

ELIMINACION BARRERAS ARQUITECTONICAS CON INSTALACION ASENSOR
PASEO SARASATE, 12 PAMPLONA – NAVARRA -

PLAN ESPECIAL ACCESIBILIDAD

noviembre 2021

emia arquitectura slp

jaime san martín ariz arquitecto

comunidad de copropietarios paseo sarasate 12 promotor

MEMORIA

1.ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PLAN

- 1.1. GENERALIDADES
- 1.2. PETICIONARIO
- 1.3. SITUACIÓN
- 1.4. AUTOR DEL PLAN
- 1.5. OBJETO DEL PLAN ESPECIAL DE ACCESIBILIDAD

2. RÉGIMEN JURÍDICO DEL PLAN

- 2.1. MARCO NORMATIVO
- 2.2. SITUACIÓN URBANÍSTICA

3. JUSTIFICACIÓN DE LA EXPROPIACIÓN

- 3.1. NECESIDAD DE EXPROPIACIÓN
- 3.2. PROPUESTA ELEGIDA Y COMPARATIVA
- 3.3. PROYECTO BÁSICO
- 3.4. APLICACIÓN A OTROS PORTALES

4. PROCESO DE NEGOCIACIÓN

5. DATOS DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

6. PLAN PARTICIPACIÓN

7. PLANOS

- 7.1. PLANOS PROPUESTA ELEGIDA

DOCUMENTO NORMATIVO

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DEL DOCUMENTO NORMATIVO

- N1 FINCA 1
- N2 FINCA 2
- N3 FINCA 4

ANEXO I

PLANOS ALTERNATIVAS POSIBLES PARA LA INSTALACIÓN DEL ASCENSOR

ANEXO II

FICHA CATALOGO ARQUITECTÓNICO (P.E.P.R.I. CASCO ANTIGUO)

ANEXO III

ACTAS Y DOCUMENTOS ENUMERADOS EN EL PROCESO DE NEGOCIACIÓN

ANEXO IV

PLAN PARTICIPACIÓN, ACTA REUNIÓN INFORMATIVA y CONCLUSIONES PLAN PARTICIPACIÓN

1.- ANTECEDENTES y OBJETO DEL PLAN

1.1. GENERALIDADES

Este Plan Especial de Accesibilidad es solicitado por la comunidad de vecinos de Paseo Sarasate 12 de Pamplona, con el fin de expropiar, al local comercial en planta baja y a la vivienda situada en la entreplanta, el espacio necesario para instalar un ascensor y conseguir así la eliminación de barreras arquitectónicas en su edificio.

1.2. PETICIONARIO

Lo es la **Comunidad de Copropietarios de Paseo Sarasate número 12** de Pamplona con CIF H71030837 y domiciliada en Paseo Sarasate nº 12 de Pamplona cuyo representante será Dña. Ana Goia Aribe con DNI 18195310X, en virtud del acuerdo de junta el 28 de diciembre de 2020.

1.3. SITUACIÓN

El edificio está situado en el Paseo de Sarasate número 12 de Pamplona construido en 1865 según la ficha del catálogo del Plan Municipal de Pamplona en la parcela 718 del polígono 1 de Pamplona.

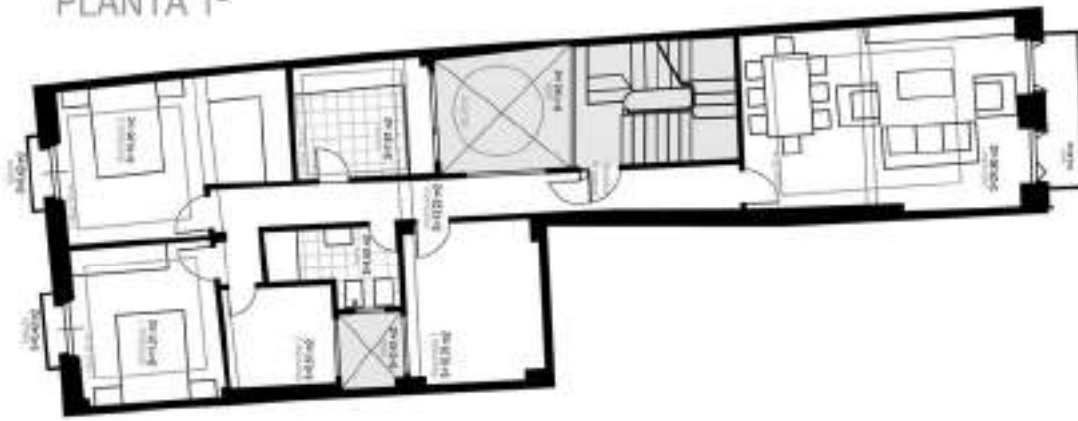
Según el mencionado Plan el edificio se encuentra en el catálogo con grado de protección 3 recogido en la ficha VIII-178 y dentro de la zona arqueológica B. Como elementos de interés en el exterior las fachadas de planta baja a ambas calles.

El edificio tiene acceso desde Paseo Sarasate, tras la puerta de entrada se sitúan los buzones postales, un acceso a un local situado en planta semisótano y las escaleras que dan acceso a las viviendas, en entreplanta y cuatro plantas superiores, con una vivienda por planta, haciendo un total de 5 viviendas. Las escaleras llegan hasta la planta bajocubierta donde se sitúan los trasteros.

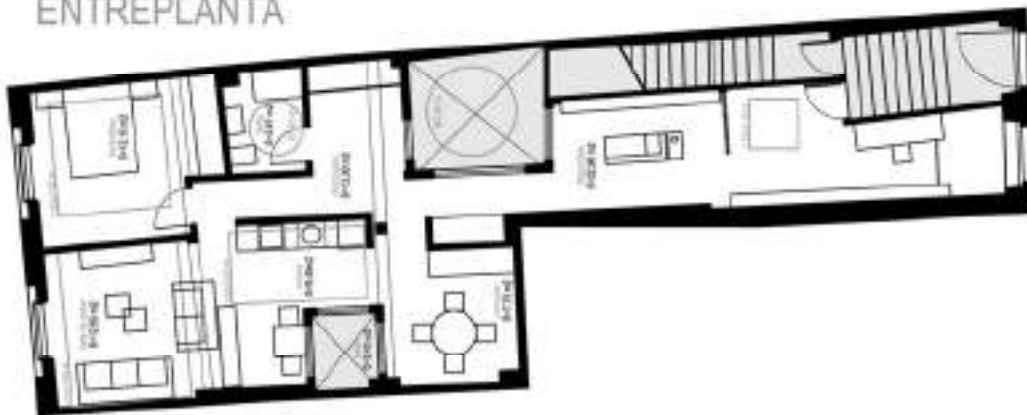
La vivienda en la Entreplanta se ha reformado en 2020.

En planta semisótano se sitúan tres locales comerciales, dos de ellos con acceso desde la calle de Lindachiquía con los numero 13 y 15, según se encuentran señalizados en la fachada y el local situado en semisótano Paseo Sarasate no tiene acceso desde la calle, y únicamente tiene un acceso desde el portal de acceso a las viviendas a través de una puerta y que no puede ser utilizada como acceso para uso comercial de acuerdo a la normativa vigente.

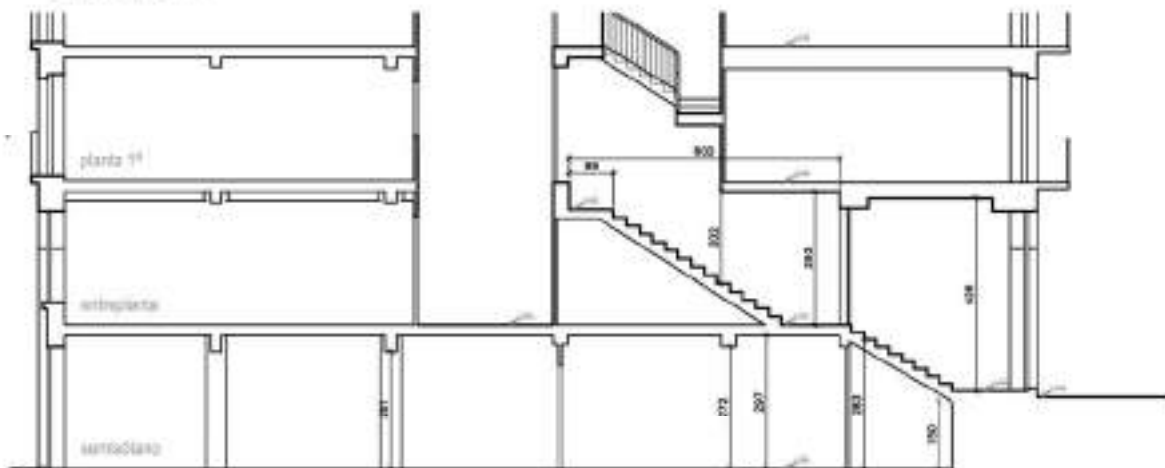
PLANTA 1ª



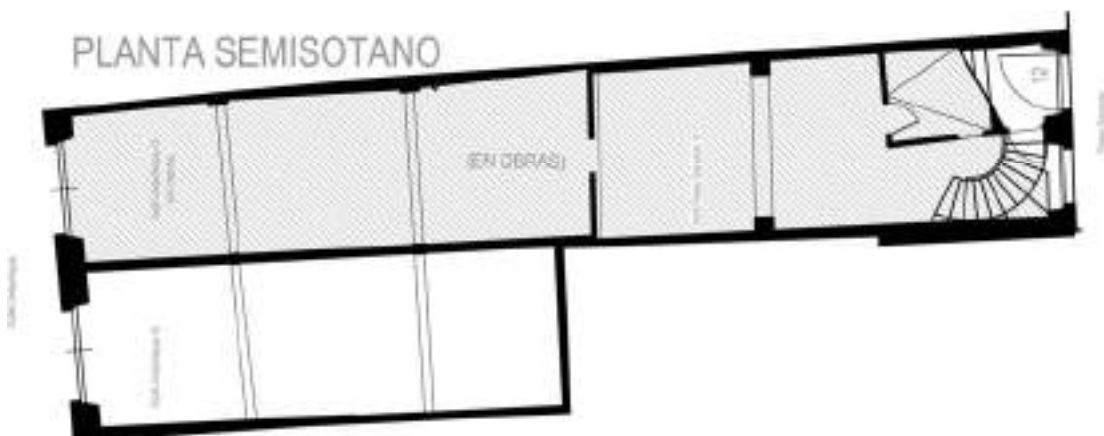
ENTREPLANTA



SECCIÓN



PLANTA SEMISOTANO



El local situado en el número 13, está comunicado con el local que tiene acceso a través del portal de acceso a las viviendas en Paseo Sarasate y actualmente se está reformado manteniendo la comunicación de los locales tal como se recoge en el Anteproyecto de Reforma de local redactado por el Arquitecto D. Juan Urrutia en julio de 2020 a petición de los propietarios del local:

“Se trata de un único local separado por una abertura en una pared de ladrillo.

El acceso a la zona 1-1 se realiza a través del portal de la finca que recae ahora en Paseo de Sarasate.

Se accede a este portal y una puerta de cristal nos comunica con unas escaleras que descienden al nivel de la C/ Lindachiquía.

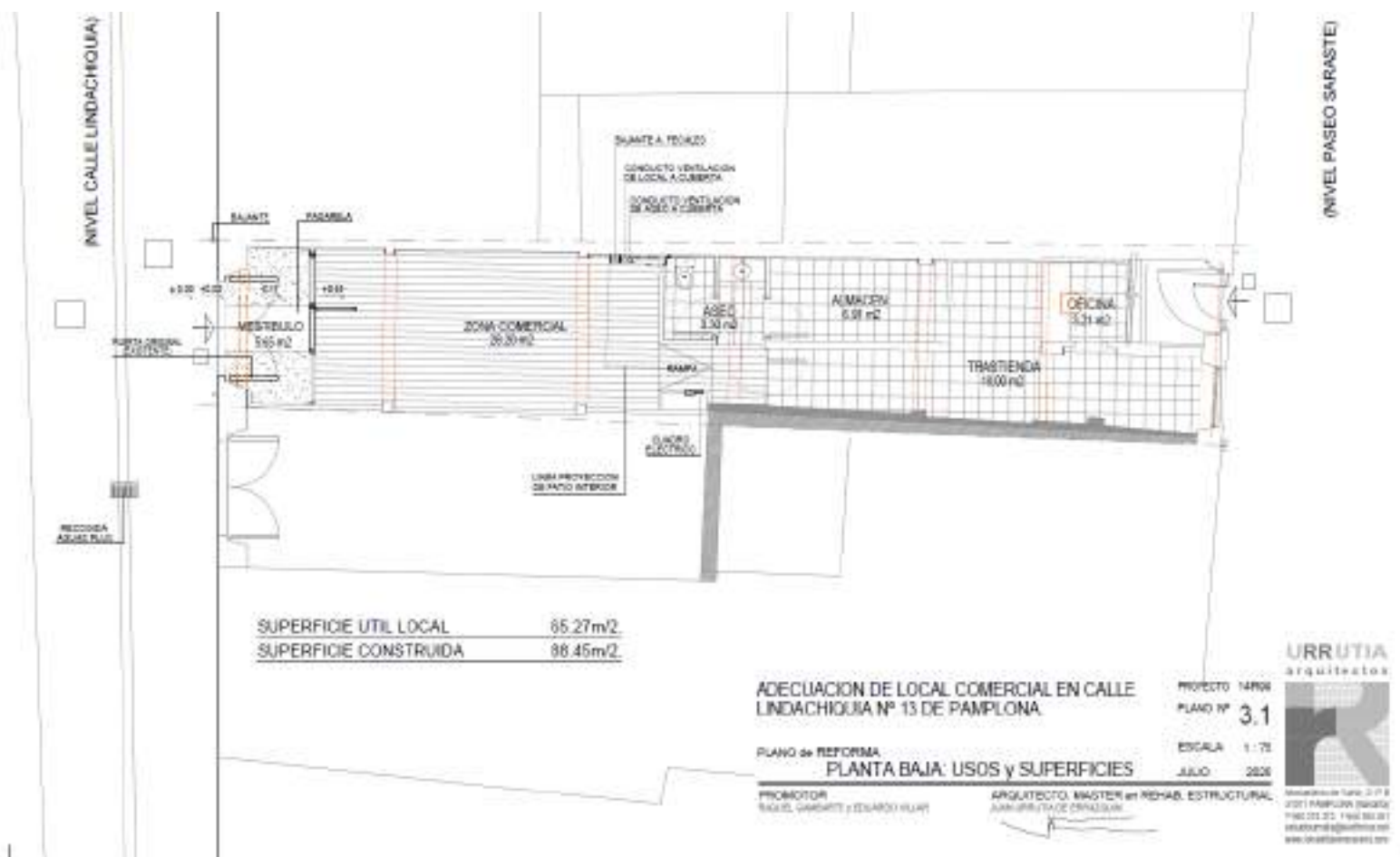
Por el otro extremo del local, Subárea 2-1, nos encontramos un portón con un acceso a la C/ Lindachiquía. Era el acceso original de esta finca.

Los accesos a locales comerciales a través de portales están prohibidos, en la actualidad, por las Ordenanzas de Pamplona.

Por esta razón se va a bloquear esta puerta de cristal que linda con el portal, confiando toda la comunicación con el exterior por el portón original de C/ Lindachiquía.

Los ventanales tanto del portón como el de Paseo de Sarasate se mantendrán, pero el acceso se efectuará por la C/ Lindachiquía”

Siendo la propuesta de adecuación es dejarlos unidos con un único acceso desde C/Lindachiquia, creando el área comercial de atención a la clientela junto al acceso e incluyendo un aseo y almacén manteniendo la oficina que se sitúa bajo las escaleras, con altura que disminuye a 1,50 m en su encuentro con el portal, y el escaparate de Paseo Sarasate, como refleja en el plano nº 3.1 del mencionado anteproyecto.



Actualmente el local se encuentra sin finalizar las obras y carece de licencia de apertura.

En el anteproyecto se describen conductos de ventilación de local a cubierta que no existen y no se ha solicitado su instalación a la Comunidad, y por lo tanto, no se ha concedido el permiso para su instalación por parte de la Comunidad

El local situado en C/ Lindachiquia número 15 está con licencia de actividad actualmente y no se ve afectado por la eliminación de barreras arquitectónicas.

El edificio cuenta con un IEE de fecha octubre de 2017 con la calificación APTO con deficiencias leves.

1.4. AUTOR DEL PLAN

El autor del presente trabajo es el Arquitecto D. Jaime San Martín Ariz, 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 número nº 950.526 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco –Navarro, en su delegación de Navarra

1.5. OBJETO DEL PLAN DE ACCESIBILIDAD

El objeto del presente Plan Especial de Accesibilidad es describir el espacio necesario a expropiar para la futura ejecución de las obras de la instalación de ascensor y supresión de barreras arquitectónicas del edificio, la cual no es posible sin intervenir en el interior del local en planta semisótano y la vivienda en entreplanta (pertenecientes al mismo propietario). Se describe el volumen necesario a expropiar a dichos local y vivienda del edificio con los que no ha sido posible llegar a un acuerdo.

Este Plan Especial de Accesibilidad describe la solución propuesta para la instalación de ascensor y supresión completa de barreras arquitectónicas en el edificio sito en el Paseo Sarasate número 12 de Pamplona, siendo, dicha solución, la más idónea

2. RÉGIMEN JURÍDICO DEL PLAN

2.1. MARCO NORMATIVO

La tramitación del Plan Especial de Expropiación es la prevista por el artículo 55 de la LF 10/2010 y los artículos 61 y 74 del Decreto Foral Legislativo 1/2017 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Foral Ordenación del Territorio y Urbanismo. Se trata de un instrumento de desarrollo de planeamiento.

Ley Foral 10/2010

Artículo 55. Expropiación por supresión de barreras arquitectónicas y mejora de la accesibilidad universal y diseño para todas las personas.

1. Podrá ser causa justificativa de expropiación forzosa la necesidad de adaptar, en las edificaciones de uso predominantemente residencial y en los términos requeridos por la ordenación urbanística, los servicios e instalaciones precisas para hacer efectiva la accesibilidad universal y el diseño para todas las personas prevista por la legislación sectorial aplicable.
2. La Administración expropiante será el Ayuntamiento correspondiente, y el beneficiario la Comunidad de Propietarios o quien ostente una mayoría suficiente para ejecutar las obras en cuestión. El beneficiario deberá solicitar la expropiación acreditando que promueve un proyecto que cuenta o es susceptible de contar, con licencia municipal y la imposibilidad de inicio de las obras por no disponer de la totalidad de los bienes y derechos afectados.
3. El proyecto que incluya la previsión de la expropiación se tramitará mediante un Plan Especial, y deberá contener un informe técnico y una memoria que acredite y concrete la necesidad de expropiación, que analice las vías de actuación posibles y la justificación de que no existe otra alternativa viable que pudiera evitar la

expropiación, e incluirá una descripción material y jurídica de los bienes y derechos que se considera necesario expropiar.

4. La aprobación del Plan Especial llevará implícita la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos afectados.

Decreto Foral Legislativo 1/2017. Texto Refundido de la Ley Foral Ordenación del Territorio y Urbanismo

Artículo 61. Planes Especiales.

1. Los Planes Especiales tienen por objeto desarrollar sobre cualquier clase o categoría de suelo las determinaciones de la ordenación estructurante contenidas en los Planes Generales Municipales, así como establecer, modificar o completar su ordenación pormenorizada, con las siguientes finalidades:

a) La ordenación de los sistemas generales que hubieran sido definidos por el Plan General Municipal.

b) La ordenación y protección de ámbitos que, por sus valores naturales, paisajísticos o culturales, o por su relación con el dominio público, deban ser conservados o recuperados.

c) La ordenación de usos y actividades en el suelo no urbanizable cuya dimensión o complejidad así lo requiera, con objeto de garantizar su adecuada inserción en el medio rural.

d) La mejora de la accesibilidad de los espacios libres de uso público, viales, edificios, locales y medios de transporte, de acuerdo con las disposiciones establecidas por la normativa sobre barreras físicas y sensoriales.

e) Cualesquiera otras finalidades análogas.

2. Los Planes Especiales de Actuación Urbana tienen por objeto desarrollar sobre el suelo urbano las determinaciones establecidas por el Plan General Municipal, o bien, justificadamente, modificarlas o establecerlas directamente, con las siguientes finalidades:

a) Regular actuaciones de rehabilitación edificatoria.

b) Regular actuaciones de dotación.

c) Regular actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

3. Cuando los Planes Especiales de Actuación Urbana consistan en actuaciones de regeneración o renovación de carácter integrado, podrán incluso regular actuaciones de nueva urbanización mediante la reclasificación de suelos no urbanizables cuando resulten necesarios para ubicar dotaciones urbanísticas públicas e infraestructuras, con un máximo del 10 por ciento de la superficie total del ámbito.

4. Con carácter general, los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias y adecuadas a su naturaleza y finalidad, incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación territorial y con la Estrategia y Modelo de Ordenación del Territorio del municipio. Asimismo, se formalizarán en los estudios, normas y planos adecuados a sus contenidos específicos.

5. Los Planes Especiales de Actuación Urbana contendrán, además:

a) La especificación y justificación del tipo o tipos de actuación que desarrollan.

b) La Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica prevista en el artículo 58.5.f) de esta ley foral.

c) Las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado.

d) El Estudio de Movilidad generada.

