ocupar linda al frente con Paseo Sarasate y portal acceso al edificio, a la derecha y fondo con la vivienda en la que se ocupa, e izquierda con las actuales escaleras, la zona ocupada para ampliar el acceso a la vivienda linda a la derecha con las actuales escaleras, derecha y frente con la vivienda en la que se ocupa y fondo con el patio interior ventilación escaleras.

Se estima su ocupación temporal (determinación 2.3) en una superficie 19,12 m² durante 45 días durante el desarrollo de las obras

La vivienda se ha reformado recientemente. (año 2020)

Finca nº 4.- Vivienda 1ª planta Paseo Sarasate 12 (unidad catastral 5 parcela 718 polígono 1)**DATOS REGISTRALES**

FINCA DE PAMPLONA Nº2 Nº: 40852

TIPO DE FINCA: vivienda piso con anejos

Dirección: PASEO SARASATE

Número: 12

Planta: 1ª PLANTA

PROPIEDAD; D. Francisco Javier Zaldo Latasa (100%).

URBANA: PISO 1ª PLANTA de la casa sita en Pamplona, correspondiente a la casa señalada con el número doce del Paseo de Sarasate unidad catastral número 5, según catastro, que mide aproximadamente noventa metros cuadrados, según nota simple registro de la propiedad, y ciento dos metros y noventa y cinco decímetros cuadrados, según catastro, y linda derecha entrando, con la casa numero diez del Paseo de Sarasate; izquierda, con la casa numero catorce del mismo Paseo; y espalda con calle de Lindachiquía.

El volumen de la vivienda necesaria para la eliminación de barreras arquitectónicas con la instalación de ascensor en este edificio (determinación 1.4) es de un total de 1,29 m³ en el salón de la vivienda junto a la caja de escaleras, en el rincón izquierdo desde su acceso y lo más alejado del Paseo Sarasate con una superficie en planta de 1,68 m² y una altura de 0,77 cm.

Se estima su ocupación temporal (determinación 2.4) en una superficie 1,56 m² durante 30 días durante el desarrollo de las obras

6.- PLANOS.

Se elabora siguiente listado de planos con la propuesta elegida, adecuándola al requerimiento, y que sustituyen a los planos incluidos en el Plan Especial de Accesibilidad de fecha noviembre de 2021:

6.1. PLANOS PROPUESTA ELEGIDA

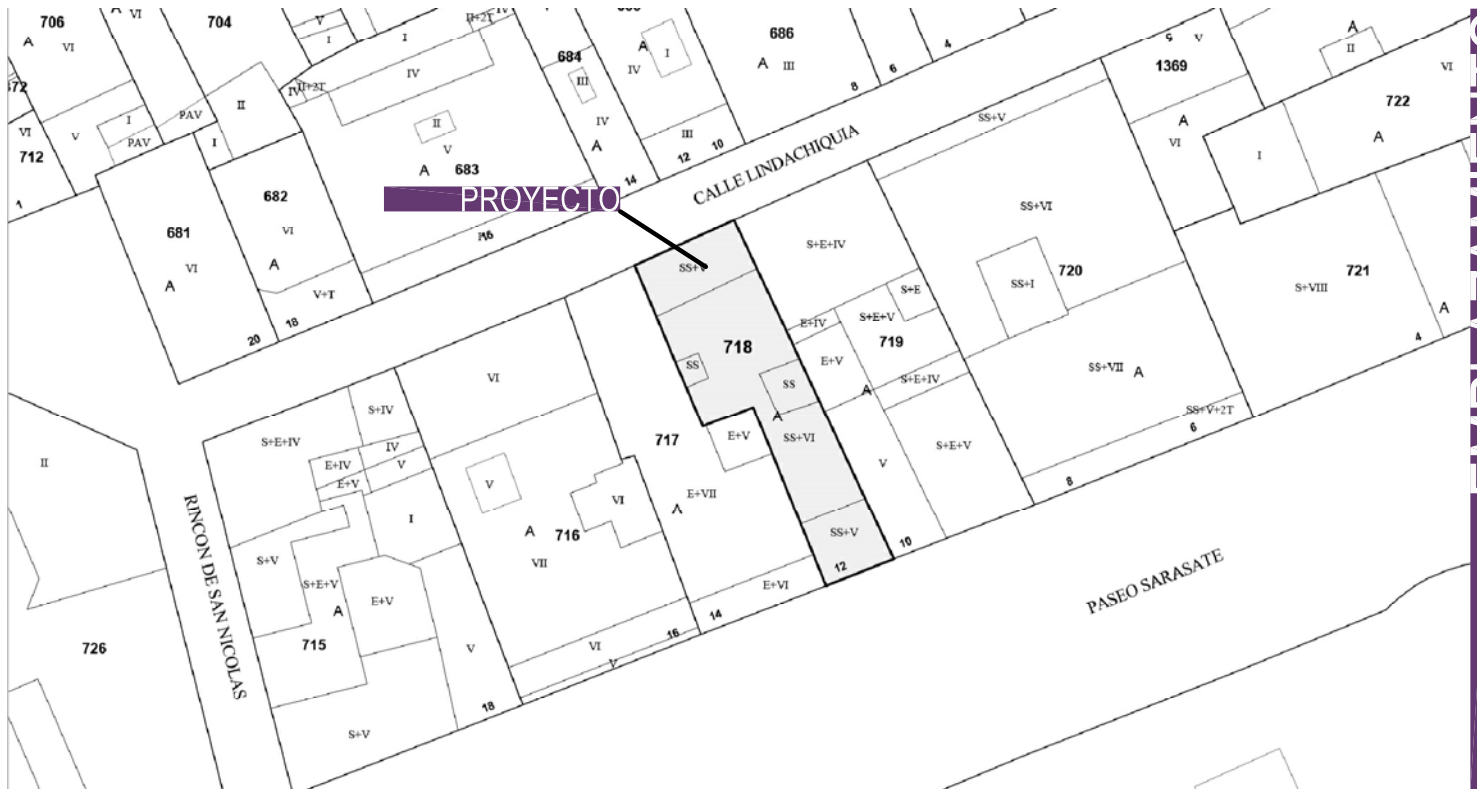
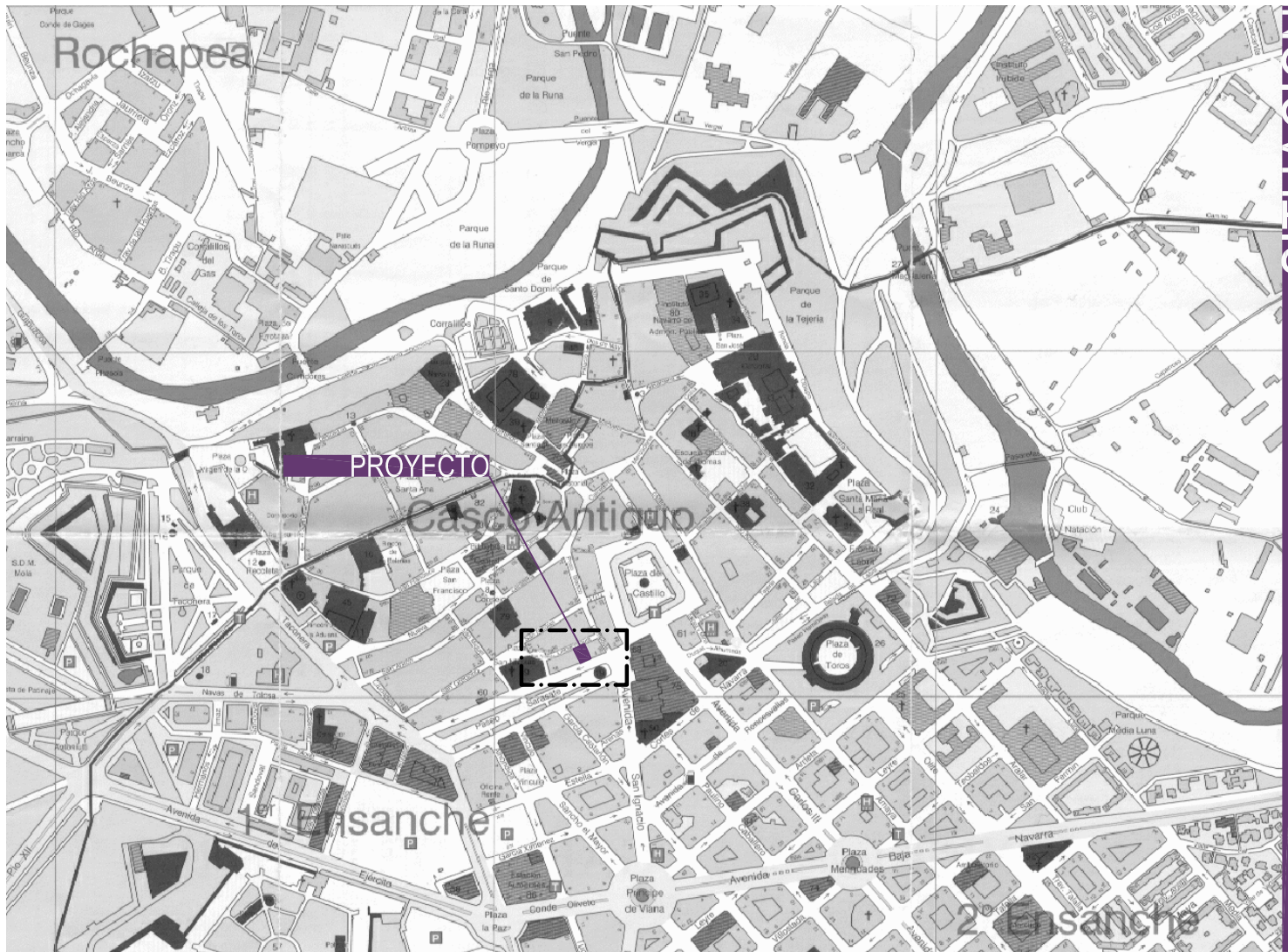
Plano 0:	SITUACIÓN y EMPLAZAMIENTO	
ESTADO ACTUAL		
Plano 1:	PLANTAS y SECCIÓN	(e: 1/50)
Plano 2:	PLANTAS SEMISÓTANO, ENTREPLANTA, 1ª y 2ª	(e: 1/75)
Plano 3:	PLANTAS 3ª, 4ª BAJOCUBIERTA y CUBIERTA	(e: 1/75)
Plano 4:	SECCIÓN	(e: 1/75)
ESTADO REFORMADO		
Plano 5:	PLANTAS ACCESIBILIDAD	(e: 1/50)
Plano 6:	PLANTAS y SECCIONES ACOTADAS	(e: 1/50)
Plano 7:	PLANTAS SEMISÓTANO, ENTREPLANTA, 1ª y 2ª	(e: 1/75)
Plano 8:	PLANTAS 3ª, 4ª BAJOCUBIERTA y CUBIERTA	(e: 1/75)
Plano 9:	SECCIÓN	(e: 1/75)

