

CUERPO SALIENTE EN FACHADA PARA REFORMA DE PORTAL Y NUCLEO DE
COMUNICACIONES EN EDIFICIO DE VIVIENDAS PARA LA INSTALACION DE ASCENSOR CON
ELIMINACION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS

TRAVESÍA CONCEPCIÓN BENÍTEZ, 15 -PAMPLONA-

INDICE

MEMORIA.....	3
1.ANTECEDENTES	3
2.- PROYECTO INSTALACION ASCENSOR y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTONICAS.....	4
3.- JUSTIFICACION DE CTE –SUA (Seguridad de Utilización y Accesibilidad).....	6
4.- NORMATIVA	
JUSTIFICACION URBANISTICA .artículo 9 de la ordenanza municipal de edificación.	10
DOCUMENTACION GRAFICA	11
PLANOS.....	11

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES

1.1. ENCARGO

El encargo del presente Estudio de Detalle, lo realiza las Comunidades de Copropietarios de Travesía Concepción Benítez 15, de Pamplona.

1.2. AUTOR DEL ESTUDIO

El autor del presente trabajo es el Arquitecto D. Jaime San Martín Áriz, 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.

1.3. OBJETO DEL ESTUDIO

Es objeto del presente Estudio de Detalle es modificar la alineación de la fachada sur del edificio referenciado para disponer un cuerpo saliente en fachada a espacio ataluzado y ajardinado sin acceso peatonal, necesario para poder instalar un ascensor y eliminar las barreras arquitectónicas existentes actualmente, haciendo posible la utilización del mencionado ascensor por personas con disminuciones físicas de acuerdo con el DB SUA 9, Seguridad en la Utilización y Accesibilidad y el DA SUA/2, Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes.

1.4. JUSTIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE

Al realizar el estudio y proyecto para instalar ascensor en el inmueble sito en Travesía Concepción Benítez 15, de Pamplona, se llegó a la conclusión que por el interior del edificio no es posible realizar dicha instalación que cumpla con los parámetros establecidos en la normativa vigente.

La solución para la instalación de ascensor en el inmueble pasa por colocar el ascensor en el lugar que actualmente ocupan las escaleras y colocar unas nuevas escaleras tras el ascensor, sobre pasando las alineaciones actuales y siendo imposible conseguir que el volumen sobresalga menos de 1,50 m y alcanzar una altura de galibo superior a 2,50 m, lo que no permite realizar una actuación directa, tal como se refleja en el plano nº 4 y que viene recogido en el artículo 81 de la Normativa Urbanística General para poder actuarse directamente.

Es por ello por lo que debe ser tramitado un Estudio de Detalle cuando la instalación requiera la nueva caja de escalera se manifieste en forma de cuerpo saliente que vuele sobre el espacio de uso público en una dimensión que sobrepase las condiciones establecidas en el artículo 80, tal como se recoge en el artículo 81.

Al tratarse de un portal que no tiene edificios colindantes que tengan las mismas características formales similares, es objeto Travesía Concepción Benítez número 15 únicamente en el Estudio de Detalle

Con la instalación del ascensor previsto se eliminan totalmente las barreras arquitectónicas, suponiendo una notable mejoría en las condiciones del inmueble, permitiendo la máxima accesibilidad a todas las viviendas y ajustándose tanto el ascensor como los accesos a la normativa de Accesibilidad.

1.5. DATOS DEL INMUEBLE

El edificio está situado en Travesía Concepción Benítez, número 15 de Pamplona (Navarra), formando un grupo de viviendas construidas en el año 1.962.

Se trata de un edificio aislado, sin patios interiores que ocupa la parcela 715 del polígono 4 de Pamplona con una superficie de 307,07 m², colindando con la parcela 2331 en todo su perímetro, propiedad del Ayuntamiento de Pamplona. Destinada a recorridos peatonales y jardines acondicionando la parcela con un fuerte desnivel , especialmente en la fachada sur del edificio

objeto del Estudio de Detalle, quedando esa zona sin un acceso que pueda utilizar las personas dado el desnivel entre fachadas, con una escalera en la fachada este que termina en una rampa con un 17% de pendiente.

Consta de planta baja y cuatro alturas. Existen 2 viviendas y trasteros en planta baja y cuatro viviendas en las plantas superiores, haciendo un total de 18 viviendas.

La estructura del edificio en viviendas y rellanos es de muros de carga de ladrillo, con forjados de viguetas y bovedillas prefabricadas, capa de compresión y pavimento. En las escaleras, las estructuras son losas de hormigón armado.

El acceso al edificio se encuentra en su fachada norte desde zona peatonal, el portal se encuentra más bajo que la calle y es necesario descender o bien por escaleras o por una rampa accesible con una rampa del 8% con dos tramos de 4 m y una anchura de 1,30 m hasta alcanzar la puerta del portal.

Una vez cruzada la puerta se encuentran los buzones, un armario de contadores eléctricos y el acceso a trasteros a ambos lados de este, al mismo nivel, se estrecha el paso y se accede al arranque de las escaleras que comunican con las diferentes plantas, el acceso a un cuarto de contadores bajo las escaleras, y el acceso a las dos viviendas que hay en esta planta. Las escaleras comunican con las 4 plantas superiores que tienen cuatro viviendas por planta, haciendo un total de 18 viviendas.

La iluminación y ventilación de las escaleras se realiza a través de las ventanas que dan a la calle.

Como se puede ver en los planos correspondientes, las medidas actuales de portal y escaleras no son suficientes como para que se pueda cumplir con la normativa vigente sobre barreras físicas y sensoriales, y para cumplirlas serán necesarias hacer las obras previstas en el presente Estudio de Detalle.

2.- PROYECTO INSTALACION ASCENSOR y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTONICAS

Se trata con este trabajo eliminar las barreras arquitectónicas que actualmente existen y que repercuten cada día más en la calidad de vida de los vecinos, parte de estos suben con dificultad las escaleras actuales, sin olvidarnos que el caso se agrava para las personas que requieren utilizar sillas de ruedas para sus desplazamientos.

El acceso al portal no es necesario modificarlo ya que cumple con la Normativa Vigente de Seguridad de Utilización y Accesibilidad DB-SUA del Código Técnico.

En el interior del portal se modifica la ubicación de la caja de escaleras existentes para poder instalar el nuevo ascensor y que este dé servicio a todas las plantas del edificio.

La nueva caja de escaleras se traslada a la fachada trasera del edificio. Las dimensiones de las nuevas escaleras en cuanto a las alturas de las tabicas y ancho de las huellas cumplirán con las dimensiones mínimas exigidas por el CTE-DB-SUA. En la nueva caja de escaleras se abrirán ventanas que garanticen la correcta ventilación e iluminación.

El nuevo trazado de escaleras arranca en la parte posterior del ascensor y da acceso a todas las viviendas.

En frente al acceso al portal, se ejecuta un armario donde se dispone la centralización de los contadores eléctricos y el cuadro de elementos comunes.

Los buzones se modifican sus alturas de manera que cumplan con lo establecido en la normativa vigente.

En la zona del ascensor, será necesario proceder a la formación del foso del ascensor, que será de 1,20 metros de profundidad respecto al pavimento del portal terminado, con los cierres perimetrales de muro de hormigón armado y como base una losa de hormigón armado de 200kg/cm². de Rk.

Los trabajos que de acuerdo con todo lo anterior se plantean realizar en la zona de portal y escaleras serán:

Demolición de los pavimentos y escaleras existentes en el edificio, incluidas soleras de hormigón, forjados, morteros de agarre, excavaciones de tierras, etc., hasta alcanzar las cotas previstas, ejecución de nuevas soleras, forjados, correas de escaleras, etc.

Demolición de fábricas de ladrillo, revestimientos, aplacados y desmonte de puertas, todo ello necesario para las nuevas distribuciones o alturas.

Demolición de cierre de fábrica de ladrillo de escalera a fachada trasera.

Desmontes de todos los elementos no utilizados, organizar todas las instalaciones comunes que se encuentran deficientes, como porteros automáticos, telefonía y cuadros eléctricos.

Nuevas correas de escaleras formado por estructura metálica y peldaño de chapa plegada revestida con cerámica antideslizante.

Nuevo cierre de la ampliación de las escaleras formado por estructura metálica sujeta al edificio existente y cierre ligero en seco con tablero OSB sobre el que se colocará un SATE para protegerlo de la humedad y trasdosado en el interior por cierre yeso laminado EI-60 relleno con aislamiento lana de roca.

Nueva pavimentación del portal, gradas, etc., colocación de nuevas carpinterías en acceso al portal, armario de contadores, buzones, barandillas, etc.

Acabados finales a base de lucidos y pintados de paramentos verticales y horizontales, remates de albañilería, escayolas, distribución del alumbrado interior adaptándolo a las nuevas necesidades de los recorridos, etc.

Las medidas de protección de incendios se tomarán a base de aparatos de alumbrado y señalización, que indicarán el recorrido de evacuación del edificio, salidas de espacios cerrados como la sala de máquinas, etc. En todos los rellanos y en lugar visible, se instalarán extintores portátiles de eficacia 21A/113B, y junto a los cuadros eléctricos y en sala de máquinas se colocará un extintor de CO₂

El hueco del ascensor quedará cerrado en todo su perímetro por un cierre metálico formado por bandejas de chapa con tratamiento antioxidante y posterior pintura al esmalte. Los anclajes de las guías ascensor a los paramentos verticales se separarán mediante elementos elásticos de la fábrica de ladrillo, a fin de evitar transmisiones de vibraciones. La altura del hueco del ascensor será tal que la distancia entre el suelo del último forjado y la tapa de cubierta del hueco será como mínimo de 3,60 m, no siendo necesario en este caso intervenir en la cubierta actual. En la parte superior del hueco, zona de escape, el cierre será de ½ asta de ladrillo hueco doble y se dispondrá de ventilación a la cubierta.

Las gradas y correas de escaleras actuales se desmontarán y serán sustituidas por otras de estructura metálica y de medidas indicadas en los planos; las gradas serán de gres porcelánico antideslizante apoyadas sobre peldaño de chapa metálica plegada sujetos a los perfiles metálicos que conforman la estructura general de las escaleras, todo ellos se revestirán con un falso techo de yeso laminado EI-60.