Artículo 72. Tramitación de Planes Parciales y Planes Especiales de desarrollo y Planes Especiales de Actuación Urbana

1. La tramitación de Planes Parciales, Planes Especiales de desarrollo y Planes Especiales de Actuación Urbana se sujetará a las siguientes reglas:

a) La aprobación inicial se otorgará por el ayuntamiento que lo hubiera formulado, tras un proceso de participación ciudadana conforme al artículo 7 de la presente ley foral, sometiendo a continuación a información pública, como mínimo durante un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de Navarra y publicado, al menos, en los diarios editados en Navarra. Además, si la propuesta afectara a servicios obligatorios, se solicitará el correspondiente informe a los órganos competentes, que deberá ser emitido en el plazo de un mes.

El plazo para acordar sobre la aprobación inicial, o denegar, en los supuestos de planes de iniciativa particular, será de dos meses desde la presentación de la documentación completa en el registro municipal. Transcurrido este plazo sin que se hubiese adoptado la pertinente resolución, se entenderá aprobado inicialmente el Plan Parcial o el Plan Especial. En el plazo de un mes desde la aprobación inicial, el ayuntamiento procederá a remitir el anuncio referido en el párrafo anterior, actuación que en otro caso podrá ser efectuada directamente por el promotor del instrumento de planeamiento.

No obstante, en el caso de haberse presentado propuesta de ordenación, se estará a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 67.

b) A la vista de la información pública, el ayuntamiento lo aprobará definitivamente con las modificaciones que procediesen. Si dichas modificaciones significaran un cambio sustancial del plan inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo período de información pública antes de proceder a la aprobación definitiva.

c) El plazo máximo para aprobar definitivamente el plan será de dos meses contados a partir de la finalización del periodo de información pública. Transcurrido este plazo sin que se hubiese adoptado la pertinente resolución se entenderá aprobado el Plan Parcial o el Plan Especial. En este supuesto, el promotor podrá cumplir directamente las obligaciones de publicidad y comunicación del plan a las que se refiere el artículo 79.1 de esta ley foral.

2. Los planes especiales de actuación urbana que regulen o prevean actuaciones de nueva urbanización según lo dispuesto en el artículo 61.3, incorporarán los trámites establecidos en los apartados 9 y 10 del artículo 70 de esta Ley Foral.

3. El Plan Parcial o el Plan Especial propuesto deberá contar con un informe sobre su adecuación a los instrumentos de ordenación territorial y planeamiento municipal y al resto del ordenamiento jurídico, emitido por técnico perteneciente a la administración local actuante o a alguno de los órganos previstos en los artículos 16 y 18.2 de esta ley foral.

En otro caso, el Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo podrá reclamar la emisión de informe previo a la aprobación definitiva.

4. El ayuntamiento deberá remitir al Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo el Plan Parcial o el Plan Especial aprobado definitivamente, junto con los informes emitidos, en un plazo máximo de diez días contados desde dicha aprobación, para su control de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Foral 6/1990, de 2 de julio, de la Administración Local de Navarra.

Asimismo, podrá ese departamento instar al ayuntamiento a iniciar el procedimiento de revisión de oficio haciéndolo constar en los correspondientes registros para conocimiento y efectos.

5. No podrán adquirirse por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística y que culminen determinando la nulidad de pleno derecho de estos actos. Por ello la Administración municipal deberá iniciar el correspondiente procedimiento de revisión de oficio conforme a lo

dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

La redacción del Plan Especial de Accesibilidad ha sido realizada acorde a la normativa técnica aplicable en el momento de dicha redacción:

- Habitabilidad (DF 142/2004, modificado por el DF 5/2006),
- Accesibilidad (DB SUA y las tolerancias admisibles para edificios existentes recogidas en el DA DBSUA / 2), otros documentos del CTE DB SI, CTE DB HE, CTE DB HR...
- Teniendo en cuenta la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo y el Decreto Foral 61/2013 de 18 de septiembre (BON nº 185, de 25 de septiembre), modificados por la Ley Foral 22/2016, de 21 de diciembre (BON nº 251, de 31 de diciembre), que regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda y el fomento de la edificación residencial por parte del Gobierno de Navarra.

2.2. SITUACIÓN URBANÍSTICA

El edificio está situado en el Paseo Sarasate número 12 de Pamplona.

Polígono 1, parcela 718 de Pamplona.

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO:

Unidad Integrada:	VIII
Nombre:	Z0-1
Superficie:	443.873 m ²
Localización:	Casco Viejo

DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

Objetivos Generales:

- Mejorar las condiciones de habitabilidad
- Preservar los valores histórico-artísticos.
- Mejorar las conexiones con el resto de la ciudad

Régimen Urbanístico:

Clase de Suelo:	Urbano
Categoría:	Consolidado
Área de Reparto:	No se establece
Aprovechamiento tipo:	No se establece
Usos:	Residencial colectivo y dotacional
Superficies edificables máximas	
Porcentaje mínimo de VPO:	No se establece

Condiciones Generales:

Será de aplicación la Normativa de planeamiento vigente que se incorpora relativa a superficies edificables máximas y condiciones básicas de ordenación.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

Serán de aplicación lo previsto en el siguiente planeamiento de desarrollo, que se incorpora:

Figura	Nombre	Aprobación	B.O.N.
P.E.P.R.I.	Casco Antiguo	07/06/01	07/09/01

Condiciones de ejecución:

Desarrollo del Plan:

PEPRI Vigente

Sistema de actuación

Elementos Protegidos

Ver catálogo:

Ficha en Anexo II

Otras condiciones pormenorizadas

(Se adjunta Ficha Urbanística del inmueble en ANEXO II)

3. JUSTIFICACIÓN DE LA EXPROPIACIÓN

3.1. NECESIDAD DE LA EXPROPIACIÓN

Se redacta el presente documento debido a que la Comunidad no ha conseguido un acuerdo de ocupación del espacio del local comercial en planta semisótano, sin uso actualmente, y la vivienda en entreplanta, necesario para la ejecución de la solución que se pretende con motivo de eliminar las barreras arquitectónicas existentes en el edificio.

Por el contrario, con respecto a las afecciones a las plantas primera se ha llegado a un acuerdo entre la Comunidad y la propiedad de dicho espacio, por lo que no son objeto de este Plan Especial.

La dotación de ascensor a edificios como éste es un objetivo primordial para la mejora de las condiciones de accesibilidad, tal y como se recoge en el REAL DECRETO 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

La accesibilidad de los edificios es un OBJETIVO PREFERENTE.

En la *Ley Foral 5/2010*, de 6 de abril, de accesibilidad universal y diseño para todas las personas en su *Artículo 10 Condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación* dispone:

1. El Gobierno, sin perjuicio de las competencias atribuidas a las comunidades autónomas y a las corporaciones locales, regulará unas condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación que garanticen unos mismos niveles de igualdad de oportunidades a todos los ciudadanos con discapacidad.

Dicha regulación será gradual en el tiempo y en el alcance y contenido de las obligaciones impuestas, y abarcará a todos los ámbitos y áreas de las enumeradas en el capítulo I.

De esta LEY FORAL se desprende que la accesibilidad es una prioridad en nuestra sociedad, y que las políticas han de ir destinadas siempre hacia la accesibilidad universal y el diseño para todos.

Por todo esto, consideramos que hay que valorar la instalación de ascensor y la rotura de barreras arquitectónicas como un BIEN DE PRIMERA NECESIDAD, y no una actuación caprichosa o de interés particular.

ANÁLISIS DE LA PROBLEMÁTICA:

Se trata de un edificio entre medianeras, con un único portal independiente. Dispone de acceso desde Paseo Sarasate, tras la puerta de entrada se sitúan los buzones postales, el acceso a un local situado en planta semisótano y las escaleras que dan acceso a las viviendas, en entreplanta y cuatro plantas superiores, con una vivienda por planta, haciendo un total de 5 viviendas. Las escaleras llegan hasta la planta bajocubierta donde se sitúan los trasteros.

El edificio se encuentra catalogado dentro del Plan Municipal con Grado 3 de protección al tratarse de un edificio construido en 1.865 por el Arquitecto Martín de Saracibar con uso Residencial de propiedad privada con elementos de interés en las fachadas de planta baja en ambas calles, describiendo que el *“edificio cuya fachada se desarrolla en base a dos huecos y cuatro alturas sobre la de planta baja. La composición es extremadamente sencilla, basada en la ordenación de huecos balconeros que abren en cada planta a una repisa de borde moldurado corrida. La fachada de planta baja, con dos huecos de gran altura, con arco de medio punto y rosca moldurada en continuidad con la imposta, es de piedra sillar. En la fachada trasera la planta baja presenta una arcada de doble orden que aloja las puertas de los locales de planta baja y los balconillos de planta primera. El zócalo está formado por cuatro hiladas de sillares de piedra de Tafalla”*

En planta semisótano se sitúan los locales comerciales, dos de ellos con acceso directo desde la calle de Lindachiquía con los números 13 y 15, según se encuentran señalizados en la fachada. El local situado en el número 13, está comunicado con el local situado en planta semisótano a Paseo Sarasate a cota -1,60 m respecto a la calle que carece de acceso directo desde la calle y tiene su acceso a través del portal de acceso a las viviendas, bajando una escalera, algo prohibido en las ordenanzas actuales recogido en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI) del Casco Antiguo en:

artículo 73 Composición de planta baja.

Se admite el retranqueo de la alineación de los locales de planta baja en orden a no comprometer su uso comercial siempre que en la alineación exterior del edificio se sitúe la persiana o elemento de cerramiento.

Portal y locales de planta baja contarán con entradas independientes. El acceso al portal se situará en el plano de fachada del edificio de suerte que no se produzcan en ningún caso servidumbres o dependencias de paso al portal a través de espacios vinculados al uso comercial.

Los locales comerciales no tendrán, por lo mismo, acceso desde el portal a otros elementos comunes del edificio, con independencia de que ese no sea su único acceso.

La independencia de entradas de portal y locales se establecerá en todo caso, al margen de que un edificio existente pueda aparecer destinado en todas sus plantas a usos no residenciales.

Ambos locales actualmente están sin uso y se están reformando desde julio de 2020 careciendo actualmente de licencia de actividad. El local situado en el número 15 tiene su acceso desde C/ Lindachiquía y no linda con el portal del inmueble.

La cubierta se resuelve a dos aguas bajo la que se localizan los trasteros vinculados a las viviendas.

La parcela cuenta con dos patios interiores de diferentes características con acceso desde entreplanta y se prolongan hasta la cubierta cerrados con lucernarios de policarbonato sin rejillas que garantizan la ventilación. Al patio más grande iluminan y ventilan las escaleras, así como las viviendas con ventanas en pasillos y cocinas, linda con la comunidad del Paseo Sarasate 10. Por este patio discurren las instalaciones de agua, gas y chimeneas de ventilación y calderas de gas de algunas de las viviendas. El patio pequeño de dimensiones 1,55x1,70 m sirve de iluminación y ventilación a estancias disponibles, baños y aseos de las viviendas. En este patio se sitúan los tendederos para la ropa y bajante vista de los baños.

El portal tiene con respecto de la acera exterior de un desnivel de 14 cm en el primer tramo, el cual salvamos por medio de un escalón en el exterior y es donde se sitúa la puerta de acceso al local situado en el semisótano y los buzones postales. Subiendo nueve escalones se llega a otro rellano a un desnivel de +1,61 m con respecto a la acera exterior. En este nivel, se encuentra la puerta de acceso a la vivienda de entreplanta frente al último escalón, sin rellano frente a la puerta, y un rellano que comunica con las escaleras que comunican todas las plantas con viviendas del edificio, incluso a la planta bajocubierta donde se sitúan los trasteros.

La acometida de gas discurre por el portal de manera vista hasta llegar al patio de las escaleras desde donde da servicio a los contadores a la altura de cada una de las ventanas de las cocinas. La acometida se sitúa en una arqueta en el suelo frente al portal incluido el armario de regulación.

La acometida de agua se sitúa frente al portal y discurre bajo el suelo del portal hasta acceder al local en planta semisótano hasta el patio de escaleras por el que sube vista para dar servicio a las viviendas con el contador de agua en el interior de las viviendas.

La caja de la acometida eléctrica se encuentra en fachada a calle de Lindachiquía y desde la misma se deriva a cada una de las viviendas y local con número 13. Existe otra caja de acometida que únicamente da servicio al local situado en el número 15.

La acometida de saneamiento discurre a través de los locales de planta semisótano conectándose a la red en calle de Lindachiquía. Existe una bajante en cada uno de los locales, vista en el local 13 y oculta en local 15.

En los rellanos intermedios de las plantas de entrada a las viviendas existentes ventanas de ventilación e iluminación que dan al patio y colocadas cerrando el patio a las escaleras, no así en planta 5º, que queda abierto protegido por la barandilla.

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 anteproyecto, todo ello de acuerdo al código técnico de la edificación DB-SUA y del documento de apoyo DA SUA 2, donde se recoge las tolerancias admisibles para actuaciones en edificios existentes, como es el presente caso.

Dada la configuración de la escalera y portal actuales descritos anteriormente, la solución adoptada para instalar este ascensor, y la más viable, es la de instalar el ascensor en el actual patio de escaleras con acceso desde el actual portal, siendo necesario ocupar espacio en la vivienda situada en la entreplanta para generar un rellano con dimensiones en las que se inscriba un diámetro de 1,20m y en el local de planta semisótano para acceder al ascensor y ampliar el portal para dar cabida a la nueva disposición de la escalera.

Actualmente el local número 13 está en obras, éstas empezaron con posterioridad a que la comunidad hubiese tomado la decisión de encargar el presente trabajo, por lo que los propietarios conocen la situación del ascensor y que es necesario ocupar parte del local para su instalación. Se solicitó información a la propiedad del local para conocer la naturaleza de la intervención y comprobar si tenían en cuenta en la misma la instalación del ascensor, al no recibir ninguna información, la Comunidad solicita mediante instancia con número de registro 54884 el 23 de septiembre de 2020 al Área de Urbanismo, Vivienda y Sanidad del Ayuntamiento de Pamplona solicitando acceso al expediente de obra ante su desconocimiento del alcance de las obras por si tuvieran que ver con la eliminación de barreras arquitectónicas que la Comunidad quiere realizar en el edificio. Como respuesta se facilitó la documentación que se presentó con la declaración responsable y que es el Anteproyecto de reforma de local firmado por el Arquitecto Don Juan Urrutia de Errazquin de julio de 2020. En el anteproyecto se describen las actuaciones a realizar durante las obras y que se recoge que se mantienen unidos ambos locales, propiedad de los mismos propietarios, con el local que tiene a través del portal de Paseo Sarasate, porque durante las obras se va a bloquear dicho acceso, por lo que ambos locales únicamente tienen acceso desde Calle Lindachiquia. No se conoce el estado actual de las obras ya que en consulta realizada al Ayuntamiento el pasado 22 de octubre no se ha presentado el final de obra.

La vivienda se ha rehabilitado en 2020 completamente sin tener en cuenta el espacio necesario para la futura instalación del ascensor, en ninguna de las opciones, aun siendo conocedores de dicha necesidad y el acuerdo alcanzado por la Comunidad anterior a la compra de los inmuebles reformados. Para obtener información del alcance de las obras, y dado que la propiedad no facilita información de las obras previstas, la Comunidad solicita mediante instancia con número de registro 76209 el 11 de noviembre de 2020 al Área de Urbanismo, Vivienda y Sanidad del Ayuntamiento de Pamplona acceso al expediente de obra ante su desconocimiento del alcance de las obras.

INEXISTENCIA DE ALTERNATIVAS A LA EXPROPIACIÓN:

En este caso, con la particularidad de este edificio, no existen soluciones viables para evitar la expropiación del espacio necesario. La opción 1 es la solución técnica y económicamente más viable. Las posibles alternativas pasarían, por modificar el acceso al ascensor desde el nivel del semisótano a través de la calle de Lindachiquía siendo necesaria una mayor ocupación en el local y lo mismo en la vivienda situada en la entreplanta manteniendo el actual acceso a las escaleras o unificar el acceso a ascensor y escaleras desde el nivel de calle de Lindachiquía siendo necesario una ocupación mayor en el local y en la vivienda y generar un nuevo acceso con la complejidad que ello

supone en la organización del edificio, doble portero, un acceso accesible y otro no, donde situar los buzones, etc,

3.2.- PROPUESTA ELEGIDA y COMPARATIVA

Se trata con este trabajo de eliminar las barreras arquitectónicas que actualmente existen y que repercuten cada día más en la calidad de vida de los vecinos, parte de ellos suben con dificultad las escaleras que existen hasta llegar a sus viviendas, incluso vecinos que han tenido que cambiar su residencia momentáneamente por la imposibilidad de acceder a su vivienda debido a que no pueden subir escaleras, por edad o por necesitar silla de ruedas para su desplazamiento.

La solución de eliminar barreras arquitectónicas tiene la necesidad de instalar un ascensor, de medidas 90x120 cm de acuerdo con el DA SUA 2 donde se recoge las tolerancias admisibles en edificios existentes, y que se encuentra su posición en el actual patio donde iluminan tanto escaleras como cocinas.

Se estudian tres opciones dependiendo de si el acceso se realiza desde Paseo Sarasate o desde Calle Lindachiquía, manteniendo acceso a las viviendas a través de las escaleras desde Paseo Sarasate o únicamente acceso desde Calle Lindachiquía.

En cada opción se enumera lo positivo y lo negativo que aporta cada una de ellas.

PROPUESTA ELEGIDA

Opción 1, el acceso a las viviendas es desde Paseo Sarasate, tanto a través del ascensor como desde las escaleras.

Se mantiene el actual acceso desde Paseo Sarasate a través de la fachada catalogada, manteniendo la estética de portal de acceso a viviendas, el cual se realizará, o bien a través de las escaleras, o a través del ascensor con una única entrada al edificio.

Para ello es necesario modificar el acceso al actual portal ampliándolo para dar cabida a una rampa que nos lleva hasta el ascensor, con una pendiente del 12% con longitudes de 3,00 metros o acceder a través de la escalera a las distintas plantas del edificio. Para ello es necesario el derribo de las actuales escaleras hasta el primer piso para poder generar una plataforma frente al ascensor donde se pueda inscribir un círculo de 1,20 m. Se ajustan las dimensiones de pasillos y escaleras al Documento de Apoyo SUA /2 con el único propósito de ajustar todo lo que la normativa fija como mínimos para ocupar lo mínimo tanto locales como viviendas.

Frente a la puerta de acceso a la vivienda situada en la entreplanta se ocupa un espacio para generar dicho rellano y la ampliación en anchura del portal.

Las nuevas escaleras para eliminar la cabezada en la tramada de escaleras de entreplanta a 1ª planta se ajustan a las medidas con pisos de 25 cm y tabica de 19,38 cm y a pesar de ello es necesario ocupar parcialmente la vivienda de planta primera para aumentar la altura en ese punto en las escaleras actuales.

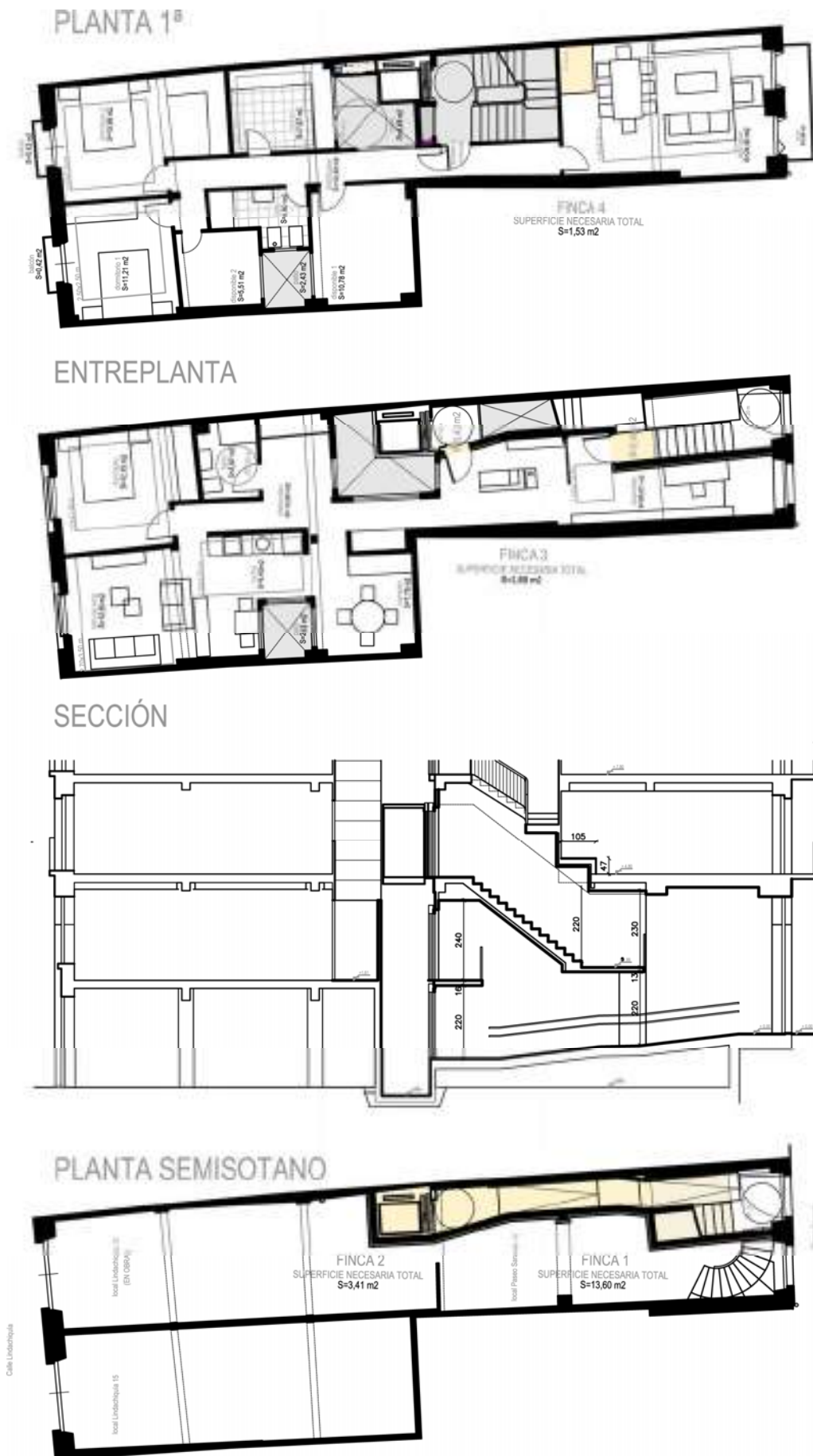
El acceso a la vivienda situada en la entreplanta a través del ascensor se sitúa bajo la nueva correa de escaleras, ampliando el espacio con el fin de poder inscribir un círculo de 1,20 m en dicho espacio por lo que es necesario ocupar parte de la vivienda.

