

JULIO SANTAMARÍA LÓPEZ-LINARES

A R Q U I T E C T O

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI)
CALLE PÉREZ GALDÓS Nº 14 - MIRANDA DE EBRO (BURGOS)**

PROMOTOR: COMUNIDAD DE PROP. C/PÉREZ GALDÓS Nº 14

JULIO SANTAMARÍA LÓPEZ-LINARES

A R Q U I T E C T O

MEMORIA

INDICE

1. ANTECEDENTES

- 1.1 Objeto del expediente
- 1.2 Iniciativa y propietarios
- 1.3 Redactores de la modificación
- 1.4 Proceso de redacción y Formulación del P.G.O.U.
- 1.5 Ámbito y estado actual
- 1.6 Justificación de los fines e intereses públicos
- 1.7 Estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes
- 1.8 Proyecto de Rehabilitación / Estimación económica
- 1.9 Análisis de la inversión
- 1.10 Evaluación de la financiación e impacto en las haciendas públicas
- 1.11 Avance de las determinaciones básicas de reparcelación
- 1.12 Estudio de la amortización de las inversiones
- 1.13 Plan de realojamiento
- 1.14 Suspensión de otorgamiento de licencias y tramitación de otros procedimientos

2. SOLUCIÓN ADOPTADA

3. ANEXO DE EVALUACIÓN DE RIESGOS

- 3.1 ANTECEDENTES
- 3.2 RIESGOS NATURALES
 - 3.2.1 Inundabilidad
 - 3.2.2 Incendio
 - 3.2.3 Sismo
 - 3.2.4 Desprendimientos y movimientos de tierras
 - 3.2.5 Condiciones Climatológicas
- 3.3 RIESGOS TECNOLÓGICOS
 - 3.3.1 Químicos
 - 3.3.2 Almacenamiento de sustancias peligrosas
 - 3.3.3 Nuclear

4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- 1. PLANO DE SITUACION 1/1000
- 2. EMPLAZAMIENTO 1/250
- 3. PLANTA BAJA - Estado actual 1/100
- 4. PLANTA DE PISOS - Estado actual 1/100
- 5. SECCIÓN DEL EDIFICIO - Estado actual 1/100
- 6. ORDENACION VIGENTE - Alineaciones 1/1000
- 7. ORDENACION VIGENTE - Ocupaciones en patio interior 1/50
- 8. ORDENACION REFORMADA - Ocupaciones en patio interior 1/50
- 9. PLANTA BAJA - Estado reformado 1/100
- 10. PLANTA DE PISOS - Estado reformado 1/100
- 11. SECCIÓN DEL EDIFICIO - Estado reformado 1/100

5. MEMORIA VINCULANTE

ANTECEDENTES

1.1 Objeto del Expediente

El presente documento tiene por objeto la redacción del “ Plan Especial de Reforma Interior” que afecta al inmueble situado en la calle Pérez Galdós nº 14 , ubicada en suelo calificado como Ordenanza 2, Residencial Ensanche Tradicional, grado 2º (2 R.E.T. 2º) según el P.G.O.U. de Miranda de Ebro, para concretar las condiciones dimensionales que deben cumplir los patios interiores en el caso de ubicación de ascensores o aparatos elevadores que se ubiquen en el interior de los mismos .

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

2.2 Inicativa y propietarios

El presente documento se desarrolla a petición de la comunidad de propietarios del inmueble situado en la Calle Pérez Galdós nº 14, con N.I.F H -09200486, representada por Francisco Lahoya Ramos con D.N.I. 13. 305.664 - A.

