



**ESTUDIO DE DETALLE DE UN EDIFICIO
PLURIFAMILIAR PARA LA INSTALACIÓN DE 4
ASCENSORES
CAMINO DEL PELAILLO Nº 21 MOTRIL
GRANADA**

Promotor/ Comunidad de Propietarios del Edificio Hespérides, situado en el Camino del Pelaillo nº 21, c.p. 18613, de Motril, con CIF. H18287417, cuyo representante es el presidente de la comunidad D. Antonio Martos García.

Arquitecto/ D. JESÚS E. FIESTAS CARMONA

Antecedentes

El presente documento tiene por objeto la ordenación volumétrica del edificio existente, con el propósito de adaptarlo a las condiciones de accesibilidad exigidas en el CTE DB-SUA. Se pretende hacer accesibles las viviendas con la instalación de 4 ascensores accesibles, uno en cada portal, con parada en planta baja, a nivel de calle, y en cada una de las plantas de viviendas.

Las características geométricas del edificio no permiten la instalación de los ascensores en el espacio interior, actualmente disponible en las zonas comunes del edificio.

Programa requerido por la comunidad de propietarios:

Mejora de las condiciones de accesibilidad de las viviendas:

Instalación de 4 ascensores accesibles, uno para cada portal, aprovechando el espacio exterior privado para ampliar el núcleo de escaleras existente.

El presente EDD detalla los volúmenes y las alineaciones de la ampliación mínima necesaria de las zonas comunes, de cada núcleo de escaleras, para la instalación de un ascensor accesible para cada uno de los 4 portales del edificio.



Entorno y características del edificio

Se trata de un edificio aislado situado en una parcela rectangular de uso RESIDENCIAL EN BLOQUE ABIERTO. Se sitúa en primera línea de playa de una zona costera consolidada por edificios aislados de mediana altura de uso residencial plurifamiliar en bloque aislado, de similares características.

El edificio de tipología lineal ocupa el centro de la parcela con sus dos fachadas longitudinales paralelas a los lados mayores de la parcela. El acceso se produce desde un área exterior destinada a zona de aparcamiento privada, a través de una acera interior de la parcela paralela a la fachada frontal. Dicha acera comunica con los 4 portales de acceso y con la zona de aparcamiento anexa. Detrás tiene una zona ajardinada a la que da la fachada trasera del edificio.

El edificio es residencial plurifamiliar de PB+4 sin sótano. Se trata de un edificio de tipología en bloque lineal aislado con 4 accesos con sus núcleos de escaleras independientes. Los dos núcleos de escaleras centrales tienen torreta para acceso a la terraza transitable, común para todo el edificio. La planta baja se destina a locales “bajos” para uso comercial, trasteros o cocheras, además de los cuatro portales de acceso. Por cada portal se accede a un núcleo de escaleras, con escalera de dos tramos y descansillo para acceso a dos viviendas por planta, una a cada lado del portal. En total tiene 8 viviendas por portal y 32 viviendas en conjunto.

El desnivel en la entrada es tan solo de 5 cm, desde el hall se accede a la escalera de comunicación de planta. La escalera de dos tramos comunica con los descansillos de acceso. La edificación actualmente no tiene ascensor.

Presenta materiales de acabado e instalaciones propios de su época de construcción. El edificio está constituido por pilares y vigas de hormigón armado y forjados unidireccionales. Las fachadas y divisiones interiores son de fábrica de ladrillo con revestimiento continuo. Presenta el





Descripción

deterioro normal fruto de la falta de mantenimiento y reforma de sus acabados e instalaciones. No se observan síntomas visuales de fatiga estructural.

La parcela a desarrollar mediante Estudio de Detalle tiene una superficie aproximada total de 2.592.41m². La parcela ocupa una manzana rectangular delimitada por:

- Al norte linda con el Camino del Pelaillo al que da su fachada principal de acceso a las viviendas. La fachada esta retranqueada dejando un amplio espacio delantero de aparcamiento privado al aire libre. Entre la línea de fachada y el área de aparcamiento hay un espacio de acerado que permite el acceso a los portales.
- Al este y al oeste linda con sendos viales peatonales de acceso a la playa. Los testeros del bloque se alinean con estos viales.
- Al sur da su fachada trasera que mira hacia la playa. La fachada se encuentra retranqueada dejando un espacio ajardinado y un vial interior de la parcela, de acceso a los locales y las cocheras de planta baja.