Pamplona, mayo de 2022



Jaime San Martín Ariz

arquitecto-arquitecto técnico
EMIA ARQUITECTURA SLP



PLANOS

ANEXO PLAN ESPECIAL ACCESIBILIDAD

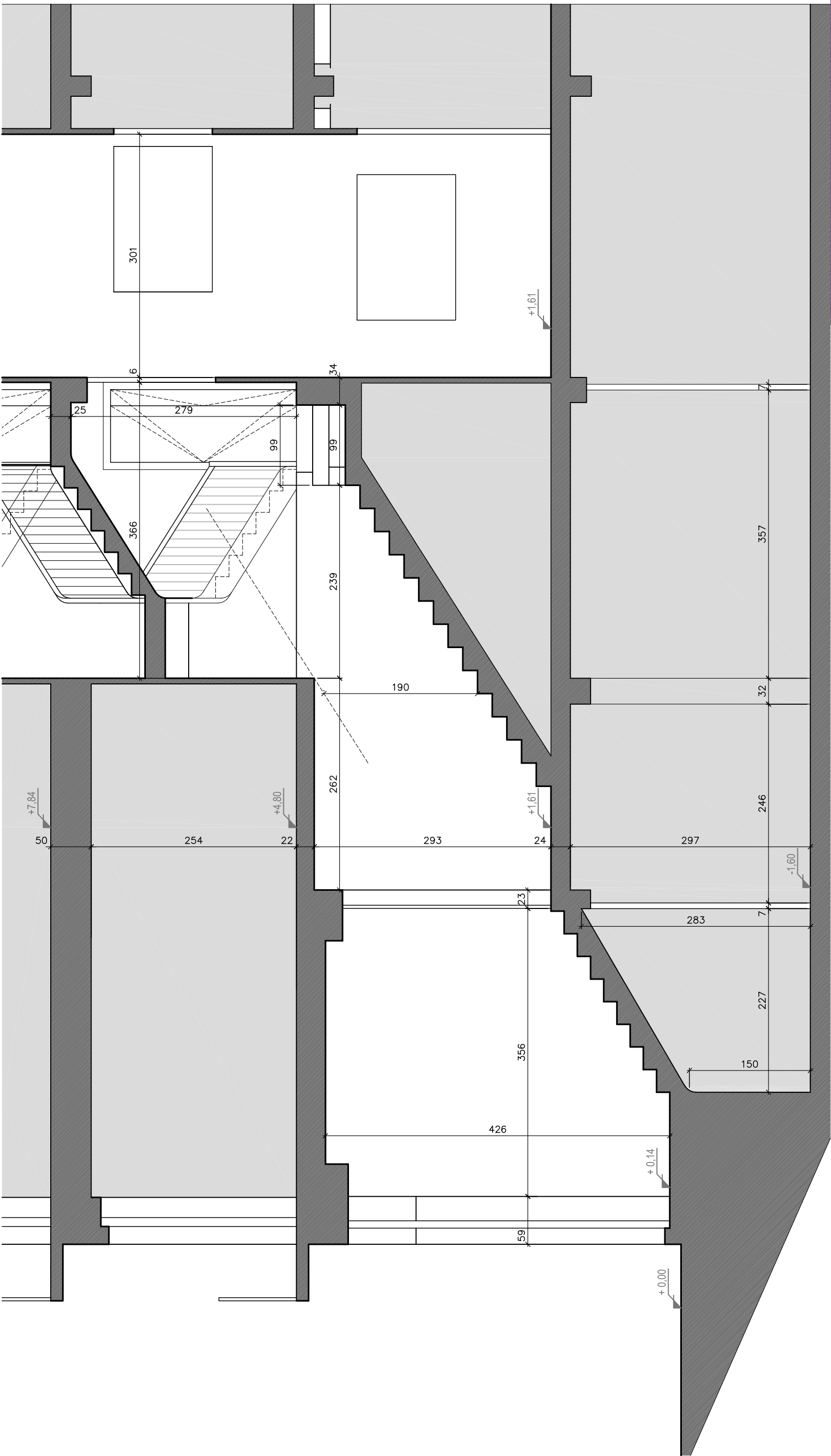


COMUNIDAD DE COOPROPIETARIOS

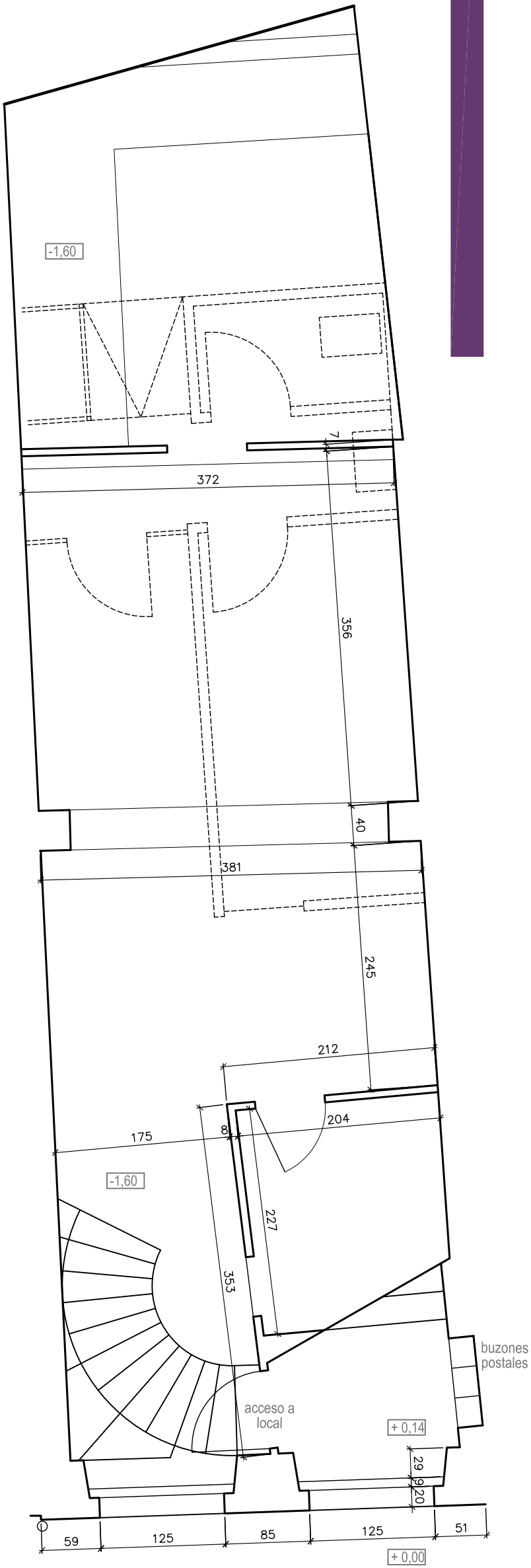
PASEO SARASATE nº 12 -pamplona-

