

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI)
MEMORIA VINCULANTE**

**AVENIDA REPUBLICA ARGENTINA 71
MIRANDA DE EBRO 09200
BURGOS**

PROMOTOR: COMUNIDAD DE PROP. AVDA REPUBLICA ARGENTINA 71

JULIO 2015

**Ángel Ruiz Golvano
José Luis Fernández de Gaceo Basoco
Arquitectos**

INDICE

1. MEMORIA VINCULANTE

- 1.1 Objetivos del P.E.R.I.
- 1.2 Propuesta de ordenación.
- 1.3 Resumen ejecutivo
- 1.4 Plano de situación.
- 1.5 Justificación de los fines e intereses públicos

1. MEMORIA VINCULANTE

1.1 Objeto del P.E.R.I.

El objeto del P.E.R.I. es concretar las condiciones dimensionales que debe cumplir el patio interior de la Comunidad de Avenida República Argentina nº 71 (Miranda de Ebro) en el caso de ubicación de ascensores o aparatos elevadores que se sitúen en el interior de los mismos.

Todo ello permitirá la instalación de un ascensor en el citado inmueble, garantizando así el derecho que tienen los residentes de poder acceder a sus viviendas sin barreras arquitectónicas.

1.2 Propuesta de Ordenación

La propuesta consiste en que pueda ser modificada la normativa vigente en cuanto a las dimensiones interior del patio en el caso de que se quiera instalar en él un ascensor, siempre que se garantice en el proyecto la necesidad de recurrir a esta localización para garantizar el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y que la ejecución del recinto se realice mediante materiales transparentes o translúcidos que favorezcan la iluminación de las estancias afectadas.

En concreto el patio en cuestión tiene unas dimensiones de 390 cm de ancho x 305 cm de fondo.

Tras la colocación de un ascensor que garantice las dimensiones mínimas de cabina adaptada para su utilización por personas con problemas de minusvalías nos quedaría un fondo libre frente al ascensor de 150 cm, y en los laterales del mismo un espacio libre de 110 cm como mínimo.

1.3 Resumen ejecutivo

PGOU Miranda de Ebro – Artículo 278 (Patios interiores)	
Ordenación Vigente	Ordenación Reformada
1.- En viviendas unifamiliares aisladas: los patios deberán poder inscribir un círculo de diámetro mínimo un tercio de la altura mayor de los parámetros que lo encuadren ($h/3$), con un mínimo de tres (3) metros.	1.- En viviendas unifamiliares aisladas: los patios deberán poder inscribir un círculo de diámetro mínimo un tercio de la altura mayor de los parámetros que lo encuadren ($h/3$), con un mínimo de tres (3) metros.
2.- En otras tipologías edificatorias: Las vistas rectas tomadas en el eje de cualquier hueco de cualquier pieza habitable y su paramento enfrentado del patio interior o de parcela no podrán ser en ningún caso inferiores a 3 metros. Los patios deberán poder inscribir un círculo, en función de las piezas que sobre él recaigan y en relación a la altura (h) correspondiente hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de las fachadas que lo encuadren, que cumpla con las relaciones dimensionales siguientes: PIEZA O LOCAL DIAMETRO DEL CIRCULO INSCRITO Piezas habitables, excepto cocina $h/3$, con un mínimo de 3 metros Cocina $h/4$, con un mínimo de 3 metros Piezas no habitables $h/4$, con un mínimo de 3 metros	2.- En otras tipologías edificatorias: Las vistas rectas tomadas en el eje de cualquier hueco de cualquier pieza habitable y su paramento enfrentado del patio interior o de parcela no podrán ser en ningún caso inferiores a 3 metros. Los patios deberán poder inscribir un círculo, en función de las piezas que sobre él recaigan y en relación a la altura (h) correspondiente hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de las fachadas que lo encuadren, que cumpla con las relaciones dimensionales siguientes: PIEZA O LOCAL DIAMETRO DEL CIRCULO INSCRITO Piezas habitables, excepto cocina $h/3$, con un mínimo de 3 metros Cocina $h/4$, con un mínimo de 3 metros Piezas no habitables $h/4$, con un mínimo de 3 metros