El solar no presenta desniveles significativos y es fácilmente accesible.

La edificación aislada ocupa una franja central, a todo lo largo del solar, dejando espacio libre delante y detrás de sus fachadas mayores.

La referencia catastral del inmueble es 1743001VF5614D, la superficie reflejada en catastro es 2.557 m² y la construcción de 1974.





Justificación
urbanística

1º Objetivo, contenido y alcance:

LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 15. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar a unas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

- a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
- b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

Plan General de Ordenación Urbana de Granada.

Título 5: Desarrollo y ejecución del Plan General

Norma 63

Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar a unas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

- a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por este Plan General, Planes Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.





b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior; incrementar el aprovechamiento urbanístico; suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de superficie; o, alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

3. Los Estudios de Detalle podrán formularse para cualquiera de las finalidades antes citadas (artículo 15.I LOUA), asimismo se podrán agrupar para tramitar único Estudio de Detalle, ámbitos reducidos correspondientes a unidades de ejecución colindantes, tendente a ofrecer una mejor solución urbanística final de todo el entorno, siempre respetando las condiciones urbanísticas generales, densidad máxima global y la localización de sistemas locales; correspondiendo su aprobación al Ayuntamiento si su ámbito no tuviera incidencia o interés supramunicipal, en este último supuesto le corresponderá al órgano autonómico competente.

4. Se redactarán en los supuestos previstos en este Plan General o en los restantes instrumentos de planeamiento, o cuando el órgano municipal competente lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de los interesados, atendiendo a las circunstancias de una actuación determinada.

→El presente Estudio de Detalle se redacta para definir la ordenación volumétrica de un edificio plurifamiliar, con el único objeto de hacer accesibles las viviendas existentes. Se adapta el volumen de las zonas comunes para permitir albergar un ascensor accesible para cada portal. Esta intervención no supone incrementar el aprovechamiento urbanístico; suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, no altera las condiciones de la ordenación urbanística del entorno.



2º Condiciones urbanísticas de aplicación

El entorno urbanístico del área corresponde a una zona urbana consolidada de uso prioritario residencial de viviendas plurifamiliar.

Clasificación del suelo: Edificación Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto Existente.

→ Parcela Mínima.

a) Para suelos calificados como Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto Existente, la parcela mínima se establece en 1000 m².

→ La intervención se realiza en la parcela existente de 2.592.41 m²

→ Alineaciones y Separación a linderos.

I. Alineaciones a viario.

Las edificaciones desarrolladas con la presente calificación no tienen obligatoriedad de alinearse con el viario que circunda a la parcela en la que se enclavan, salvo que dicha condición venga impuesta por las condiciones particulares de ordenación establecidas en las fichas de gestión que desarrollan los suelos urbanos, o así se determine en el preceptivo Estudio de Detalle que será obligatorio tramitar previamente a la obtención de Licencia de Edificación, salvo que el planeamiento establezca con claridad la alineación interior de parcela.

→ La edificación se encuentra retranqueada en sus dos fachadas longitudinales y se alinea en los testeros. En la intervención propuesta continua siendo retranqueada, dejando un amplio espacio entre la calle Camino del Pelaillo y el volumen de fachada ampliado.

→ Ocupación de Parcela.

I. La ocupación máxima en planta podrá llegar a un máximo de un 70% de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

Se podrán establecer espacios libres privados (para piscinas, jardines,...) siempre que se incluyan dentro de la superficie susceptible de ocupación por la edificación, debiendo respetar siempre el porcentaje de espacios libres de uso público que en ningún caso podrá ser inferior al 20% del total de la parcela.