SITUACIÓN y EMPLAZAMIENTO 0

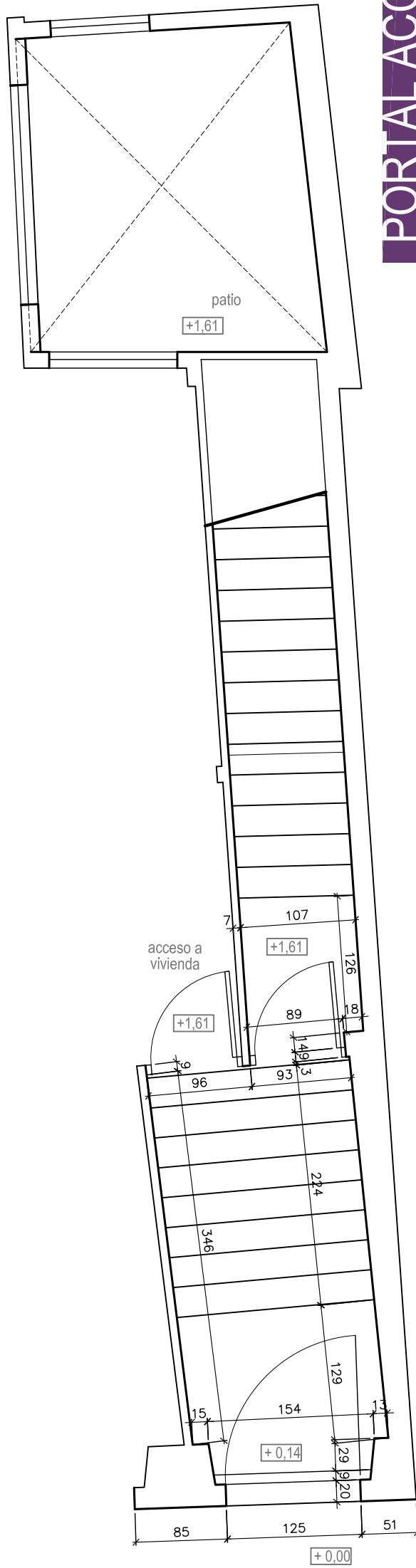
MAYO 2022



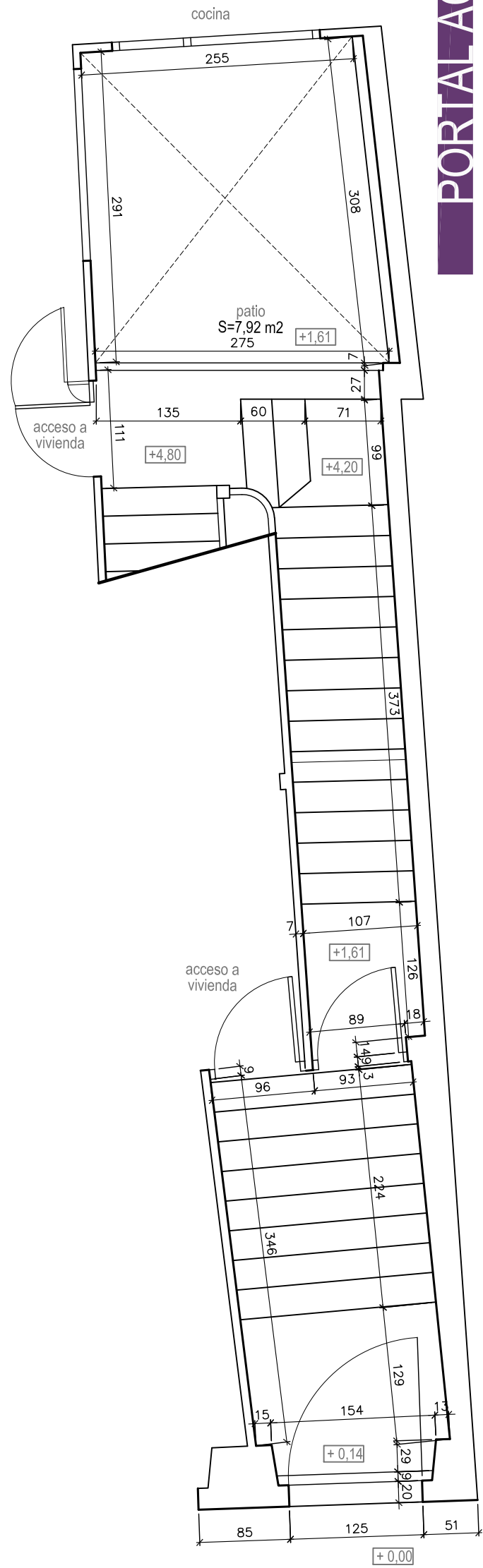
SECCION



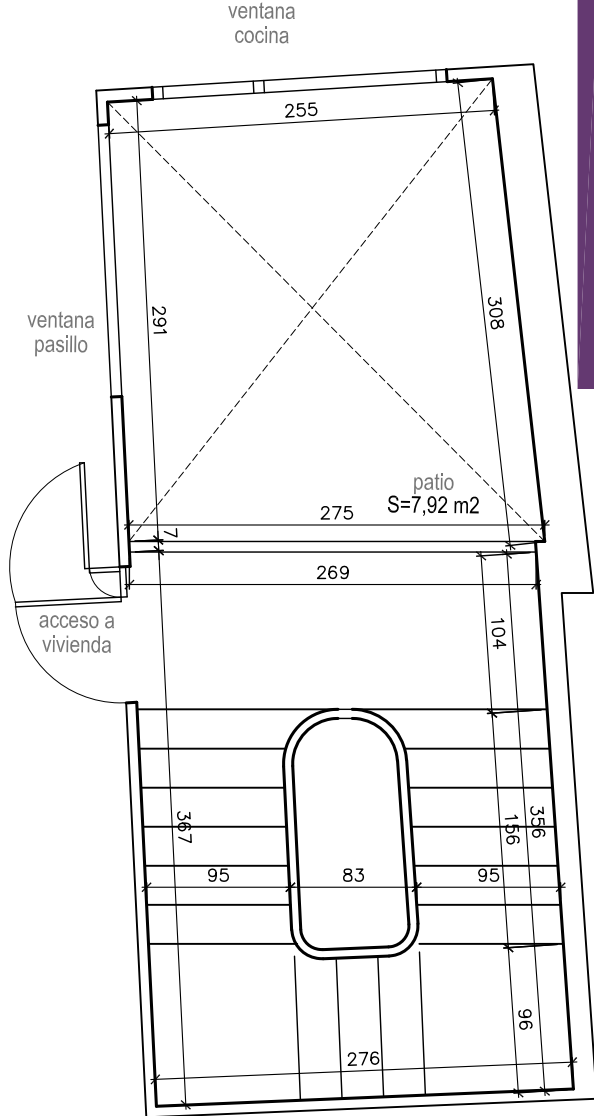
SECCION



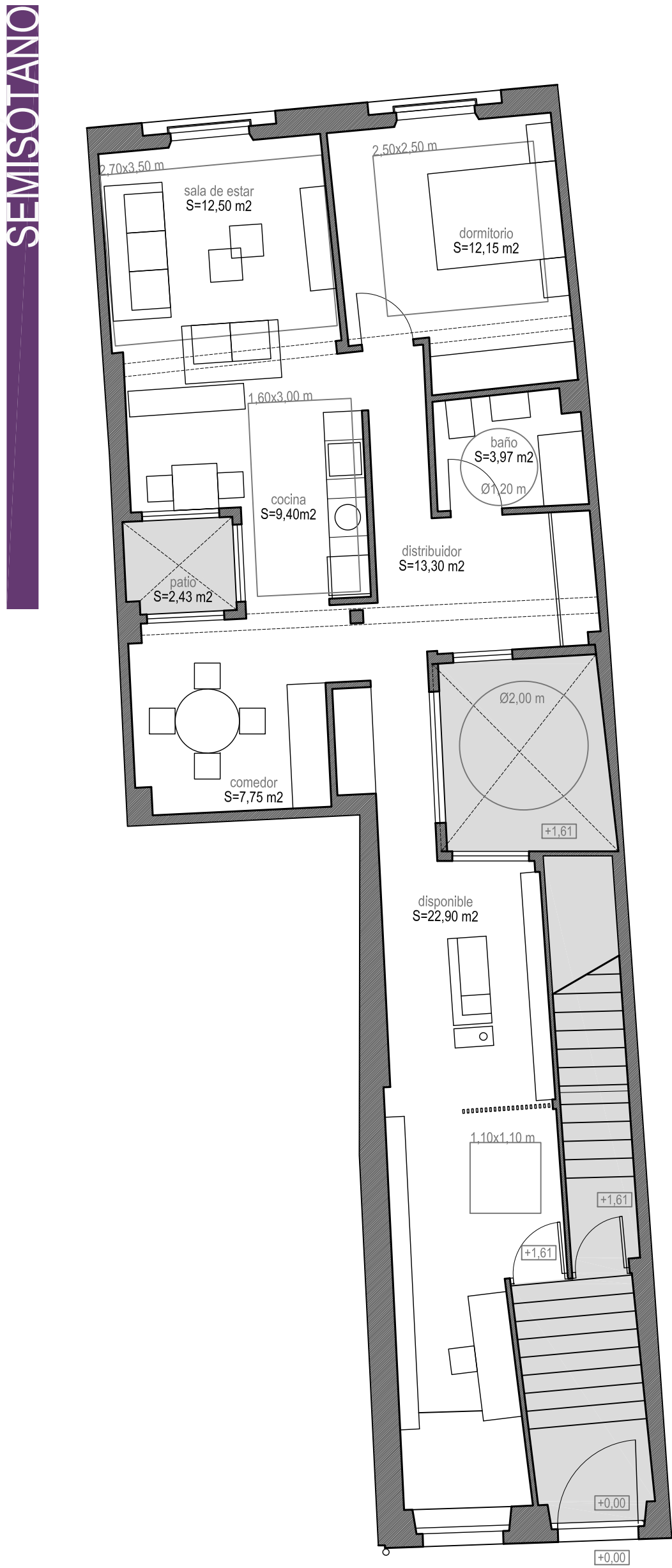
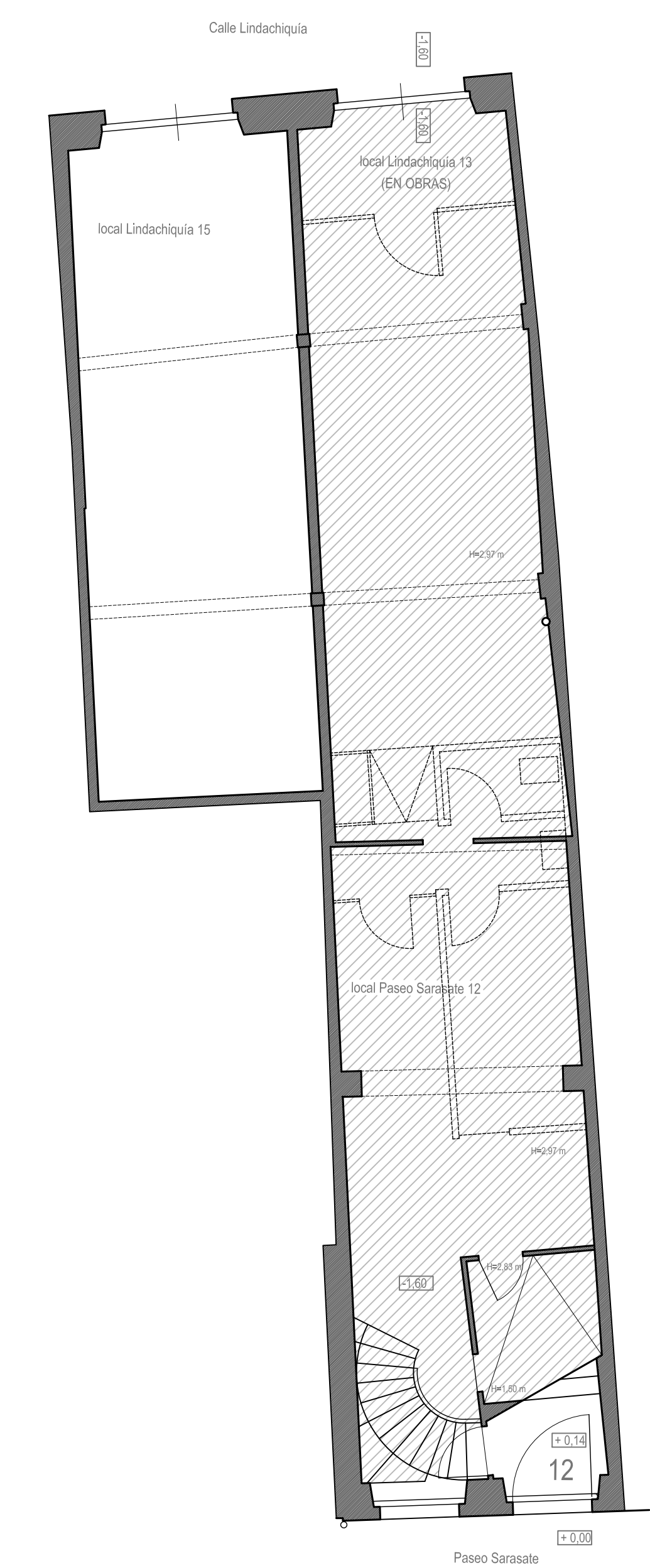
SECCION