<p>3.- Los entrantes o retallos tendrán una profundidad máxima de vez y media su embocadura, que tendrá a su vez una dimensión mínima de 2 metros. Los huecos que abran a estos espacios distarán a menos tres (3) metros de cualquier otro paramento, medida esta distancia en su eje, salvo que correspondan a baños o escaleras, en cuyo caso podrá ser de dos (2) metros.</p>	<p>3.- Se podrá reducir el tamaño de la embocadura de los retallos o entrantes hasta 160 cm para la colocación de ascensores, siempre que se justifique en el Proyecto la necesidad de recurrir a esta localización para garantizar el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y que la ejecución del recinto se realice mediante materiales transparentes o translúcidos que favorezcan la iluminación de las estancias afectadas. En estos casos los posibles huecos que abran a estos espacios distarán al menos 110 cms. De cualquier otro paramento.</p>
<p>4.- Los patios interiores que abran a patios de manzana y otros espacios interiores, se ajustarán a las mismas condiciones impuestas anteriormente para entrantes y retallos, siempre que los espacios a los que abran cumplan la condición de poder inscribir un círculo de diámetro igual o mayor de un tercio (1/3) del paramento más alto que lo encuadre, con un mínimo de tres (3) metros, considerando a estos efectos, las determinaciones máximas previstas en el Plan General cuando estos espacios no se hallen totalmente consolidados o sean susceptibles de aprovechamientos distintos a los existentes.</p>	<p>4.- Los patios interiores que abran a patios de manzana y otros espacios interiores, se ajustarán a las mismas condiciones impuestas anteriormente para entrantes y retallos, siempre que los espacios a los que abran cumplan la condición de poder inscribir un círculo de diámetro igual o mayor de un tercio (1/3) del paramento más alto que lo encuadre, con un mínimo de tres (3) metros, considerando a estos efectos, las determinaciones máximas previstas en el Plan General cuando estos espacios no se hallen totalmente consolidados o sean susceptibles de aprovechamientos distintos a los existentes.</p>
	<p>5.- No obstante podrá autorizarse la instalación de recintos de ascensores en el patio de la comunidad de Avenida República Argentina 71, aunque de ello resulte la reducción de las superficies requeridas por las normas, hasta un mínimo marcado por la posibilidad de la inscripción de un círculo con un diámetro de 110 cms, o de las luces rectas de las piezas habitables de cualquier tipo que den a dicho patio con un mínimo de 110 cms, siempre que se justifique en el proyecto la necesidad de recurrir a esta localización para garantizar el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y que la ejecución del recinto se realice mediante materiales transparentes o translúcidos que favorezcan la iluminación de las estancias afectadas.</p>

1.4 Plano de situación.



1.5 Justificación de los fines e intereses públicos

Las dimensiones de la caja de la escalera no permiten ubicar en ella un ascensor que cumpla con las dimensiones mínimas exigidas por la ley para eliminación de barreras arquitectónicas y el único espacio en el que colocarlo y que garantice la accesibilidad sin barreras a los usuarios del inmueble es el patio anteriormente citado.

Existen varias personas mayores o con diversos grados de minusvalía en el inmueble y que tienen dificultades importantes para acceder a sus viviendas debido a la ausencia de un medio de elevación que garantice la accesibilidad entre las plantas del edificio. Así pues lo único que se pretende conseguir con la redacción de este P.E.R.I. es que todas las personas que viven en ese portal puedan acceder a sus viviendas de manera autónoma, aspecto este que no va en ningún momento en contra de las determinaciones del Plan General vigente, sino todo lo contrario pues el derecho a acceder sin barreras a todas las viviendas ya queda claramente regulado en la normativa en cuanto a las nuevas edificaciones.

El interés público es evidente pues garantizar el derecho de todos los ciudadanos del municipio de Miranda de Ebro de acceder a sus viviendas sin barreras arquitectónicas, debe ser es una prioridad a la hora de regular y actualizar el planeamiento existente.

En Vitoria-Gasteiz a 8 de julio de 2015
Los arquitectos

José Luis Fernández de Gaceo Basoco/Ángel Ruiz Golvano
Col. nº 1.758/1.845 COAVN