→ El espacio libre delantero, por donde se actúa ampliando los núcleos de escaleras, de acceso a los garajes y de aparcamiento privado al aire libre, con un acerado paralelo a fachada para acceso a



los portales. De este área de 1.145,17m² se ocupan en planta baja 23.32m² para ampliar los núcleos de escaleras existentes.

→ El espacio libre trasero, con un área ajardinada y una calle de acceso a los baños, es un espacio de uso público abierto que da al paseo marítimo. Este área ocupa una franja de 15,95m de ancho y 59,12m de largo con 942,96 m² (36.37% de la superficie de la parcela). La intervención propuesta no altera la fachada trasera del edificio.

→ La intervención ocupa 23,32m² en planta baja, un 0.9% de la superficie de la parcela. En los cuadros de superficies siguientes se detallan las superficies ocupadas en P.B. y los espacios libres y el porcentaje de ocupación antes y después de la actuación.

ESTADO ACTUAL OCUPACIÓN PARCELA PB	
EDIFICADO	494,32
PORCHE CUBIERTO	9,88
TOTAL OCUPADO	504,20
Z. VERDE	867,85
ACERADO	424,26
APARCAMIENTO	796,10
TOTAL LIBRE	2088,21
PARCELA	2592,41
% OCUPACIÓN PB	19,45
% ESPACIO LIBRE	80,55

ESTADO REFORMADO OCUPACIÓN PARCELA PB	
EDIFICADO	517,64
PORCHE CUBIERTO	9,88
TOTAL OCUPADO	527,52
Z. VERDE	854,73
ACERADO	449,82
APARCAMIENTO	760,34
TOTAL LIBRE	2064,89
PARCELA	2592,41
% OCUPACIÓN PB	20,35
% ESPACIO LIBRE	79,65





→ **Altura y número de plantas.**

El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica del documento del PGOU.

La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas, tal y como se establece en las Normas Generales de la Edificación.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Se atenderá a lo señalado en el apartado del mismo nombre de las Normas Generales de la Edificación.

→ La intervención no altera la altura actual del edificio de PB+4 con dos torretas para acceso a la cubierta. La geometría de las torretas, o castilletes de acceso a cubierta, se adapta a la forma del núcleo de escaleras proyectado. El volumen del castillete corresponde a la superficie en planta de la escalera, proyectada de un tramo y al espacio del hueco del ascensor para su huida.

→ El volumen de la torreta proyectada no supera en altura al existente.

→ **Edificabilidad máxima.**

P.G.O.U. Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto Existente:

Para esta calificación la edificabilidad máxima sobre parcela neta vendrá determinada en función del número de plantas permitidas:

g. para edificios de cinco plantas (B+4): 3,5 m²/m²

→ Las obras proyectadas **NO ALTERAN** las condiciones urbanísticas actuales de la edificación existente por tratarse una actuación de adecuación del edificio exclusivamente para la instalación de ascensores.

→ La instalación de ascensores no supone ningún aumento de la ocupación o la edificabilidad según establece la ley del suelo en su artículo 24:

Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Artículo 24. Reglas específicas de las actuaciones sobre el medio urbano.

4. Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la



funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

Los instrumentos de ordenación urbanística garantizarán la aplicación de la regla básica establecida en el párrafo anterior, bien permitiendo que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien aplicando cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad.

→ La intervención se ciñe a las obras necesarias para la instalación de los 4 ascensores anexos a las zonas comunes, se redistribuye la caja de escaleras para permitir el acceso al ascensor a nivel de planta. La instalación de ascensores no es computable a efectos de edificabilidad y ocupación.

→ La ocupación de espacio exterior anexo (interior de la parcela) para ubicar los ascensores es obligatoria debido a que las zonas comunes interiores existentes no disponen de ningún espacio donde sea posible ubicar el ascensor.

→ La propuesta de intervención garantiza la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos de circulación del edificio. La actuación no afecta a las viviendas ni a su accesibilidad a través de las escaleras. El espacio exterior de garaje no se ve mermado por la incorporación de los ascensores, respetando las plazas existentes.