SECCION



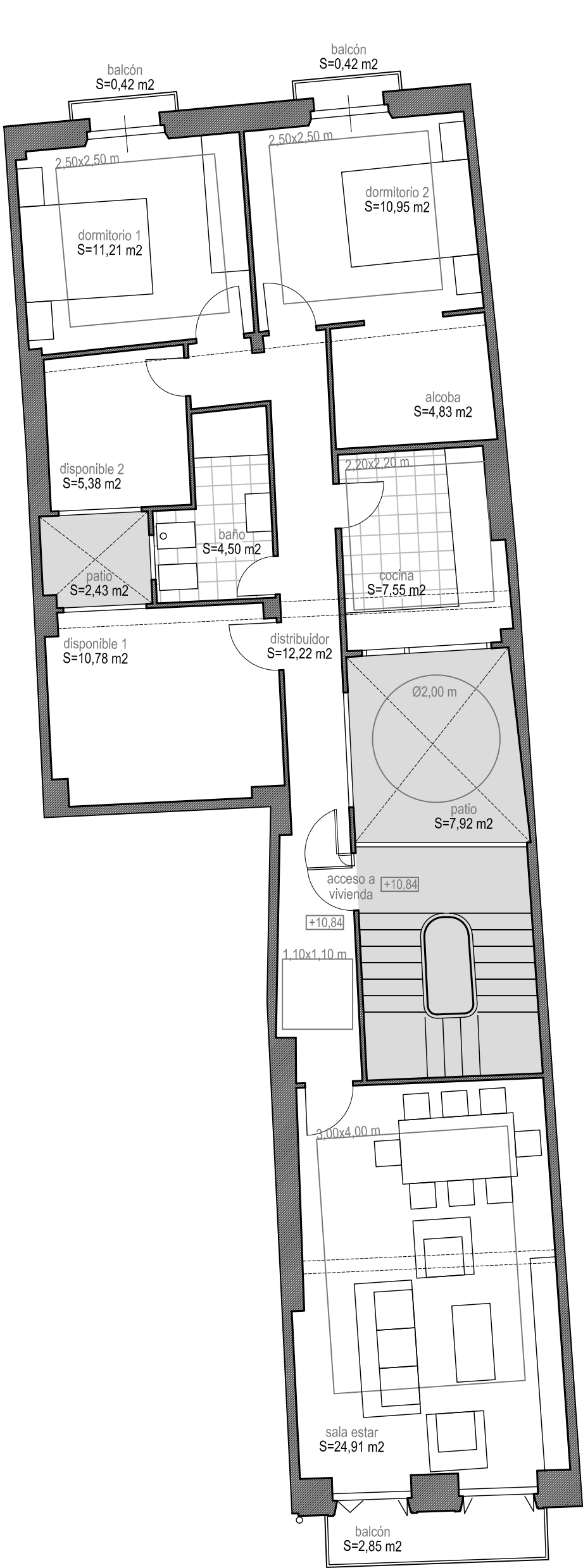
SECCION



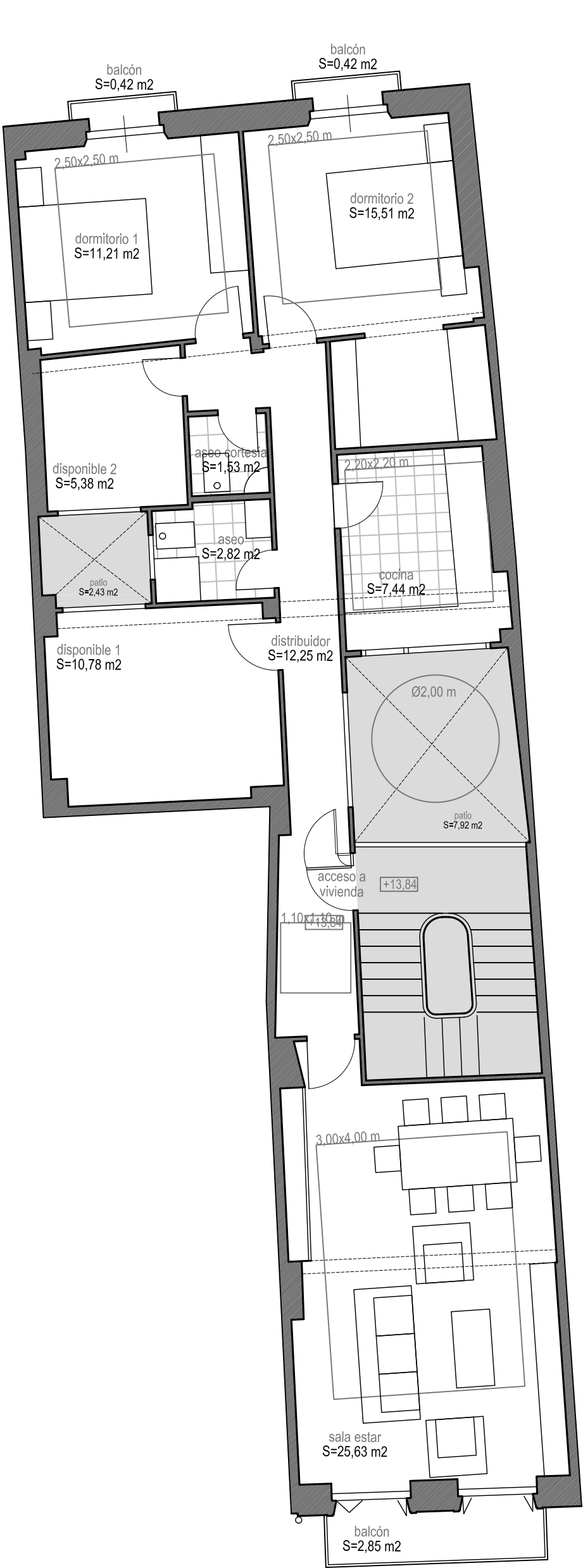
ENTREPLANTA*	iluminación		superficie
	existente	exigencia 8%	
sala estar-cocina	2,16 m²	1,60 m²	21,90 m²
dormitorio 1	2,16 m²	0,97 m²	12,15 m²
baño			3,97 m²
comedor			7,75 m²
disponible	1,80 m²		22,90 m²
distribuidor			13,30 m²
superficie util			81,97 m²
superficie construida			99,10 m²
*datos obtenidos del proyecto presentado en el Ayuntamiento para la obtención de Licencia de Obras.			

1º	iluminación		superficie
	existente	exigencia 8%	
sala estar	5,06 m²	1,60 m²	24,90 m²
dormitorio 1	2,53 m²	0,90 m²	11,21 m²
dormitorio 2	2,53 m²	1,28 m²	15,95 m²
cocina	2,10 m²	0,63 m²	7,87 m²
baño			4,50 m²
disponible 1			10,78 m²
disponible 2			5,51 m²
distribuidor	1,92 m²		12,22 m²
balcones 50%			1,85 m²
superficie util			94,79 m²
superficie construida			109,78 m²

2º	iluminación		superficie
	existente	exigencia 8%	
sala estar	5,06 m²	1,60 m²	25,02 m²
dormitorio 1	2,53 m²	1,06 m²	13,20 m²
dormitorio 2	2,10 m²	0,85 m²	10,59 m²
cocina	2,53 m²	0,90 m²	11,21 m²
baño			5,32 m²
aseo			4,50 m²
disponible 1			10,34 m²
distribuidor	1,92 m²		12,67 m²
balcones 50%			1,85 m²
superficie util			94,70 m²
superficie construida			109,78 m²



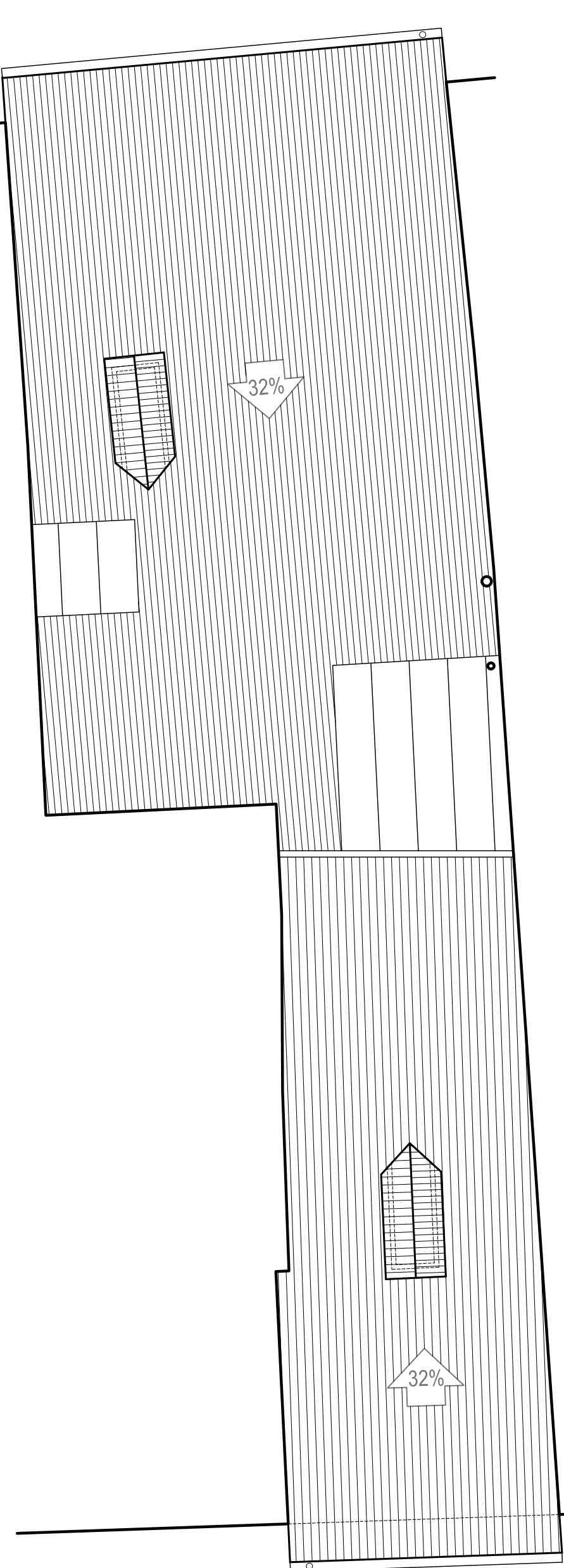
PLANTA 3ª



PLANTA 4ª



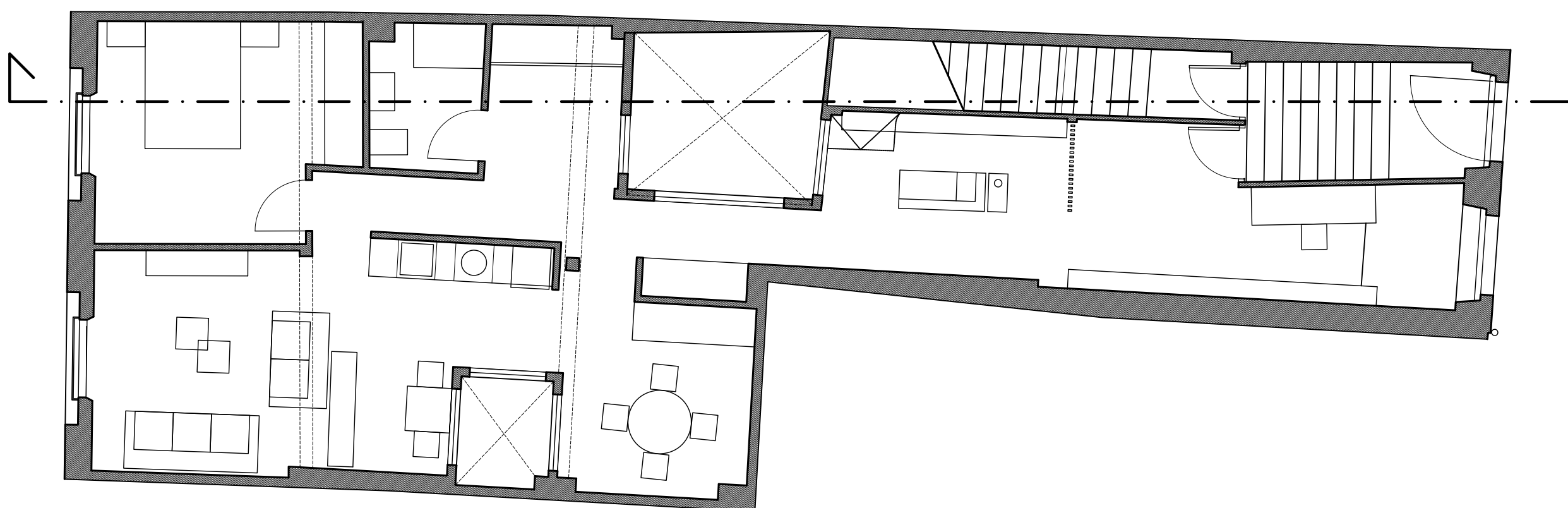
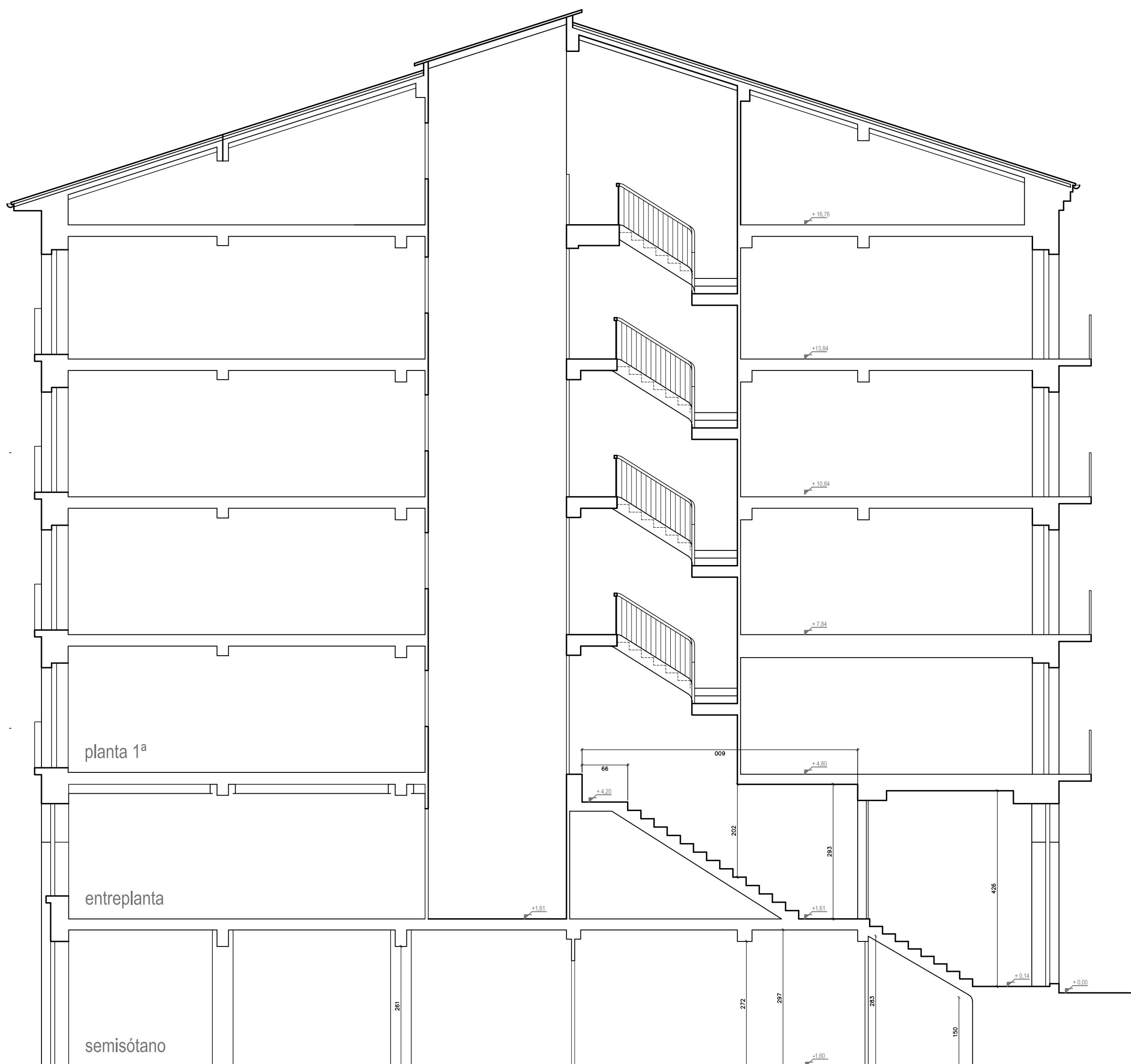
BAJOCUBIERTA



