

# **ESTUDIO DE DETALLE**

Parcela 52 del polígono 2 de Eulate. Navarra

---

PROPIEDAD  
José Miguel Baquedano Aramendia  
TÉCNICA  
Myriam Lander Andueza, arquitecta  
FECHA  
Julio 2021

## ÍNDICE

---

### MEMORIA

1. OBJETO DEL ESTUDIO
2. PROMOTOR
3. AUTORA DEL DOCUMENTO
4. DATOS DE LA PARCELA
5. CONDICIONES URBANÍSTICAS. PLANEAMIENTO VIGENTE
6. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE ESTE DOCUMENTO
7. CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA PROPUESTA
8. CONCLUSIÓN

### PLANOS

## MEMORIA

---

### 1. OBJETO DEL ESTUDIO.

El presente Estudio de Detalle incluye al edificio situado en la parcela 52 del polígono 2 de Eulate y tiene como objeto definir la propuesta y ajustar las condiciones urbanísticas que le afectan para acometer la supresión total de barreras arquitectónicas de la vivienda unifamiliar existente en el edificio.

### 2. PROMOTOR.

D. José Miguel Baquedano Aramendía con D.N.I. 15713118R

### 3. AUTORA DEL DOCUMENTO.

Myriam Lander Andueza, arquitecta colegida nº 2625 del C.O.A.V.N.

### 4. DATOS DE LA PARCELA.

#### Ubicación:

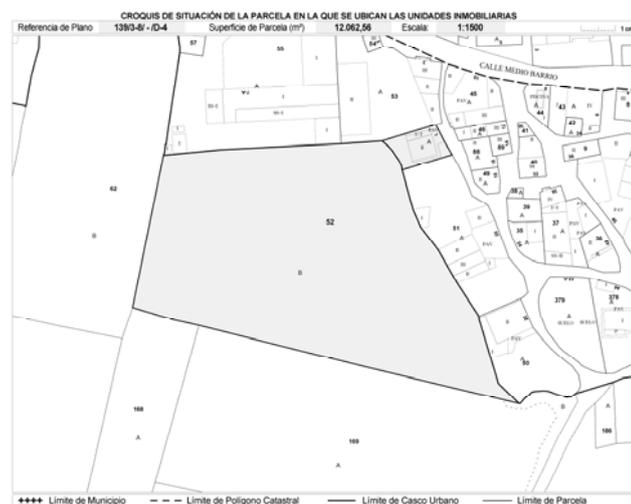
La propuesta incluye la parte de Suelo Urbano de la parcela 52 del polígono 2 del catastral de Eulate, con dirección postal: Calle Gonea nº 1.

#### Descripción de la parte de parcela incluida en el presente estudio de detalle:

El presente documento afecta a la parte de la parcela incluida en el suelo urbano, es decir, una superficie de 333,21m<sup>2</sup> del total de 12.062,56m<sup>2</sup> de la parcela definida en catastro.

La zona linda al norte con la parcela 53, al sur con la 61, al oeste con la parte no urbanizable de la propia parcela 52 y al este con la calle Gonea.

La parte edificada ocupa 126,60m<sup>2</sup> en un volumen de dos plantas. Existe un volumen adosado a la parte norte de la fachada oeste a modo de leñera de unos 10m<sup>2</sup>.



## Servicios urbanísticos existentes y a realizar.

Se cuenta con acceso directo desde vial público, y dispone de todos los servicios de alumbrado público, agua, luz y telefonía desde la red municipal, así como de evacuación de aguas pluviales y fecales que vierten a la red municipal.

No se plantean modificaciones.