Se demolerá la fachada actual de la caja de escaleras de la fachada, puesto que su nuevo desarrollo se sitúa al exterior de la actual fachada. El nuevo cierre exterior de la caja de escaleras se plantea en su cara exterior mediante una estructura apoyada en el edificio existente donde se fijen, se cierra por el exterior con un tablero estructural OSB de 19 mm anclado a la estructura y sellado en todas las uniones con cinta hermética, sobre el que se colocará un SATE compuesto por 50 mm de EPS y terminación de mortero y pintura acrílica. Por el interior se coloca aislamiento lana de roca entre los perfiles de la estructura de 50 mm de lana de roca y se cierra con un trasdosado con un aislamiento de lana de roca de 50 mm y cerrado con una doble placa de yeso laminado 15+15 mm como protección al fuego consiguiendo un cierre EI-60,

En los nuevos rellanos se coloca un falso techo formado por doble placas de yeso laminado 15+15 mm de espesor como protección al fuego consiguiendo un cierre EI-60, que cubrirán las instalaciones.

El ascensor, según datos del instalador, será de cabina rectangular con elevación eléctrica y el motor en el interior del hueco, para 5 personas, velocidad media 1 m/s, de dimensiones de cabina de 0,90 x 1,20 m, capacidad de 400 Kg, con puertas con apertura lateral automática de tres hojas en rellanos y cabina, de 80 cm de luz de paso, las primeras metálicas antifuego y las segundas de acero inoxidable, con tipo de maniobra micro procesada selectiva en bajada, 5 paradas (portal y 4 plantas), con botonera lateral instalada a una altura menor de un metro.

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 técnico competente de acuerdo con la Normativa Vigente del Reglamento de Aparatos Elevadores y el Departamento de Industria de 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 establece al efecto la legislación específica.

Se dotará al edificio de acometida eléctrica a 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.

Para la ejecución de las obras se tendrá presente en todo momento por parte del Constructor las normas de la buena construcción y se adoptarán las medidas de seguridad necesarias para evitar riesgos o accidentes tanto a las propias de la obra como a terceras personas, recogidas en el correspondiente Estudio Básico de Seguridad y Salud adjunto al presente proyecto.

3.- JUSTIFICACION DE CTE -SUA (Seguridad de Utilización y Accesibilidad)

Sección SUA1 seguridad frente al riesgo de caídas.

Resbaladicidad de los suelos.

Esta sección no es de aplicación en nuestro proyecto puesto que se trata de una reforma en portal y núcleo de comunicaciones en edificio residencial viviendas.

Discontinuidades en el pavimento.

No existe ningún escalón en el portal ni discontinuidades en el pavimento hasta el ascensor que formen el itinerario accesible.

Desniveles.

Las barandillas como barreras de protección de las escaleras y rellano de portal

La distancia entre los ejes de los barrotes verticales será igual o inferior a 100 mm. y la distancia entre la zanca inferior de las escaleras y la línea que une los encuentros de pisas y tabicas a lo largo del tramo de escaleras será de 50 mm. como máximo

Escaleras y rampas.

Las escaleras son rectas tienen la relación tabica/huella constante y cumplen con la exigencia básica respecto a las dimensiones de los peldaños C entre 13 y 18,5 cm, H igual o mayor a 28 cm. Los tramos de escaleras son de 1,00 m.

Se dispondrá de pasamanos o barandillas a un lado de la escalera, con altura de colocación 0,95 m y separado de los paramentos verticales más de 4 cm.

Limpieza de los acristalamientos exteriores.

Dado que la limpieza se puede realizar desde el interior.

Sección SUA2 Seguridad frente al riesgo de impacto o de atrapamiento.

Impacto.

La altura libre de circulación es en todo momento superior a 2,20 m, el umbral de la puerta de acceso es de 2,320 m y en el resto de las puertas de 2,00 m

No existe riesgo de impacto con elementos practicables ya que abren las puertas al interior de las viviendas en descansillos.

Existe el riesgo de impacto con elementos frágiles por lo que las superficies acristaladas previstas en el proyecto resistirán sin romper un impacto de nivel 3 o se emplearán acristalamientos que permitan una rotura de forma segura.

No existe el riesgo de impacto con elementos insuficientemente perceptibles, ya que la puerta tiene cercos en todo su perímetro y el ventanal se encuentra a una altura de 300 cm del suelo del portal.

Atrapamiento.

No existen puertas correderas ni de apertura automática a aplicar este apartado del documento básico.

Sección SUA3 Seguridad frente al riesgo de atrapamiento en recintos.

Aprisionamiento.

Las puertas no tienen ningún sistema de bloqueo desde el interior diferente a cerradura con llave en los dos lados.

Sección SUA4 Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada.

Alumbrado normal en zonas de circulación.

En las zonas de circulación se dispondrá de un alumbrado normal que proporcione una iluminación mínima de 75 lux, con un factor de iluminación media superior al 40%.

Alumbrado de emergencia.

En todo el recorrido de evacuación el edificio dispone de alumbrado de emergencia, cumpliendo las luminarias las siguientes condiciones:

- Se situarán al menos a 2 m por encima del nivel del suelo.
- Se colocará en cada puerta de salida un punto de alumbrado.
- Cada tramo de escaleras tendrá iluminación directa, que en este caso se colocará en el frente de ascensores.
- En cada cambio de dirección se colocará un punto de alumbrado.

Sección SUA5 Seguridad frente al riesgo causado por situaciones de alta ocupación.

Esta sección no es de aplicación en nuestro proyecto puesto que no se encuentra recogido en las condiciones establecidas en el documento básico para esta sección.

Sección SUA6 Seguridad frente al riesgo de ahogamiento.

Esta sección no es de aplicación en nuestro proyecto puesto que no se encuentra recogido en las condiciones establecidas en el documento básico para esta sección.

Sección SUA7 Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento.

Esta sección no es de aplicación en nuestro proyecto puesto que no se encuentra recogido en las condiciones establecidas en el documento básico para esta sección.

Sección SUA8 Seguridad frente al riesgo causado por la acción de un rayo.

Esta sección no es de aplicación en nuestro proyecto puesto que no se encuentra recogido en las condiciones establecidas en el documento básico para esta sección.

Sección SUA9 Accesibilidad.

Con el presente proyecto se facilitará el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura al edificio a las personas con discapacidad, adoptando lo marcado en el DB-SUA y, al

tratarse de una adecuación en edificio existentes, las tolerancias admisibles para dichos casos marcados por el DA DB-SUA/2.

Condiciones funcionales

El edificio dispone de accesibilidad exterior hasta su entrada.

La totalidad de las viviendas del edificio, con el nuevo proyecto, dispondrá de ascensor que comunica todas las plantas con la planta de acceso generando un itinerario accesible para todas ellas desde el exterior.

Condiciones de información y señalización

Al no haber más que una entrada al edificio, no es necesaria su señalización.

Ascensor accesible

Los ascensores proyectados son de medidas 0,90x1,20 m. (ancho-fondo), no cumpliendo con las medidas exigidas en el Anexo SUA, que nos dice que las medidas mínimas de la cabina en uso Residencial Vivienda que no dispongan de viviendas accesibles para usuarios de sillas de ruedas, será de 1,00x1,25 mm pero si con las tolerancias admisibles en el DA DB-SUA/2 donde se refleja en la tabla B.1, dimensiones de las cabinas de los ascensores, con una puerta o dos enfrentadas las dimensiones de 0,90x1,20 m. (ancho-fondo) para este tipo de obra dado que se gana lo mayor al hueco hasta alcanzar las escaleras de uso general cuyo ancho útil mínimo de tramo por tratarse de un uso de Residencial Vivienda no puede ser menor de 1m. y limitan la ampliación del hueco.

La botonera dispondrá de caracteres Braille en alto relieve y los elementos de mando y control estarán situados a una altura comprendida entre 80 y 120 cm.

Itinerario accesible

Frente al ascensor en portal y rellanos se puede inscribir un diámetro 1,50 m libre de obstáculos, cumpliendo con el DB-SUA.

Los suelos son resistentes a la deformación.

Las luces tienen encendido automático y los mecanismos del portero, timbres de viviendas se colocarán a una altura comprendida entre 0,80 y 1,20 m para que sean mecanismos accesibles.

Mecanismos accesibles

Se desplazan los timbres, de las viviendas, y el portero automático, en el acceso al portal, hasta una altura accesible entre 0,80-1,20 m.

4.- NORMATIVA

La normativa que posibilita la realización de este tipo de obras es:

4.1. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL y ORDENANZA EDIFICIACIÓN.

De acuerdo con la modificación pormenorizada de la normativa urbanística general del Plan Municipal y de la Ordenanza de edificación para mejora en la gestión de la accesibilidad (instalación de ascensores en edificios existentes) publicada en el BON el 9 de abril de 2013.

ARTICULO 80 Normas generales y edificabilidad.

“Las actuaciones que requieran de la tramitación de algún instrumento de planeamiento justificarán la imposibilidad, o extrema dificultad técnica-económica, de dotar al edificio de ascensor utilizando la vía de la actuación directa.”

“Cuando se requiera del trámite del Estudio de Detalle o de un Plan Especial, será requisito para su aprobación que queden bien resueltas las afecciones a los servicios generales, al tráfico, a la urbanización y al paisaje urbano.”

ARTICULO 81 Actuaciones directas.

“Cuando en un edificio existente se desee implantar ascensor, podrá actuarse directamente en los siguientes supuestos, además de las actuaciones ya previstas por planeamiento:

–Siempre que no se afecte a espacios de uso público, incluso cuando la actuación exceda de los límites de las alineaciones interiores establecidas por el planeamiento, o se sitúe en patios abiertos a fachada.

–En calles de anchura superior a 9 metros, cuando se necesite resolver la caja de escalera con un cuerpo saliente sobre el espacio de uso público, que no sobresalga de la fachada más de 1,5 m, que no se sobrepase el límite del bordillo de la acera y que la altura de gálibo no sea inferior a 2,50 m.”

ARTICULO 82 Actuaciones con Estudio de Detalle.

“Deberá tramitarse un Estudio de Detalle cuando la instalación requiera que la nueva caja de escalera se manifieste en forma de cuerpo saliente que vuele sobre el espacio de uso público en una dimensión que sobrepase las condiciones establecidas en el artículo anterior. El ámbito mínimo del Estudio de Detalle abarcará al portal objeto de regulación y a los portales de los edificios colindantes que tengan características formales similares.”