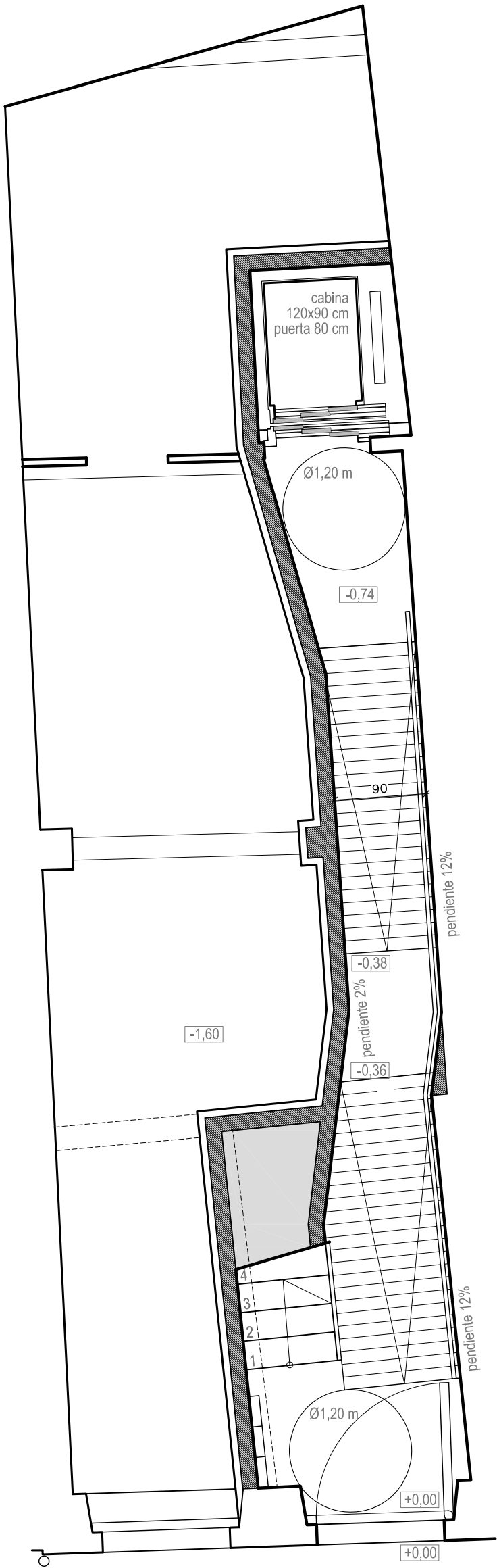
CUBIERTA

	iluminación		superficie
	existente	exigencia 8%	
sala estar	5,06 m²	1,60 m²	24,91 m²
dormitorio 1	2,53 m²	0,90 m²	11,21 m²
dormitorio 2	2,53 m²	0,88 m²	10,95 m²
alcoba			4,83 m²
cocina	2,10 m²	0,60 m²	7,55 m²
baño			4,50 m²
disponible 1			10,78 m²
disponible 2			5,38 m²
distribuidor	1,92 m²		12,22 m²
balcones 50%			1,85 m²
superficie util			94,18 m²
superficie construida			108,47 m²

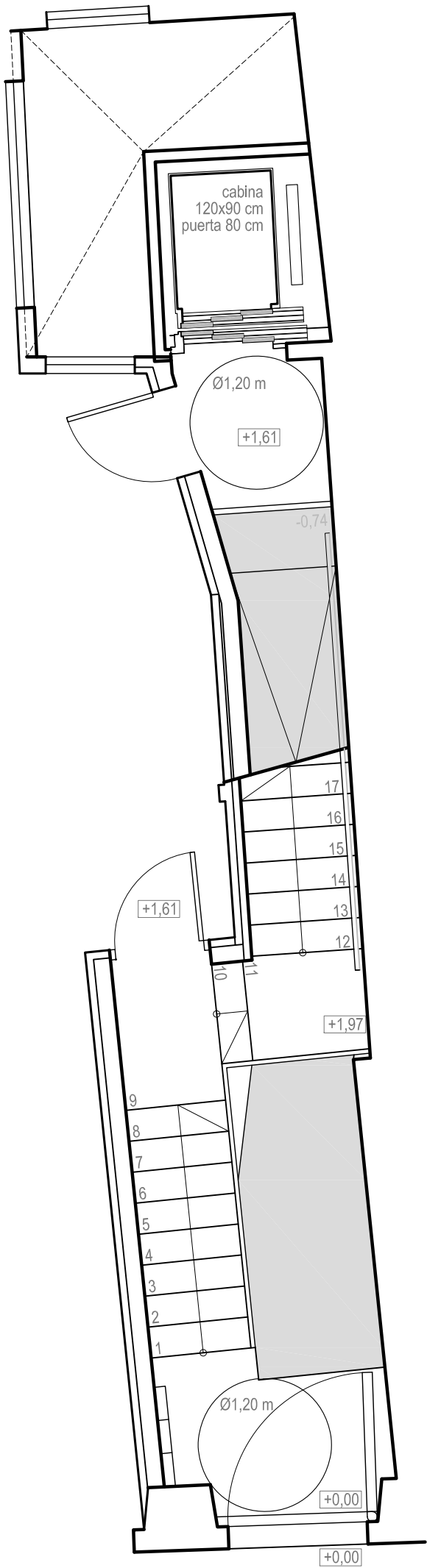
	iluminación		superficie
	existente	exigencia 8%	
sala estar	5,06 m²	1,60 m²	25,63 m²
dormitorio 1	2,53 m²	0,90 m²	11,21 m²
dormitorio 2	2,53 m²	1,24 m²	15,51 m²
cocina	2,10 m²	0,60 m²	7,44 m²
aseo			2,82 m²
aseo cortesía			1,53 m²
disponible 1			10,78 m²
disponible 2			5,38 m²
distribuidor	1,92 m²		12,25 m²
balcones 50%			1,85 m²
superficie util			94,40 m²
superficie construida			108,47 m²