PLANTA	NOMBRE	PORCENTAJE
1ºI	Teófila Ronda González/ Andrés Medina León	7%
1ºC	Ana María Magan Cebrian	6,5%
1ºD	Patrocinio Angulo Salazar/Luis Martínez/ Mª Concepción Angulo	6,5%
2ºI	Fernando Dos Santos Fitas	7%
2ºC	Belinda Martínez Santamaría/Eduardo Raso Tobalina	6,5%
2ºD	Antonio y Enrique Pérez Ruiz	6,5%
3ºI	Concepción Ocio Anuncibay/ Mª Mercedes Núñez Ocio	7%
3ºC	Teodoro Bastida Val/ Domitila Ballesteros Terrados	6,5%
3ºD	Francisco Lahoya Ramos	6,5%
4ºI	Lucas Hernández Gil/Mª Pilar Aransaez	7%
4ºC	María Rosario Nuñez Ruiz	6,5%
4ºD	Eduardo Richart Jiménez /Laura Yaneth Hevia	6,5%
Local	Carlos Conde Osinaga	20%

1.3 Autor de la Modificación

El redactor de la presente propuesta de PERI es el arquitecto Julio Santamaría López-Linares.

1.4 Proceso de redacción y Formulación del P.G. de O.U.

El Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro fue aprobado definitivamente el 26 de Septiembre del 2005 y la ordenanza de aplicación para el solar en cuestión es la Ordenanza 2, Residencial Ensanche Tradicional, grado 2º, además de las condiciones generales de la edificación , según el plano 18 “ Ordenación y Gestión”.

1.5 Ámbito y estado actual

El ámbito de la actuación coincide con el edificio situado en la calle Pérez Galdós nº 14. El estado actual es el que refleja el documento del P.G.O.U. Se trata de un edificio entre medianeras de planta baja + 4 alturas + entrecubierta, situado en el ensanche tradicional y con fachada delantera a la calle Pérez Galdós, trasera a patio de manzana y medianerías en ambos lados del inmueble. Dispone de un patio interior abierto en su parte superior que da

iluminación y ventilación a cuatro habitaciones vivideras (un dormitorio por planta) y que se desarrolla desde la planta primera, debajo del cual existe un local comercial que ocupa todos los bajos del inmueble.

La caja de las escaleras existente se desarrolla frente a la fachada interior que da a patio de manzana, situándose el descansillo entre pisos en el frente a dicha fachada y el descansillo de viviendas por delante del patio interior anteriormente comentado. Existen tres viviendas en cada una de las plantas, accesibles desde dicho descansillo.

1.6 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 posible para su ubicación y que garantice la accesibilidad sin barreras a los usuarios del inmueble, es el patio anteriormente citado.

Existen personas mayores o que tienen dificultades importantes para acceder a sus viviendas debido a la ausencia de un medio que garantice la accesibilidad entre las plantas del edificio. Lo que se pretende lograr con la redacción de este P.E.R.I. es que todas las personas que viven en esa comunidad puedan acceder a sus viviendas de manera autónoma, aspecto éste que no va contra de las determinaciones del Plan General vigente, Ya que el derecho a acceder sin barreras a todas las viviendas, queda claramente regulado en la normativa de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, en cuanto a las nuevas edificaciones.

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

1.7 Estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes

La colocación de un ascensor en el patio interior del inmueble, no modifica los parámetros existentes, pues tal y como viene reflejado en la reciente ley 5/1999 de 8 de abril modificada por ley 7/2014 del 12 de Septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo que concretamente en el apartado 3 del artículo 39 :

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

1.8 Proyecto de Rehabilitación / Estimación económica

Se presenta la estimación económica de los costes de colocación del ascensor y eliminación de barreras en el portal para el desarrollo del presente Plan Especial.

Los presupuestos se basan en precios reales ofertados, que podrían sufrir pequeñas modificaciones a lo largo de la ejecución de la obra.

PRESUPUESTO DE OBRA CIVIL PARA ELIMINACION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS Y COLOCACION DE ASCENSOR EN LA COMUNIDAD DE CALLE PÉREZ GALDÓS N º14 DE MIRANDA DE EBRO (BURGOS)

CAPITULO 01.- DERRIBOS Y ACTUACIONES PREVIAS.-.....	3.761,4 €
CAPITULO 02.- CIMENTACION Y ESTRUCTURA.-.....	2.920,00 €
CAPITULO 03.- ALBAÑILERÍA.-.....	5.812,01 €
CAPITULO 04.- SOLADOS Y ALICATADOS.-.....	7.545,27 €
CAPITULO 05.- CARPINTERIA.-.....	9.210,00 €