El ascensor es de un solo embarque con puerta corredera de tres hojas y luz de 800 mm, eléctrico. Se plantea dejar el cierre del ascensor sin completar con el fin de mejorar la iluminación de las escaleras y estancias que dan al mismo, ya que está alejado de los huecos más de 1 m.

La puerta de acceso al portal se modificará para adecuarla a la altura del nuevo acceso manteniendo la estética existente al tratarse de una fachada catalogada, suplementando a la actual puerta para adecuarla a la nueva altura del hueco al eliminar el escalón existente, con el fin de guardar la estética según las indicaciones de la ficha que cataloga el edificio en el Plan Municipal.

Para esta solución es necesario la ocupación del local número 13 de Lindachiquia y el local situado en planta semisótano de Paseo Sarasate con acceso desde el portal, unidos

entre ellos físicamente, cerrando el acceso desde el portal, y generar los accesos tanto a las escaleras como hasta acceder al espacio ocupado por el ascensor.



Estado reformado OPCION 1

POSITIVOS

- Se eliminan las barreras arquitectónicas existentes en el edificio.
- Un único acceso sin barreras arquitectónicas y de recorrido de evacuación.
- Se mantiene acceso a portal de viviendas por Paseo Sarasate por lo que las condiciones de seguridad en la entrada y salida del edificio no se ven mermadas y las viviendas no pierden valor por modificar su acceso.
- Se mantiene la estética en la fachada catalogada en el Plan Municipal.
- La altura de evacuación no cambia, se mantiene por debajo de los 15 m, por lo que no es necesaria una adecuación de la escalera existente.
- El local más afectado por la ocupación mantiene su escaparate a Paseo Sarasate, y su acceso se realiza a través del local situado en c/ Lindachiquia número 13 tal como se recoge en el anteproyecto de reforma del local, y la zona ocupada es en la zona de almacén, oficina con altura limitada, condenando el acceso al local ya cerrado en la reforma no afectando a la zona comercial de acceso público a través de calle Lindachiquia.
- Mejora el acceso desde las escaleras a la vivienda entresuelo al formar un rellano frente a la puerta que actualmente no existe.
- Las viviendas no pierden valor al mantener su acceso desde el Paseo Sarasate.

NEGATIVOS

- Superficie afectada a locales y viviendas:
 - o En local 1.1 en planta semisótano sin acceso desde Paseo Sarasate a cota -1,60 m del mismo y altura > 2,50 m de 8,79 m² y bajo las actuales escaleras, con altura variable y mínima de 1,50 m de 4,81 m² = **13,60m²**, que afectan a la zona de almacén y oficina manteniendo el escaparate a Paseo Sarasate.
 - o En local 2.1 con acceso desde Calle Lindachiquia nº 13 y altura > 2,50 m **3,41 m²**, que afecta a la zona donde se sitúa el aseo que habrá que desplazarlo.
 - o En entreplanta **2,89 m²**.
 - o En piso 1º, **1,53 m²**.
- Complejidad técnica:
 - o Nuevo tramo de forjado para rellano de entreplanta, Solución de cabezada interviniendo en suelo de piso 1º (1,53 m²).
 - o Modificación de la estructura para garantizar las modificaciones a base de muros de carga y estructura metálica.
 - o La nueva escalera a planta 1ª se formalizan con peldaños de huella 25 cm y de contrahuella 19,31 cm con el fin de eliminar la cabezada afectando lo mínimo posible a la vivienda situada en planta primera, son valores inferiores a los parámetros de escaleras de uso general que establece el DB SUA 1-4.2 pero se encuentra recogida esta posibilidad en el *Documento de Apoyo DA SUA 2 adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes* donde se proporcionan criterios de flexibilidad para la adecuación efectiva de los edificios y establecimientos existentes a las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad. En el *Anejo B Instalación de ascensor en edificios de viviendas colectivas*, se recoge en el punto B:4:· Incidencia en las condiciones del DB SUA:

“Cuando la escalera sirva a no más de 8 viviendas y la altura de evacuación no exceda de 14 m, se permite la reducción de los parámetros de escaleras de uso general establecidas en el DB SUA1-4.2 hasta lo establecido para escaleras de uso restringido en el DB SUA1-4.1, excepto en la dimensión de la huella que al menos será de 25 cm. Para la reducción de la anchura se debe tener en cuenta lo establecido en el apartado B.4.2.”

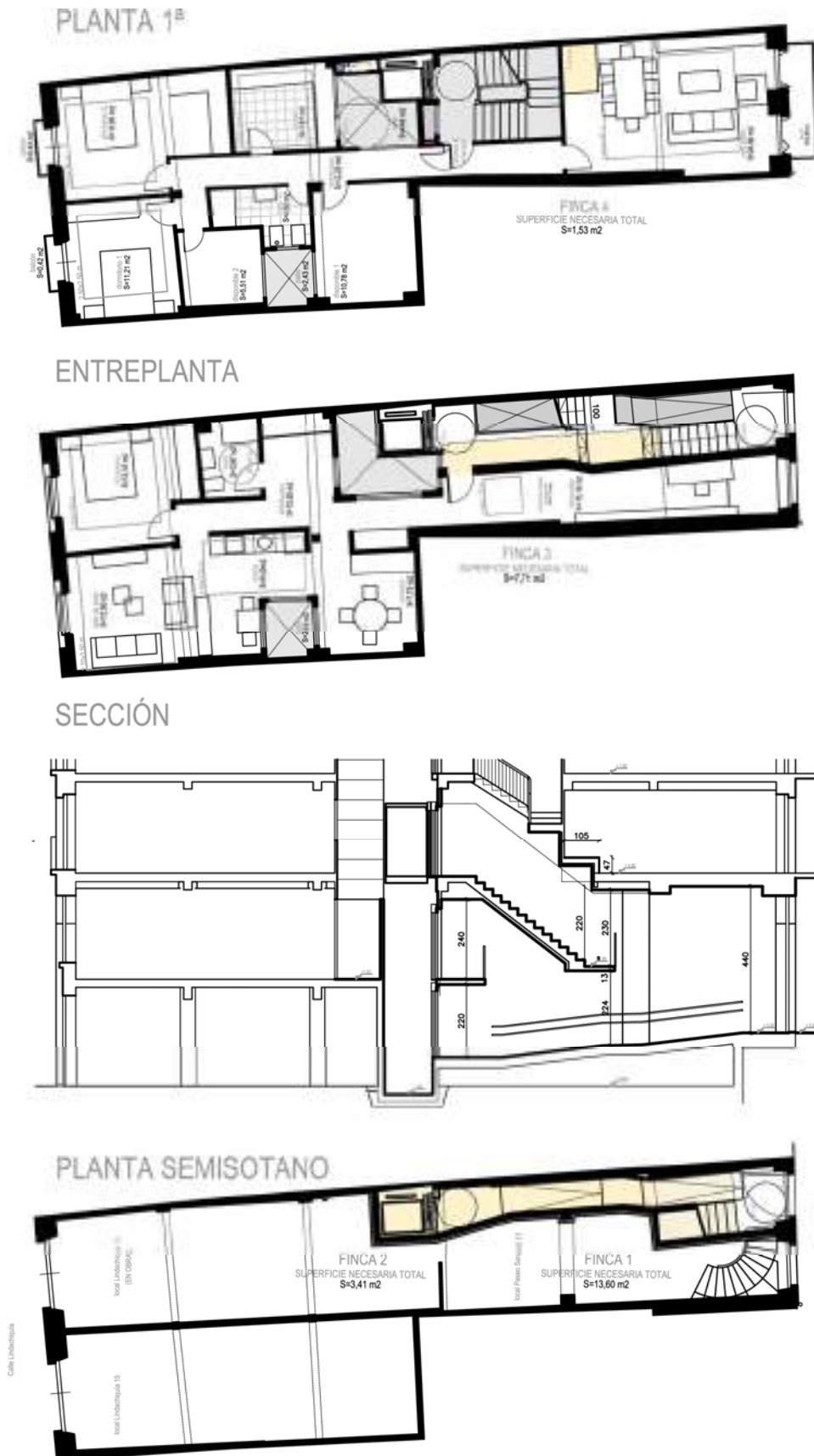
En el DB SUA 1-4.1 Escalera de uso restringido recoge que la contrahuella será 20 cm como máximo, por lo que **las escaleras planteadas en la**

solución cumplen con la actual normativa y con esta solución es necesaria una menor ocupación en la vivienda de planta 1ª.

- o El rellano de acceso desde el ascensor a la vivienda en Entreplanta carece de comunicación con la escalera siendo la única salida en caso de emergencia el propio acceso a la vivienda y si bien no cumple completamente, se recoge un comentario de lo que establece el SI 3-6, punto 1, y es algo que admite el Ayuntamiento y Gobierno de Navarra en casos especiales por instalación de ascensor ya que tal como recoge la consulta al Ministerio se puede admitir si el balance final entre los aspectos positivos y negativos que presenta la solución, en términos de seguridad y accesibilidad y que lo debe valorar la autoridad de control, en este caso Ayuntamiento en la concesión de la licencia, y en este tipo de soluciones el balance lo han considerado positivo y han permitido dichas instalaciones, incluso cuando es algo recurrente en todas las plantas del edificio. Se propone esta solución al entender que las personas que entren en este rellano o son usuarios de la vivienda o se han puesto en comunicación a través del portero automático por lo que los que están en la vivienda les esperan y podrán abrir la puerta de la vivienda una vez lleguen, considerando el entrar a la vivienda como recorrido en caso de emergencia. Esta solución es la aprobada en Paseo Sarasate número 36 para acceder a la vivienda de la 8ª planta. También se puede disponer en el ascensor un sistema que puede regular la subida en ascensor a esta parada y permita con acceso mediante llave o código su acceso, para que no se utilice el ascensor por nadie sin estar vinculado con la vivienda. ***Esta opción se modifica de la presentada en el plan de participación para comunicar espacial y visualmente el rellano con el acceso en rampa en planta baja al ascensor, dejando de ser un espacio cerrado con el fin de mejorar su seguridad.***

Opción 1.1, el acceso a las viviendas es desde Paseo Sarasate, tanto a través del ascensor como desde las escaleras, unificando el acceso a la vivienda Entreplanta uniando los accesos previstos en la opción 1.

Se mantiene el actual acceso desde Paseo Sarasate a través de la fachada catalogada, manteniendo la estética de portal de acceso a viviendas, el cual se realizará, o bien a través de las escaleras, o a través del ascensor con una única entrada al edificio.



Estado reformado opción 1.1.

Esta opción es igual a la Opción 1 con la salvedad de que se unifica el acceso a la vivienda entreplanta, colocando una única entrada comunicando las escaleras con el acceso al ascensor.

El resto de condicionantes y soluciones es igual a la Opción 1.

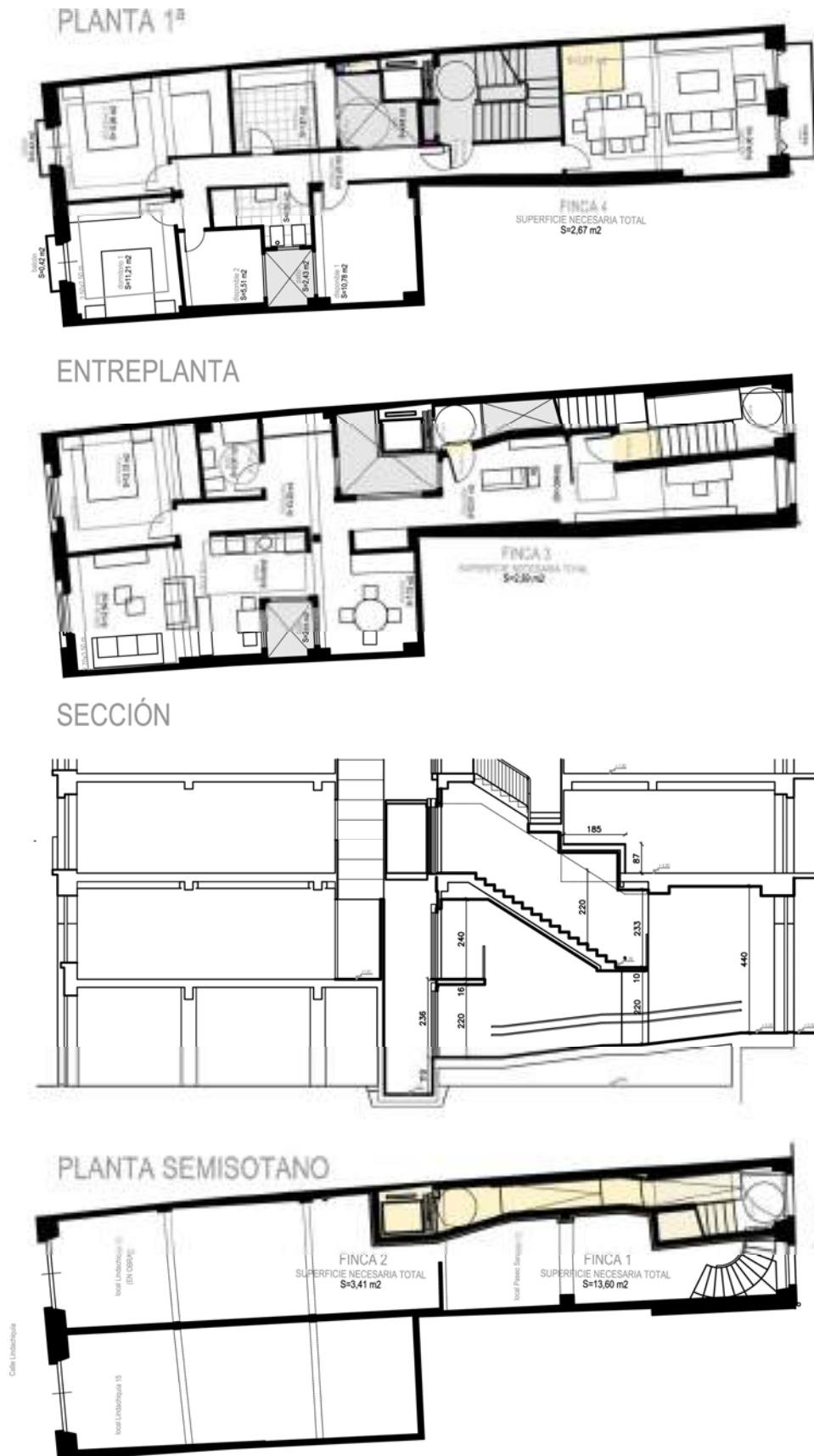
Se elimina como punto negativo el que el rellano de acceso desde el ascensor a la vivienda en Entreplanta carece de comunicación con la escalera, generando un único acceso.

En esta opción la ocupación en la vivienda entreplanta aumenta de **2,89 m² a 7,71 m²** generando todavía un mayor estrechamiento en la vivienda.

Como la comunidad pretende la menor afección posible en las fincas privativas, se desecha esta opción.

Opción 1.2., el acceso a las viviendas es desde Paseo Sarasate, tanto a través del ascensor como desde las escaleras, con escaleras cumpliendo el SUA 9 con pisas de <28 cm y tabica <18,5 cm.

Se mantiene el actual acceso desde Paseo Sarasate a través de la fachada catalogada, manteniendo la estética de portal de acceso a viviendas, el cual se realizará, o bien a través de las escaleras, o a través del ascensor con una única entrada al edificio.



Estado reformado opción 1.2.

Esta opción es igual a la Opción 1 con la salvedad de que la nueva escalera hasta el primer piso cumple con las dimensiones marcadas en el DB SUA sobre las dimensiones de pisa <28 cm y tabica <18,5 cm.

El resto de condicionantes y soluciones es igual a la Opción 1.

Se elimina como punto negativo el que la escalera cumpla con las dimensiones de la escalera marcada en el DA SUA/2 aumentando el espacio necesario ganar para conseguir la altura mínima de paso 2,20 a la vivienda situada en 1ª planta

En esta opción la ocupación en la vivienda en primer piso aumenta de **1,53 m² a 2,67 m²** generando una mayor ocupación del salón de la vivienda.

Como la comunidad pretende la menor afección posible en las fincas privativas, se desecha esta opción.

Opción 2, el acceso a las viviendas desde el ascensor a través de Lindachiquia y desde Paseo Sarasate por las escaleras.

Para ello no es necesario modificar el acceso al actual portal y sí ocupar el local número 13 de Lindachiquia para generar un acceso al ascensor al nivel de la calle Lindachiquia.

Es necesario el derribo de las actuales escaleras desde entreplanta hasta el primer piso para poder generar una plataforma frente al ascensor donde se pueda inscribir un círculo de 1,20 m.

Frente a la puerta de acceso a la vivienda situada en la entreplanta se ocupa un espacio para generar dicho rellano y la ampliación en anchura del portal.

Las nuevas escaleras para eliminar la cabezada en la tramada de escaleras de entreplanta a 1ª planta se ajustan a las medidas con pisas de 25 cm y tabica de 19,38 cm y a pesar de ello es necesario ocupar parcialmente la vivienda de planta primera para aumentar la altura en ese punto en las escaleras actuales.

El acceso a la vivienda situada en la entreplanta a través del ascensor se sitúa bajo la nueva correa de escaleras, ampliando el espacio con el fin de poder inscribir un círculo de 1,20 m en dicho espacio por lo que es necesario ocupar parte de la vivienda.

El ascensor es de doble embarque a 180º con puerta corredera de tres hojas y luz de 800 mm, eléctrico. Se plantea dejar el cierre del ascensor sin completar con el fin de mejorar la iluminación de las escaleras y estancias que dan al mismo ya que está alejado de los huecos más de 1 m.

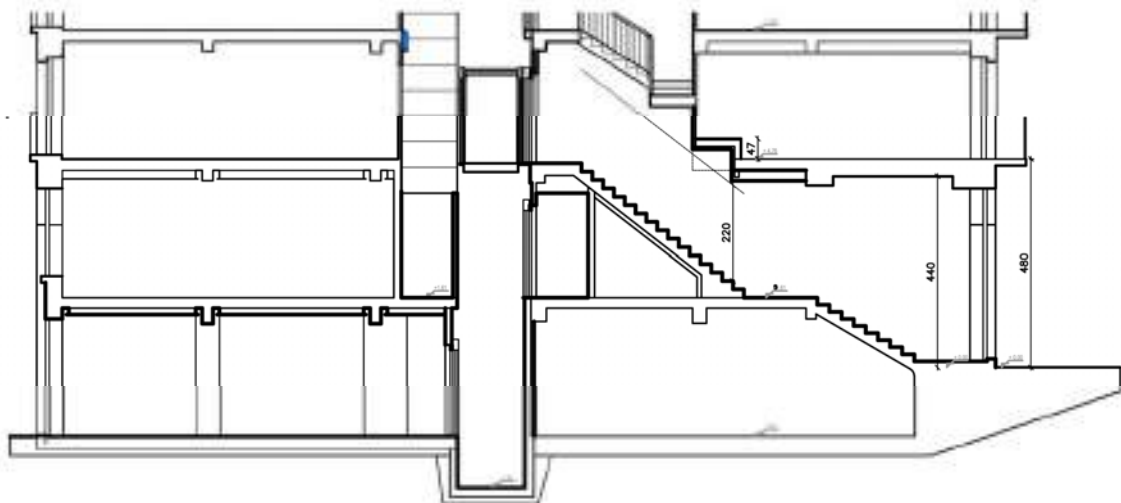
PLANTA 1ª



ENTREPLANTA



SECCIÓN



PLANTA SEMISOTANO



Estado reformado OPCION 2

POSITIVOS

- Se eliminan las barreras arquitectónicas existentes en el edificio.
- Se mantiene acceso a portal de viviendas por Paseo Sarasate por lo que las condiciones de seguridad en la entrada y salida del edificio no se ven mermadas y las viviendas no pierden valor por modificar su acceso.
- Se mantiene la estética en la fachada catalogada en el Plan Municipal.
- La altura de evacuación no cambia, se mantiene por debajo de los 15 m, por lo que no es necesaria una adecuación de la escalera.
- Tiene una menor complejidad el acceso al ascensor porque está a cota del acceso.