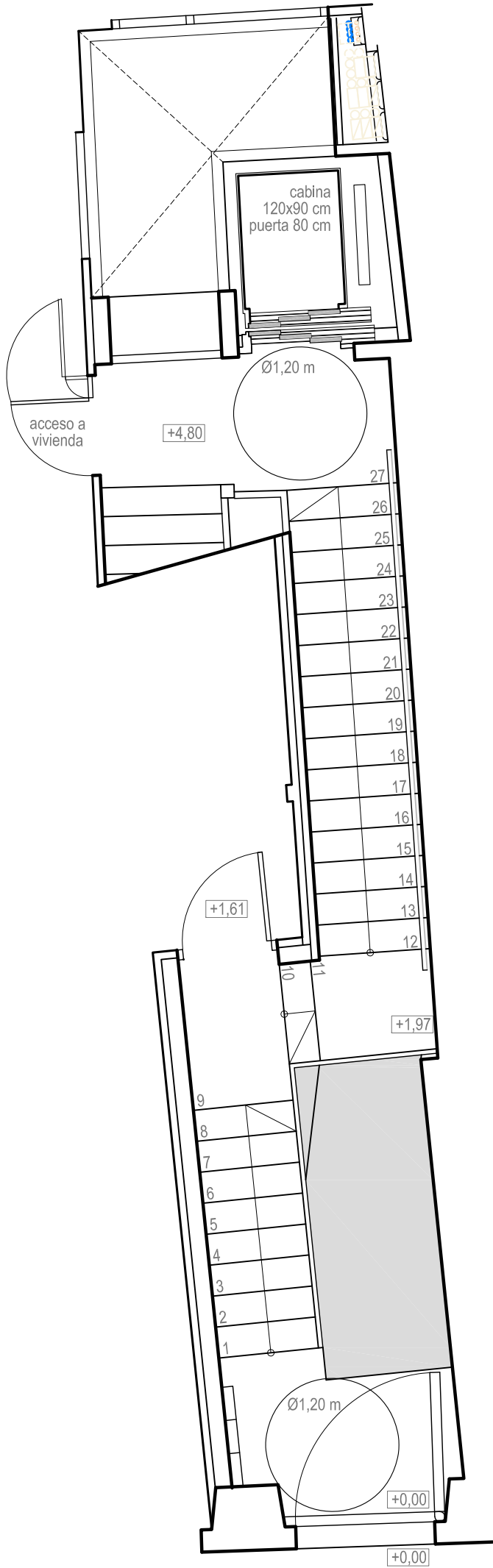
SEMI SOTANO



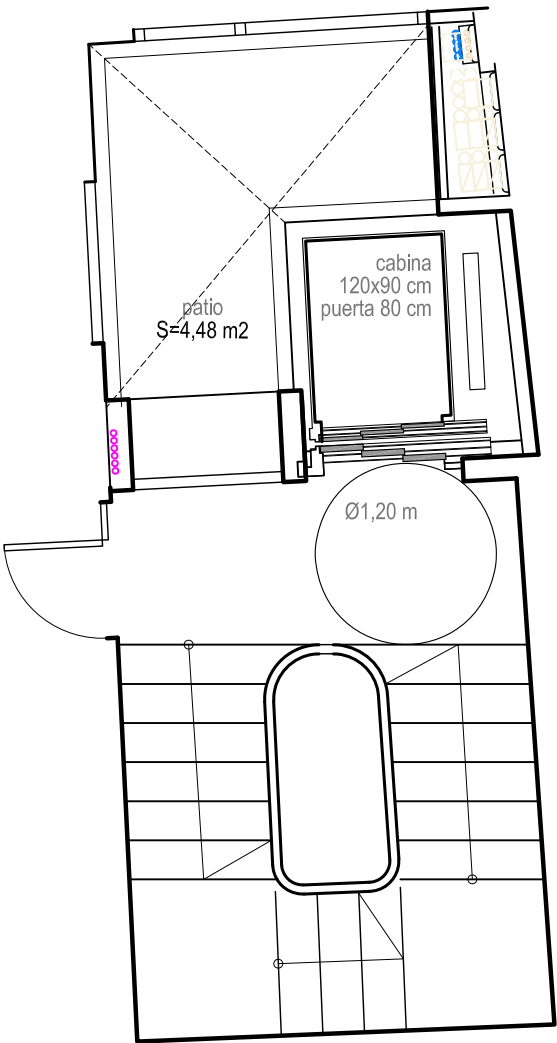
PORTAL ACCESO ENTREPISO



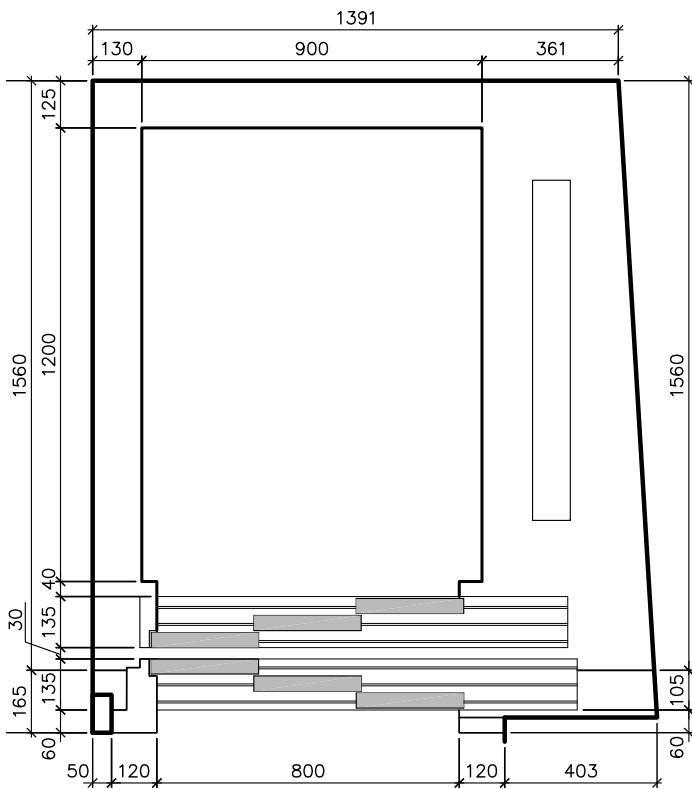
PORTAL ACCESO A 1ª PLANTA



PLANTA TIPO



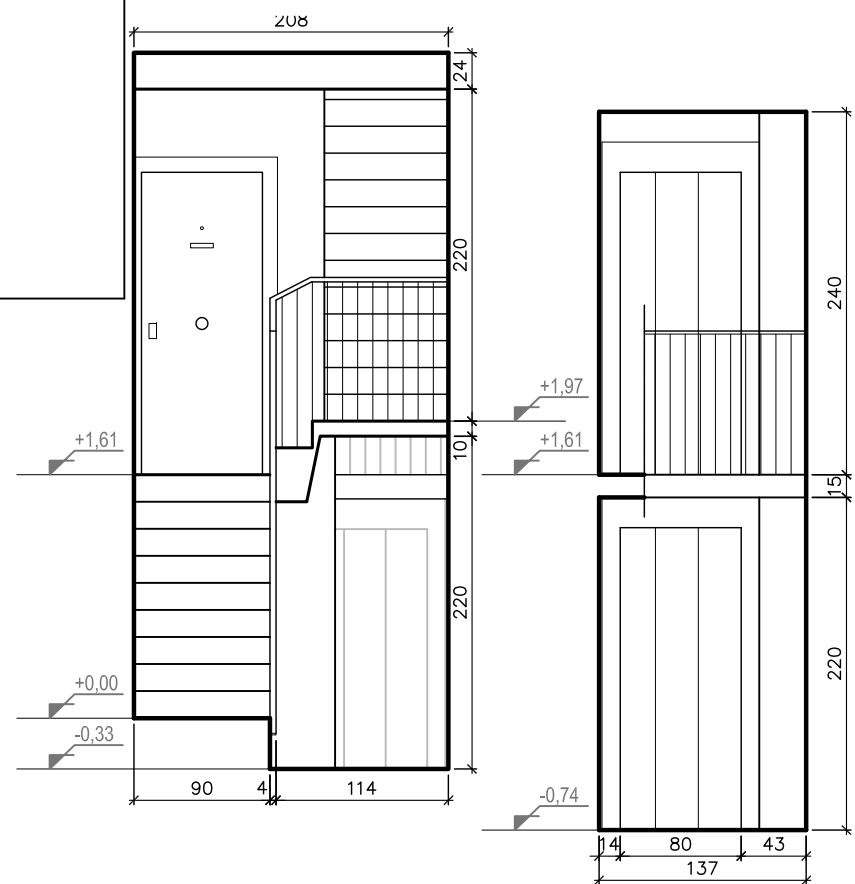
- ascensor eléctrico.
- foso 1,10 m.
- cabina 1,20x0,90 m
- 7 paradas, portal y 6 alturas
- altura recorrido aproximado 17,50 m.
- altura huida 3,60 m.



NORMATIVA ACCESIBILIDAD

- Los diámetros de los pasamanos estarán comprendidos entre 4 y 6 cm. y con una separación respecto al paramento vertical de 6 cm.
- El portero automático y los interruptores estarán colocados a una altura entre 0,80 y 1,20 m respecto con la rasante
- La puerta de acceso al portal será una hoja de 1,25 m.
- Las puertas del ascensor serán de 80 cm. de paso libre.
- La cabina del ascensor es 1,20x0,90 m como se admite en el DA SUA/2 en los casos para la instalación de ascensor en edificios existentes
- La anchura mínima del recorrido interior es 0,90 m como se admite en el DA SUA/2 en los casos para la instalación de ascensor en edificios existentes
- La pendiente de las rampas es del 12% con una longitud máxima de 3 m como se admite en el DA SUA/2 en los casos para la instalación de ascensor en edificios existentes
- Las nuevas escaleras a planta primera tienen una pisa de 28 cm y una altura de 17,72cm <18,50 cm y una diferencia menor a 1 cm con las escaleras a planta 2ª (304cm/18escalones=16,89 cm).
- Frente al embarque del ascensor y cambios de dirección se puede inscribir un círculo de diámetro 1,20 m como se admite en el DA SUA/2 en los casos para la instalación de ascensor en edificios existentes.

PLANOS ANEXO PLAN ESPECIAL ACCESIBILIDAD



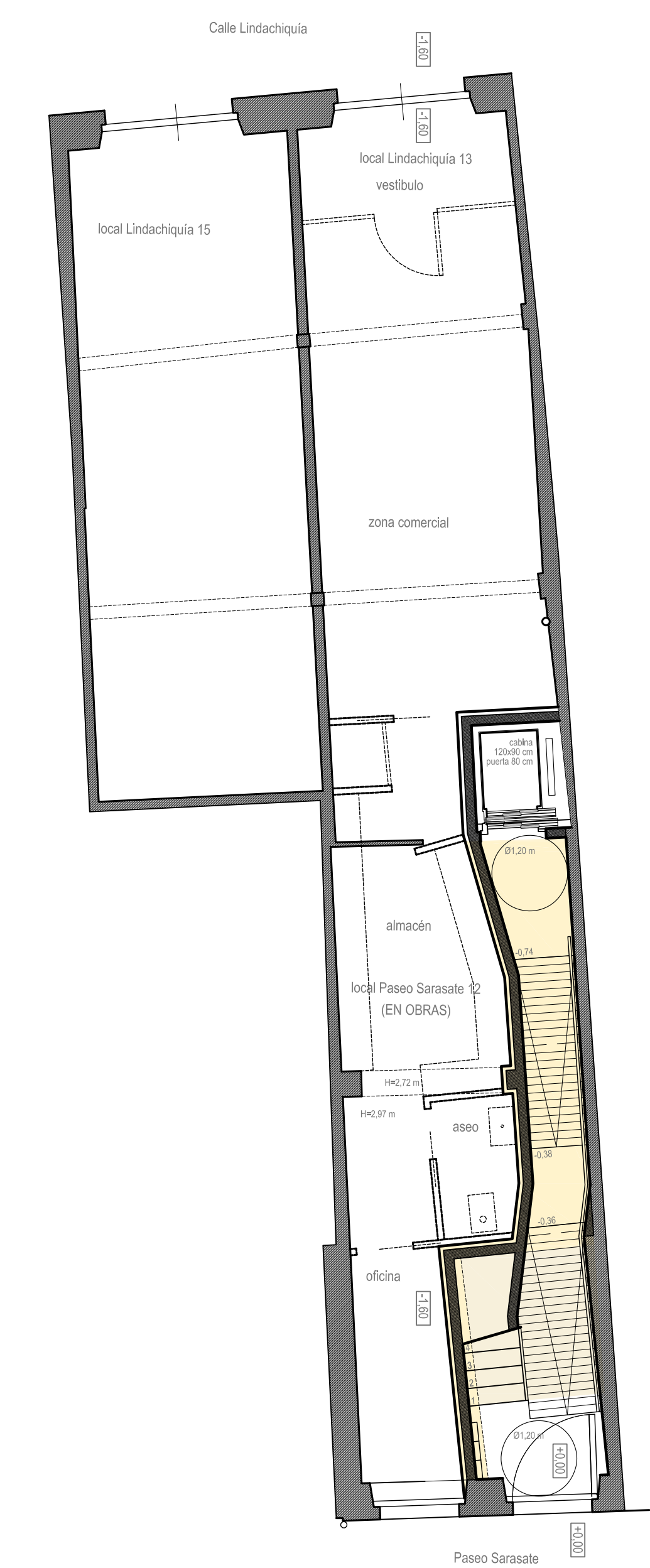
Technical drawing of a rectangular structure with dimensions and internal features. The overall width is 269 and the overall height is 270. The structure is divided into several sections. On the left, there is a vertical section with a width of 15 and a height of 140. To its right is a section with a width of 100 and a height of 100, containing a dashed square with a diagonal cross. Further right is a section with a width of 15 and a height of 10. To the right of this is a large section with a width of 80 and a height of 200, containing a dashed square with a diagonal cross. On the far right, there is a section with a width of 35 and a height of 20. The total height of 270 is the sum of 140, 100, and 10. The total width of 269 is the sum of 15, 100, 15, 80, and 35.

Architectural floor plan of a building with various rooms and dimensions. The plan includes a large central hall (124 x 149), a kitchen (126 x 152), a bathroom (83 x 119), and a bedroom (83 x 95). There are also several smaller rooms and a large open area (276 x 96). Dimensions are provided for all major sections and smaller areas.

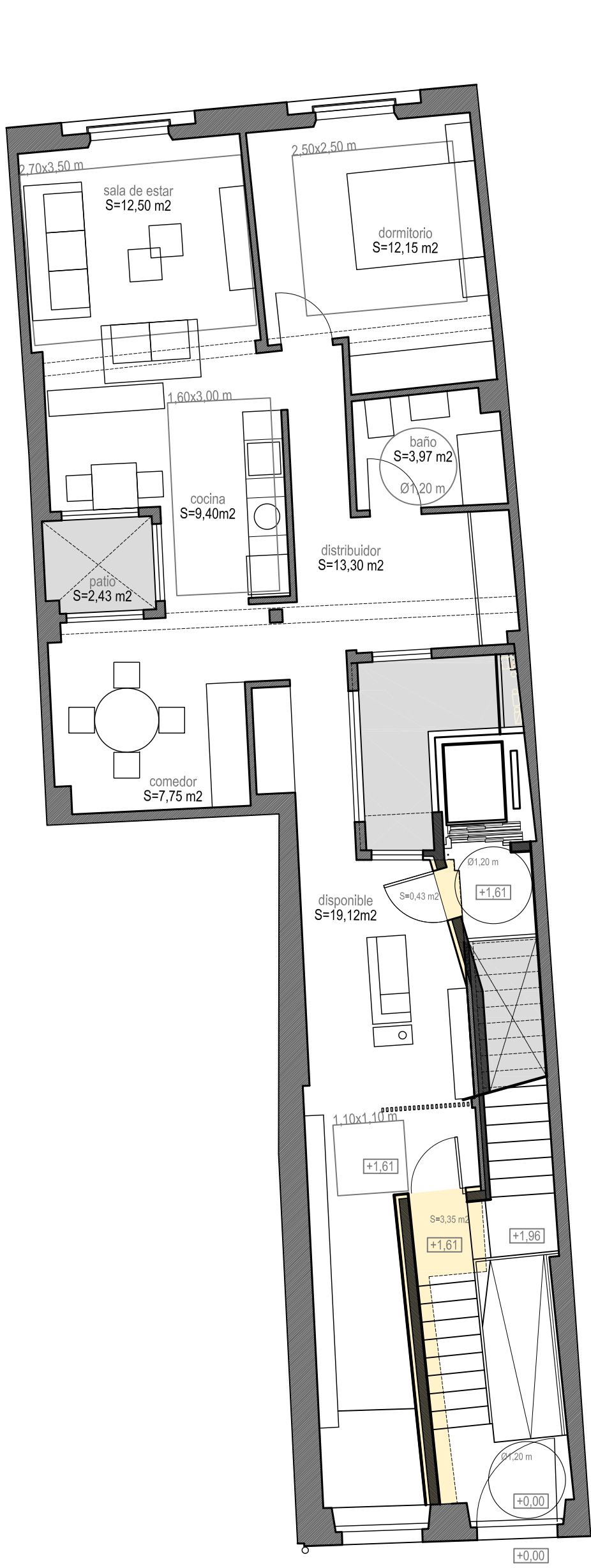
[illegible]

Architectural floor plan of the first floor. The plan shows a complex layout with multiple rooms and corridors. Key dimensions include a total width of 169 units and a total length of 300 units. The plan includes a large central hall (142x140) and several smaller rooms. A staircase is located in the bottom right corner. The plan is oriented with a north arrow pointing towards the top right. The drawing is a technical line drawing with dimensions and room numbers.