JULIO SANTAMARÍA LÓPEZ-LINARES

A R Q U I T E C T O

CAPITULO 06.- CERRAJERÍA.-.....	2.050,00 €
CAPITULO 07.-. ELECTRICIDAD.-.....	5.323,36 €
CAPITULO 08.-. PINTURAS Y VARIOS.-.....	3.178,00 €
CAPITULO 09.- SEGURIDAD Y SALUD.-.....	589,37 €

CAPITULO 10.-. INSTALACIONES ESPECIALES.-.....	26.700 €
CAPITULO 11.- CONTROL DE CALIDAD.-.....	168,00 €
CAPITULO 12.- GESTION DE RESIDUOS.-.....	450,00 €

Presupuesto de Ejecución Material.....68.727,27 € + 10 % IVA = 75.600 €

Este Coste total supone un coste estimado para los propietarios de las siguientes cantidades:

PLANTA	NOMBRE	PORCENTAJE	CANTIDAD
1ºI	Teófila Ronda González	7%	5.292 €
1ºC	Ana María Magan Cebrian	6,5%	4.914 €
1ºD	Patrocinio Angulo Salazar	6,5%	4.914 €
2ºI	Fernando Dos Santos Fitas	7%	5.292 €
2ºC	Belinda Martínez Santamaría	6,5%	4.914 €
2ºD	Antonio y Enrique Pérez Ruiz	6,5%	4.914 €
3ºI	Concepción Ocio Anuncibay	7%	5.292 €
3ºC	Teodoro Bastida Val	6,5%	4.914 €
3ºD	Francisco Lahoya Ramos	6,5%	4.914 €
4ºI	Lucas Hernández Gil	7%	5.292 €
4ºC	María Rosario Nuñez Ruiz	6,5%	4.914 €
4ºD	Eduardo Richart Jiménez	6,5%	4.914 €
Local	Carlos Conde Osinaga	20%	15.120 €

Financiación

El presente Plan Especial de Reforma Interior lo ejecutarán los promotores con sus recursos propios, si bien se acogerán a las subvenciones destinadas a la rehabilitación urbana recogidas en el ARU "Ebro - Entrevías" en el que se sitúa el inmueble y si procede, de rehabilitación edificatoria de la Junta de Castilla y León, publicadas el 19 de Diciembre del 2014. La cuantía de las mismas, depende de una serie de parámetros de carácter individual, si bien no podrán superar el 35% del coste subvencionable de la actuación.

1.9 Análisis de la inversión

Dado el carácter privado de la actuación y uso de la misma, no procede realizar un análisis de la inversión que pueda suponer la instalación de un ascensor en el citado inmueble.

1.10 Evaluación de la financiación e impacto en las haciendas públicas

El presente Plan Especial y las obras que conlleva lo ejecutará el promotor con sus propios recursos y no es necesaria ninguna inversión por parte de los organismos públicos pues no son necesarias actuaciones urbanísticas.

El Ayuntamiento de Miranda de Ebro se verá beneficiado por la recaudación directa de las tasas de la tramitación de la licencia, así como por los impuestos de las empresas contratadas para la ejecución de los trabajos.

1.11 Avance de las determinaciones básicas de reparcelación

Dadas las características especiales del Plan, no es necesario ningún tipo de reparcelación, sino que únicamente será necesario cambiar las cuotas de participación de los promotores

debido a la ocupación de un espacio que actualmente pertenece al local comercial, sito en la planta baja del inmueble bajo el patio interior.

La redistribución de cuotas se realizará una vez se hayan realizado los trabajos de colocación del ascensor y comprobado el alcance definitivo de la ocupación y la posible redistribución de los espacios sobrantes.