4.2. DECRETO FORAL LEGISLATIVO 1/2017**ARTICULO 63**

Se redacta el presente Estudio de Detalle en base a lo indicado en el artículo 63 en su punto 1, apartado b)

1. Los Estudios de Detalle son los instrumentos de ordenación urbanística cuyo objeto es establecer, modificar o reajustar alguna de las siguientes determinaciones de ordenación urbanística pormenorizada previstas en el planeamiento.

b) La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, en especial para adaptarse a los requisitos de eficacia y eficiencia energéticas de las edificaciones, de conformidad con la Directiva 2010/31/UE, de 19 de mayo, **y accesibilidad universal**, así como la ordenación y composición de los volúmenes y alturas de los edificios de acuerdo con las condiciones fijadas en el Plan General Municipal, la morfología y tipología de las viviendas y de las edificaciones y la ordenación de fachadas.

2. Los Estudios de Detalle solo podrán formularse sobre ámbitos espaciales sobre los que esté establecida la ordenación pormenorizada, sea a través de un Plan General Municipal, de un Plan Parcial, de un Plan Especial o de un Plan Especial de Actuación Urbana vigente. Los Estudios de Detalle no podrán incrementar el aprovechamiento tipo o medio que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, **no considerándose que se produzca tal incremento en los supuestos de aumento de superficie construida derivada de la realización de obras de mejora en la eficacia y eficiencia energéticas de los edificios o para garantizar la accesibilidad universal**, ni en edificaciones consolidadas con más de treinta años de antigüedad y afectadas por algún régimen de promoción o protección pública, en los supuestos de cerramientos de tipo ligero, siempre que no superen el 20 por ciento de la superficie edificada del inmueble, de galerías, terrazas y plantas bajas de vivienda con jardín o patio y que con ello se mejoren las condiciones de habitabilidad de las viviendas. En este último supuesto sus propietarios deberán entregar a la Administración como participación en las plusvalías generadas el 10 por ciento del valor catastral de nueva superficie del inmueble. Asimismo, en ningún caso podrán alterar las condiciones urbanísticas de los predios colindantes.

JUSTIFICACION URBANISTICA.**NORMATIVA URBANISTICA GENERAL y ORDENACIÓN EDIFICACIÓN****Artículo 80**

Tras el estudio realizado para la instalación de ascensor en el inmueble sito en Travesía Concepción Benítez 15, de Pamplona, se ha llegado a la conclusión que es la única capaz de cumplir con la normativa de accesibilidad es colocar el ascensor en el lugar que actualmente ocupa las escaleras y es estrictamente necesario la construcción de un cuerpo saliente para albergar las nuevas escaleras y es imposible conseguir una altura de galibo superior a 2,50 m, tal como se refleja en el plano nº 4.

Con la actuación no se ve afectado ninguna afección a los servicios generales al producirse el cuerpo saliente en la fachada trasera del edificio donde llegan los servicios de telefonía y se dejó previsto en la obra de envolvente térmica el paso con dos registros a ambos lados del nuevo volumen.

Con la actuación no se ve afectado el tráfico al producirse el cuerpo saliente en la fachada trasera del edificio donde no hay acceso de vehículos y tampoco de peatones, más allá del mínimo mantenimiento por parte de la Comunidad de plantación de plantas para intentar adecentar el espacio dado que al tener mal acceso el servicio de jardines no accede a dicha zona. La Comunidad se encarga de su mínimo cuidado al creer que es un terreno que les pertenece, tal como se desprende de las escrituras de las viviendas.

Con la actuación no se ve afectada la urbanización ni el paisaje urbano, dado que el espacio junto a la fachada trasera no está urbanizado al tratarse de un espacio residual, ataluzado y con un difícil acceso.

Artículo 82 Actuaciones con Estudio de Detalle

Se tramita el actual Estudio de Detalle porque la instalación del ascensor requiere que la nueva caja de escalera se manifieste en forma de cuerpo saliente que vuele sobre el espacio de uso público en unas dimensiones que sobrepasa las condiciones establecidas en el *artículo 81 Actuaciones directas*, al sobresalir más de 1,50 m de la fachada y no conseguir una altura de galibo mayor de 2,50 m.

DECRETO FORAL LEGISLATIVO 1/2017

De acuerdo con lo establecido en el artículo 63 del DFL 1/2017 se utiliza la figura urbanística del Estudio de Detalle para modificar la alineación al encontrarse la eliminación de barreras, y en el artículo 9 de las Ordenanzas General de Edificación, al no poder dejar una altura libre bajo el mismo y poder ocupar desde planta baja.

El cuerpo saliente se emplaza en un terreno sin uso ni tránsito debido a que limita en un terraplén y no hay tránsito peatonal por él dado el carácter residual que tiene. El cuerpo saliente no llega hasta el suelo, teniendo una altura variable de 1,03 hasta alcanzar los 2,20 m en el extremo del voladizo.

El cuerpo saliente al tener las dimensiones del hueco de escaleras existente no altera las condiciones de habitabilidad de ninguna vivienda adyacente y queda a más de 10 m del edificio más próximo.

La instalación del ascensor garantiza la accesibilidad a todas las viviendas y elementos comunes del edificio.

El tratamiento del cuerpo saliente realizara con los materiales de la fachada que se rehabilitó en 2020, con la colocación de aislamiento SATE y terminación morteros acrílicos utilizando los colores existentes en la misma.

Pamplona, diciembre de 2023



jaime san martín áriz

arquitecto-arquitecto técnico
EMIA ARQUITECTURA SLP

DOCUMENTACION GRAFICA



Arriba ESQUINA NORESTE, CON ACCESO A PORTAL. **Abajo** ACCESO A ZONA AJARDINADA TRASERA





Arriba ESPACIO AJARDINADO TRASERO VISTO DESDE EL ACCESO.

Abajo. ESPACIO AJARDINADO DESDE NIVEL INFERIOR.





Arriba ESQUINA SUROESTE.

Abajo. ESPACIO AJARDINADO DESDE NIVEL INFERIOR.





Arriba JARDIN SIN CUIDADOS

Abajo. ESPACIO AJARDINADO SIN USO NI ACCESO PEATONAL.