## 5. CONDICIONES URBANÍSTICAS. PLANEAMIENTO VIGENTE.

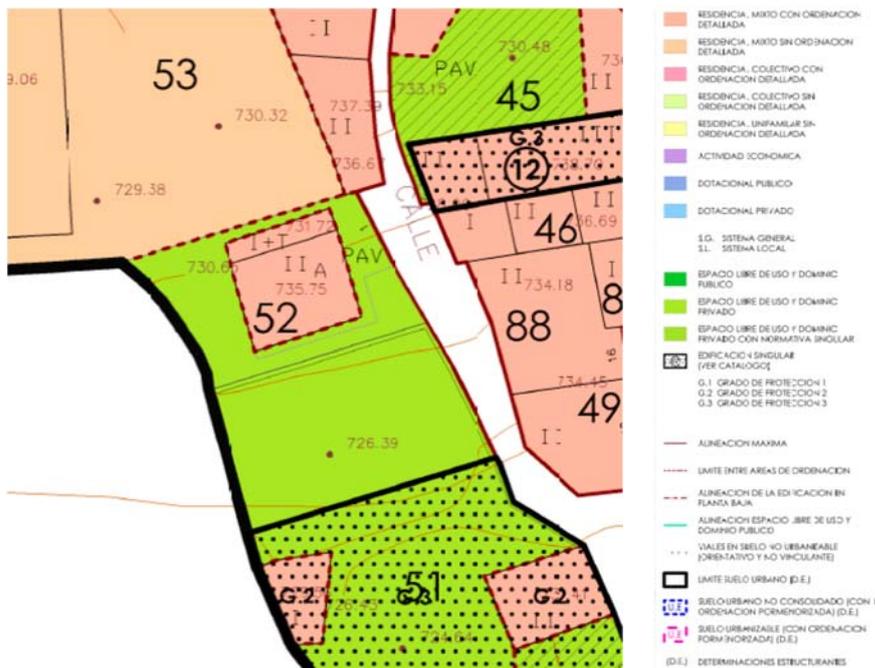
### Antecedentes:

El edificio objeto de este Estudio de Detalle se encuentra en Suelo Urbano Consolidado de Eulate. Se trata de un edificio construido en 1977.

- *Clasificación y calificación del suelo:*
  - Clasificación: Suelo Urbano Consolidado



- Calificación: Residencial Mixto con Ordenación Detallada



### Planeamiento y ordenanzas que le afectan:

- Plan Municipal de Eulate, aprobado definitivamente con fecha 29 de febrero de 2016 (Boletín Oficial de Navarra número 40, de 2016)

El edificio se encuentra consolidado. Las alineaciones se definen en los planos de ordenación para todo el Suelo Urbano de Eulate. En dichos planos, las alineaciones coinciden con el perímetro del edificio definido por sus fachadas, que forman un rectángulo de 11,40 x 11,10 m.

La intervención supone la modificación de la alineación de la parte norte de la fachada oeste para poder colocar, adosado a dicha fachada el ascensor que comunica por el interior las dos plantas de la vivienda.

El artículo 74 de la Normativa Urbanística establece que:

*"Excepcionalmente y con la debida justificación, como única manera de eliminar barreras arquitectónicas, se permitirán elementos salientes de la alineación interior máxima en toda la altura de la edificación, con el fin de ubicar ascensor o elementos de comunicación vertical, en edificaciones existentes que carezcan de ellos."*

En este caso, podemos considerar que la supresión total de las barreras arquitectónicas del edificio es una justificación suficiente de acuerdo con la Ley Foral 12/2018, de 14 de junio, de Accesibilidad Universal.

En lo relativo al tratamiento de materiales se tendrá en cuenta lo establecido en los artículos 76,80,82 y 85 de las Ordenanzas de Edificación referidos a materiales y acabados de fachadas y cubiertas.

- Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

El documento se presenta como instrumento urbanístico de señalamiento de alineaciones al amparo de lo establecido en el artículo 63 del Decreto Foral Legislativo 1/2017 que recoge los contenidos de los Estudios de Detalle.

## **6. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE ESTE DOCUMENTO.**

Este documento se formula sobre el ámbito espacial sobre el que está establecida la ordenación pormenorizada, a través de un Plan General Municipal.

El presente Estudio de Detalle pretende adaptar y ajustar las condiciones que establece el planeamiento para el edificio objeto del mismo, exclusivamente con el fin de posibilitar la total supresión de barreras arquitectónicas. No prevé la modificación del régimen del suelo, ni la normativa establecida para la ordenación y composición de los volúmenes y alturas de los edificios de acuerdo con las condiciones fijadas en el Plan General Municipal, ni las rasantes, ni la morfología y tipología de las viviendas y de las edificaciones, ni la ordenación de fachadas.

Según el artículo 63.2 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, con la intervención propuesta no se produce incremento del aprovechamiento tipo o medio del ámbito, puesto que se trata de una intervención para garantizar la accesibilidad universal de todas las personas.