→ En el siguiente cuadro se detalla la superficie construida por planta, actual y después de la intervención:

PLANTA	ACTUAL	%	REFORMA	TOTAL	%
PB	504,20	19,45	23,32	527,52	20,34
P1	492,63	19,00	38,6	531,23	20,45
P2, P3, P4	488,66	18,85	38,6	527,26	20,33
PT	29,64	1,14	19,3	48,94	1,87

→ La edificabilidad actual es 0.58 m²/m² y la resultante después de la intervención sería 0.63 m²/m². La ampliación se ciñe al espacio necesario para incluir el ascensor accesible, adaptando la escalera para hacerlo accesible desde las zonas comunes, por lo que no es computable a efectos de volumen edificable.



Base legal

Tramitación

Artículo 32. Tramitación de los instrumentos de planeamiento.

I. El procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento se ajustará a las siguientes reglas:

I.^a Iniciación:

b) (...) mediante aprobación inicial adoptada a iniciativa propia o requerimiento de cualquier otra Administración o entidad pública; o bien a instancia de persona interesada acompañada del correspondiente proyecto del instrumento de planeamiento, completo en su contenido sustantivo y documental.

En el supuesto de solicitud por iniciativa particular, la Administración competente para la tramitación, salvo que decida no admitirla mediante resolución motivada, podrá requerir al solicitante, dentro del mes siguiente a la recepción de aquélla y en todo caso antes de la aprobación inicial, para que subsane y, en su caso, mejore la documentación. Este requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para notificar la resolución.

2.^a La aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes, ni a veinte días si se trata de Estudios de Detalle,





Justificación de la solución adoptada

El edificio, de cinco plantas de altura, carece de ascensor en sus 4 portales, por lo que se hace necesaria la mejora de las condiciones de accesibilidad del inmueble para adaptarlo al Código Técnico de la Edificación:

12.9. Exigencia básica SUA 9: Accesibilidad

Se facilitará el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los edificios a las personas con discapacidad.

Las zonas comunes interiores no permiten la ubicación de los ascensores debido a sus escasas dimensiones. La escalera, de dos tramos, se sitúa ocupando el ancho disponible de 2.18 m. El espacio de distribuidor, de 1.38m*2.18m, tiene en ambos laterales una puerta de acceso. No hay hueco entre las zancas de la escalera ni en el descansillo de acceso a las viviendas. El espacio existente no permite la instalación del ascensor.

Para ubicar el ascensor se hace necesario ampliar el área de las zonas comunes, para ello se aprovecha el espacio exterior anexo, dado que el edificio se sitúa aislado en el centro de la parcela. El espacio libre delantero, interior de la parcela, permite la ampliación de la caja de escaleras de cada bloque sin afectar al interior de las viviendas ni a la tipología general del edificio.

La ampliación de la caja de escaleras permite ubicar el ascensor en ese espacio, cambiando la circulación de la escalera a un solo tramo. El ascensor se sitúa en el extremo, con acceso desde el descansillo posterior, que se encuentra a cota de planta. El ascensor proyectado ocupa el ancho de la caja de escaleras sobresaliendo de la fachada hacia las zonas comunes exteriores.

Con esta solución, adaptada a las características del edificio, se permite la instalación del ascensor, a la vez que la circulación desde la calle hasta las viviendas.





La ordenación volumétrica y alineación de fachada del presente Estudio de Detalle se adapta a las obras previstas para mejora de la accesibilidad del edificio.

Dada la altura, 5 plantas, y el número de viviendas, 8 viviendas por bloque, se hace necesaria la mejora de las condiciones de accesibilidad del inmueble. La adecuación volumétrica propuesta persigue subsanar esta incidencia adaptando la solución a las dimensiones de los recintos existentes. La reforma propuesta no altera la estructura actual del edificio ni las condiciones de uso de las viviendas existentes.

Granada, Octubre de 2018

JESÚS E. FIESTAS CARMONA. Arquitecto





DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- 1/ SITUACIÓN.
- 2/ PLANOS DE ESTADO ACTUAL
- 3/ ALZADOS ESTADO ACTUAL
- 4/ PLANOS DE ESTADO REFORMADO
- 5/ ALZADOS ESTADO REFORMADO
- 6/ SECCIONES