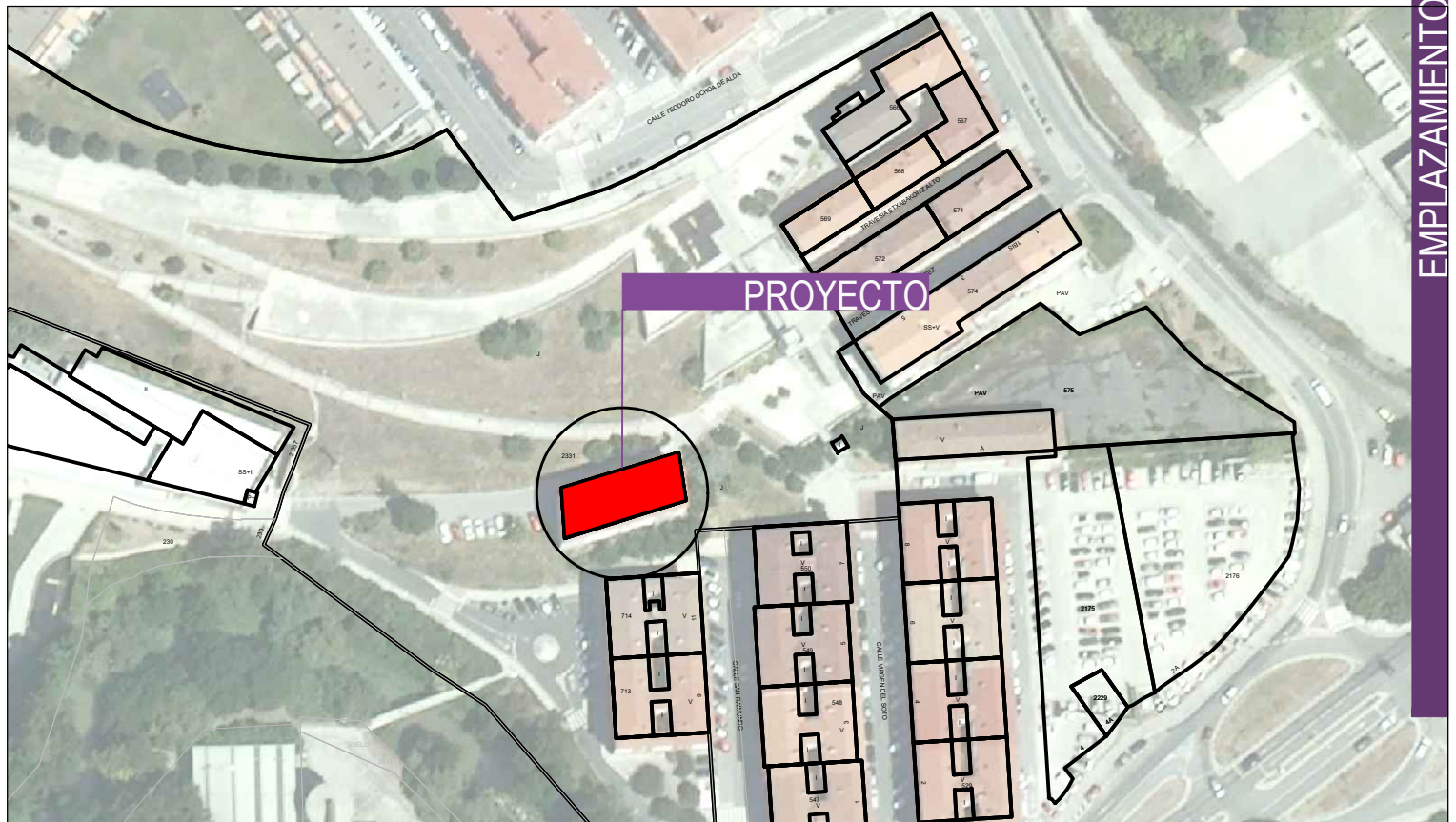


Arriba JARDIN SIN ACCESO PEATONAL EN FACHADA OESTE

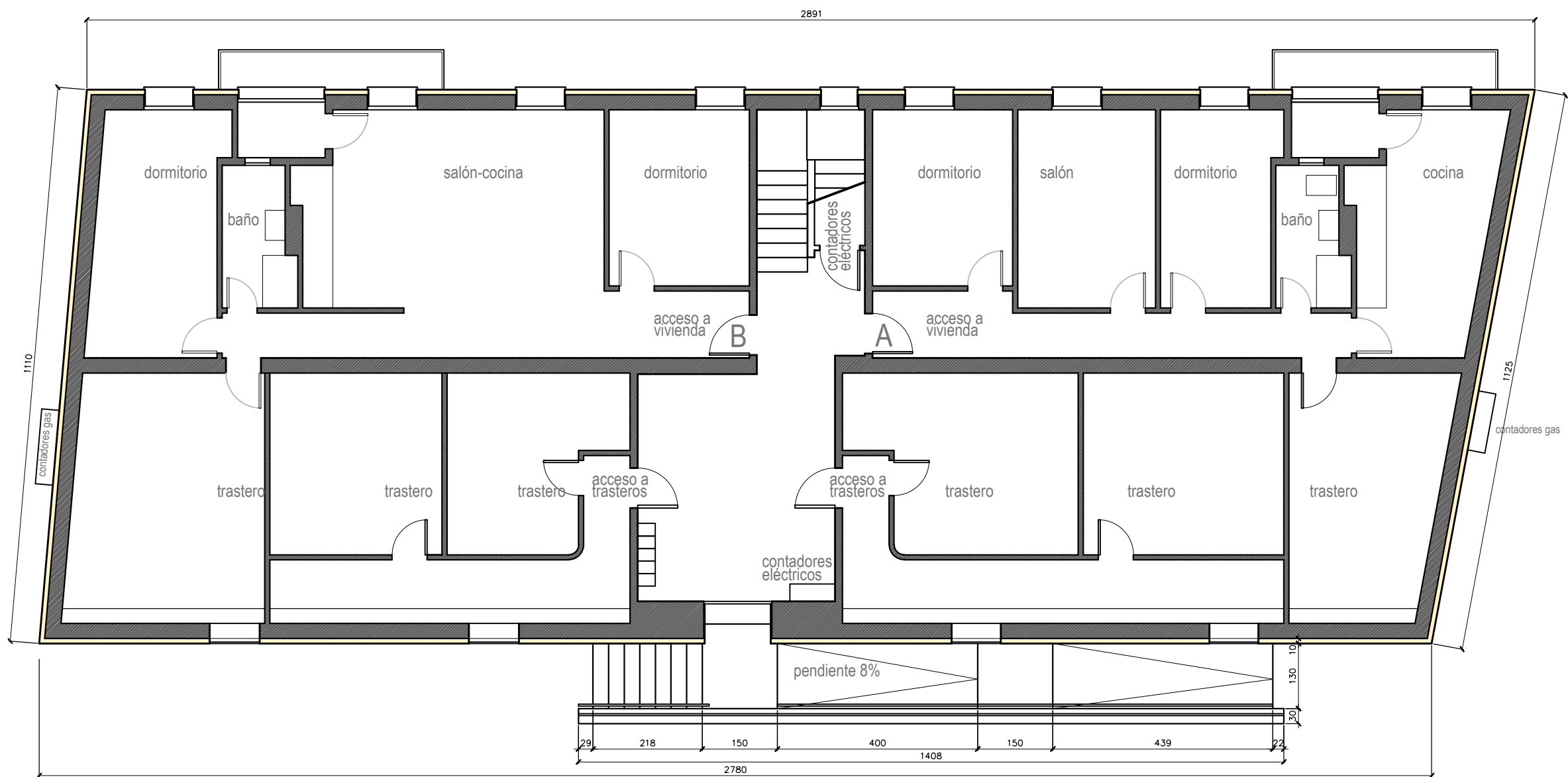
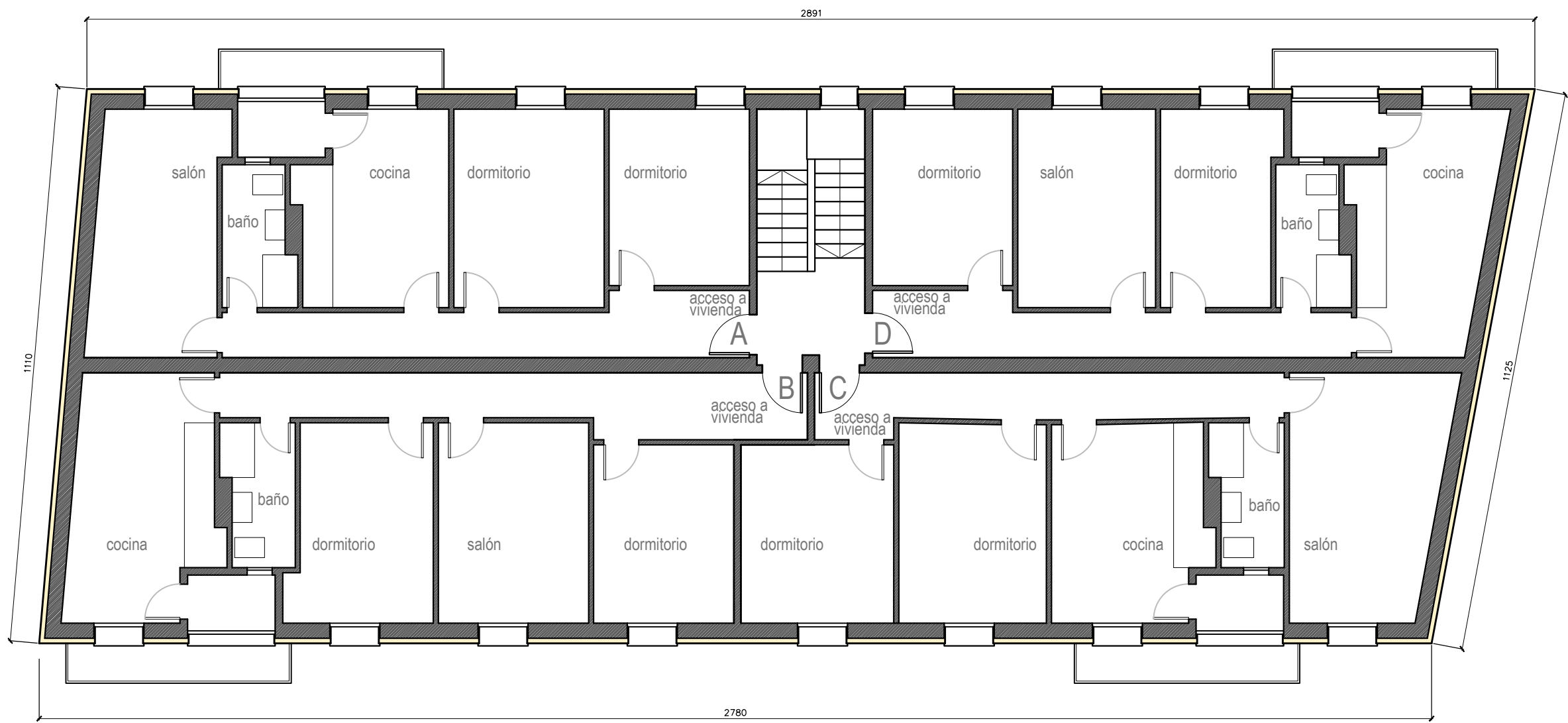
Abajo. ESPACIO AJARDINADO FACHADA SUR CON FUERTE PENDIENTE NO APTO PARA TRANSITO PEATONAL



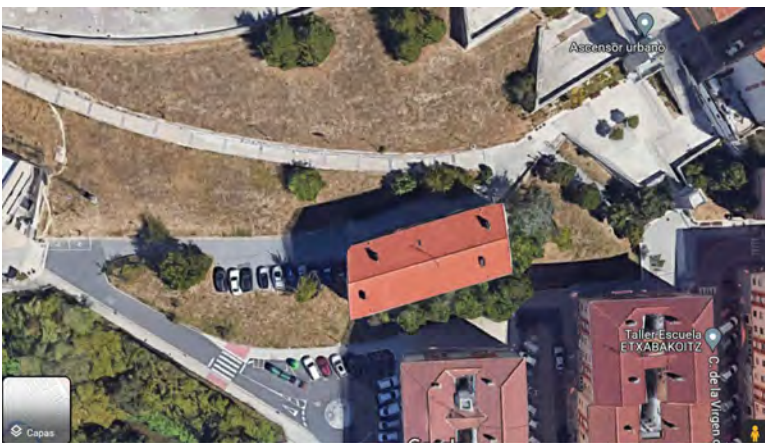
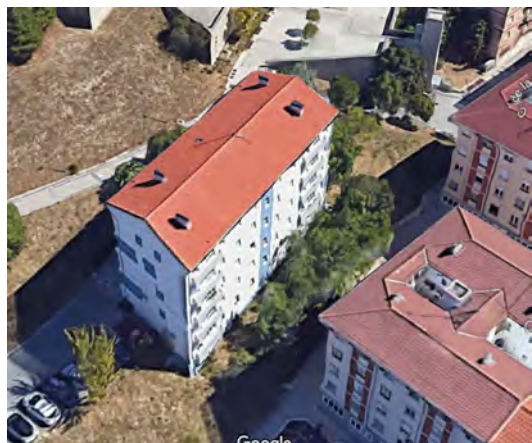
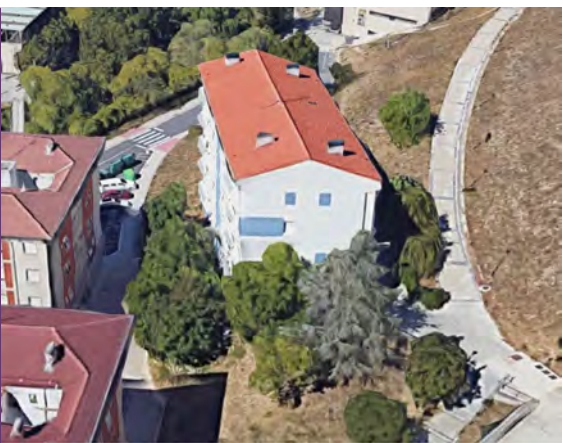
PLANOS