NEGATIVOS

- Se genera un nuevo acceso al edificio, uno para acceder a través de las escaleras y otro por el ascensor para llegar a las viviendas, lo que hace más complejo la organización de los servicios y costos de mantenimiento y conservación.
- El acceso desde calle Lindachiquía disminuye la seguridad en el mismo al tratarse de una calle estrecha y poco transitada, frente a acceder desde Paseo Sarasate, espacio amplio, bien iluminado y un mayor tránsito de personas.
- Superficie afectada a locales y viviendas:
 - o En contacto con fachada a Calle Lindachiquía, y altura > 2,50 m de **18,19m²**, esto afecta al acceso al local disminuyendo y dejando un local muy estrecho condicionando su uso futuro.
 - o En entreplanta **0,43 m²**.
 - o En piso 1º, **1.53 m²**.
- Complejidad técnica:
 - o Replanteo escalera hasta piso 1º,
 - o Solución de cabezada interviniendo en suelo de piso 1º (1,53 m²).
 - o Afección puntual en estructura existente para evitar la cabezada solucionada con refuerzos metálicos apoyados en nuevo cierre con el local realizando pilastras, muros de carga existentes, pilares madera existentes o colocación de pilares metálicos allí donde sea necesario. El detalle para definir la estructura necesaria es objeto del Proyecto de Ejecución.
 - o La nueva escalera a planta 1ª se formalizan con peldaños de huella 25 cm y de contrahuella 19,31 cm con el fin de eliminar la cabezada afectando lo mínimo posible a la vivienda situada en planta primera, son valores inferiores a los parámetros de escaleras de uso general que establece el *DB SUA 1-4.2* pero se encuentra recogida esta posibilidad en el Documento de Apoyo *DA SUA 2 adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes* donde se proporcionan criterios de flexibilidad para la adecuación efectiva de los edificios y establecimientos existentes a las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad. En el *Anejo B Instalación de ascensor en edificios de viviendas colectivas*, se recoge en el punto *B:4: Incidencia en las condiciones del DB SUA*:

“Cuando la escalera sirva a no más de 8 viviendas y la altura de evacuación no exceda de 14 m, se permite la reducción de los parámetros de escaleras de uso general establecidas en el DB SUA1-4.2 hasta lo establecido para escaleras de uso restringido en el DB SUA1-4.1, excepto en la dimensión de la huella que al menos será de 25 cm. Para la reducción de la anchura se debe tener en cuenta lo establecido en el apartado B.4.2.”

En el *DB SUA 1-4.1 Escalera de uso restringido* recoge que la contrahuella será 20 cm como máximo, por lo que **las escaleras planteadas en la solución cumplen con la actual normativa de accesibilidad.**

Opción 3, el acceso a las viviendas desde el ascensor y escaleras únicamente a través de calle Lindachiquía.

Para ello no es necesario modificar el acceso al actual portal, pero si ocupar el local número 13 de Lindachiquia donde generar un nuevo portal desde el que tener acceso al ascensor y a la nueva escalera, desde el nivel de la calle Lindachiquia. La superficie necesaria para este acceso es de 23,63 m², dejando un local estrecho e irregular de 17,06 m² y con una anchura en el acceso de 1,60 m, tras el acceso 2,03 m y una zona del fondo únicamente 1,04 m, por lo que esta opción hace necesaria la ocupación total del local porque, aunque no es estrictamente necesario, el local residual carece de unas dimensiones donde poder instalar un comercio.

Es necesario el derribo de las actuales escaleras desde entreplanta hasta el primer piso para poder comunicarlas con el nuevo acceso desde calle Lindachiquia.

Esta solución elimina el acceso a las viviendas desde Paseo Sarasate 12 y eleva la altura de evacuación a más de 15 metros lo que conlleva la necesidad de adecuar la escalera a lo exigido a una escalera protegida, que no es posible, y habría que dotar de medidas alternativas, así como aumentar la resistencia al fuego de las escaleras.

Se crea una nueva escalera de planta baja a entreplanta ocupando parte del patio de escaleras, reduciendo la superficie del patio a un espacio mínimo que queda tras el ascensor.

Las nuevas escaleras de entreplanta a planta 1ª se derriban y se ejecutan en tres tramos como el resto de las escaleras que dan servicio al resto de viviendas.

Esta solución ocupa superficie de la vivienda situada en entreplanta para dar cabida a la nueva escalera, el rellano de acceso al ascensor unificando la entrada a la vivienda y condena la ventana del pasillo que actualmente tiene al patio.

El ascensor es de doble embarque a 180ª con puerta corredera de tres hojas y luz de 800 mm, eléctrico. Se plantea dejar el cierre del ascensor sin completar con el fin de mejorar la iluminación de las escaleras y estancias que dan al mismo ya que está alejado de los huecos en más de 1 m.

Esta opción es la equivalente a la opción que recoge en la documentación aportada en el Plan de Participación con la salvedad que, en la propuesta presentada, valora hacer una permuta de los elementos comunes para agruparlos y crear un nuevo local en Paseo Sarasate que agrupa el espacio ocupado por el actual portal, el local semisótano y parte de la vivienda entreplanta.

Se detecto que la escalera de acceso a entreplanta desde portal en calle Lindachiquía carecía de la altura necesaria por lo que es necesario la ocupación de la vivienda de entreplanta y cambiar su distribución como se recoge en el documento aportado tras la reunión informativa Anexo 2_PS12-EBA-RESUMEN SESION EXPLICATIVA-27.10.2021_compressed donde se reconoce la falta de altura de su inicial propuesta pero deja sin una solución acorde a la normativa actual que marca el DB SUA una altura libre de 2,20 m y en los planos que se presentan se acota 2,10 m, lo que incluso hara necesaria una mayor ocupacion de la vivienda entreplanta.

Al desconocer exactamente las medidas de la distribucion interior de la vivienda, tomamos referencias sobre el estado inicial y los planos reformados incluidos en el Anexo presentado.

PLANTA 1ª

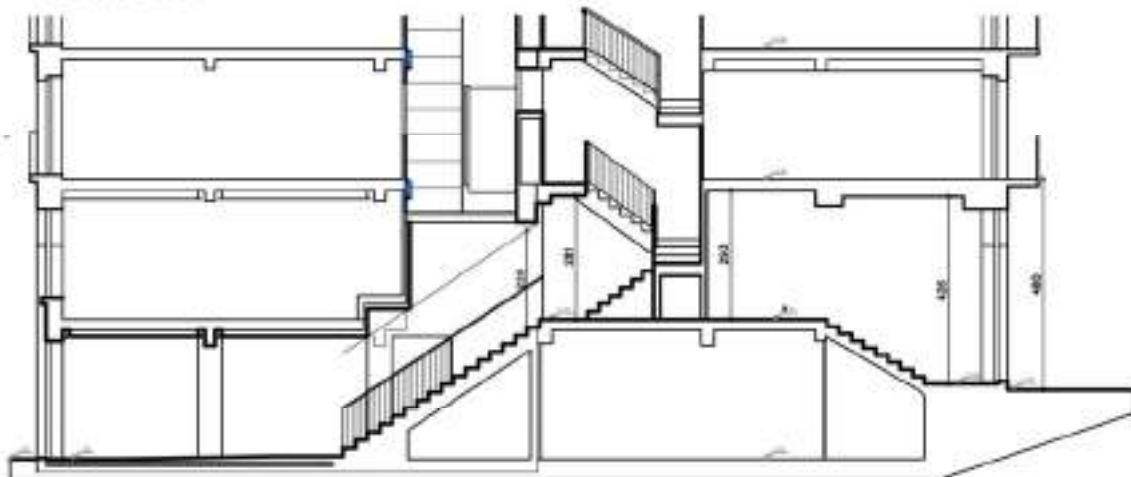


ENTREPLANTA



FINCA 3
SUPERFICIE NECESARIA TOTAL
5-7.36 m²

SECCIÓN



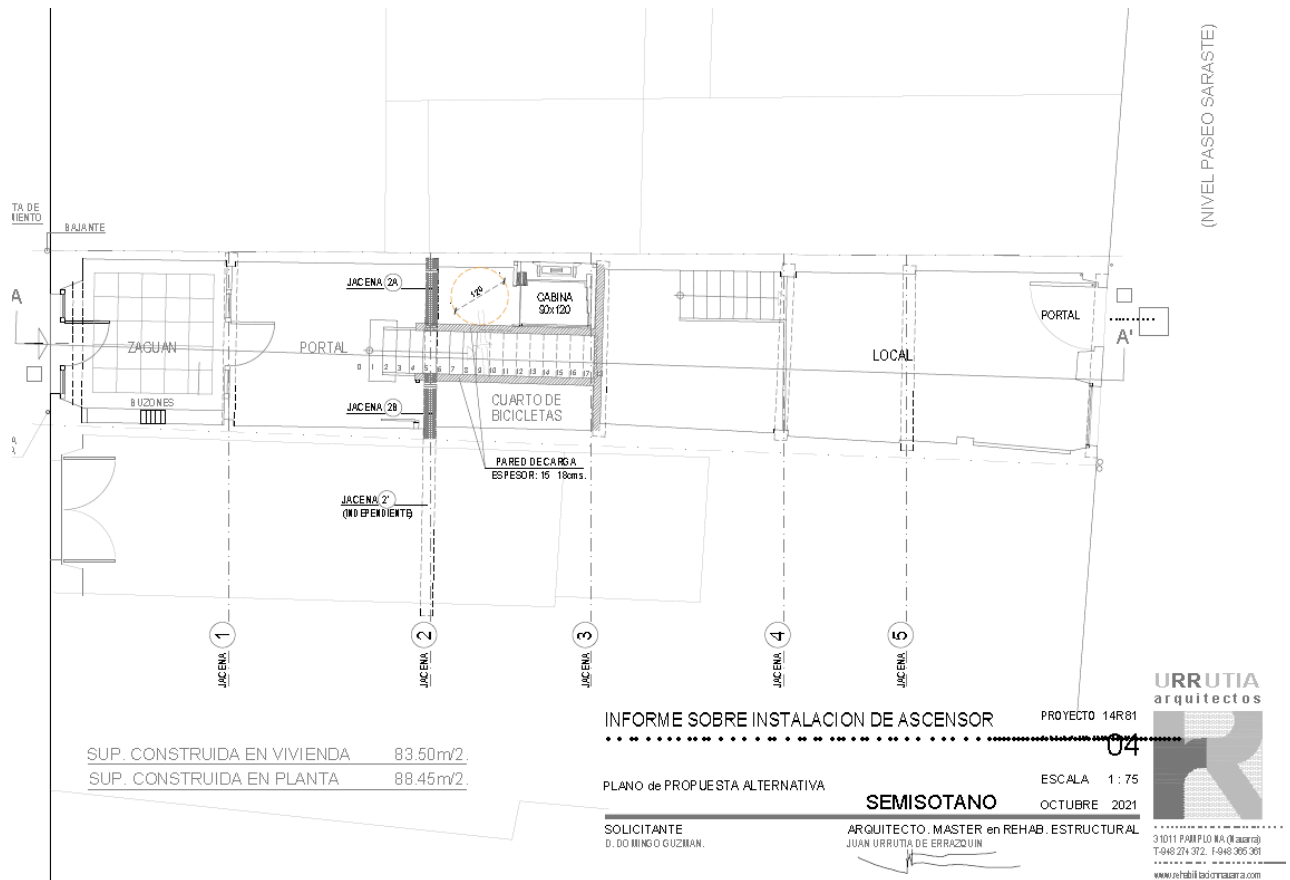
PLANTA SEMISOTANO



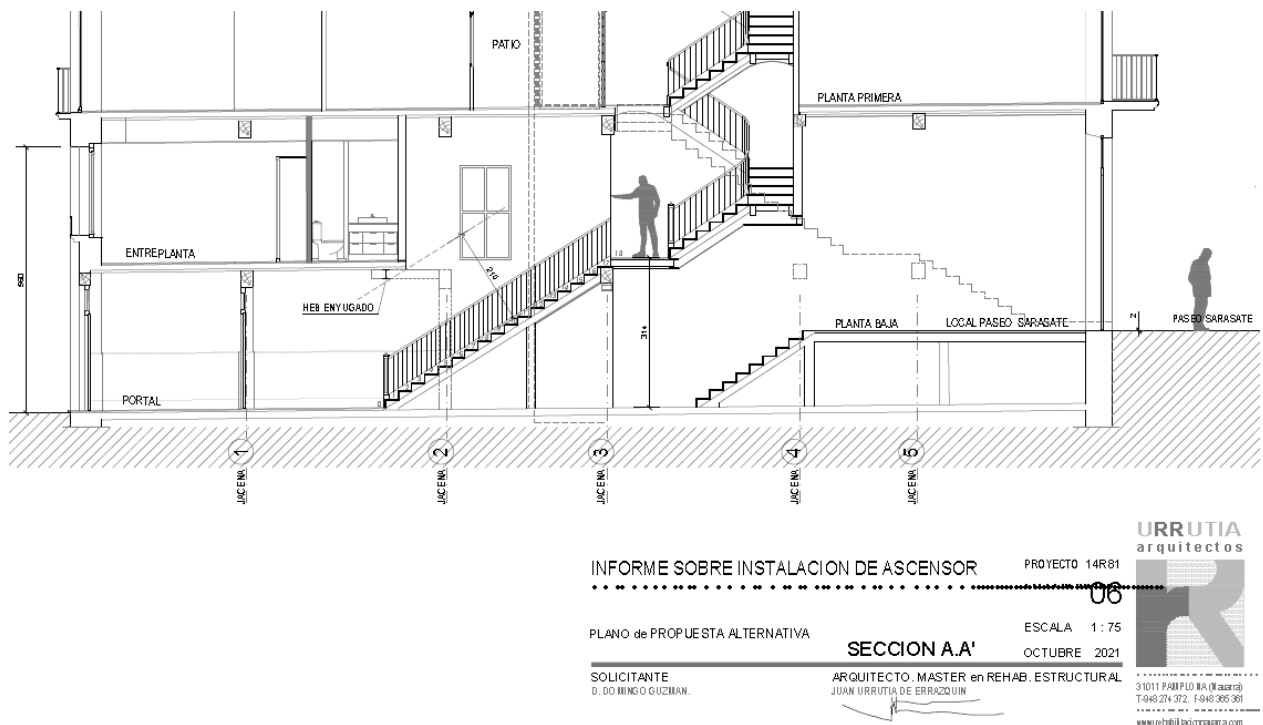
FINCA 2
SUPERFICIE NECESARIA TOTAL
5-30.61 m²

Estado reformado OPCION 3.

En la documentación presentada tras la reunión informativa, se adjunta los planos realizados por D. Juan Urrutia de Errazquin



Planta semisótano en Anexo 2 aportado tras proceso participación



Sección sótano en Anexo 2 aportado tras proceso participación

En la seccion se puede ver su afeccion a las jacenas 2 y la eliminación de la 4 y 5 que actualmente tambien arriostan el edificio y el medianil afectado. Hay detalles de la

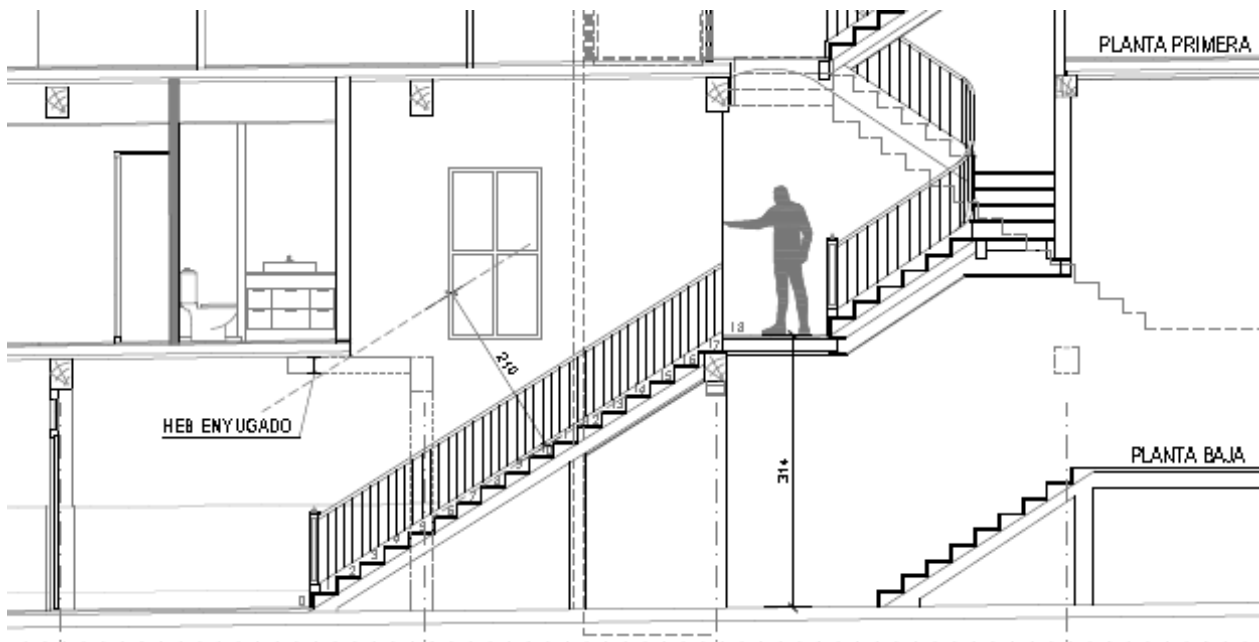
No se identifica las centralizaciones de contadores de los distintos servicios, ni su comunicación con las viviendas, objeto del proyecto de ejecución, pero no hay ninguna previsión para las ventilaciones, ni acometidas a las viviendas que afectan en este caso al plantear su situación en nuevo portal en planta semisotano.

POSITIVOS

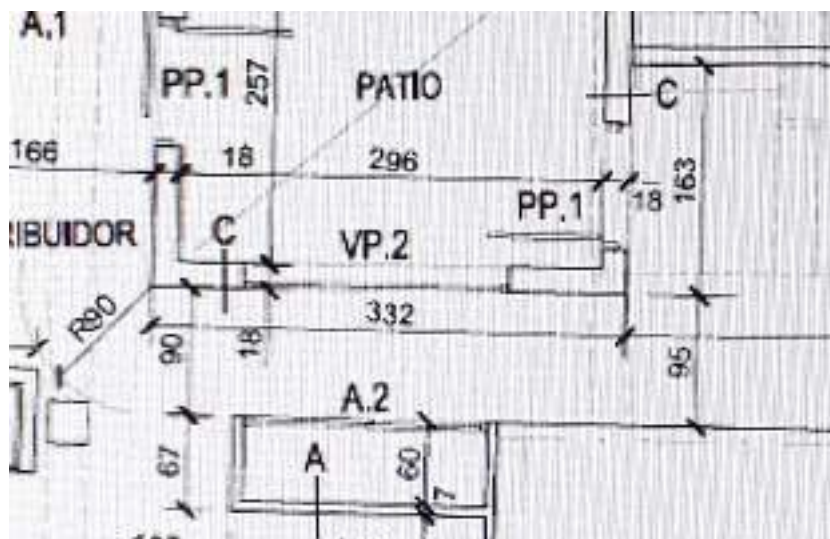
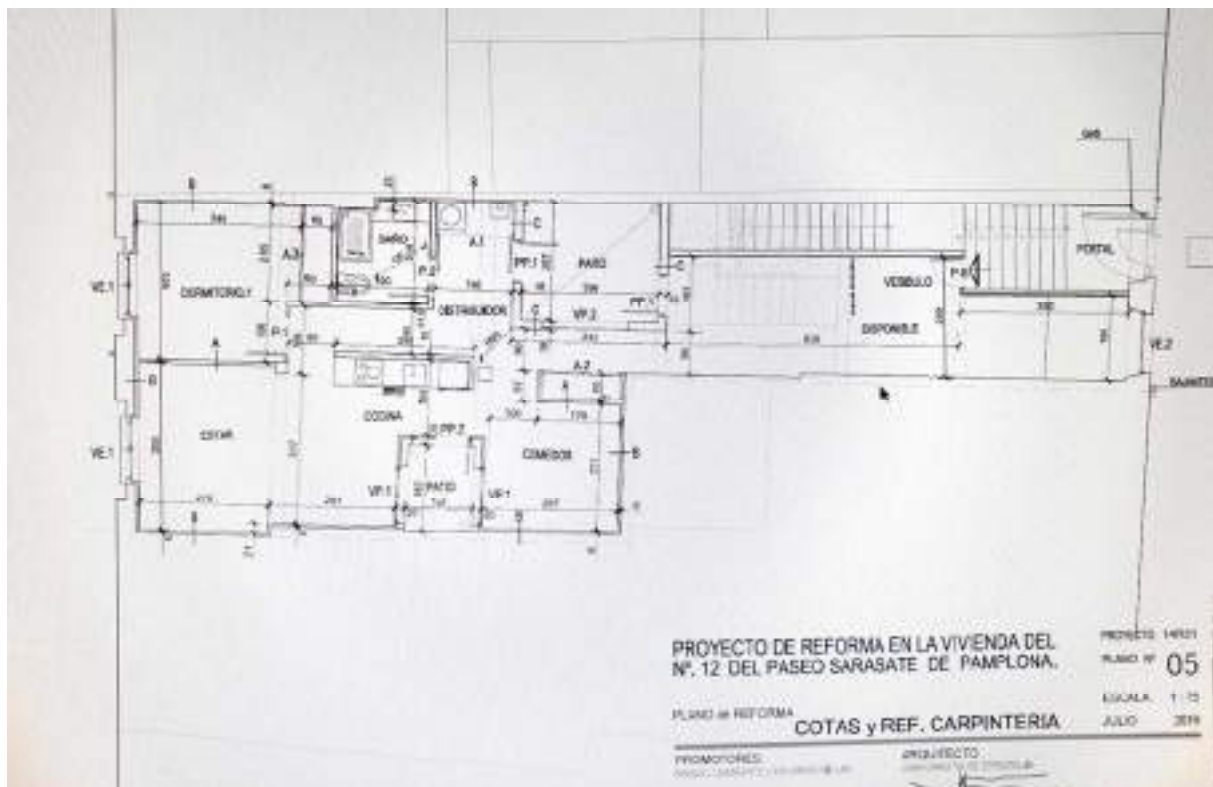
- Único acceso al edificio sin barreras arquitectónicas para ascensor y escaleras.
- Unifica el acceso a la vivienda situada en entreplanta