1.12 Estudio de la amortización de las inversiones

En este caso, la amortización de la inversión es evidente, pues los vecinos disfrutaban inmediatamente del acceso sin barreras a sus casas, lo que supone una revalorización automática e instantánea de sus viviendas, que según estudios de mercado realizados y dependiendo de las alturas de las mismas, puede oscilar entre un 15 y un 25%. De hecho y dada la situación actual del mercado inmobiliario la venta de inmuebles que no tengan solucionado el tema de la eliminación de barreras arquitectónicas es, sino inviable, muy dificultosa por lo que si no se desarrollase el P.E.R.I. existirían propietarios que no podrían acceder físicamente a sus viviendas y tampoco podrían asumir económicamente el cambiar de domicilio, pues la venta del suyo por un precio que permita comprar otro sin barreras arquitectónicas sería prácticamente imposible.

1.13 Plan de realojamiento

Dadas las características de la obra a realizar por el patio interior del inmueble no es necesario ningún tipo de realojamiento para los vecinos del inmueble, que podrán vivir perfectamente en sus casas durante el desarrollo de las mismas, al no verse afectada la escalera existente.

1.14 Suspensión de otorgamiento de licencias y tramitación de otros procedimientos

Tal y como refleja el Reglamento Urbanístico de Castilla y León (RUCYL) en el Artículo 156, se suspende el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, con comienzo y duración máxima según detalla el apartado 5. Las licencias afectadas se describen en el apartado 1^a del citado artículo:

“1. El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico produce la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º y 4º de la letra a) y 1º y 2º de la letra b) del artículo 288, en las áreas donde se altere la calificación urbanística o cualquiera de las determinaciones de ordenación general, y en general donde se modifique el régimen urbanístico vigente.”

El comienzo de la suspensión comienza al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo y se mantendrá hasta la entrada en vigor del instrumento de planeamiento, con un límite máximo de 1 año.

SOLUCIÓN ADOPTADA Ordenación Vigente y Ordenación Reformada

PGOU Miranda de Ebro – Artículo 278 (Pacios interiores)	
Ordenación Vigente	Ordenación Reformada
<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>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:</p> <p style="padding-left: 40px;">PIEZA O LOCAL DIAMETRO DEL CIRCULO INSCRITO</p> <p style="padding-left: 40px;">Piezas habitables, excepto cocina h/3, con un mínimo de 3 metros</p> <p style="padding-left: 40px;">Cocina h/4, con un mínimo de 3 metros</p> <p style="padding-left: 40px;">Piezas no habitables h/4, con un mínimo de 3 metros</p>	<p>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:</p> <p style="padding-left: 40px;">PIEZA O LOCAL DIAMETRO DEL CIRCULO INSCRITO</p> <p style="padding-left: 40px;">Piezas habitables, excepto cocina h/3, con un mínimo de 3 metros</p> <p style="padding-left: 40px;">Cocina h/4, con un mínimo de 3 metros</p> <p style="padding-left: 40px;">Piezas no habitables h/4, con un mínimo de 3 metros</p>
<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.</p> <p>En estos casos los posibles huecos que abran a estos espacios distarán al menos 110 cm 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>

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.	5. No obstante podrá autorizarse la instalación de recintos de ascensores en el patio de la comunidad de Calle Pérez Galdós nº 14, 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 130 cms, o de las luces rectas de las piezas habitables de cualquier tipo que den a dicho patio con un mínimo de 140 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.
---	---

Miranda de Ebro, 18 de noviembre de 2016

Julio Santamaría López-Linares. Arquitecto

3. ANEXO DE RIESGOS

3.1 Antecedentes

Se redacta el presente documento por requerimiento del Excmo. Ayuntamiento de Miranda de Ebro, para dar cumplimiento a lo exigido por la Agencia de Protección Civil e Interior de la Consejería del Interior y Justicia de Castilla y León, al considerarse a este municipio afectado por la zona de alerta intervención del establecimiento industrial, en cuanto a eventuales accidentes medioambientales. Este municipio también está afectado por el Plan de Inundaciones de Castilla y León en el que se este municipio se encuentra calificado como de Riesgo Alto, a los efectos de riesgo poblacional de inundaciones. Debido a esta circunstancia se realiza este Análisis de Riesgos en lo relativo a Protección Civil, que comprende tanto los riesgos naturales como los tecnológicos.