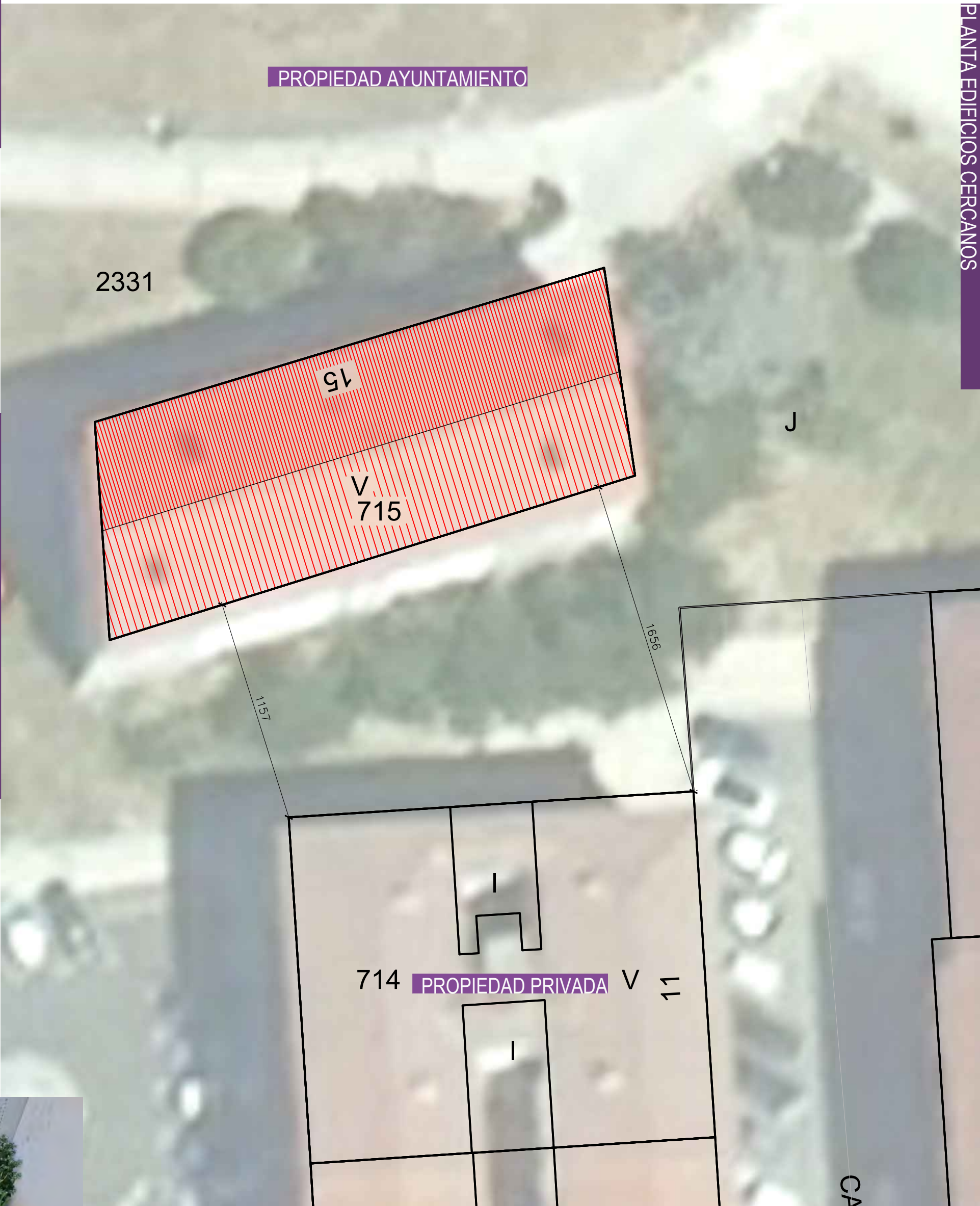
ESTUDIO DE DETALLE ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS e INSTALACIÓN ASCENSOR