Es el CTE-SUA-9 el que determina las condiciones técnicas para dotar a un inmueble de accesibilidad universal, definiendo para ello lo que denomina itinerario accesible, cuyas condiciones de diseño quedan perfectamente reguladas y deben cumplirse obligatoriamente. El elemento que más condiciona la obra es el ascensor, al cual se puede acceder desde la vía pública sin superar escalones, teniendo que cumplir estos espacios de circulación, rampas, descansillos, etc. unas determinadas condiciones técnicas.

Este Estudio de Detalle comprende los documentos adecuados para justificar y establecer con precisión las determinaciones que son de su objeto, en este caso, los vuelos. La documentación se compone de esta memoria justificada de la conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas, y planos a escala adecuada, que expresan las determinaciones que se plantean.

## **7. CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA PROPUESTA.**

### Justificación:

Este documento surge ante la voluntad del propietario y usuario del edificio de acometer la supresión total de barreras arquitectónicas, para lo cual se opta por la colocación de un ascensor adosado a la fachada oeste al que se accede desde la entr vincula las dos polantas en las que se desarrolla la vivienda.

### Parámetros urbanísticos modificados:

Es la solución técnica reflejada en la documentación gráfica de este documento, la que establece las características y dimensiones que tendrá el ascensor y su envolvente. El resto de actuaciones que pudieran realizarse en el edificio seguirán estando sujetas a lo establecido en las Ordenanzas.

El nuevo cuerpo se compone de bloque armado de hormigón al que se ancla la estructura de guías del ascensor. El acabado exterior tendrá un tratamiento que se asimile al del resto del edificio: mortero monocapa en parte superior y zócalo de aplacado de piedra en planta baja. El volumen se cubre con la prolongación de la cubierta actual, con el mismo acabado.

## **8. CONCLUSIÓN.**

Con la presente memoria y la documentación gráfica que se acompaña quedan definidas las condiciones necesarias para el desarrollo del proyecto de que permita la total supresión de barreras arquitectónicas en el edificio situado en la parcela 52 polígono 2 de Eulate quedando la autora a disposición de las personas o entidades interesadas para la aclaración de cualquier duda que sobre la misma pudiera existir.