NEGATIVOS

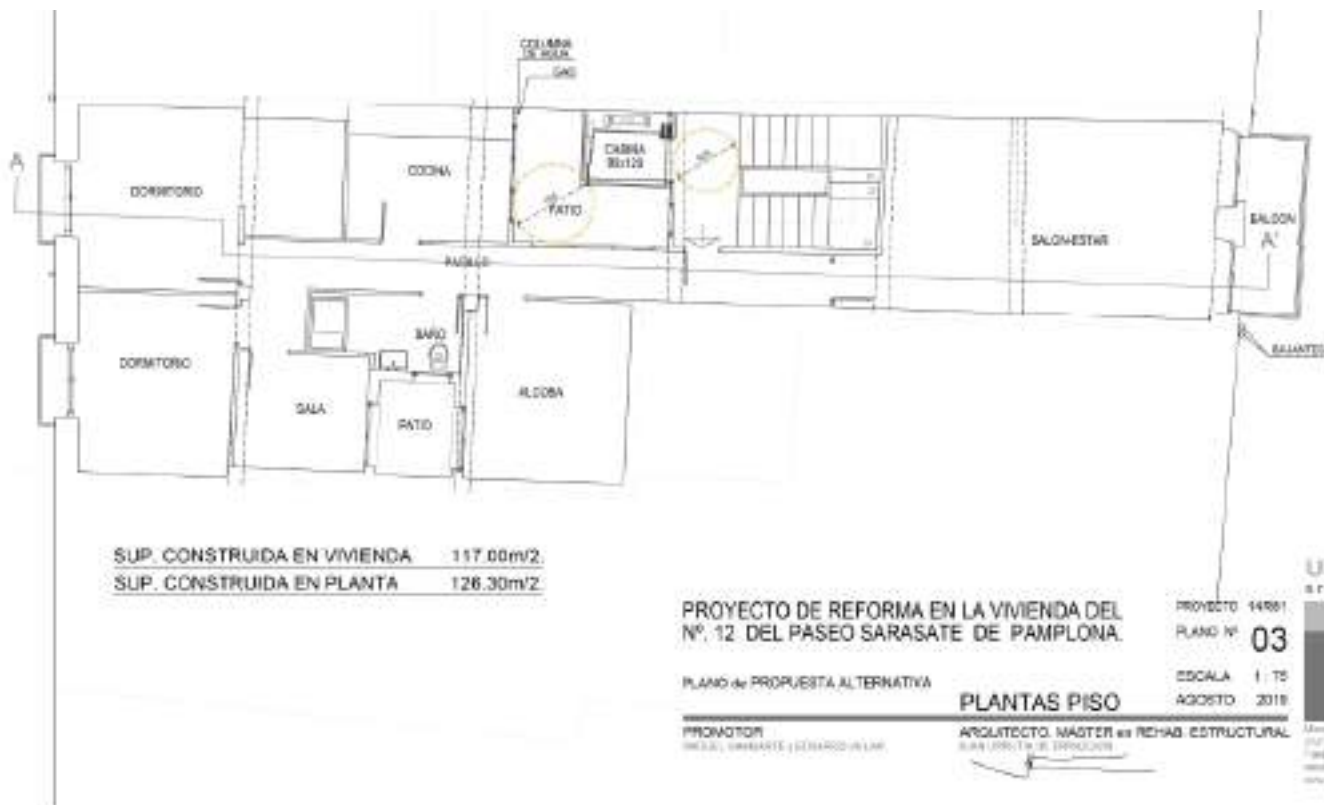
- Elimina acceso a portal de viviendas por Paseo Sarasate por lo que modifica la fachada catalogada en el Plan Municipal al perder dicho acceso.
- Esta propuesta elimina cualquier acceso a las viviendas desde el Paseo Sarasate lo que va a ocasionar una depreciación del valor de las viviendas al tener acceso desde calle Lindachiquia que puede llegar a superar los 1.500-2.000 €/m² de vivienda afectada, por lo que teniendo en cuenta que la superficie útil de vivienda en el edificio son 455,62 m², el valor de esta opción tendría un coste de 683.430-911.240€, tal como se aportó en el Plan de Participación y consultado en inmobiliarias.
- El acceso desde calle Lindachiquia disminuye la seguridad en el mismo al tratarse de una calle estrecha y poco transitada, frente a acceder desde Paseo Sarasate, espacio amplio, bien iluminado y un mayor tránsito de personas.
- Al modificar la altura de evacuación y superar los 15 metros es necesario adecuar toda la escalera a las condiciones que marca la norma DB-SI del Código técnico de Edificación.
- Reforma de la distribución en la nueva vivienda entreplanta, reformada en 2020, para dar solución a la altura en las nuevas escaleras, cambiando completamente la circulación en el interior desde la entrada hasta una reforma completa del baño de la vivienda situando el acceso a un pasillo.
- Superficie afectada a locales y viviendas:
 - o En contacto con fachada a Calle Lindachiquía, y altura > 2,50 m de **39,69 m²**.
 - o En entreplanta **5,57 m²** según las mediciones en los planos redactados en este Plan Especial de Accesibilidad, pero según los planos aportados en el Anexo 2, resulta mayor y sin concretar, al no haber tenido acceso a la vivienda una vez reformada para toma de medidas.
- Complejidad técnica:
 - o Replanteo y ejecución de nuevas escaleras hasta piso 1º.
 - o Es necesaria la modificación de las actuales vigas de madera para conseguir evitar la cabezada en escalera hasta entreplanta complicando la estructura, tal como recoge en la sección A.A' número 6 del Anexo 2 presentado en el Plan de Participación firmada por el Arquitecto D. Juan Urrutia se observa que pese a eliminar completamente la viga de madera en el paso de la escalera y hacer una estructura metálica, se sigue sin alcanzar la altura necesaria dejando un paso con una altura de 2,10 m que no cumple con la normativa vigente que marca 2,20 m.



- o Derribo del forjado del patio interior prácticamente en su totalidad, entre nueva escalera y ascensor, con su complejidad estructural al ser el punto débil de la estructura del edificio hacia donde se inclinan todos los forjados de las viviendas.
- o Se afecta a la organización de la vivienda situada en Entreplanta afectando al patio, al distribuidor (eliminandolo por lo que es necesario modificar la circulación en el interior de la vivienda, al comparar el plano de la vivienda reformada y el plano que incluye como plano de entreplanta nº 02 en la alternativa presentada firmada por el Arquitecto D. Juan Urrutia que refleja la situación anterior a la reforma de la vivienda y se observa que afecta al acceso a la zona auxiliar destinada a distribuidor, instalaciones y acceso a patio. El acceso a la vivienda se realiza al actual pasillo entre el patio y el muro medianil que en planos de la reforma de la vivienda se acota en 0,95 m.



- o Para mantener las condiciones de habitabilidad de las cocinas es necesario poder inscribir el círculo de 1,50 m en el patio sin invadir el espacio que ocupa el ascensor, y para ello hay que ejecutar una estructura diferente a la que pide la instalación del ascensor ya que tal como se recoge en la alternativa presentada firmada por el Arquitecto D. Juan Urrutia, con una estructura normal colocando un pilar en ese punto, se observa que no es posible inscribir el círculo ya que invade el espacio que ocupa el ascensor, con esta solución que se plantea en esta propuesta de D. Juan Urrutia, las cocinas perderían las condiciones de habitabilidad exigidas en el DF 5/2006 de 16 de enero en su artículo 7. Patios.



Pl. Tipo

En todas las opciones

Se coloca en la entrada accesible al edificio el Portero Automático y Buzones postales a una altura accesible.

Se modifican los encendidos de la iluminación colocando detectores de presencia y se adecuan las alturas de los mecanismos en rellanos hasta una altura accesible.

La ventilación del patio se ampliará colocando rejillas en el actual lucernario que cierra el mismo.

Actualmente hay viviendas con chimeneas que, a través del patio, ventilan a cubierta por lo que se prevé una instalación de mínimo ventilación natural y forzada a cocina, así como salida a cubierta de las calderas de gas.

Las nuevas centralizaciones de agua, luz y gas se sitúan junto al ascensor en cada uno de los rellanos. Esta decisión viene dada por la dificultad técnica y ocupación de espacios en los recorridos en el edificio para comunicar el patio con las nuevas centralizaciones, por lo que se plantea llevar las acometidas hasta el patio a cada una de las centralizaciones y desde cada una de las centralizaciones, derivaciones individuales hasta comunicar con cada una de las viviendas. Las centralizaciones deben de tener acceso desde elementos comunes y esto se consigue teniendo acceso a todas ellas desde los rellanos de las viviendas y que queda favorecido con las nuevas técnicas de contadores telemáticos que facilitan la toma de datos. Esta solución está implantada en calle Mayor 20 y fue admitida por las empresas suministradoras.

Todo el ventanal que actualmente cierra las escaleras con el patio se debe desmontar y en su lugar se dispondrá el ascensor, un armario para las centralizaciones de contadores de instalaciones y sobre ellos la ventana que queda su parte inferior a una altura de 1,65 m > 2 m que marca el artículo 6 de la *ORDEN foral 151/2006 de 11 de mayo del Consejero del Territorio y Vivienda por la que se aprueban las expresiones graficas de determinados contenidos de los anejos del Decreto Foral 142/2004 de 22 de marzo*

Las escaleras a partir de la 1ª planta son las existentes, en cada rellano se adecuará una plataforma frente al ascensor y acceso a vivienda donde se puede inscribir un círculo de 1,20 m de diámetro.

Se realiza una parada del ascensor en planta trasteros.

Al patio de escaleras ventilan e iluminan los pasillos en todas las viviendas y estancias con distinto uso dependiendo de la planta, distribuidor en entreplanta, cocina en planta 1ª, 3ª y 4, y dormitorio en planta 2ª. Todas ellas cumplen con las condiciones mínimas de habitabilidad recogidas en el Anexo 1, del DF 5/2006, incluso para el dormitorio ya que tiene una superficie de 7,92 m² > de 6 m² y en él se puede inscribir un círculo de 2 m de diámetro y luces rectas de las ventanas de más de 2 m.

Se han definido las soluciones para poder cumplir con toda la normativa de accesibilidad, ajustando al *DA SUA 2 adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes* donde se proporcionar criterios de flexibilidad para la adecuación efectiva de los edificios y establecimientos existentes a las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad dado que se ven afectadas varias fincas ocupando superficie de las mismas, por lo que se ha procurado que sea la menor posible.



Tras la instalación del ascensor en el interior del patio, su superficie de 4,48 m² y se puede inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro y luces rectas de más de 1,5 m descontando el volumen del ascensor, pero no se cierra para mantener la máxima iluminación y ventilación del patio, que con las nuevas dimensiones cumple para las cocinas y distribuidor, pero no así el dormitorio de planta 2º, que no podrá ser considerado dormitorio. Las luces rectas se reducen de las actuales ventanas de las cocinas, pero dado sus dimensiones garantizan la iluminación eliminando de su superficie para tener en cuenta la parte que queda frente al hueco del ascensor.

En vivienda entreplanta las estancias que dan al patio no varían sus condiciones de habitabilidad.

La vivienda de planta 2ª mantiene un programa que se compone de sala de estar de más de 9 m², cocina de más de 5 m² de superficie y un dormitorio con superficie mayor a 8 m² y aseo con superficie mayor de 1,5 m². En una reciente reforma cambió la situación de la cocina al colocarla en un dormitorio con ventana a calle Lindachiquia.

La iluminación y ventilación de la caja de escaleras será a través de las ventanas sobre los armarios de instalaciones con una superficie mayor a 1 m² en cada rellano.

La sala de máquinas del ascensor se reduce a un armario de maniobra junto al cuadro general de mando y protección del ascensor. El armario estará instalado junto a la puerta del ascensor en la última planta, cumpliendo con la Reglamentación Vigente de Aparatos Elevadores y tendrá ventilación directa al exterior. Para evitar vibraciones y ruidos molestos, la maquinaria del ascensor irá apoyada sobre elementos anti vibratorios y separado de los elementos verticales colocada en el foso según las indicaciones del ascensorista, para el ascensor propuesto en proyecto.

El nuevo ascensor según datos del instalador será de cabina rectangular con elevación eléctrica para 5 personas, APTO para minusválidos, velocidad media 1,00 m/s, de dimensiones aproximadas de cabina de 0,90m x 1,20 m, capacidad de 375 Kg, puertas automáticas en rellanos y cabina, las primeras anti fuego para pintar y las segundas en acero inoxidable, de 7 paradas (planta baja, entreplanta, 4 plantas de viviendas y planta

trasteros), con botonera lateral instalada a una altura menor de un metro. Las puertas de acceso tendrán apertura lateral automática de tres hojas con una luz libre de paso de 0,80 m.

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

Se dotará al edificio de acometida eléctrica de 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.

CRITERIOS ELECCION OPCIONES

Para la elección de la Opción más idónea para dotar de un itinerario accesible a las viviendas eliminando las barreras arquitectónicas actualmente existentes, se toman como criterios los siguientes:

- *Ocupación de la mayor zona común posible y menor zona privativa.*
 - o En todas las opciones es necesario ocupar zonas privadas en local, vivienda entreplanta e incluso en vivienda de planta 1ª, revisando las ocupaciones, en la opción que menos metros cuadrados se ocupan es la OPCION 1 y en cada local o vivienda afectan de la siguiente manera.
 - En planta semisótano es necesaria ocupar parte del local comercial situado en Lindachiquía 13 bajo el patio de cocina y en local con acceso desde Paseo Sarasate lateralmente dejando libres las zonas de escaparate a paseo Sarasate y sin disminuir el acceso desde Calle Lindachiquía. Parte de la superficie necesaria de ocupar en el local de Paseo Sarasate se encuentra bajo las actuales escaleras con una altura menor que el resto del local. Actualmente está el local de Lindachiquia en obras, para poder desarrollar su labor comercial uniéndolo al local de Paseo Sarasate y dejando esta zona como almacén y oficina, eliminando el acceso a través de elementos comunes, que queda al fondo del local.
 - La zona ocupada en la vivienda entreplanta no afecta a las condiciones de habitabilidad de la vivienda, afectando a la zona de acceso a la misma.
 - La zona afectada en la vivienda de planta 1ª es en una esquina del salón no afectando a las condiciones de habitabilidad de la vivienda.
 - o En OPCION 2, la afección en cuanto a superficie es similar, pero estrecharía todo el local de Lindachiquía 13 por lo que afectaría a su uso futuro y se reduce la entrada y escaparate.
 - o En la OPCION 3 el local de Lindachiquia se vería afectado en toda su superficie.
- *La solución de mayor consenso entre vecinos.*
 - o La comunidad tomó la decisión de que la opción a elegir mantenga el acceso desde el Paseo Sarasate, por lo que la OPCION 1 y 2 se ajustan a lo solicitado por la comunidad.
 - o En la OPCION 2 se generan dos accesos al edificio, cuestión que aumentaría el costo del mantenimiento, conservación y gestión ya que dificulta dotar de los mismos servicios en todos los accesos. Por ejemplo, los buzones se deberán colocar en el acceso accesible, por lo que irían en Lindachiquía por lo que, si se accede desde Paseo Sarasate, habría que bajar en el ascensor a mirar el correo.
- *Proporcionada desde el punto de vista económico.*
 - o En todas las opciones la mayor cuantía es la propia instalación del ascensor y las modificaciones que eso conlleva en los rellanos de las viviendas, pero en la OPCION 3 se incrementaría los costes al ser necesario adecuar las actuales escaleras a la normativa de incendios al aumentar la altura de evacuación y las dimensiones del nuevo portal se incrementarían, lo que el presupuesto para adecuarlo también sería superior al resto de las opciones. Con la reforma de la propuesta presentada tras la reunión del Plan de Participación es necesario reformar la vivienda nuevamente, lo que aumenta el coste de la actuación.
 - o En la opción 3, al cambiar el acceso de calle, las viviendas sufren una depreciación en precio que puede superar los 1.500-2.000 €/m², como surge en la reunión del Plan de Participación Ciudadana del 13 de octubre de 2021, por lo que teniendo en cuenta que la superficie útil de vivienda en el

edificio son 455,62 m2, el valor de esta opción tendría un coste de 683.430-911.240€, muy, muy superior a cualquiera de las otras opciones.

3.3. PROYECTO BASICO

Por todo ello se opta para su aplicación en el Plan Especial de Accesibilidad por la OPCIÓN 1 con acceso único desde Paseo Sarasate 12 al ser la solución más razonable, adecuada, idónea y proporcionada a los fines perseguidos por la ley, al tratarse de la opción en la que presenta la menor superficie de afección en los locales comerciales, en las viviendas afectadas de entreplanta y planta primera, y ser la opción que recoge las necesidades manifestadas por la comunidad de mantener el acceso a través del Paseo Sarasate 12 manteniendo la estética del edificio dado se encuentra con grado de protección III en el Plan Municipal de 2007, manteniendo la actual puerta de madera, adaptándola a las nuevas dimensiones al eliminar el actual escalón y desde el punto de vista económico, es la más económica.

A la hora de desarrollar esta propuesta para la implantación de ascensor con eliminación plena de barreras arquitectónicas, se ha tenido en cuenta las normativas de aplicación vigentes, tanto la Ley Foral 5/2010 de Accesibilidad Universal y Diseño, así como el Decreto Foral 5/2006 sobre condiciones mínimas de habitabilidad, y el Código Técnico de la Edificación, acogiéndonos, en ciertos conceptos, a lo recogido en el CTE DA DB SUA/2 Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes y en su Anejo B Instalación de ascensor en edificios de vivienda colectivas, por lo que sería susceptible de contar con licencia municipal.

Los criterios estéticos y de mantenimiento de elementos existentes del edificio serán desarrollados en el proyecto de ejecución para la instalación de ascensor para la eliminación de barreras arquitectónicas.

A la hora de solicitar las ayudas municipales, será necesario tener en cuenta en el proyecto las actuaciones de rehabilitación integral recogidas en el Informe de Rehabilitación Protegida RP nº 2/2017 conforme a la Ordenanza Municipal y que se cuantifican en el Anteproyecto de Rehabilitación edificio e instalación de ascensor de octubre de 2020 y que ya consta en el propio Ayuntamiento.

3.4. APLICACIÓN A OTROS PORTALES

Este edificio se haya en el Casco Antiguo de Pamplona. Por esto, es improbable que exista un edificio con características tan similares como para poder utilizar la misma solución. La singularidad de los edificios del Casco antiguo es generalizada.

Los portales adyacentes tienen una configuración totalmente diferente y hace que no sea viable buscar otra alternativa conjunta.

4. PROCESO NEGOCIACIÓN

En la **Asamblea de 28 de enero de 2020** ya se acuerda la instalación de ascensor con los votos favorables de los pisos 2º, 3º y 4º

Se señala en el acta que *“solicitamos a propietario entresuelo y bajeras Sarasate 12 y Lindachiquía 13 oferta formal con documentación para ceder metros de portal Sarasate 12, con entrada única por Lindachiquía. Se solicita que la oferta sea en el plazo de 15 días. Los copropietarios de los pisos 2º, 3º y 4º ofrecen la disposición de compra de los metros necesarios de la bajera para instalar ascensor por Sarasate, por un valor similar al de la última compraventa. El propietario de bajera de Sarasate 12 ofrece posibilidad de oferta de venta de toda la bajera de Sarasate 12”*. Se acompaña copia del acta como documento nº N-1.

En **Asamblea General celebrada el 13 de febrero de 2020** se vuelve a retomar el tema de compra de los espacios necesarios para la instalación de ascensor. En el acta de la misma se señala lo siguiente en el apartado de acuerdos y propuestas:

“Acuerdos y propuestas:

- Eduardo Villar ofrece venta bajera Lindachiquía nº 13 por un importe de 70.000€, a 2.125€/m2. La venta está condicionada a que la Comunidad venda portal Sarasate 12 más escaleras de acceso hasta entresuelo y primer piso por 25.500€.
- La Comunidad de Propietarios piso 2º, 3º y 4º ofrecen comprar la bajera semisótano con acceso portal Sarasate 12 de aproximadamente 40 m2 por un importe de 44.000€. Dicho precio viene condicionado por el mal estado de conservación (sin baño, mal aislamiento, etc.), es un semisótano con barreras arquitectónicas, debe afrontar el pago de una obra de eliminación de barreras arquitectónicas en el edificio y es posible que se vea afectada por plan espacial. Eduardo Villar no acepta la oferta propuesta.
- Se le solicita oferta para compra, indicando que la vende por un importe de 140.000€. El resto de propietarios no acepta la oferta propuesta.
- Se propone encargar proyecto de eliminación barreras para instalación ascensor a Jaime San Martín. Esta propuesta es votada de manera favorable por los propietarios de las viviendas de los pisos 2º, 3º y 4º. Por mayoría se acepta el encargo de dicho proyecto a Jaime San Martín.
- Eduardo Villar propone encargar el mismo proyecto de eliminación de barreras con acceso desde Lindachiquía a Juan Urrutia, quien ha ofrecido redactar proyecto por 2.359€.
- Se comunicará al resto de propietarios ausentes y no representados los acuerdos firmados.
- Se acuerda que el sistema de comunicar entre propietarios sea vía correo electrónico”.