PLANTAS PISOS



PLANTA ACCESO

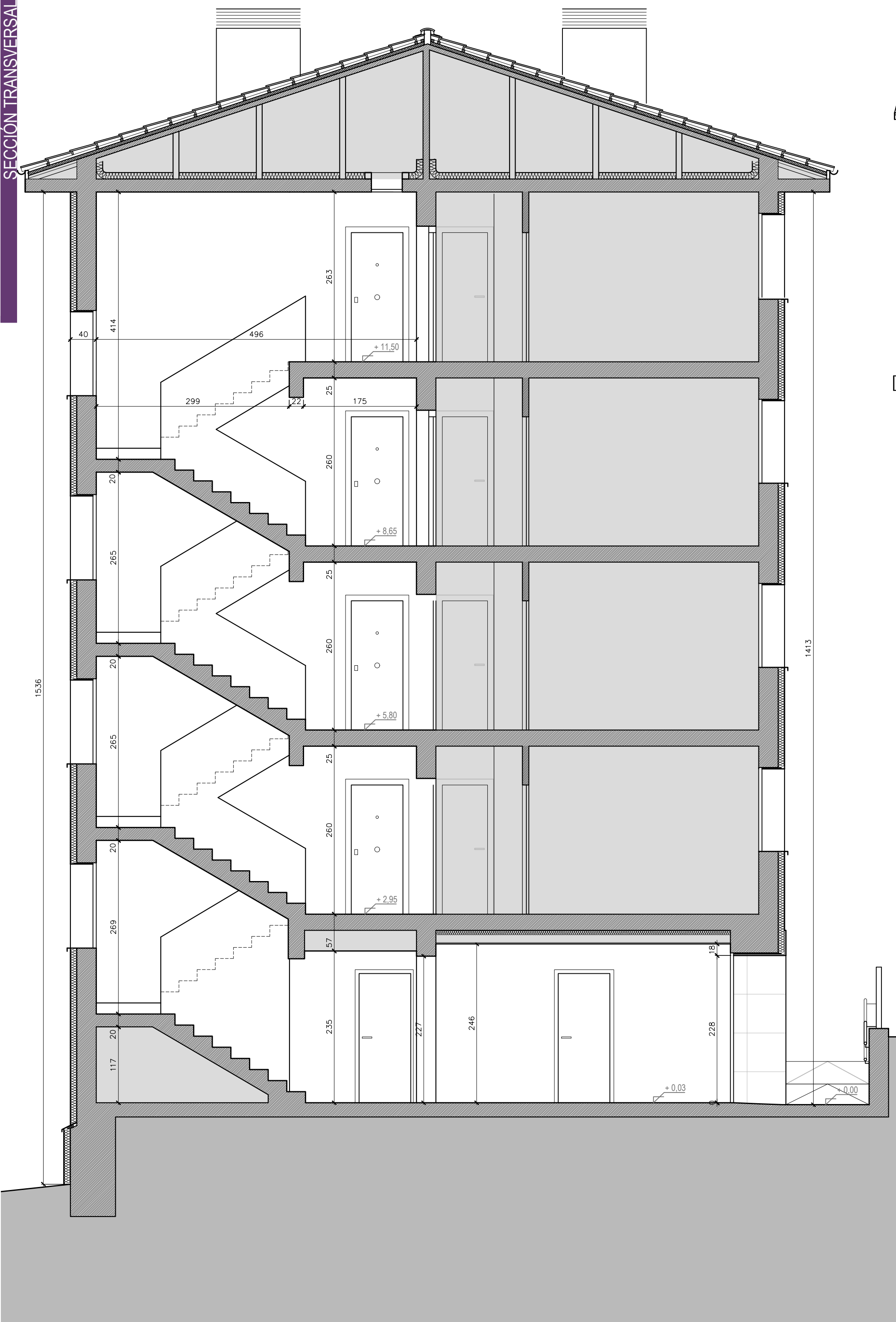


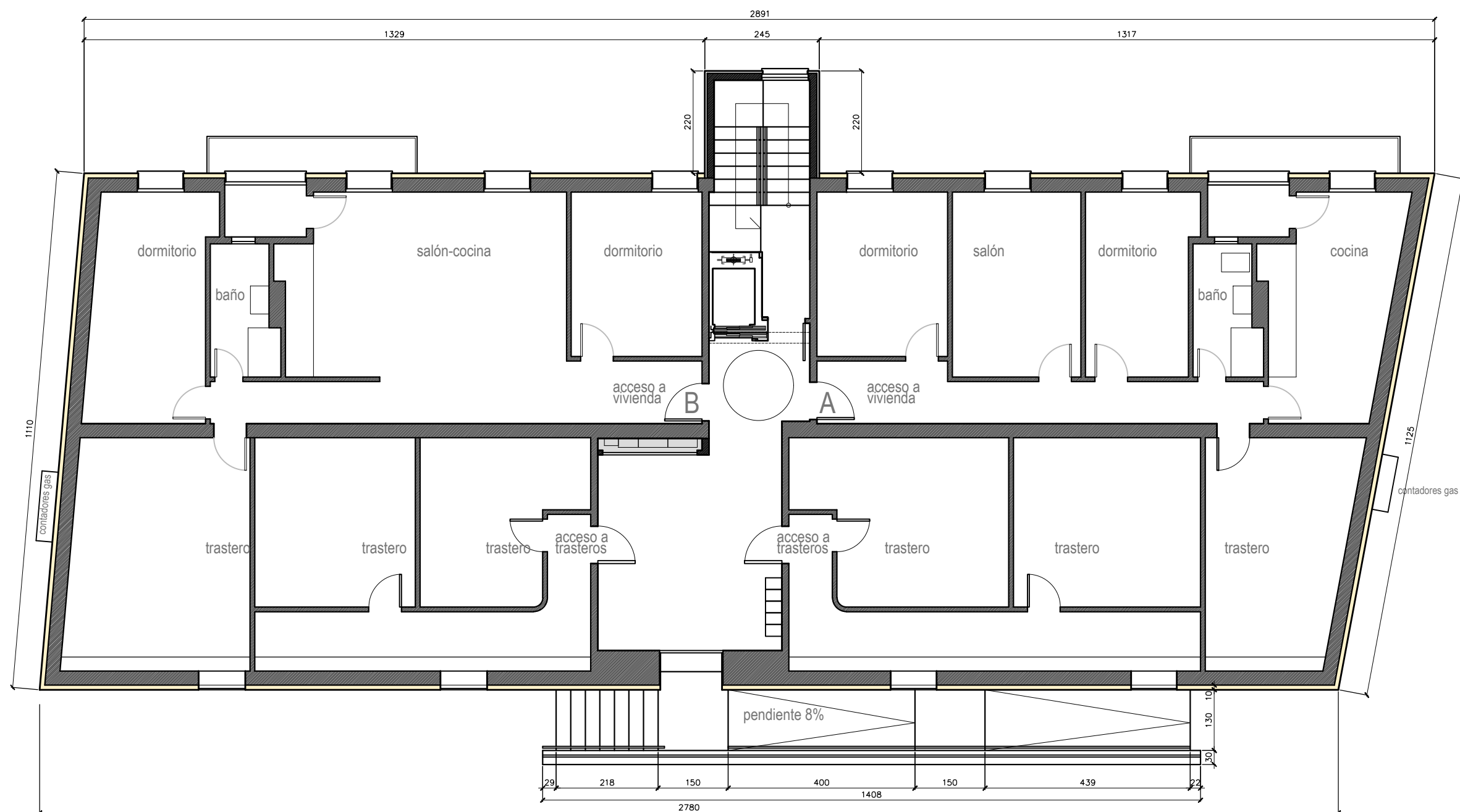
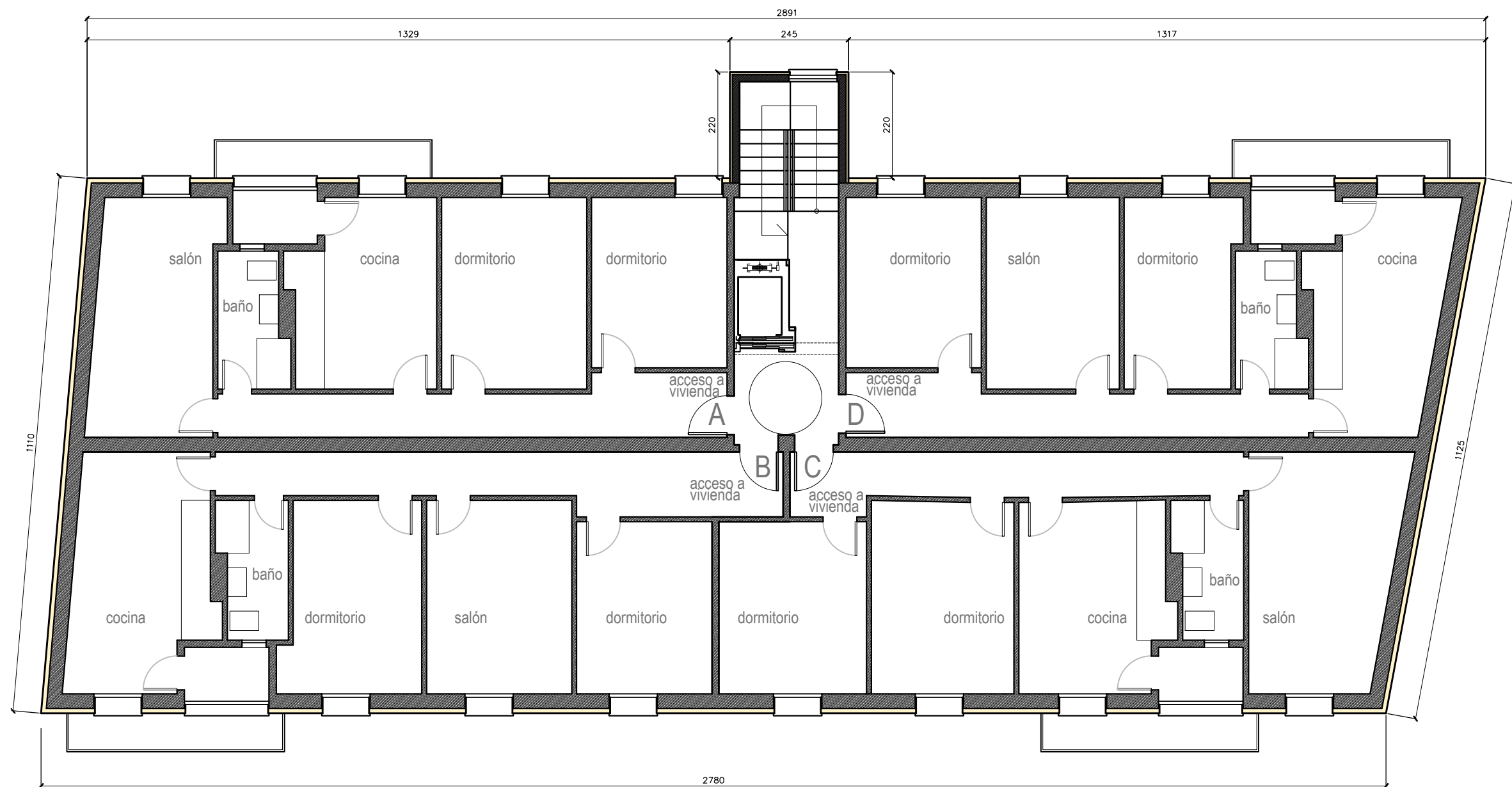
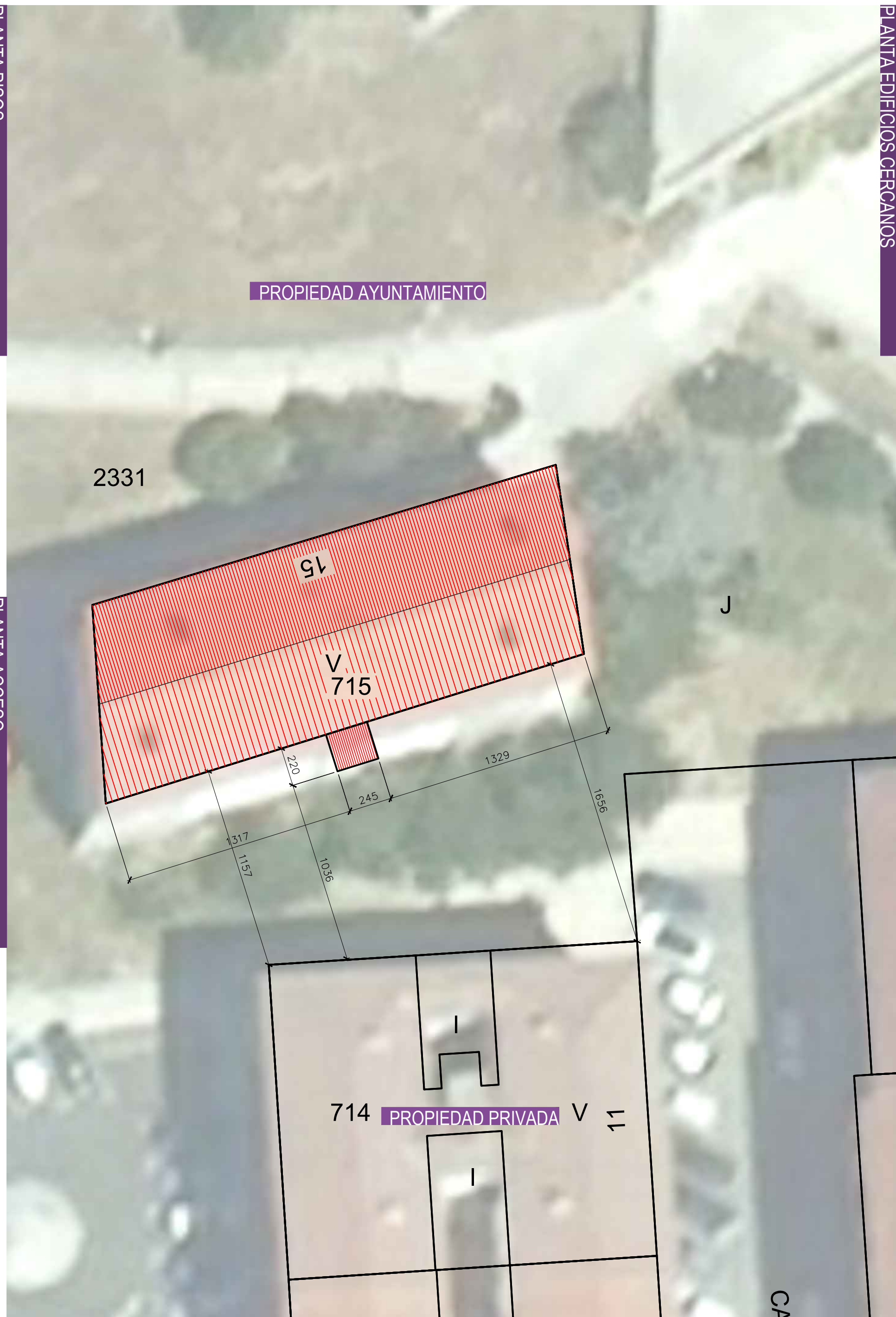
ESTUDIO DE DETALLE
ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS e INSTALACIÓN ASCENSOR