En Eulate a 19 de julio de 2021



Myriam Lander Andueza, arquitecta

PLANOS



e=1/1.000

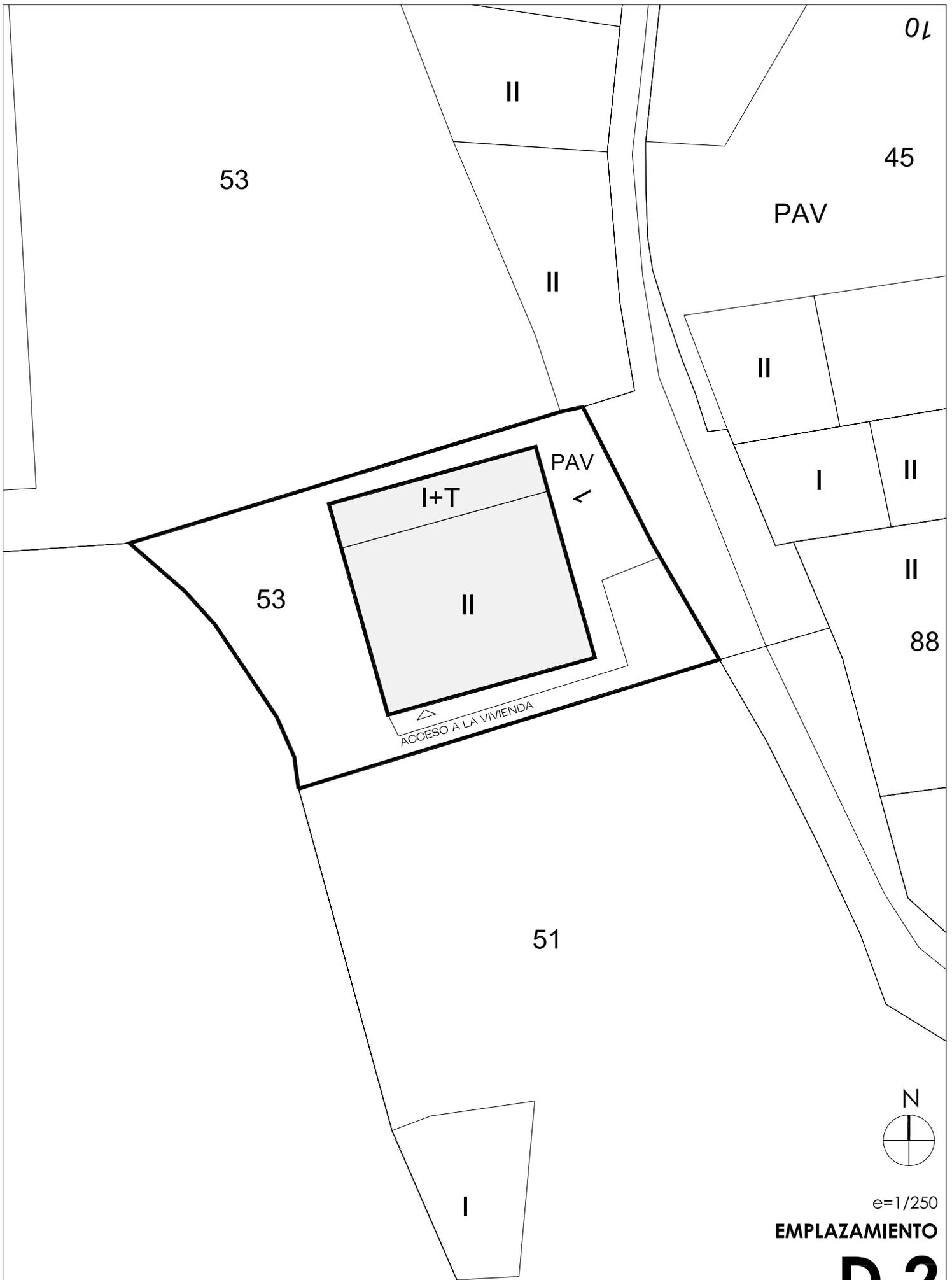
SITUACIÓN

**D.1**

**ESTUDIO DE DETALLE. PARCELA 52 POLÍGONO 2. EULATE. NAVARRA**

Promueve: José Miguel Baquedano Aramendía Técnica: Myriam Lander Andueza, arquitecta