Se acompaña copia de este acta como documento nº N-2.

Nuevamente se vuelve a tratar este tema en la **Asamblea General que celebra la Comunidad el 4 de marzo de 2020**. En el acta, en el punto 3 (*“Recordatorio ofertas realizadas a Eduardo Villar en relación a propuestas de compra de propiedades afectadas por propuesta de eliminación de barreras, con instalación de ascensor y ofertas desde la mayoría de la Comunidad de vecinos”*) se señala lo siguiente:

“En diferentes correos emitidos por parte de oferta y compra para adquirir espacios necesarios para eliminación de barreras/instalación de ascensor en el edificio parece que no están claras las propuestas. Éstas serían las ofertas y demandas:

- *Desde el principio de las conversaciones formales e informales dirigidas a llegar a acuerdos por todas las partes para la instalación de ascensor/eliminación de barreras arquitectónicas, que datan del año 2016, ha sido voluntad de la comunidad de vecinos llegar a acuerdos consensuados, perjudicar el mínimo a espacios privativos y velar por el bien común.*

- **Desde el 20 de febrero de 2018** hay acuerdo mayoritario de la comunidad de vecinos para iniciar proceso de eliminación de barreras e instalación de ascensor.
- **Propuesta Eduardo Villar:**
 - o Venta bajera completa Lindachiquía 13 por un importe de 70.000€. Posteriormente en correo remitido el pasado 21 de febrero de 2020 se indica que esta propuesta tiene validez de 30 días a contar desde el lunes 24/02 y que NO es negociable.
 - o Compra del espacio común actualmente ocupado por portal y escaleras hasta acceso a ascensor, Sarasate 12, por un importe de 25.500€. Posteriormente en correo remitido el pasado 21 de febrero de 2020 se indica que esta propuesta tiene validez de 30 días a contar desde el lunes 24/02 y que NO es negociable.
 - o No se acepta venta parcial únicamente de los metros necesarios para instalación de acceso a ascensor.
 - o Pérdida de acceso a viviendas por actual entrada por Sarasate 12.
 - o Venta bajera completa semisótano con entrada desde portal Sarasate 12 por un importe de 140.000€

Estas propuestas son rechazadas por los propietarios de los pisos 1º, 2º, 3º y 4º.

- **Propuesta Propietarios piso 1º, 2º, 3º y 4º a Eduardo Villar:**
 - o Compra local semisótano completo entrada por portal Sarasate 12 de 38,10 metros por un importe máximo de 60.000€. Inicialmente se realiza una propuesta de compra por un importe de 40.000€ que es rechazada por el propietario. Esta propuesta de 40.000€ se realiza en función del valor de mercado, estado de conservación y posibilidades limitadas de uso por su acceso desde el portal y con barreras.
 - o Compra de los metros necesarios (no bajera completa) para eliminación de barreras. La propiedad del local semisótano entrada por portal Sarasate 12 indica que no se realiza esta venta.
 - o Compra de los metros necesarios de barreras por un importe de 3.000€ metro cuadrado. (El precio es considerablemente superior al de mercado, en la actualidad en el mismo Paseo Sarasate una vivienda de 1ª altura y sin barreras se encuentra en venta por 1.869€/metro cuadrado. <https://www.idealista.com/inmueble/88667256>”).

Se acompaña copia de la mencionada acta como documento nº N-3.

Con fecha **18 de agosto de 2021** se remitió correo electrónico a D. Eduardo Villar con oferta económica para la ocupación de espacios afectados por la instalación de ascensor. Se acompaña copia del correo electrónico citado como documento nº N-4.

En dicha oferta se señalaba lo siguiente:

“Se requiere a los propietarios afectados por parte de la Comunidad de Propietarios para que en el plazo de quince días contesten al ofrecimiento realizado, valorando económicamente, si lo estiman conveniente, la oferta propuesta por la Comunidad para la realización de la opción 1 del Anteproyecto de Instalación de Ascensor elaborado por el Técnico de la Comunidad, D. Jaime San Martín.

Respecto a la presente oferta presentada por la Comunidad de Propietarios, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- *La no valoración económica de esta oferta será entendida por la Comunidad de Propietarios como la no aceptación de la misma.*
- *La presentación de otra solución para la realización de la obra de instalación de ascensor, sin la presentación de una contraoferta económica para esta solución, también será interpretada por la Comunidad como desestimación de la oferta realizada por la Comunidad.*

En Asamblea General convocada al efecto la Comunidad de Propietarios acordará la ratificación del acuerdo al que se hubiera podido llegar o la constatación de no existir acuerdo alguno, pudiendo acordar la incoación del expediente expropiatorio”.

Junto con ese correo se remitió al Sr. Villar la siguiente documentación:

- Convocatoria Asamblea General.
- Oferta final para la adquisición de los espacios afectados por la instalación de ascensor.
- Relación de locales y espacios afectados por la instalación de ascensor.
- Plano de la finca nº 1 (local semisótano).
- Plano de la finca nº 2 (local planta baja).
- Plano de la finca nº 3 (vivienda entreplanta).
- Plano de la finca nº 4 (vivienda piso 1º).
- Resumen de costos de la obra de eliminación de barreras e instalación de ascensor.
- Resumen de costos de la obra de rehabilitación.
- Resumen total de costos.

Con fecha **6 de septiembre de 2021 se celebra Asamblea General** con el siguiente orden del día: *“Instalación de ascensor. Ratificación, en su caso, del acuerdo para la ocupación de los espacios afectados por la instalación de ascensor, según oferta enviada a los propietarios perjudicados, o, en caso de no existir acuerdo, inicio del plan especial de expropiación de los espacios necesarios para las obras de eliminación de barreras arquitectónicas e instalación de ascensor. Acuerdos que procedan”.* Se acompaña este acta como documento nº N-5.

El acta de la mencionada Asamblea señala lo siguiente:

“Con fecha 18 de agosto se remitió a todos los propietarios oferta dirigida a los afectados por la instalación del ascensor en sus propiedades privativas, detallando cuáles eran los espacios afectados, su valoración y el coste total de la obra de rehabilitación e instalación de ascensor.

En esta oferta, y en cuanto a las valoraciones, se señalaba lo siguiente:

‘La Comunidad ha valorado estas afecciones sobre la base de 1.575,00€/m² respecto a los locales y 3.000€/m² respecto a las viviendas, resultando, por tanto, las siguientes cantidades para la valoración de la indemnización por las afecciones existentes:

- *Finca nº 1 (finca registral nº 40.267): 21.420,00€*
- *Finca nº 2 (finca registral nº 40.269): 5.370,75€*
- *Finca nº 3 (finca registral nº 27.588): 8.670,00€*
- *Finca nº 4 (finca registral nº 40.852): 4.590,00€”*

Se concedió quince días a los propietarios afectados para que contestaran a esta oferta, presentando otra valoración si no la entendían correcta.

El Sr. Zaldo aceptó la valoración y la instalación del ascensor, remitiendo representación para la presente Asamblea a favor de la Sra. Presidenta.

Durante ese plazo de quince días no se recibió comunicación alguna de los Sres. Villar-Gambarte.

Los asistentes, por unanimidad, acuerdan ratificar la oferta realizada, entendiendo que no se ha presentado contraoferta alguna.

Dado que no existe acuerdo para la ocupación de los espacios afectados por la instalación del ascensor con los Sres. Villar-Gambarte, los asistentes, por unanimidad, acuerdan realizar los trámites necesarios ante el Excmo. Ayuntamiento de Pamplona para que se apruebe el plan especial y la expropiación de los espacios necesarios para las obras de eliminación de barreras arquitectónicas e instalación de ascensor.

Con fecha **7 de septiembre de 2021 se recibe en la Administración un correo electrónico** remitido por el Sr. Villar en el que se señala lo siguiente:

*“Que no habiendo sido posible la asistencia a dicha Asamblea, en todo caso y al amparo del derecho reconocido en dicho precepto, mediante el presente escrito y sin perjuicio de las acciones legales que me asisten frente a la adopción de dichos acuerdos, **MANIFIESTO MI VOLUNTAD DE EMITIR VOTO EN RELACION con dicho Acuerdo:***

Se emite voto en contra de ratificar acuerdo de ocupación de espacios afectados por instalación de ascensor, y voto en contra de la oferta remitida por la Comunidad”.

Posteriormente se recibió burofax remitido por el Sr. Villar y por el Sr. Agudo con el mismo texto.

Por tanto, se tienen por opuestos al acuerdo los Sres. Villar-Gambarte (propietarios de dos locales y de la entreplanta) y el Sr. Agudo (propietario de un local)”.

Con fecha **7 de septiembre de 2021**, el Sr. Villar remite a la Comunidad un correo electrónico con voto a la Asamblea señalando lo siguiente:

“Se emite voto en contra de ratificar acuerdo de ocupación de espacios afectados por instalación de ascensor, y voto en contra de la oferta remitida por la Comunidad”.

Se acompaña copia del escrito remitido por el Sr. Villar como documento nº N-6 y propuesta redactada por el Sr. Urrutia como documento nº N-7.

Los propietarios afectados rechazan la oferta presentada, no formulando nueva valoración económica de la misma y proponiendo una fórmula de instalación del ascensor diferente a la acordada por la Comunidad, privando a la misma del acceso a las viviendas por el Paseo de Sarasate.

La Comunidad de Propietarios de Paseo de Sarasate nº 12 ha intentado por todos los medios llegar a una solución consensuada para la instalación de ascensor y la ocupación de los espacios necesarios para la ejecución de esta obra, siendo, hasta el presente momento, del todo imposible. Los propietarios de la entreplanta y de dos locales (Sres. Villar-Gambarte) se han mostrado totalmente renuentes a llegar a un acuerdo. Y cuando han planteado alguno, ha sido en grave desequilibrio económico para con la Comunidad (como, por ejemplo, la venta total del local de Lindachiquía por 70.000€ y compra de los espacios comunes de portal y escaleras a Paseo de Sarasate por 25.500€).

Es por ello que la Comunidad de Propietarios de Paseo de Sarasate nº 12 se ha visto obligada a la presentación del presente Plan Especial de Accesibilidad para lograr la expropiación de los espacios necesarios para la instalación del ascensor y lograr la eliminación de barreras arquitectónicas.

5. PLAN PARTICIPACIÓN

La Comunidad de Paseo Sarasate 12 realizó el Plan de participación ciudadana con fecha 28 de septiembre de 2021 con el fin de dar a conocer y exponer el Plan Especial de Accesibilidad para instalar un ascensor y conseguir la eliminación de barreras arquitectónicas en su edificio como paso previo a su tramitación.

Se adjunta el Plan de Participación en el Anexo IV.

El objetivo de la participación ciudadana es la incorporación de la ciudadanía en la toma de decisiones para mejorar la decisión final, ya que a través de este proceso se conoce la diversidad de intereses y consideraciones. Se trata de lograr una mayor calidad democrática y de gestionar de manera más eficaz las políticas públicas. Es una forma de democracia deliberativa, a través de la que se incorporan los resultados del debate ciudadano en la toma de decisión política

Se publicito el Plan en la pagina web del Ayuntamiento de Pamplona.

v



Se comunicó el Plan de Participación a los agentes sociales, entidades y ciudadanos interesados en el plan especial recogidos en el propio plan mediante el envío de correo electrónico, llamadas de teléfono y colocación de carteles informativos en las comunidades de Paseo Sarasate 12 y 14.

El 8 de octubre de 2021 D. Eduardo Villar aportó documentación enviándola a la dirección de correo electrónico habilitado en el plan de participación y también lo presentó, vía instancia, en el Ayuntamiento de Pamplona.

Paso a enumerar la documentación presentada:

- o Doc 1 Informe Orve 2017
- o Doc 2 Propuesta propietarios entlo y bajeras Urrutia.
- o Doc 3 documento 280120
- o Doc 4_1 Licencia Sarasate 12 vivienda entresuelo ORVE
- o Doc 4 propuesta a la comunidad 13-02-20

- o Doc 5 documento de propuesta técnica para Cdad Sarasate 12 Ascensor Junta 12 feb 20
- o Doc 6 acta 040320
- o Doc 7 acumulación de procesos
- o Doc 7 0847-20_J.1ª_Instancia_nº_2_(Pamplonalruña)DIOR_ADMISIÓN_ACUMULACIÓN_DISTINDOS_JUZGADOS_88.4_LEC-_TRASLADO_
- o Doc 8 PS12-EBA-INFORME diciembre 2020
- o Doc 9 comunicación de alternativas
- o Doc 10 PS!"-EBA-ALTERNATIVA DE PLAN ESPECIAL ACCESIBILIDAD
- o Doc 10 voto contra Agudo
- o Doc 10 voto contra Villar
- o DOC 11 ASOCIACION COMERCIO Y HOSTELEROS CASCO ANTIGUO

En dicha documentación no se aporta ninguna propuesta nueva.

Se realizó la sesión informativa del proceso de participación ciudadana el pasado 13 de octubre de 2021 a las 19:00 en el centro comunitario municipal PLAZARA, sito en calle Mayor 31 de Pamplona.

Se incluye acta de la reunión en el Anexo IV y aquí se recogen las conclusiones:

- Las opciones 1, 2 y 3 que aparecen en el documento del proceso participativo de septiembre de 2021 son las mismas que ya se incluyeron por la Comunidad en el anteproyecto de octubre de 2020.
- Por parte del Sr. Villar se ha vuelto a aportar la propuesta que ya plantearon y recogida en el Informe Pericial de diciembre de 2020 firmado por el Arquitecto D Juan Urrutia y la fase documento técnico-alternativa plan expropiación para instalación de ascensor de septiembre de 2021 y firmada por D. Juan Urrutia.
- Todas las preguntas que se han planteado en la presente reunión han sido para sacar a la luz problemas técnicos, estructurales y afecciones a medianiles, cuestiones todas ellas que ya estaban recogidas en los documentos que se habían presentado con anterioridad. Por el técnico de la Comunidad se respondieron a todas estas pegas y se justificó técnicamente la viabilidad de la opción defendida. En ningún momento se planteó cuestión nueva en la reunión.
- La opción presentada por el Sr. Villar en el plan de participación es prácticamente la misma que la opción 3 que ya figuraba en el Plan de la Comunidad y en el anteproyecto de octubre de 2020. Por la Comunidad se señalaron las deficiencias y afecciones estructurales que se han obviado en esta propuesta.
- En la opción defendida por el Sr. Villar se elimina el acceso a las viviendas por el Paseo de Sarasate, pretendiendo una serie de permutas para obtener este propietario la titularidad del actual portal, para unificar y obtener un local de dimensiones mejores y mucho mejor acceso al de partida (actualmente no tiene acceso directo por el Paseo de Sarasate).

El 14 de octubre de 2021 D. Eduardo Villar solicitó enviar nuevas aportaciones tras la sesión informativa enviando un escrito a la dirección de correo electrónico habilitado en el plan de participación y también lo presento, vía instancia, en el Ayuntamiento de Pamplona.

El 21 de octubre de 2021 la comunidad comunica al D. Eduardo Villar la posibilidad de presentar nuevas aportaciones mientras se termina y redactan las conclusiones al Plan de participación con una fecha máxima del 29 de octubre de 2021 y con este trámite, la Comunidad de Propietarios da por concluido el proceso participativo.

El 29 de octubre de 2021 D. Eduardo Villar aportó documentación enviándola a la dirección de correo electrónico habilitado en el plan de participación y también lo presento, vía instancia, en el Ayuntamiento de Pamplona.

Paso a enumerar la documentación presentada:

- o Aportaciones en periodo tras reunión 13-10-21(1)
- o Anexo I_Informe ascensor Paseo Sarasate 12,14 Pamplona
- o Anexo 2_PS12-EBA-RESUMEN SESION EXPLICATIVA-27.10.2021_compressed

Se adjunta en el Anexo IV el documento donde se recogen las Conclusiones del Plan de Participación revisando la documentación entregada y se llega a las mismas conclusiones que las de la reunión informativa.

En ella se concluye que la Comunidad de Paseo Sarasate 12, al no habiéndose presentado nuevas alternativas para la instalar un ascensor y conseguir la eliminación de barreras arquitectónicas en su edificio durante el Plan de Participación, ve necesario seguir con la tramitación el Plan Especial de Accesibilidad.

6.-DATOS DE LOS BIENES y DERECHOS AFECTADOS.

El edificio sobre el que trata este Plan Especial de Accesibilidad se sitúa en el Paseo Sarasate número 12 de Pamplona, Polígono 1 Parcela 718, en la manzana 137 dentro del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Antiguo (P.E.P.R.I.).

Las fincas afectadas en la instalación de ascensor para eliminar barreras arquitectónicas den Paseo Sarasate numero 12 de acuerdo con la opción elegida por la comunidad son:

Finca nº 1.- local Paseo Sarasate 12

DATOS REGISTRALES

FINCA DE PAMPLONA Nº2 Nº: 40267

TIPO DE FINCA: Local

Dirección: PASEO SARASATE

Número: 12

Planta: SEMISOTANO

PROPIEDAD; D. Eduardo Manuel Villar Rodriguez (50%) y Dña. Raquel Gambarte Espatolero (50%)

URBANA: BAJERA correspondiente a la casa señalada con el número doce del Paseo de Sarasate unidad catastral número 1 que mide aproximadamente cuarenta y siete metros y catorce decímetros cuadrados, según nota simple registro de la propiedad, y treinta y ocho metros y diez decímetros cuadrados, según catastro, y linda, por su frente con Paseo de Sarasate y portal acceso a viviendas; izquierda con el lindero general de la casa con Paseo Sarasate número 14, derecha con portal acceso a viviendas del inmueble Sarasate número 12 y con el lindero general de la casa con Paseo Sarasate número 10 y en el fondo con bajera con bajera señalada con el número trece de Lindachiquía.

La superficie del local necesaria para la eliminación de barreras arquitectónicas con la instalación de ascensor es de 4,81 m² construidos bajo las actuales escaleras de portal y altura variable entre 1,50 y 2,83 m y 8,79 m² a lo largo del local junto al lindero con Paseo Sarasate 10, haciendo un total de 13,60 m², la zona necesaria linda con el portal acceso al edificio en el frente, a la izquierda con el lindero general de la finca con Paseo Sarasate 10, a la derecha con la bajera de la que se ocupa y al fondo con el local que da a calle de Lindachiquía número 13

El local actualmente carece de actividad.

Finca nº 2.- local Paseo Sarasate 12**DATOS REGISTRALES**

FINCA DE PAMPLONA Nº2 Nº: 40269

TIPO DE FINCA: Local

Dirección: CALLE LINDACHIQUIA

Número: 13

Planta: BAJA

PROPIEDAD; D. Eduardo Manuel Villar Rodriguez (50%) y Dña. Raquel Gambarte Espatolero (50%)

URBANA: BAJERA correspondiente a la casa señalada con el número doce del Paseo de Sarasate planta semisótano unidad catastral número 2, según catastro, que mide aproximadamente cuarenta y siete metros cuadrados, según nota simple registro de la propiedad, y treinta y nueve metros y cuarenta decímetros cuadrados, según catastro, y linda, por su frente con Calle Lindachiquía, derecha entrando con local con acceso a calle Lindachiquía marcado con el numero 15 propiedad de D Domingo de Guzmán Agudo Huici, perteneciente al mismo inmueble de Paseo Sarasate número 12, a la izquierda con el lindero general de la casa con Paseo Sarasate número 10 y fondo con bajera con acceso desde Paseo Sarasate 12 y propiedad de los mismos propietarios.

La superficie de la bajera necesaria para la eliminación de barreras arquitectónicas con la instalación de ascensor en este edificio es de un total de 3,41 m² al fondo del local y linda según se entra al local en el frente y derecha con el local en el que se ocupa, a la izquierda con el linde general de la finca con Paseo Sarasate 12 y fondo con local Paseo Sarasate 12.

El local actualmente carece de actividad.

Finca nº 3.- Vivienda entreplanta Paseo Sarasate 12**DATOS REGISTRALES**

FINCA DE PAMPLONA Nº2 Nº: 27588

TIPO DE FINCA: vivienda piso sin anejos

Dirección: PASEO SARASATE

Número: 12

Planta: ENTREPLANTA

PROPIEDAD; D. Eduardo Manuel Villar Rodriguez (50%) y Dña. Raquel Gambarte Espatolero (50%)

URBANA: VIVIENDA correspondiente a la casa señalada con el número doce del Paseo de Sarasate planta entreplanta unidad catastral número 4, según catastro, que mide aproximadamente ciento diez metros cuadrados, según nota simple registro de la propiedad, y noventa y siete metros y noventa decímetros cuadrados, según catastro, y linda, ocupa la planta entreplanta y linda por su frente con Paseo Sarasate y portal acceso a viviendas, derecha entrando con escaleras acceso al resto de plantas, patio interior y lindero general de la casa con Paseo Sarasate número 10, a la izquierda con el lindero general de la casa con Paseo Sarasate número 14 y patio interior de baños y fondo con Calle de Lindachiquía

La superficie de la vivienda necesaria para la eliminación de barreras arquitectónicas con la instalación de ascensor en este edificio es de 2,46 m² en el nuevo acceso a la vivienda y zonas limítrofes con la escalera y de 0,43 m² junto al patio para ampliar el acceso a la vivienda desde el ascensor, haciendo un total de 2,89 m². La primera zona a ocupar linda al frente con Paseo Sarasate y portal acceso al edificio, a la derecha y fondo con la vivienda en la que se ocupa, e izquierda con las actuales escaleras, la zona ocupada para ampliar el acceso a la vivienda linda a la derecha con las actuales escaleras, derecha y frente con la vivienda en la que se ocupa y fondo con el patio interior ventilación escaleras.