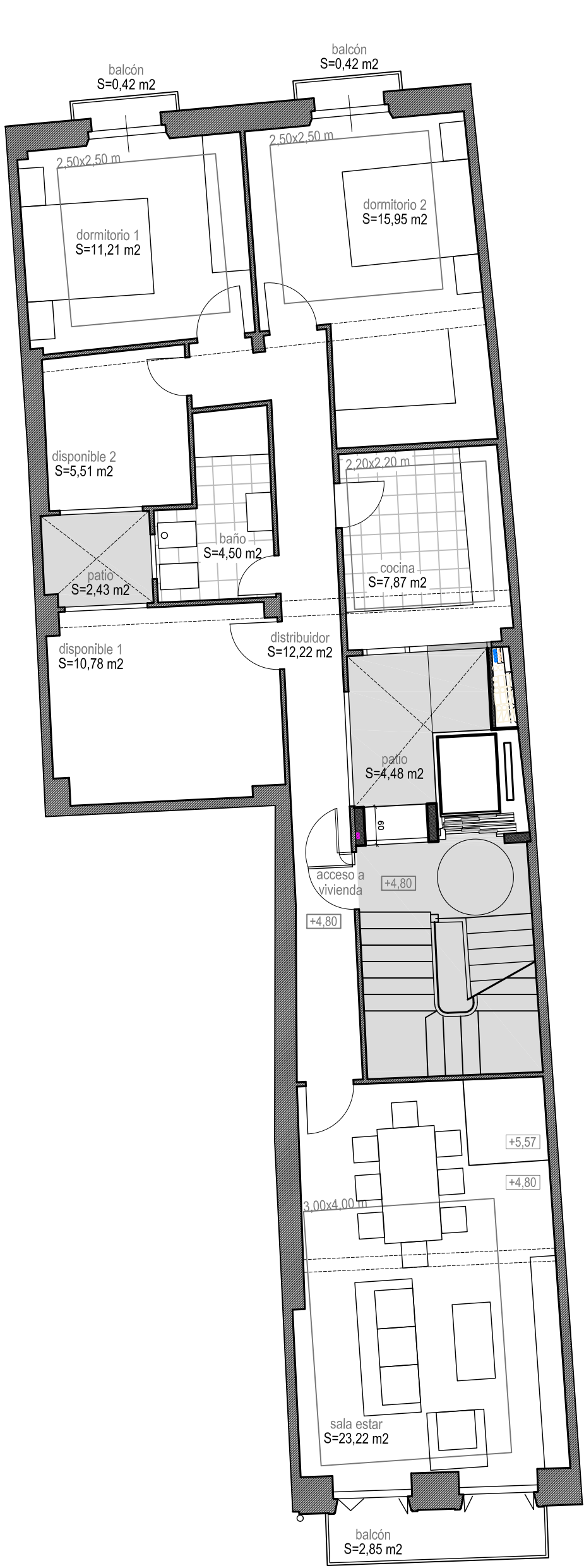
6



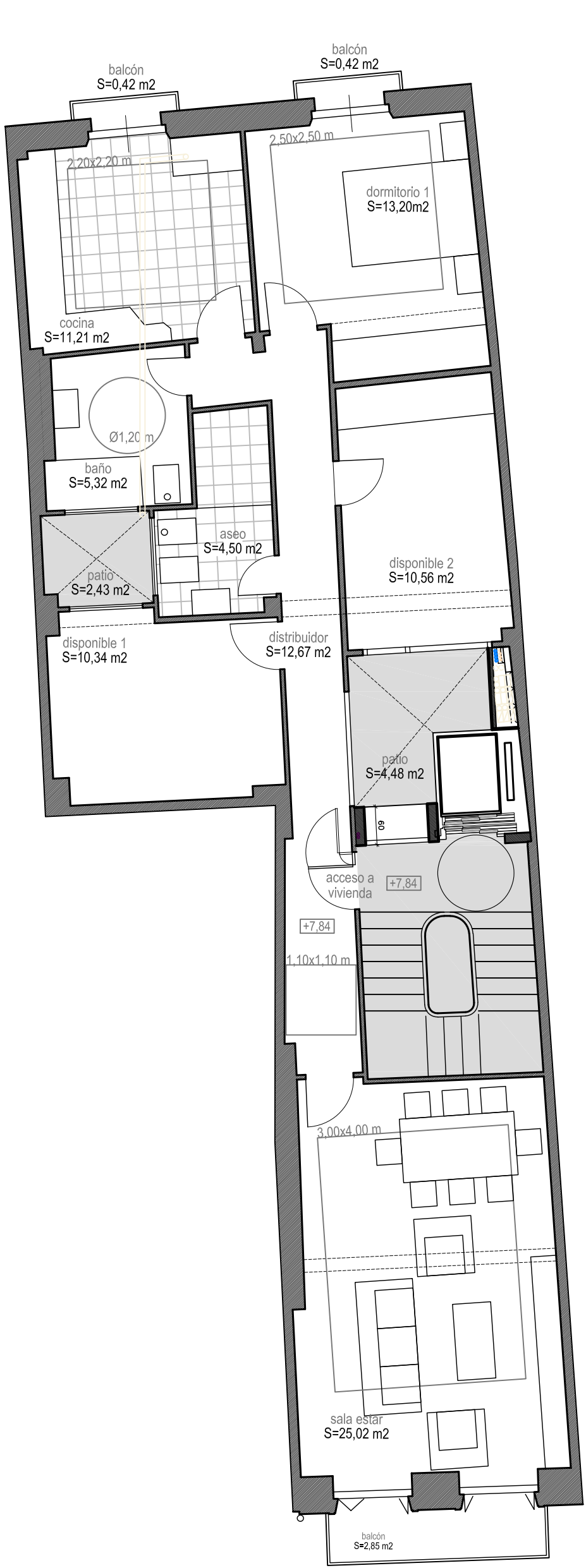
SEMITOTANO



ENTREPLANTA



PLANTA 1ª

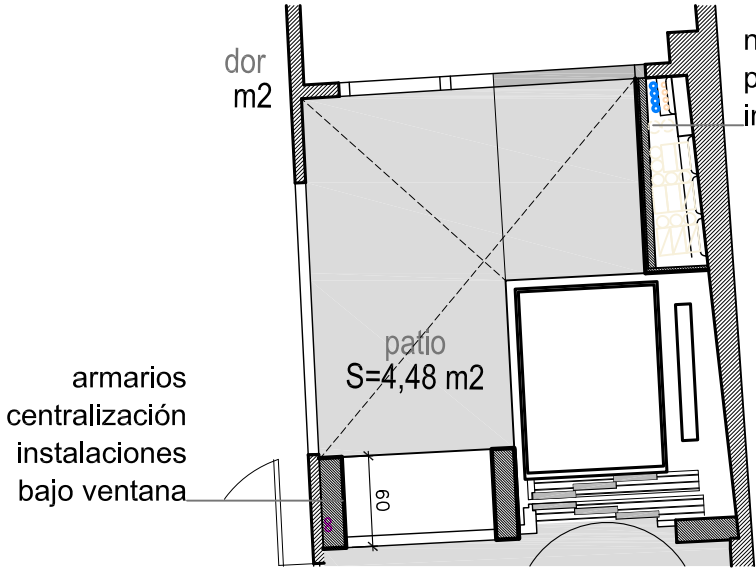


PLANTA 2ª

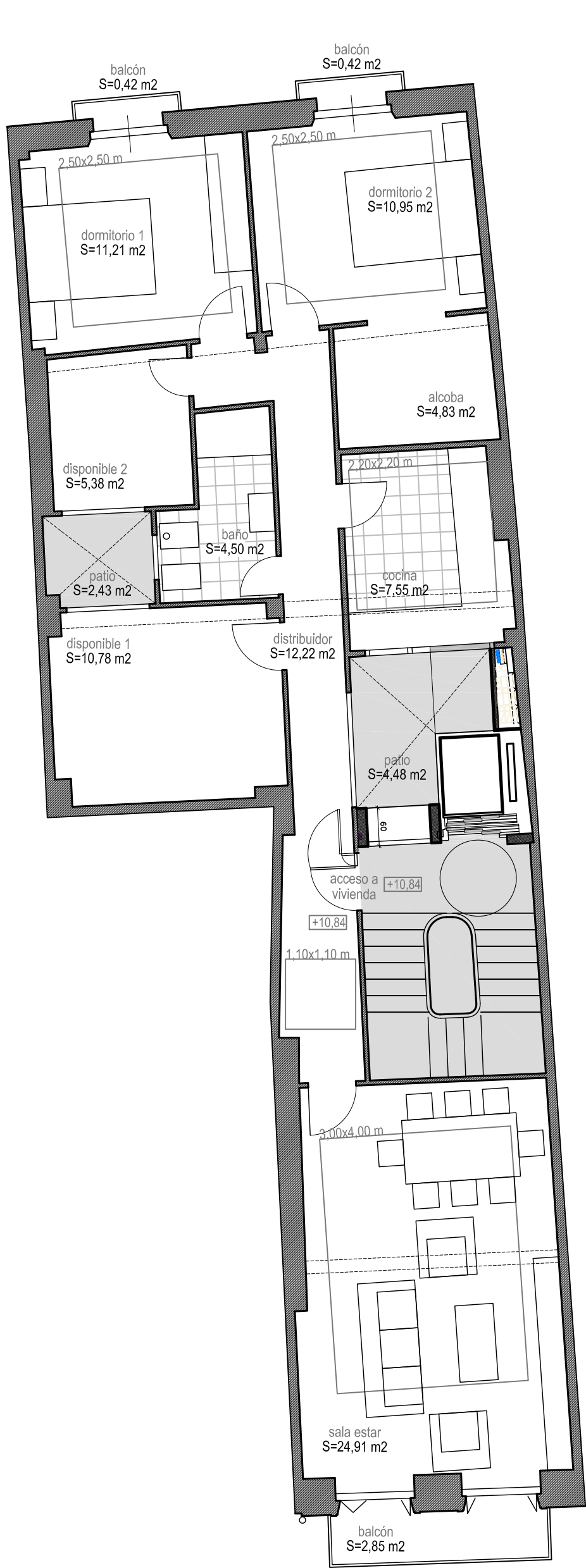
ENTREPLANTA*	iluminación		superficie
	existente	exigencia 8%	
sala estar-cocina	2,16 m²	1,60 m²	21,90 m²
dormitorio 1	2,16 m²	0,97 m²	12,15 m²
baño			3,97 m²
comedor			7,75 m²
disponible	1,80 m²		19,12 m²
distribuidor			13,30 m²
superficie util			78,19 m²
superficie construida			98,21 m²
*datos obtenidos del proyecto presentado en el Ayuntamiento para la obtención de Licencia de Obras.			