RIESGOS NATURALES

3.2.1 Inundabilidad

El municipio de Miranda de Ebro está incluido dentro de los núcleos de población del Plan De Protección Civil ante el riesgo de inundaciones de Castilla y León en el Nivel de alto riesgo de inundación. Según lo especificado en el IAEM la Comunidad está atravesada por oleoductos desde las proximidades de Miranda de Ebro hasta Salamanca, y de Venta de Baños a León, que dan servicio a los Parques de Almacenamiento y Distribución de la Compañía Logística de Hidrocarburos, situados en Burgos, León, Valladolid y Salamanca. Se señala que durante la tramitación de otras modificaciones similares del Plan General de Ordenación Urbana de Confederación Hidrográfica del Ebro ha informado favorablemente en este aspecto, pudiéndose afirmar que las parcelas que nos ocupan no están afectas por este riesgo natural.

3.2.2 Incendio

No existen en el entorno próximo masa forestal con riesgo potencial de incendio que afecta a estas parcelas, así se refiere el Plan de Protección Civil antes emergencias por incendios forestales.

La población si se encuentra rodeada de espacios rurales, con sistema agrícola de plantación, por lo que hay que considerar la posibilidad de incendio de los cultivos de las parcelas colindantes. Esta circunstancia no queda confirmada como de alto riesgo, por lo que no es necesario tomar medidas urbanísticas singulares.

3.2.3 Sismo

Miranda de Ebro se sitúa en una zona de riesgo sísmico mínimo, siendo su coeficiente $A < 0.04g$, por lo que no deriva de él, riesgo que no pueda ser atendida con el sistema normativo aplicable.

3.2.4 Desprendimientos y movimientos de tierras

Las parcelas se desarrollan sobre una extensión prácticamente horizontal, sin elevaciones próxima y sobre un terreno compacto, no existen riesgo de movimientos de tierra o desprendimientos debido a la estabilidad de los materiales que conforman el sustrato.

3.2.5 Condiciones climatológicas

Los condicionantes fundamentales del clima de Castilla y León, especificadas en el IAEM para esta zona, son los siguientes: la elevada altitud media y el aislamiento en las influencias oceánicas, lo cual le confiere un alto grado de continentalidad. Todo esto da lugar a unas temperaturas rigurosas con elevados contrastes y unas precipitaciones escasas, al tiempo que desiguales en el tiempo y en el espacio. Este esquema de carácter generalista, presenta numerosas excepciones microclimáticas, entre las que cabe citar por su importancia la zona de Miranda de Ebro.

Es por ello que las heladas, nieve y nevadas habituales en el término municipal, no precisan ser consideradas como factor de riesgo, por lo que no es necesario tomar medidas urbanísticas singulares.

3.3 RIESGOS TECNOLÓGICOS

3.3.1 Químicos

El término municipal está afectado por el Plan Especial de Protección de Riesgos Químicos por los establecimientos industriales de la zona. Los riesgos de accidente medioambiental de estas industrias han sido analizados en el Plan de Emergencia Exterior (PEE) correspondiente, actualmente vigente, que ha recibido la Autorización Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León. De esta documentación se deduce que estas parcelas no resultan afectadas por ninguno de los posibles siniestros planteados en el Plan debido a su lejanía respecto a las industrias de mayor riesgo, es por ello que no resulta aplicable las restricciones urbanísticas planteadas en el PEE, para las parcelas objeto de este Estudio de Detalle. Transporte de mercancías peligrosas Las parcelas se encuentran situadas junto a un vial de acceso rodado principal, cumpliendo todas ellas con la separación legalmente establecida respecto al vial de doble sentido, con espacio peatonal junto a las parcelas; lo que permite aumentar más la distancia con el vial rodado. No siendo habitual el traslado de mercancías peligrosas por estos viales, no cabe deducir medidas especiales que puedan afectar a la ordenación de las parcelas.

3.3.2 Almacenamiento de sustancias peligrosas

La situación de las parcelas respecto a las zonas industriales susceptibles de ser peligrosas, no afecta a las mismas, del mismo modo que el uso de las parcelas urbanas y rurales no son susceptibles de almacenamiento de sustancias tóxicas o peligrosas, por lo que no cabe deducir medidas especiales que puedan afectar a la ordenación de las parcelas.