La vivienda se ha reformado recientemente.

Finca nº 4.- Vivienda 1ª planta Paseo Sarasate 12**DATOS REGISTRALES**

FINCA DE PAMPLONA Nº2 Nº: 40852

TIPO DE FINCA: vivienda piso con anejos

Dirección: PASEO SARASATE

Número: 12

Planta: 1ª PLANTA

PROPIEDAD; D. Francisco Javier Zaldo Latasa (100%).

URBANA: PISO 1ª PLANTA de la casa sita en Pamplona, correspondiente a la casa señalada con el número doce del Paseo de Sarasate unidad catastral número 5, según catastro, que mide aproximadamente noventa metros cuadrados, según nota simple registro de la propiedad, y ciento dos metros y noventa y cinco decímetros cuadrados, según catastro, y linda derecha entrando, con la casa numero diez del Paseo de Sarasate; izquierda, con la casa numero catorce del mismo Paseo; y espalda con calle de Lindachiquía.

El volumen de la vivienda necesaria para la eliminación de barreras arquitectónicas con la instalación de ascensor en este edificio es de un total de 0,72 m³ en el salón de la vivienda junto a la caja de escaleras, en el rincón izquierdo desde su acceso y lo más alejado del Paseo Sarasate con una superficie en planta de 1,53 m² y una altura de 0,47 cm.

7.- PLANOS.

Se elabora siguiente listado de planos:

PLANOS PROPUESTA ELEGIDA

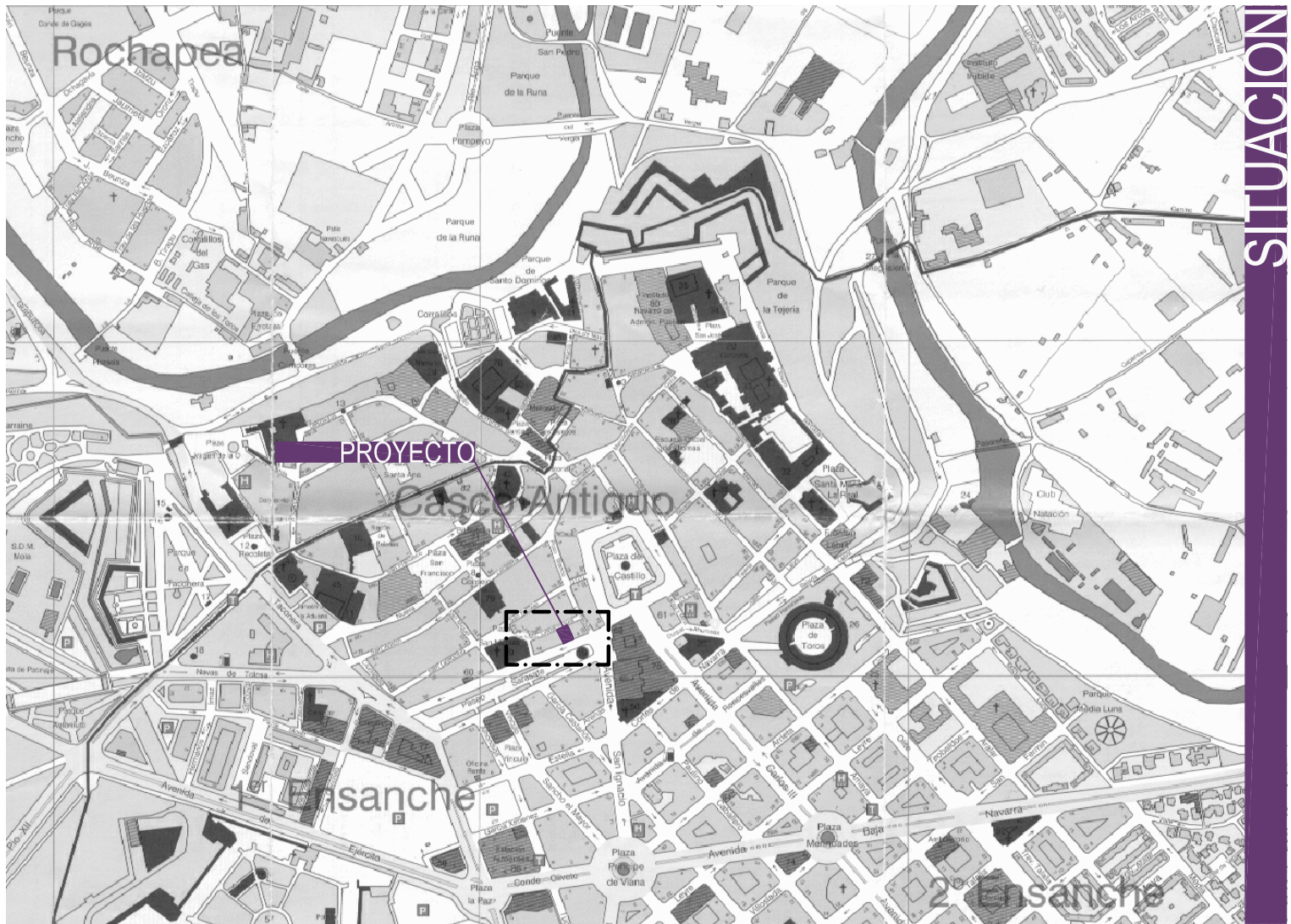
Plano 0:	SITUACIÓN y EMPLAZAMIENTO	
ESTADO ACTUAL		
Plano 1:	PLANTAS y SECCIÓN	(e: 1/50)
Plano 2:	PLANTAS SEMISÓTANO, ENTREPLANTA, 1ª y 2ª	(e: 1/75)
Plano 3:	PLANTAS 3ª, 4ª BAJOCUBIERTA y CUBIERTA	(e: 1/75)
Plano 4:	SECCIÓN	(e: 1/75)
ESTADO REFORMADO		
Plano 5:	PLANTAS ACCESIBILIDAD	(e: 1/50)
Plano 6:	PLANTAS y SECCIONES ACOTADAS	(e: 1/50)
Plano 7:	PLANTAS SEMISÓTANO, ENTREPLANTA, 1ª y 2ª	(e: 1/75)
Plano 8:	PLANTAS 3ª, 4ª BAJOCUBIERTA y CUBIERTA	(e: 1/75)
Plano 9:	SECCIÓN	(e: 1/75)