JULIO 2021

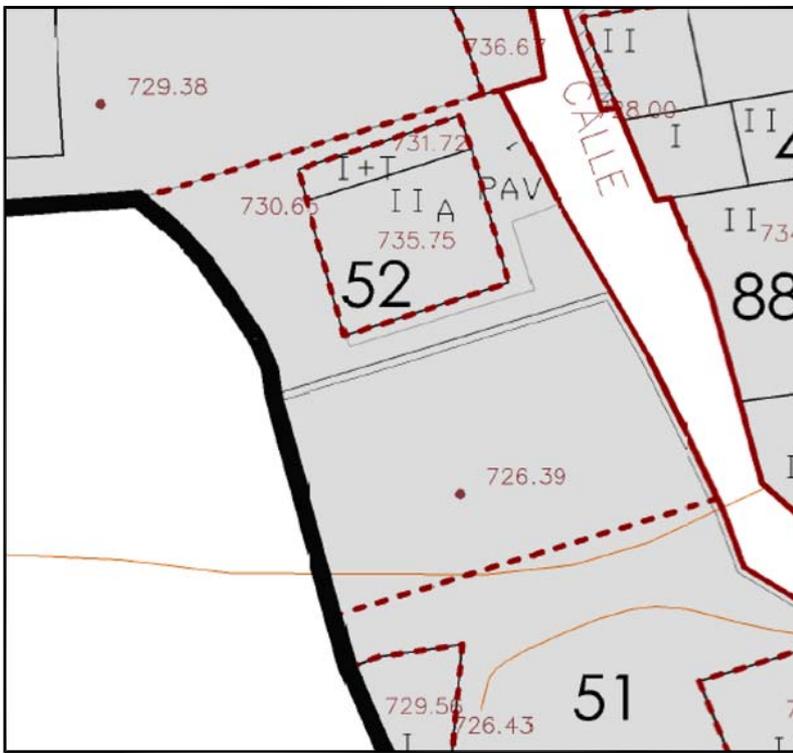


**ESTUDIO DE DETALLE. PARCELA 52 POLÍGONO 2. EULATE. NAVARRA**

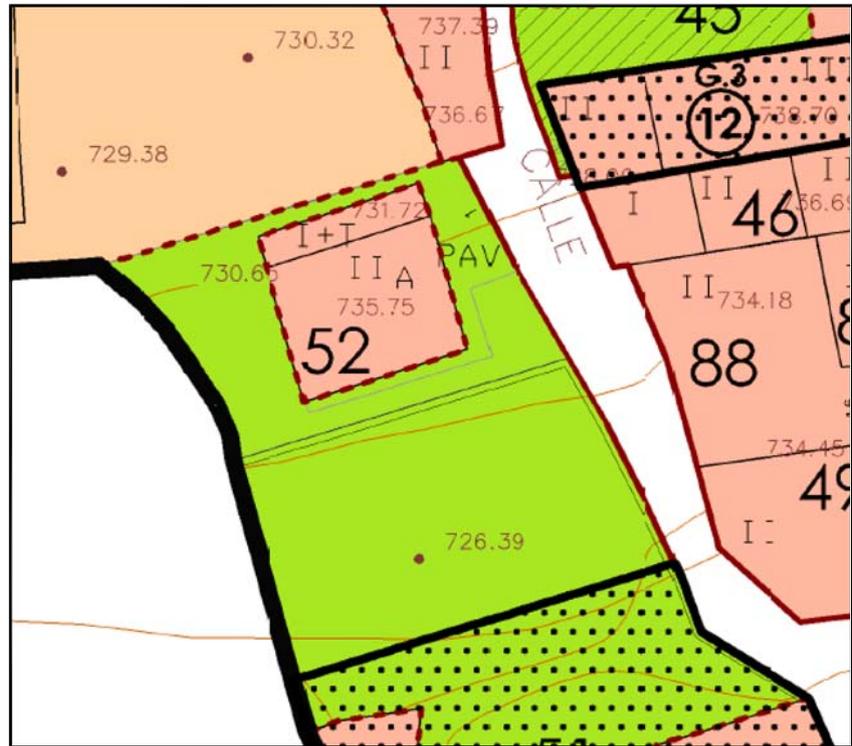
Promueve: José Miguel Baquedano Aramendía Técnica: Myriam Lander Andueza, arquitecta