3.3 Nuclear

No consta en ningún supuesto su existencia en el entorno de afección de las parcelas. Por todo ello se deduce que no resulta aplicable restricciones urbanísticas que, según el análisis de riesgo, precisen protección específica para su control, dejando constancia que este Estudio de Detalle no está afectado por ninguna situación de riesgo que se aprobación debiera asumir. Así mismo el técnico que suscribe entiende que lo expuesto en este informe es suficiente a los efectos de dar cumplimiento a lo solicitado por el Excmo. Ayuntamiento de Miranda de Ebro. Miranda de Ebro.

Miranda de Ebro, a 18 de noviembre de 2016

Julio Santamaría López-Linares. Arquitecto

4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

1. PLANO DE SITUACION	1/1000
2. EMPLAZAMIENTO	1/250
3. PLANTA BAJA - Estado actual	1/100
4. PLANTA DE PISOS - Estado actual	1/100
5. SECCIÓN DEL EDIFICIO - Estado actual	1/100
6. ORDENACION VIGENTE - Alineaciones	1/1000
7. ORDENACION VIGENTE - Ocupaciones en patio interior	1/50
8. ORDENACION REFORMADA - Ocupaciones en patio interior	1/50
9. PLANTA BAJA - Estado reformado	1/100
10. PLANTA DE PISOS - Estado reformado	1/100
11. SECCIÓN DEL EDIFICIO - Estado reformado	1/100

5. MEMORIA VINCULANTE

- 5.1 Objeto del P.E.R.I.
- 5.2 Propuesta de ordenación.
- 5.3 Resumen ejecutivo
- 5.4 Justificación de los fines e intereses públicos

MEMORIA VINCULANTE

5.1 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 Pérez Galdós nº 14 (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.

5.2 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 300 cm de ancho x 300 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 quedaría un fondo libre frente al ascensor de 160 cm, y en los laterales del mismo un espacio libre de 110 cm como mínimo.

5.3 Resumen Ejecutivo

PGOU Miranda de Ebro – Artículo 278 (Pacios interiores)	
Ordenación Vigente	Ordenación Reformada
<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>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:</p> <p style="padding-left: 40px;">PIEZA O LOCAL DIAMETRO DEL CIRCULO INSCRITO</p> <p style="padding-left: 40px;">Piezas habitables, excepto cocina h/3, con un mínimo de 3 metros</p> <p style="padding-left: 40px;">Cocina h/4, con un mínimo de 3 metros</p> <p style="padding-left: 40px;">Piezas no habitables h/4, con un mínimo de 3 metros</p>	<p>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:</p> <p style="padding-left: 40px;">PIEZA O LOCAL DIAMETRO DEL CIRCULO INSCRITO</p> <p style="padding-left: 40px;">Piezas habitables, excepto cocina h/3, con un mínimo de 3 metros</p> <p style="padding-left: 40px;">Cocina h/4, con un mínimo de 3 metros</p> <p style="padding-left: 40px;">Piezas no habitables h/4, con un mínimo de 3 metros</p>
<p>3. Se podrá reducir el tamaño de la embocadura de los retalles 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.</p> <p>En estos casos los posibles huecos que abran a estos espacios distarán al menos 110 cm de cualquier otro paramento.</p>	<p>3. Se podrá reducir el tamaño de la embocadura de los retalles 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.</p> <p>En estos casos los posibles huecos que abran a estos espacios distarán al menos 110 cm 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>

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.	5. No obstante podrá autorizarse la instalación de recintos de ascensores en el patio de la comunidad de Calle Pérez Galdós nº 14, 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 130 cms, o de las luces rectas de las piezas habitables de cualquier tipo que den a dicho patio con un mínimo de 140 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.
---	---

5.4 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 antes 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. La única pretensión es conseguir con la redacción de este P.E.R.I. que todas las personas que viven en ese portal puedan acceder a sus viviendas de manera autónoma, aspecto éste 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.

Miranda de Ebro, a 18 de noviembre de 2016

Julio Santamaría López-Linares. Arquitecto