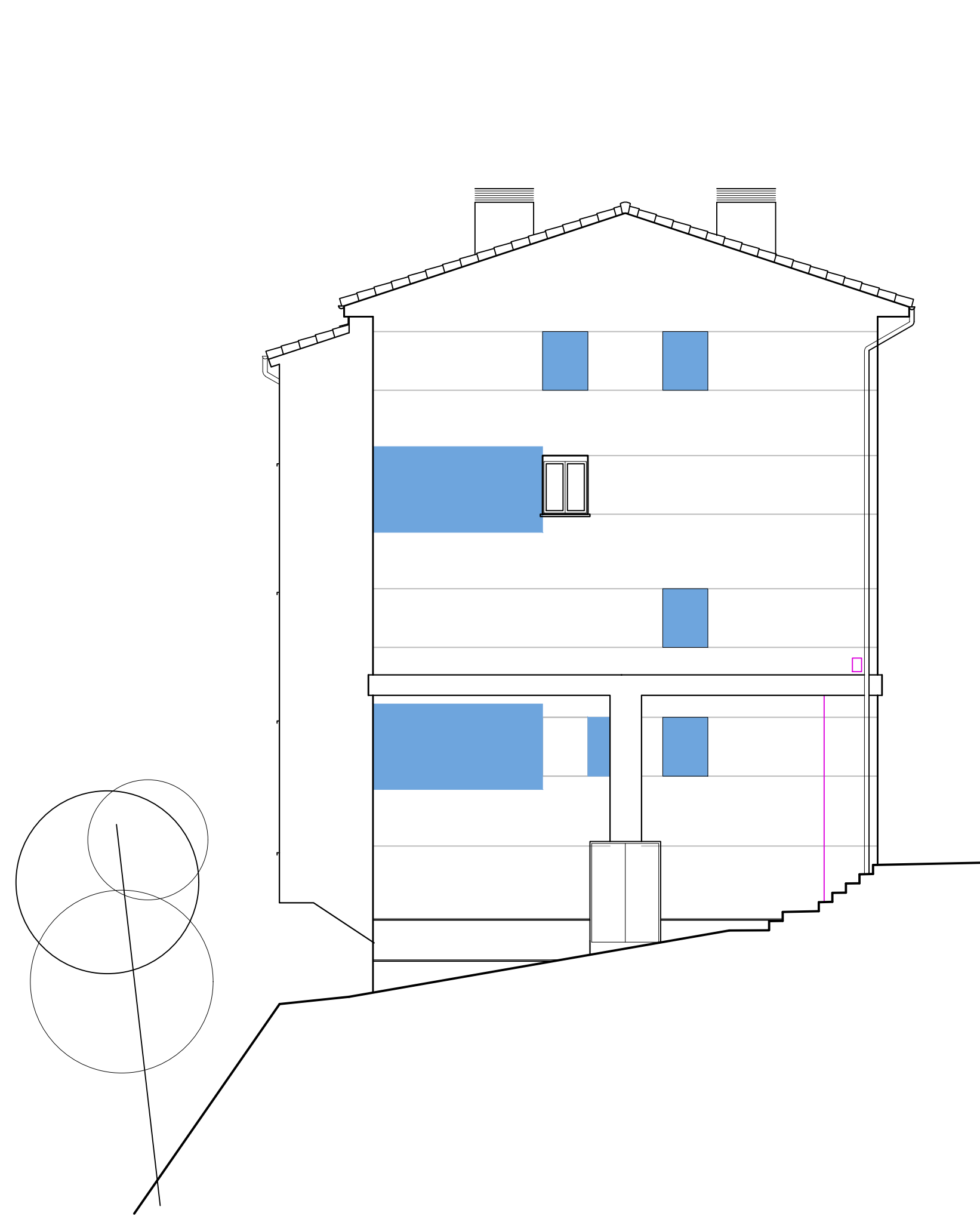
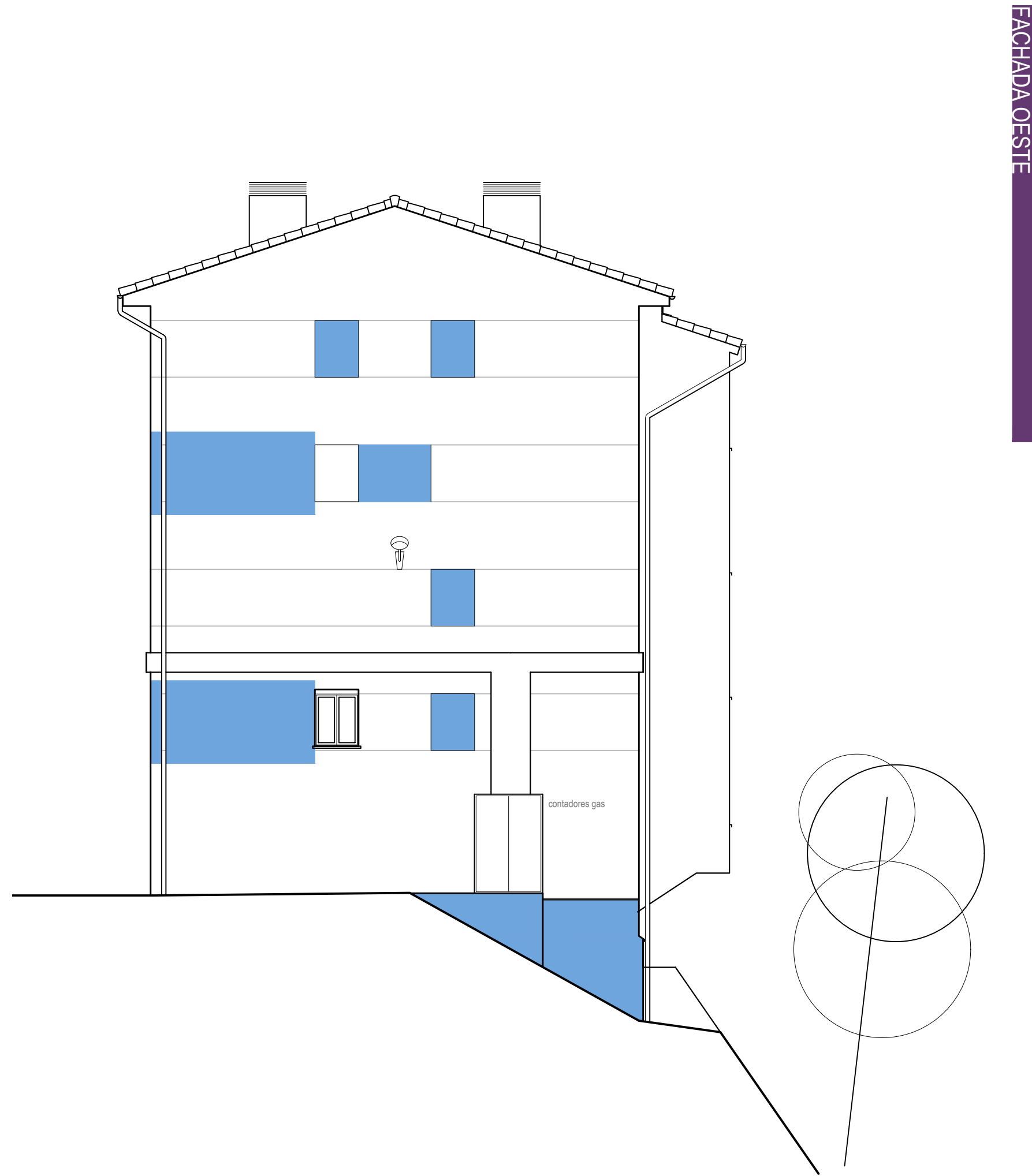
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
TRAVESIA CONCEPCION BENITEZ nº 15-pamplona-
ACTUAL 1:100
NOVIEMBRE 2023

PLANTAS y ALINEACIONES ACTUALES 1

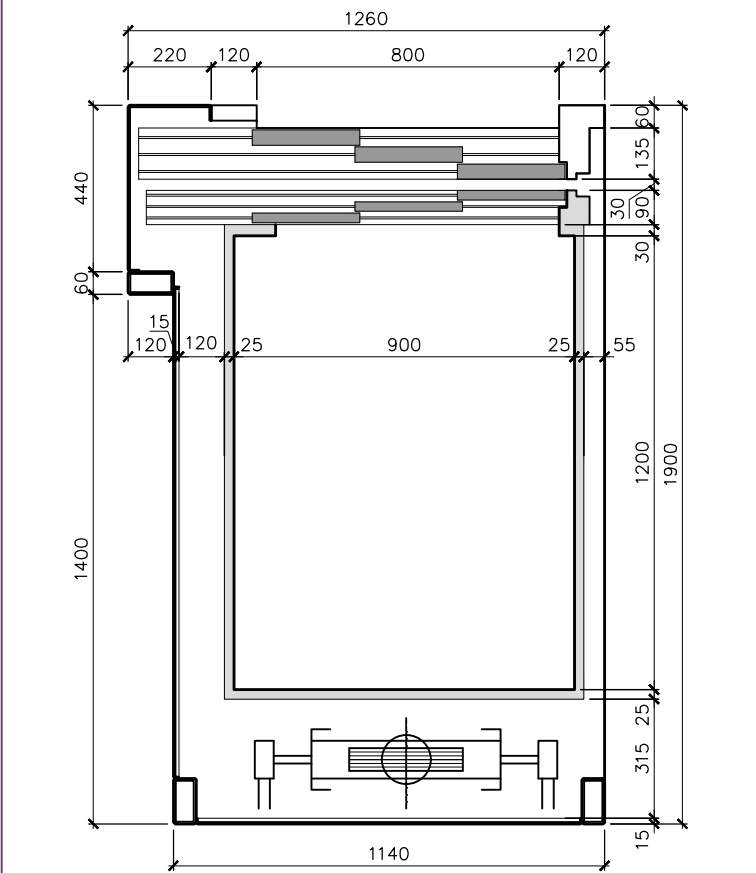
jaimé san marín ariz
emilia arquitectura slp
pol ind ezcabarte c/1 nave 8-oricain-1629 448551