e=1/250  
**EMPLAZAMIENTO**  
**D.2**

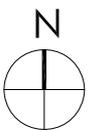
JULIO 2021



GESTIÓN - PLANO 4



USOS Y ALINEACIONES - PLANO 3

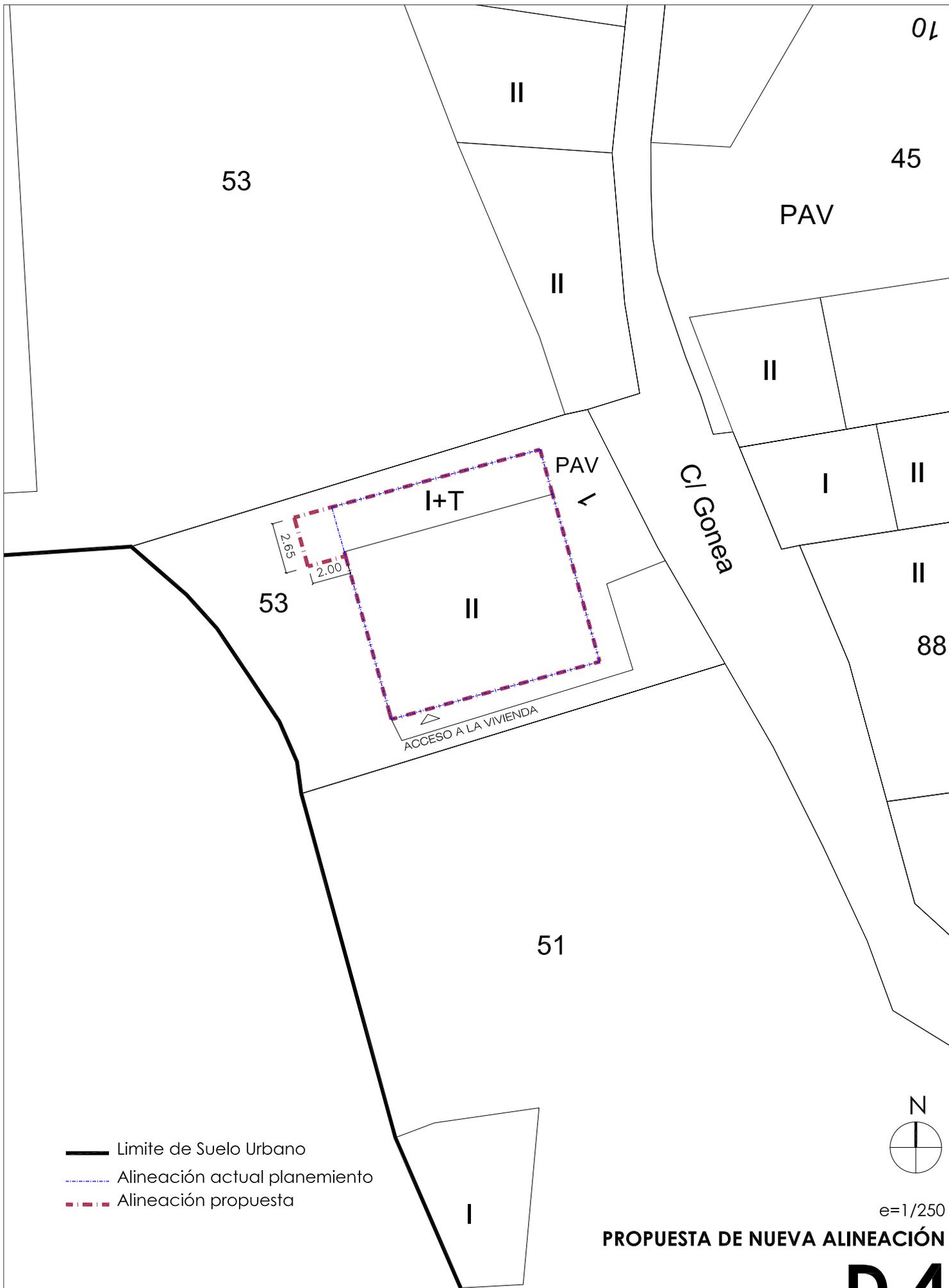


e=1/500

PLANEAMIENTO

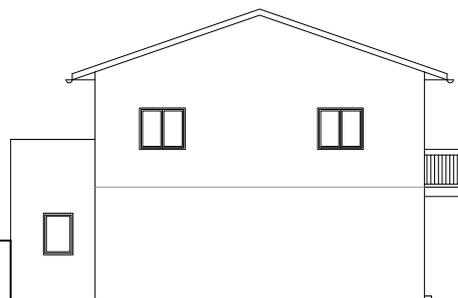
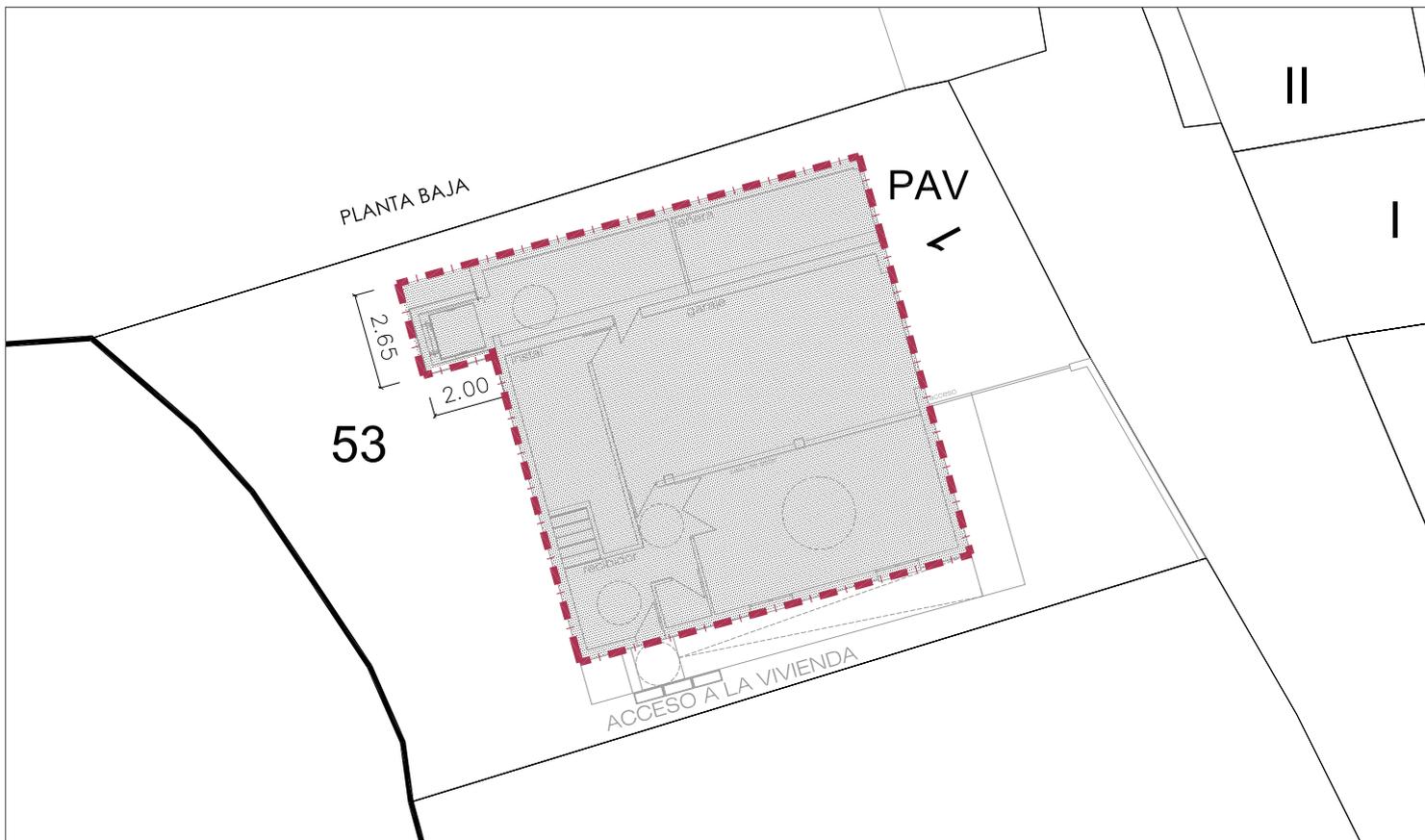
D.3

ESTUDIO DE DETALLE. PARCELA 52 POLIGONO 2. EULATE. NAVARRA