1º	iluminación		superficie
	existente	exigencia 8%	
sala estar	5,06 m²	1,60 m²	23,22 m²
dormitorio 1	2,53 m²	0,90 m²	11,21 m²
dormitorio 2	2,53 m²	1,28 m²	15,95 m²
cocina	0,91 m²	0,63 m²	7,87 m²
baño			4,50 m²
aseo			10,78 m²
disponible 1			5,51 m²
disponible 2			12,22 m²
distribuidor	1,92 m²		1,85 m²
balcones 50%			
superficie util			93,11 m²
superficie construida			108,10 m²

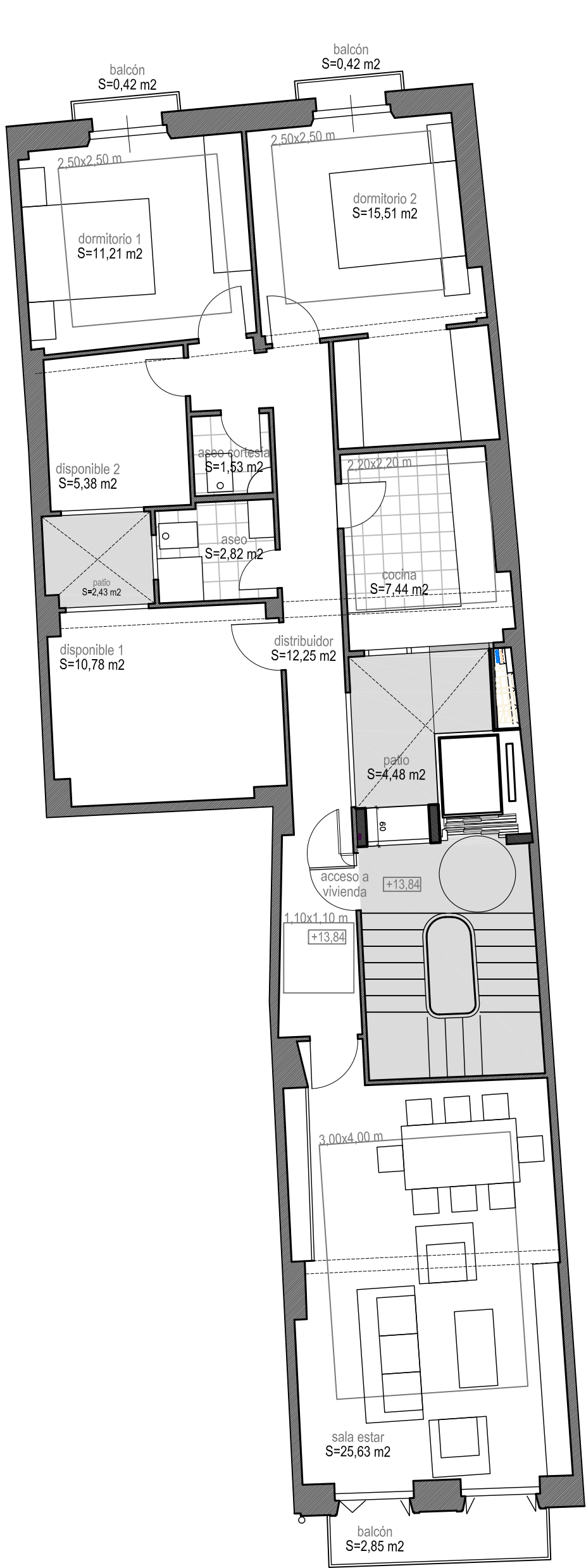
2º	iluminación		superficie
	existente	exigencia 8%	
sala estar	5,06 m²	1,60 m²	25,02 m²
dormitorio 1	2,53 m²	1,06 m²	13,20 m²
cocina	2,53 m²	0,90 m²	11,21 m²
baño			5,32 m²
aseo			4,50 m²
disponible 1			10,34 m²
disponible 2			10,59 m²
distribuidor	1,92 m²		12,67 m²
balcones 50%			1,85 m²
superficie util			94,70 m²
superficie construida			109,78 m²



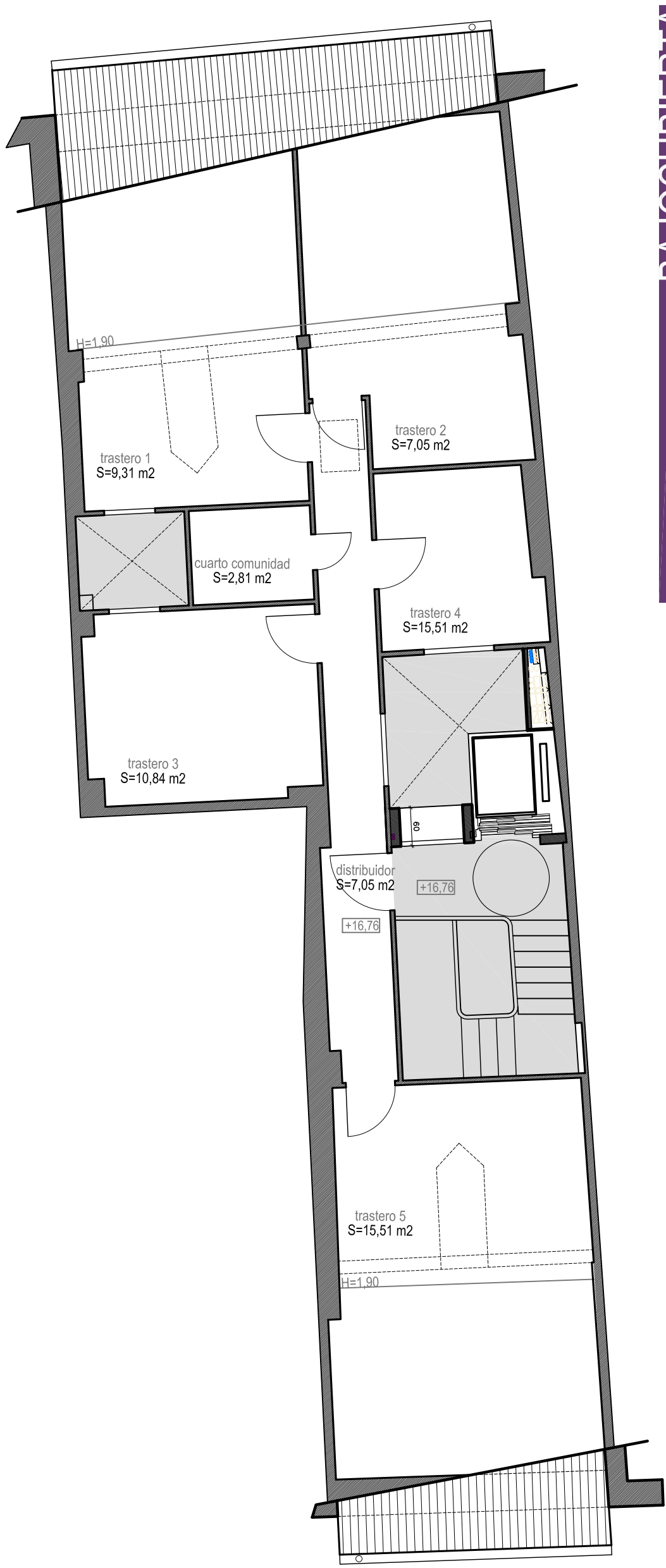
nuevo
patinillo
instalaciones
para cada vivienda y local
-ventilación natural Ø100
-campana #220x55 termoplástico
-chimenea caldera Ø80
-acometidas de gas, agua



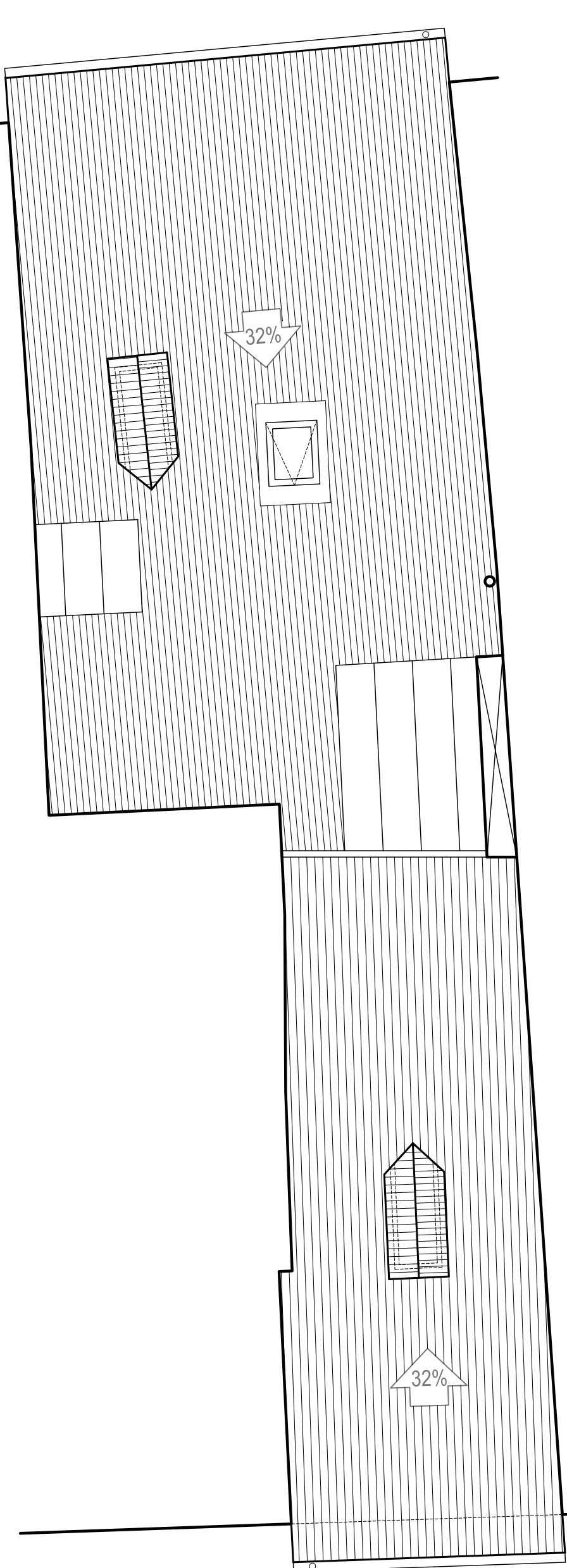
PLANTA 3ª



PLANTA 4ª



BAJOCUBIERTA



CUBIERTA

3º	iluminación		superficie
	existente	exigencia 8%	
sala estar	5,06 m²	1,60 m²	24,91 m²
dormitorio 1	2,53 m²	0,90 m²	11,21 m²
dormitorio 2	2,53 m²	0,88 m²	10,95 m²
alcoba			4,83 m²
cocina	0,91 m²	0,60 m²	7,55 m²
baño			4,50 m²
disponible 1			10,78 m²
disponible 2			5,38 m²
distribuidor	1,92 m²		12,22 m²
balcones 50%			1,85 m²
superficie util			94,18 m²
superficie construida			108,47 m²

4º	iluminación		superficie
	existente	exigencia 8%	
sala estar	5,06 m²	1,60 m²	25,63 m²
dormitorio 1	2,53 m²	0,90 m²	11,21 m²
dormitorio 2	2,53 m²	1,24 m²	15,51 m²
cocina	0,91 m²	0,60 m²	7,44 m²
aseo			2,82 m²
aseo cortesia			1,53 m²
disponible 1			10,78 m²
disponible 2			5,38 m²
distribuidor	1,92 m²		12,25 m²
balcones 50%			1,85 m²
superficie util			94,40 m²
superficie construida			108,47 m²