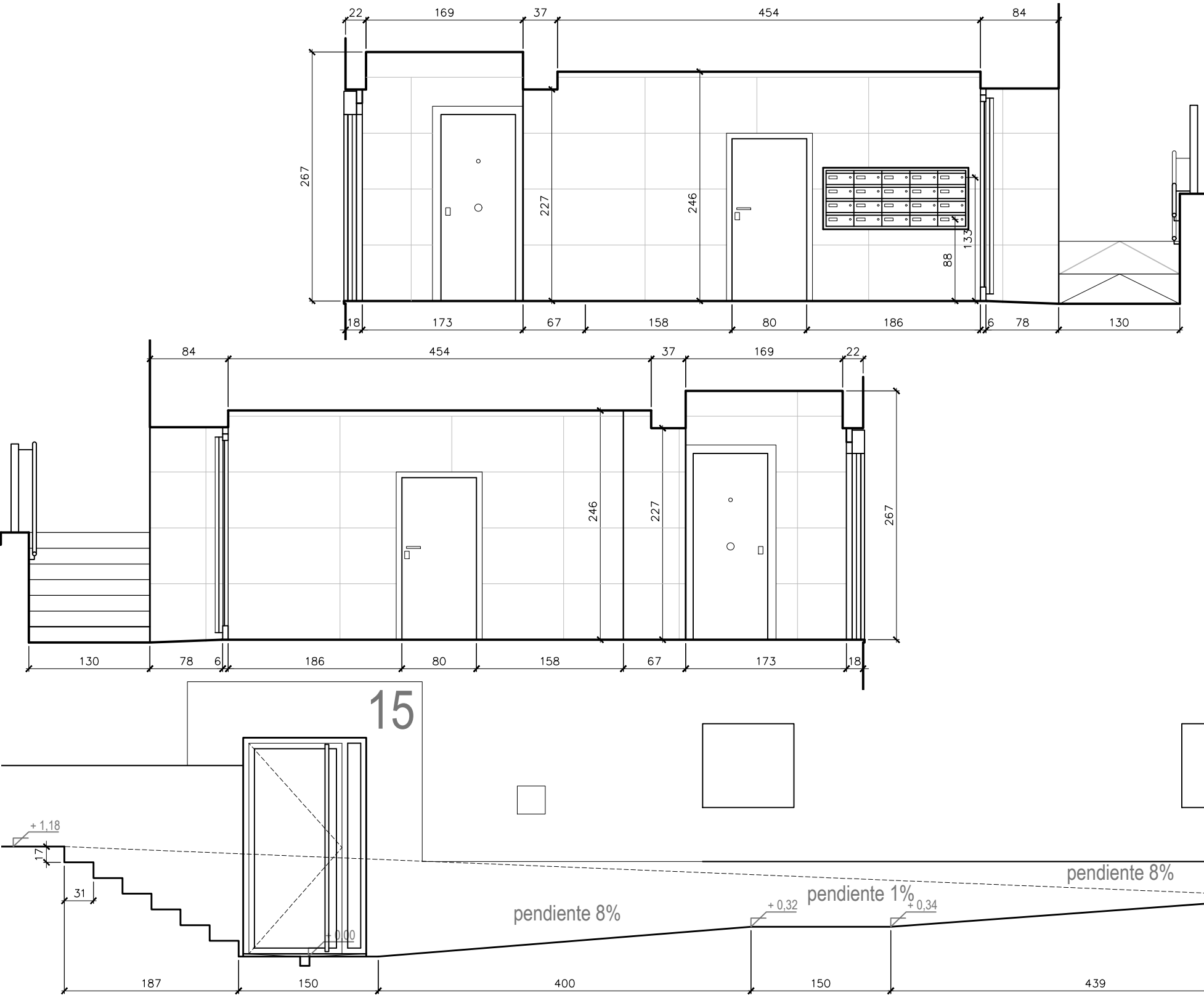


ASCENSOR e 1:20

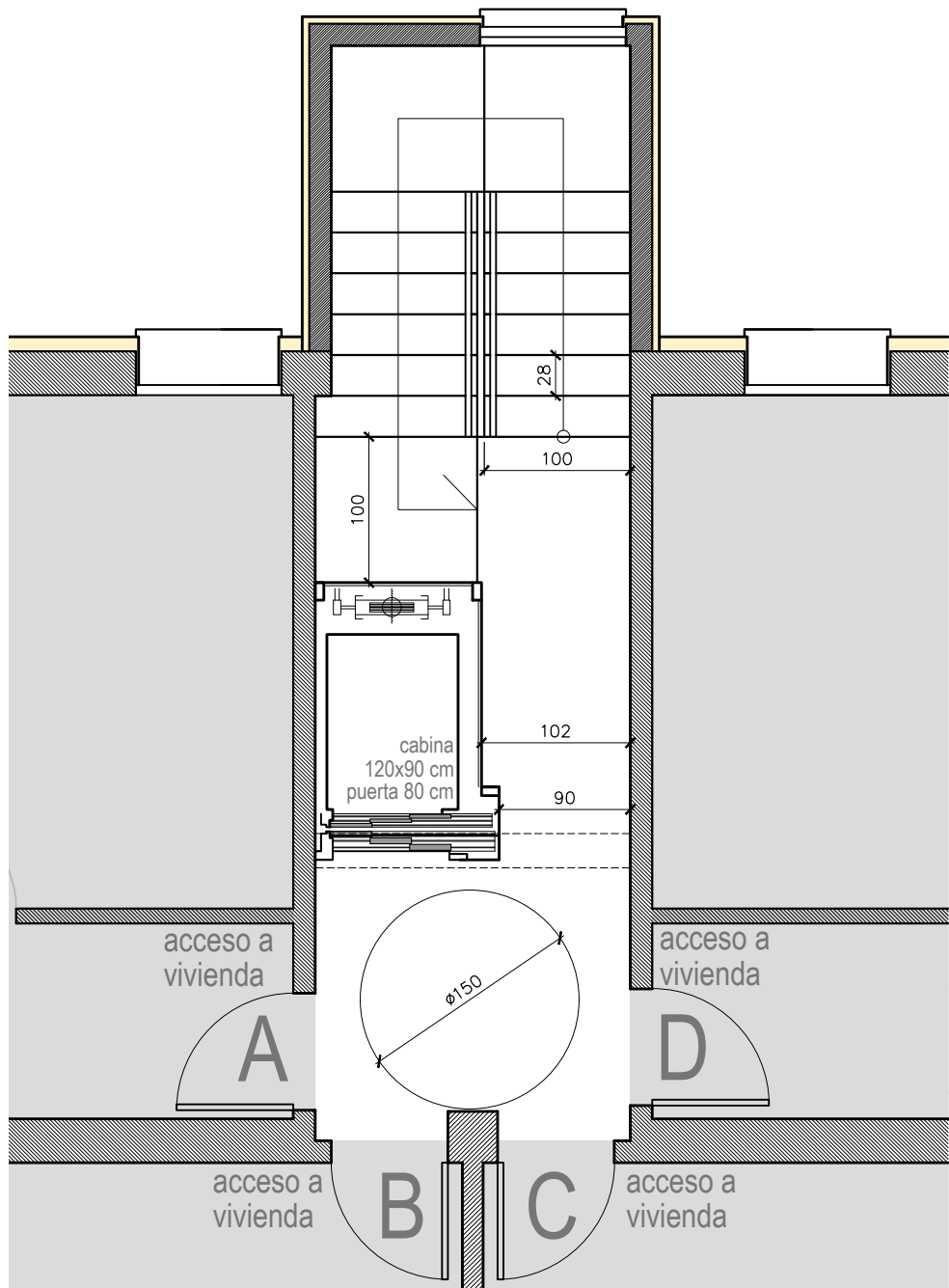


- ascensor hidraulico con 5 paradas (portal + 4 alturas)
- cabina 120x90 cm. capacidad para 5 personas 400 kg.
- puertas de 80 cm puertas automaticas de tres hojas.
- velocidad 1 m/s.
- recorrido 11,47 m.
- foso 1,20 m.
- distancia ultima parada 3,50 m.

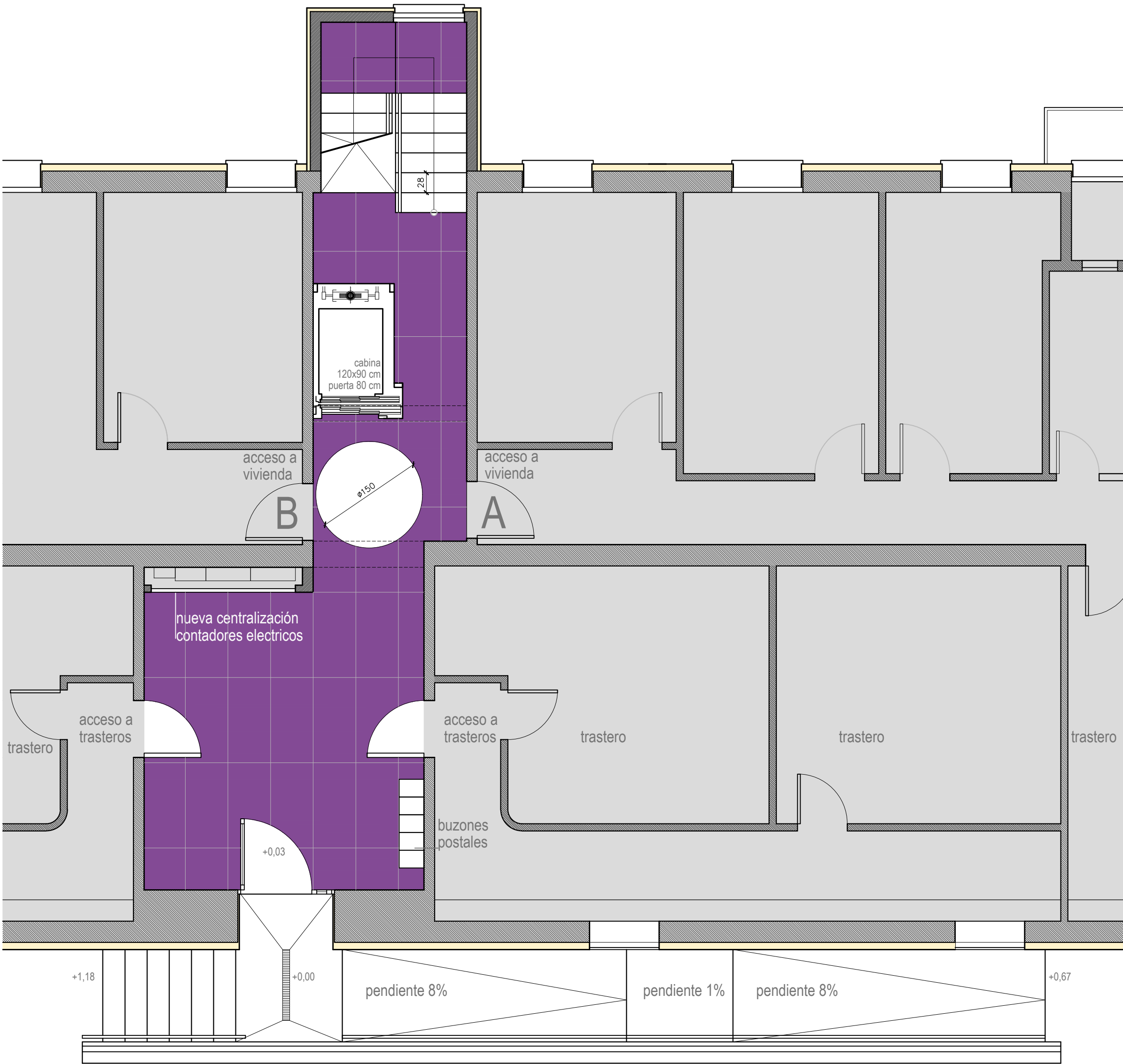
ALZADOS INTERIORES PORTAL



PLANTA PISOS TIPO



PLANTA BAJA PORTAL



NORMATIVA ACCESIBILIDAD

- El coeficiente de rozamiento del nuevo pavimento estará comprendido entre 0,4 y 0,8, cuyo cumplimiento se solicitará al fabricante o proveedor, previamente a su colocación.
- 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 con respecto con la rasante 0,80<h<1,20 m.
- Las medidas de la cabina del ascensor será de 90 cm. de ancho y 120 cm. de fondo, cumplimiento las medidas mínimas para su utilización por personas en silla de ruedas.
- Las puertas del ascensor serán de 80 cm. de paso libre.
- Plataforma de acceso frente al ascensor será mayor de diámetro 120 cm.
- La puerta de acceso al portal será de una hoja de 100 cm.
- La anchura mínima del recorrido accesible interior es > 1,10 m.

ESTUDIO DE DETALLE ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS e INSTALACIÓN ASCENSOR