**ESTUDIO DE DETALLE. PARCELA 52 POLÍGONO 2. EULATE. NAVARRA**

**D.4**

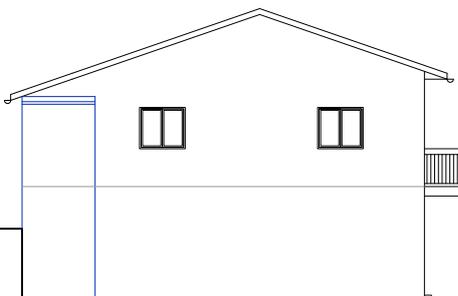


Alzado oeste

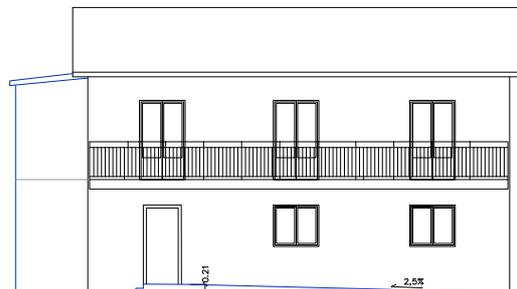


Alzado sur

ESTADO ACTUAL



Alzado oeste



Alzado sur

REFORMADO

- Limite de Suelo Urbano
- Alineación propuesta



e=1/200

**SUPERPOSICIÓN ALINEACIÓN NUEVA CON PROPUESTA ARQUITECTÓNICA**

**ESTUDIO DE DETALLE. PARCELA 52 POLÍGONO 2. EULATE. NAVARRA**

**D.5**