Pamplona, noviembre de 2021



Jaime San Martín Ariz

arquitecto-arquitecto técnico
EMIA ARQUITECTURA SLP



PLANOS

PLAN ESPECIAL ACCESIBILIDAD

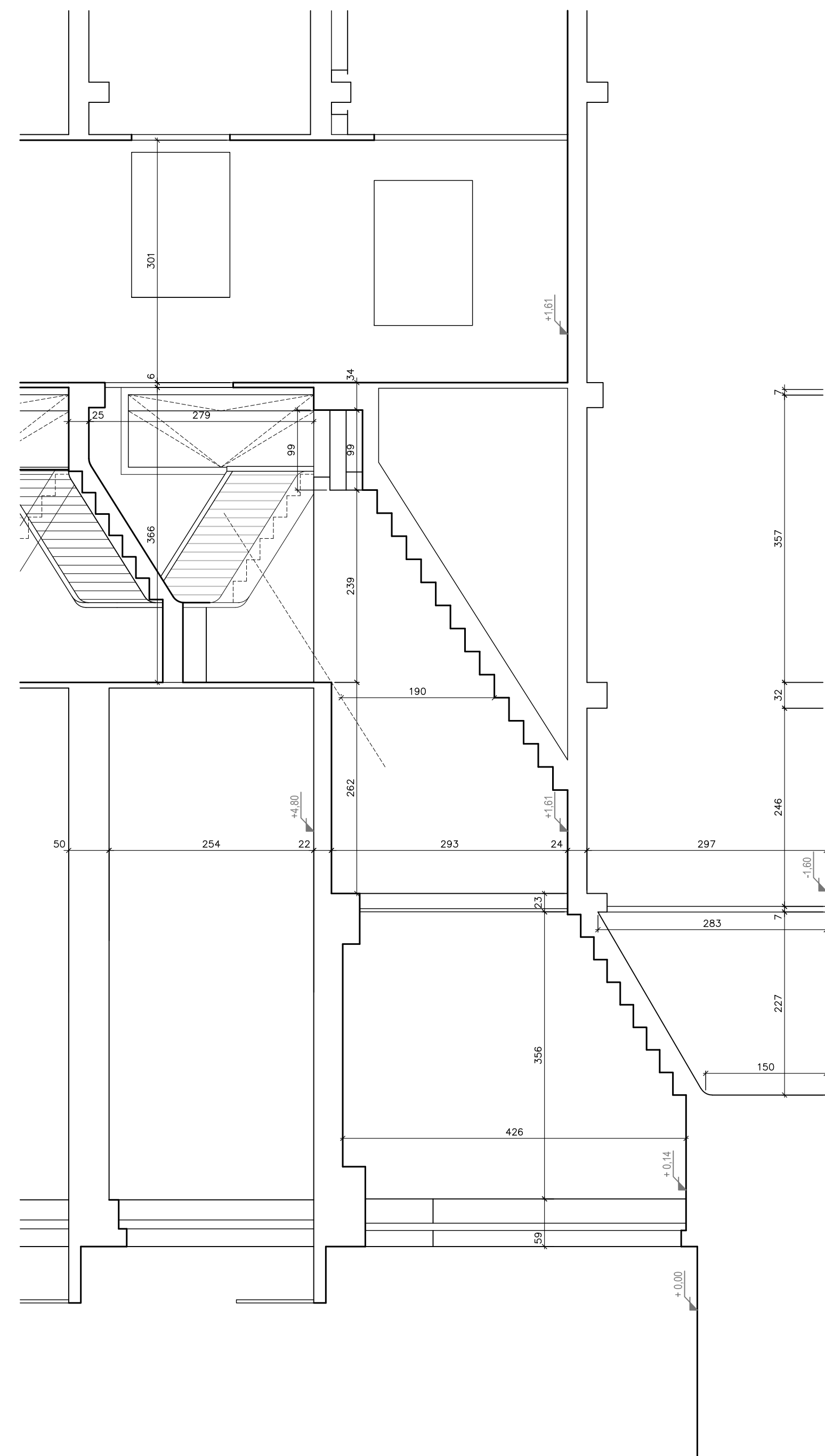


COMUNIDAD DE COOPROPIETARIOS

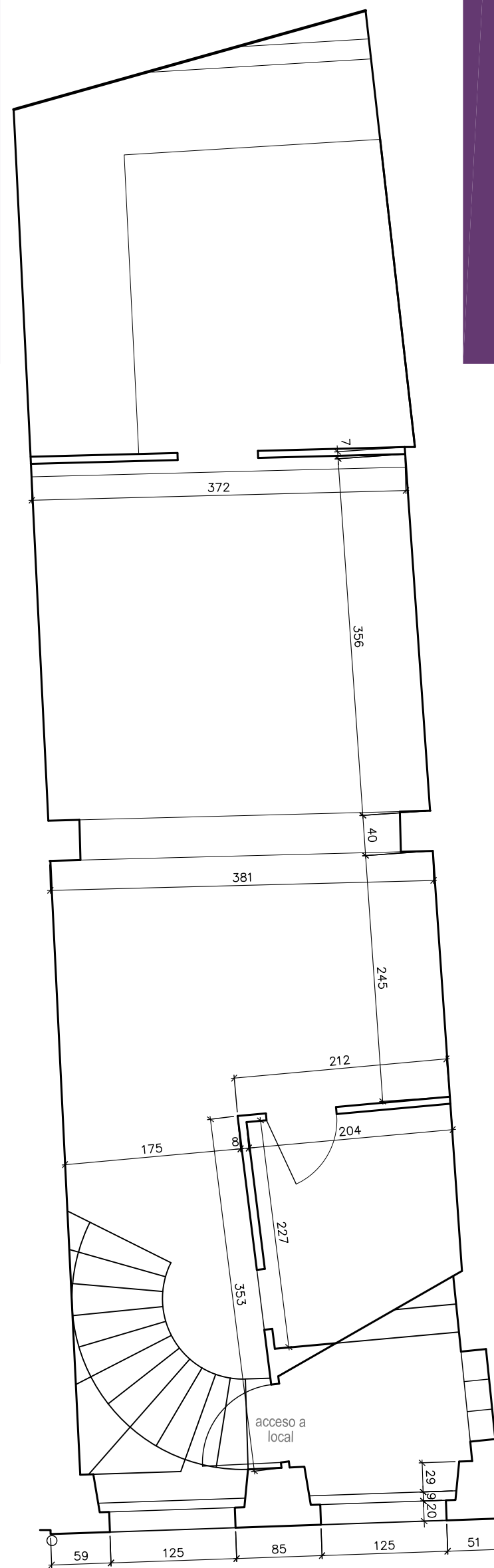
PASEO SARASATE nº 12 -pamplona-

NOVIEMBRE 2021

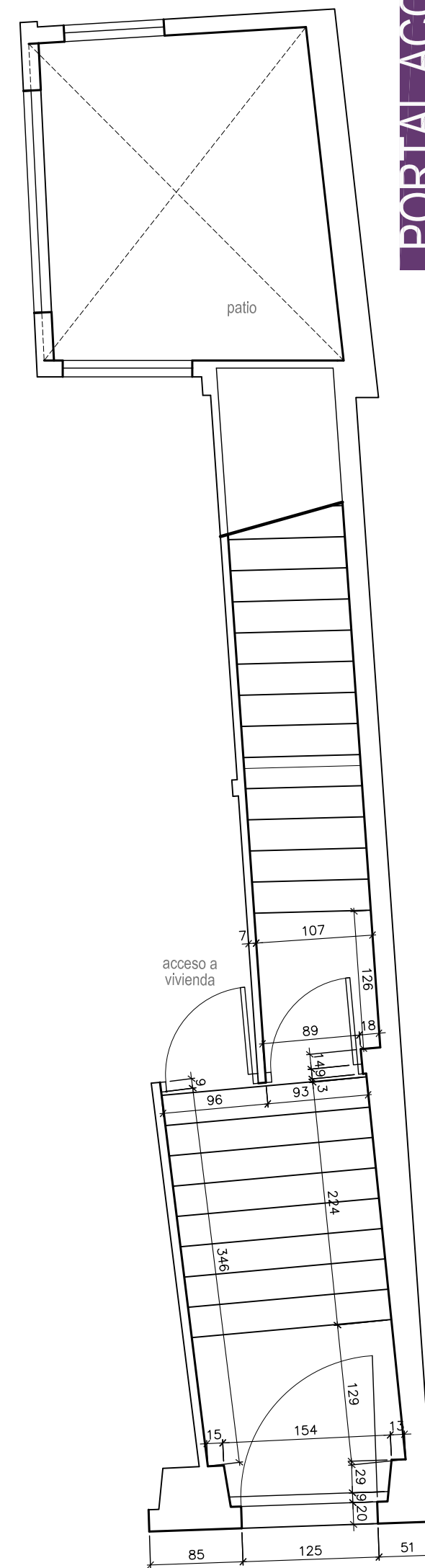
SITUACIÓN y EMPLAZAMIENTO 0



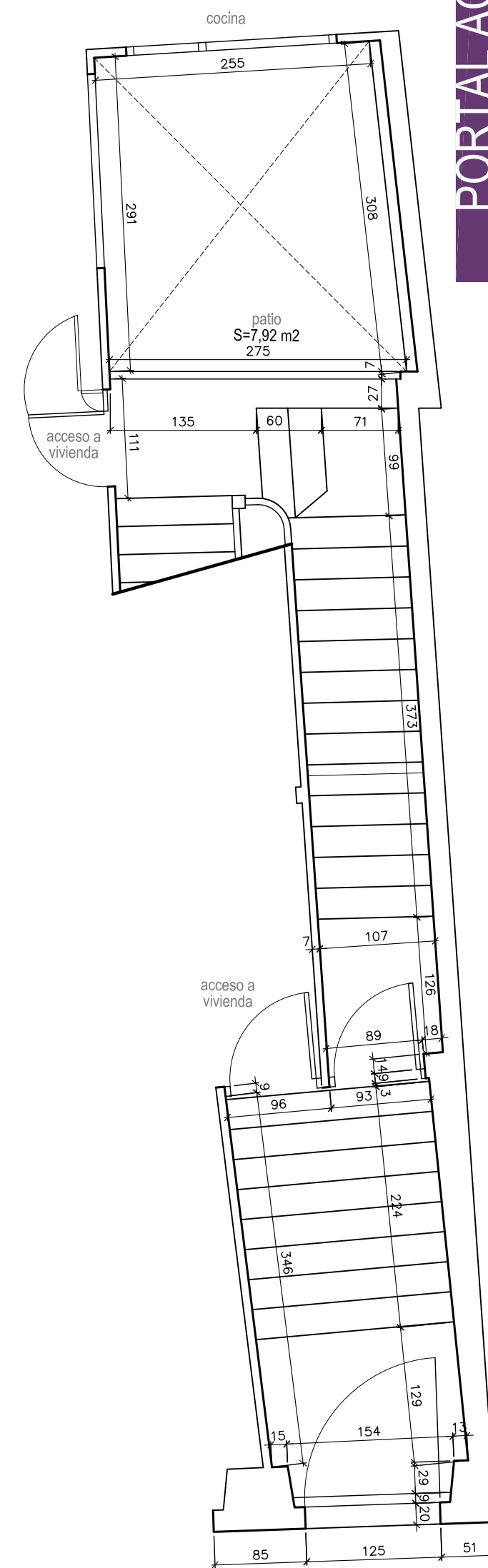
SECTION



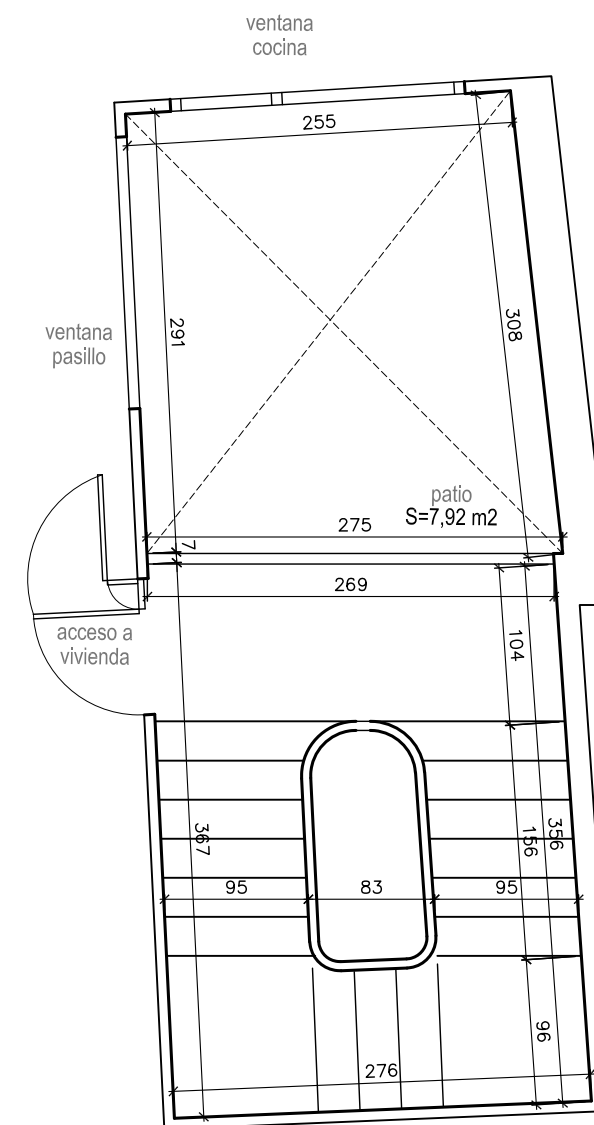
SEMISSOTANO



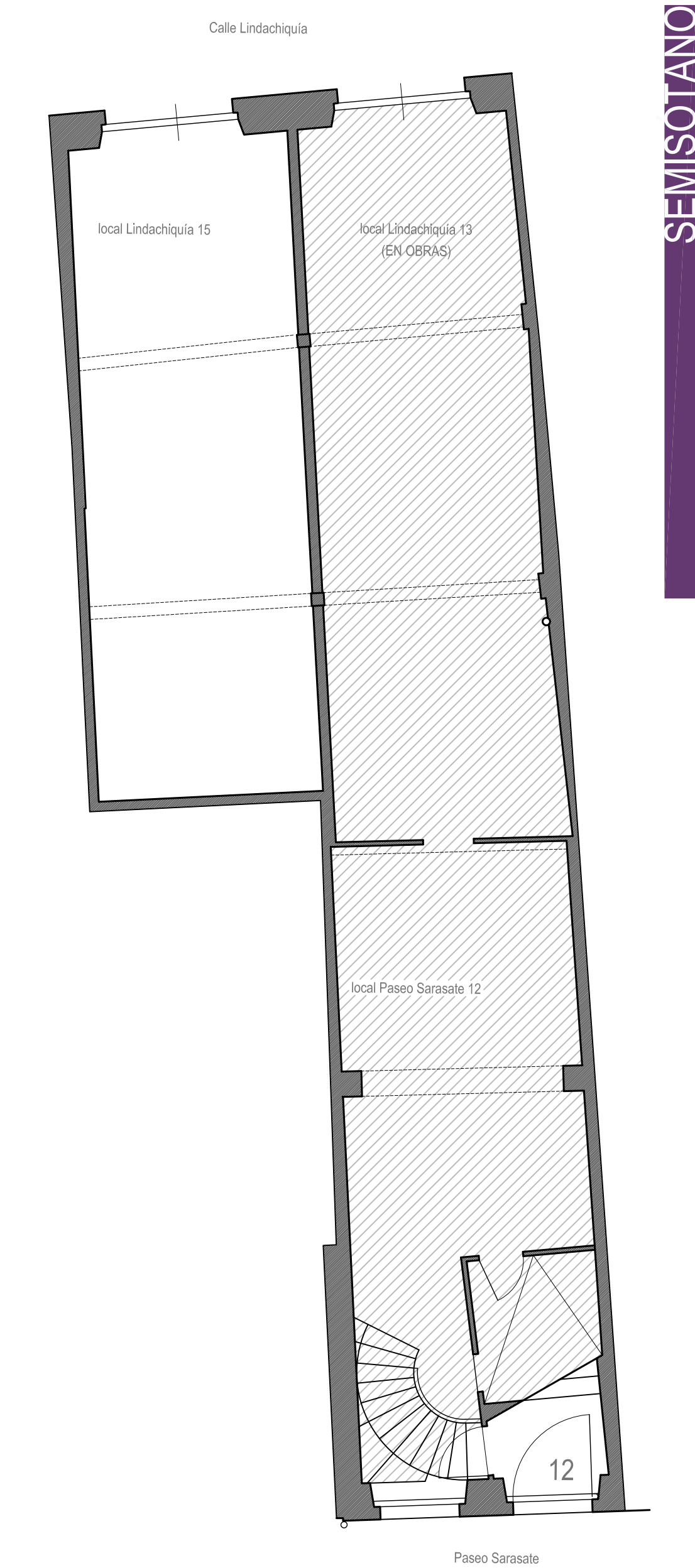
PORTAL ACCESS-TO-ENTREPRENEURIAL



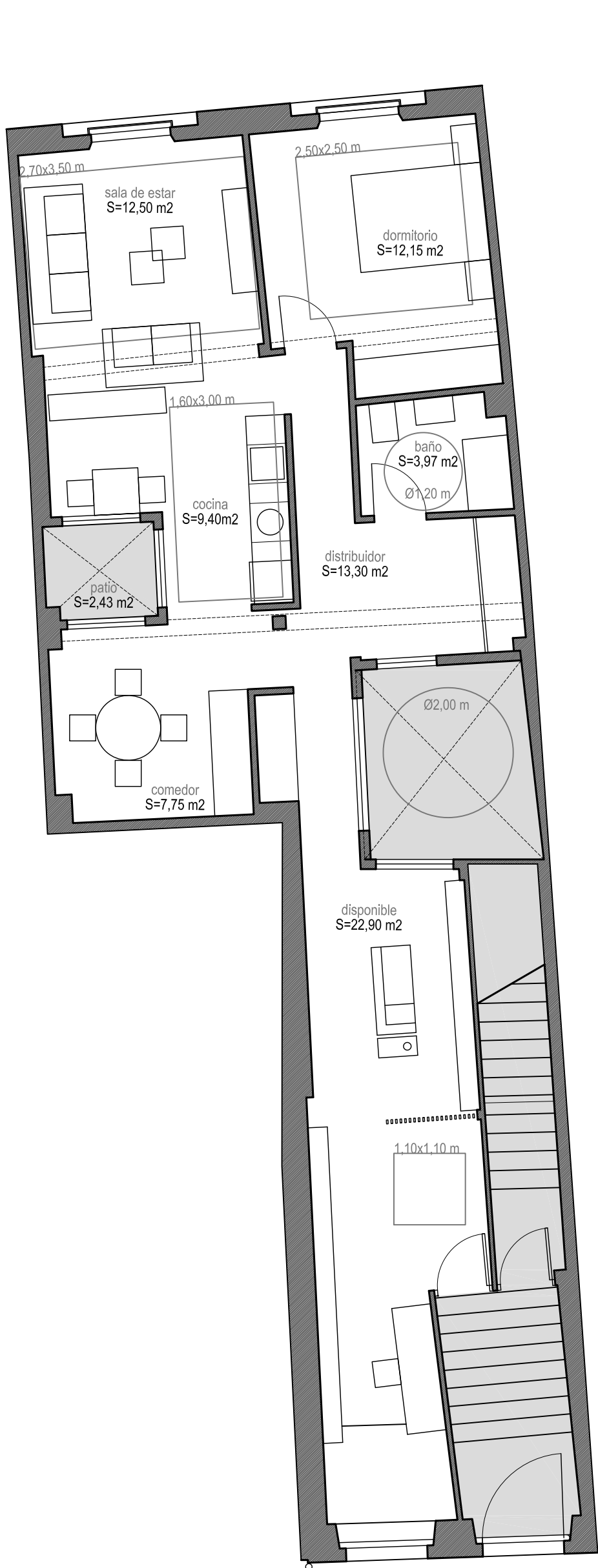
[POR AL ACCESO A 1ª PLANTILLA](#)



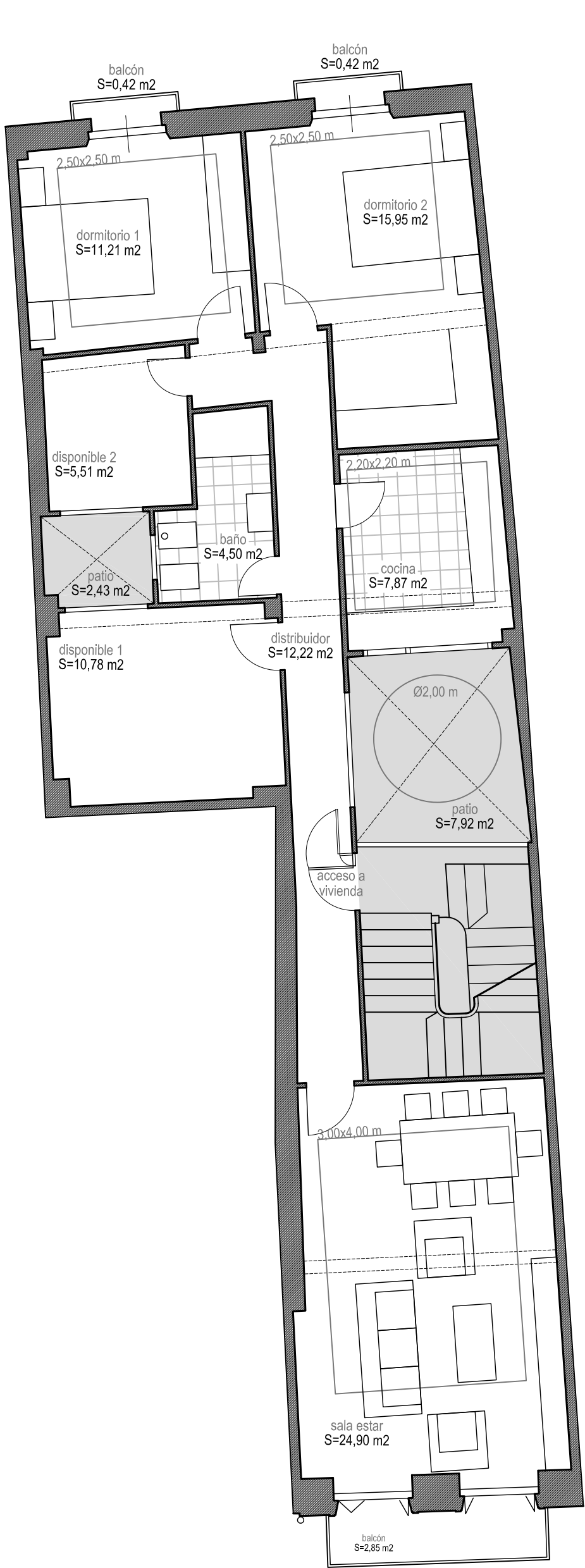
PLANTATIPO



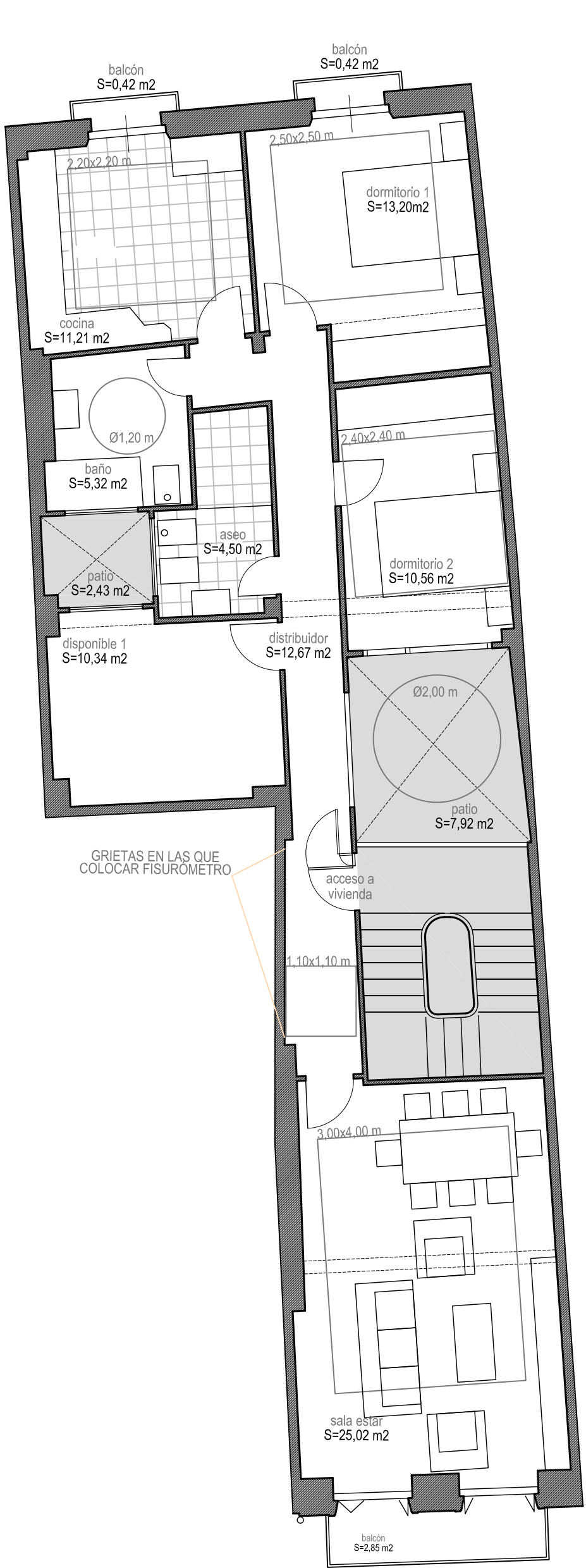
SEMI SOTANO



ENTREPLANTA



PLANTA 1ª

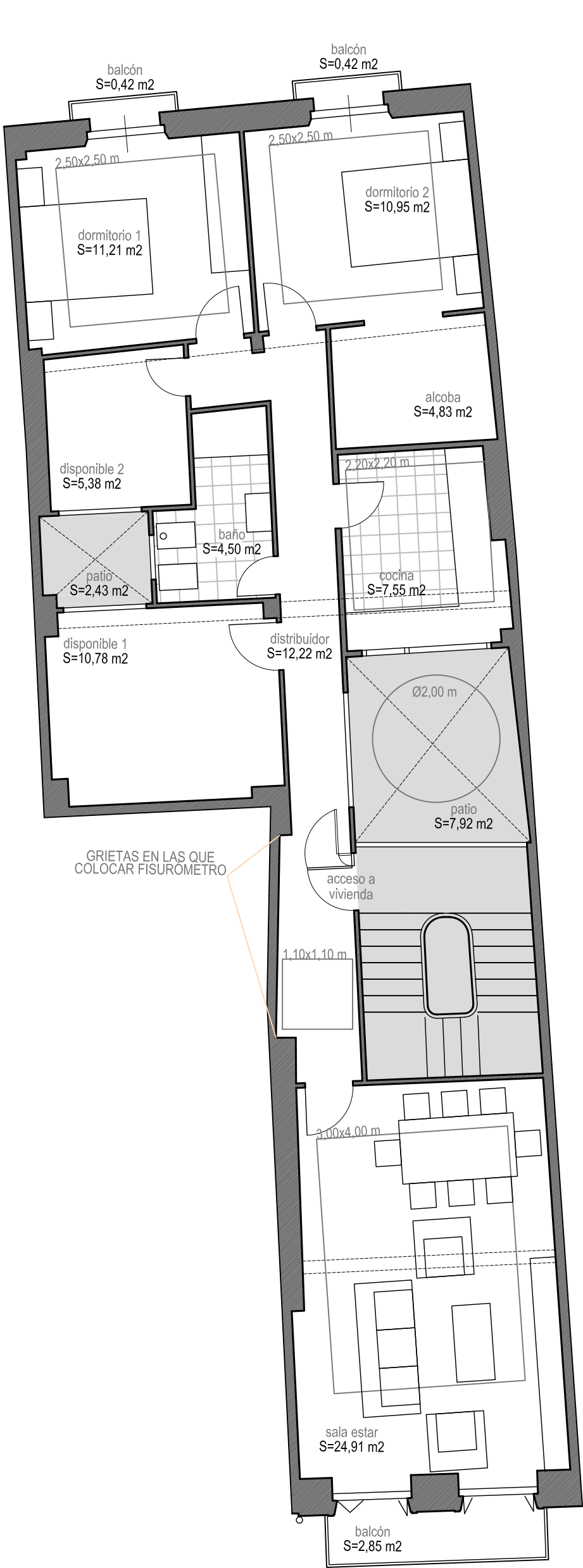


PLANTA 2ª

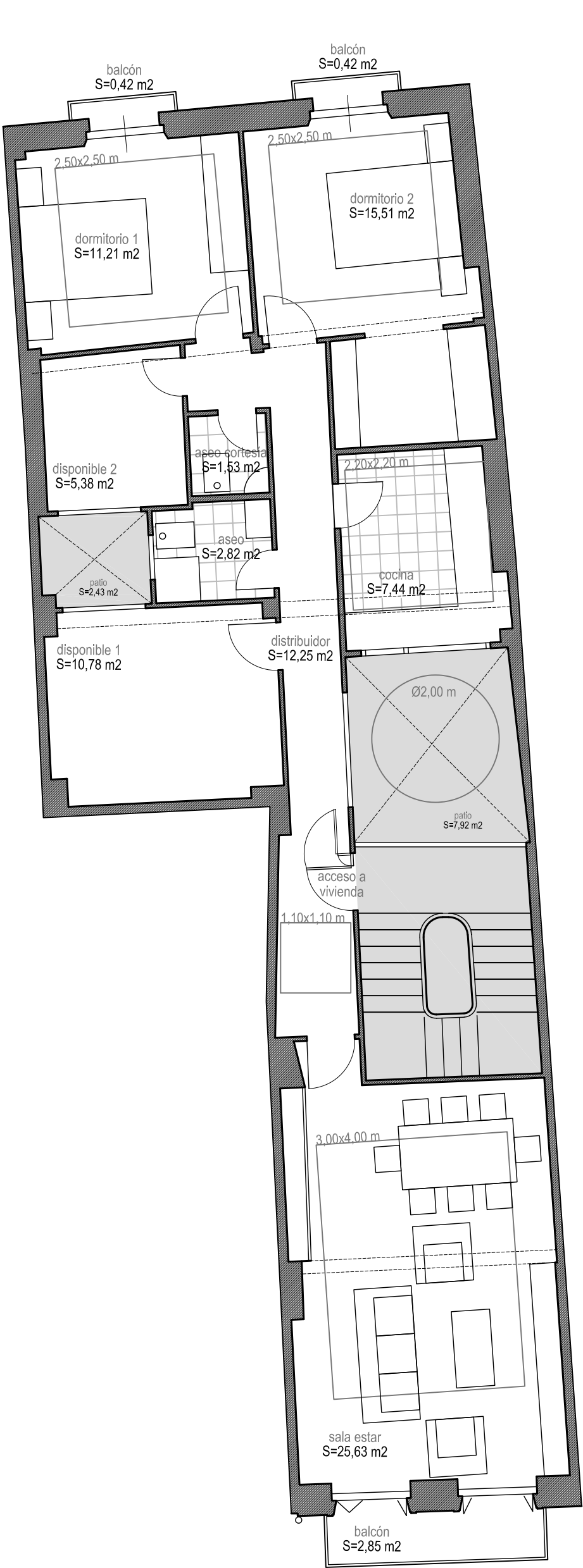
ENTREPLANTA*	iluminación		superficie
	existente	exigencia 8%	
sala estar-cocina	2,16 m²	1,60 m²	21,90 m²
dormitorio 1	2,16 m²	0,97 m²	12,15 m²
baño			3,97 m²
comedor			7,75 m²
disponible	1,80 m²		22,90 m²
distribuidor			13,30 m²
superficie util			81,97 m²
superficie construida			99,10 m²
*datos obtenidos del proyecto presentado en el Ayuntamiento para la obtención de Licencia de Obras.			

1º	iluminación		superficie
	existente	exigencia 8%	
sala estar	5,06 m²	1,60 m²	24,90 m²
dormitorio 1	2,53 m²	0,90 m²	11,21 m²
dormitorio 2	2,53 m²	1,28 m²	15,95 m²
cocina	2,10 m²	0,63 m²	7,87 m²
baño			4,50 m²
disponible 1			10,78 m²
disponible 2			5,51 m²
distribuidor	1,92 m²		12,22 m²
balcones 50%			1,85 m²
superficie util			94,79 m²
superficie construida			109,78 m²

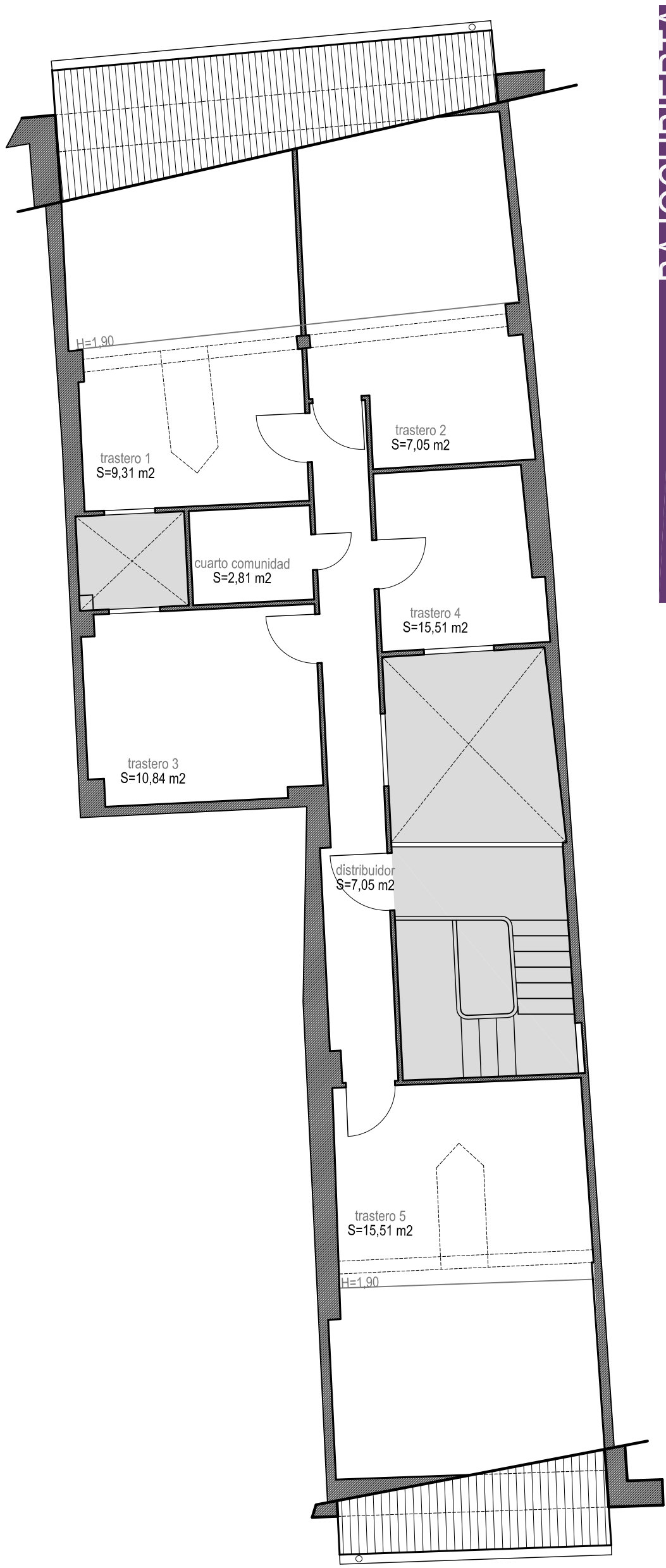
2º	iluminación		superficie
	existente	exigencia 8%	
sala estar	5,06 m²	1,60 m²	25,02 m²
dormitorio 1	2,53 m²	1,06 m²	13,20 m²
dormitorio 2	2,10 m²	0,85 m²	10,59 m²
cocina	2,53 m²	0,90 m²	11,21 m²
baño			5,32 m²
aseo			4,50 m²
disponible 1			10,34 m²
distribuidor	1,92 m²		12,67 m²
balcones 50%			1,85 m²
superficie util			94,70 m²
superficie construida			109,78 m²



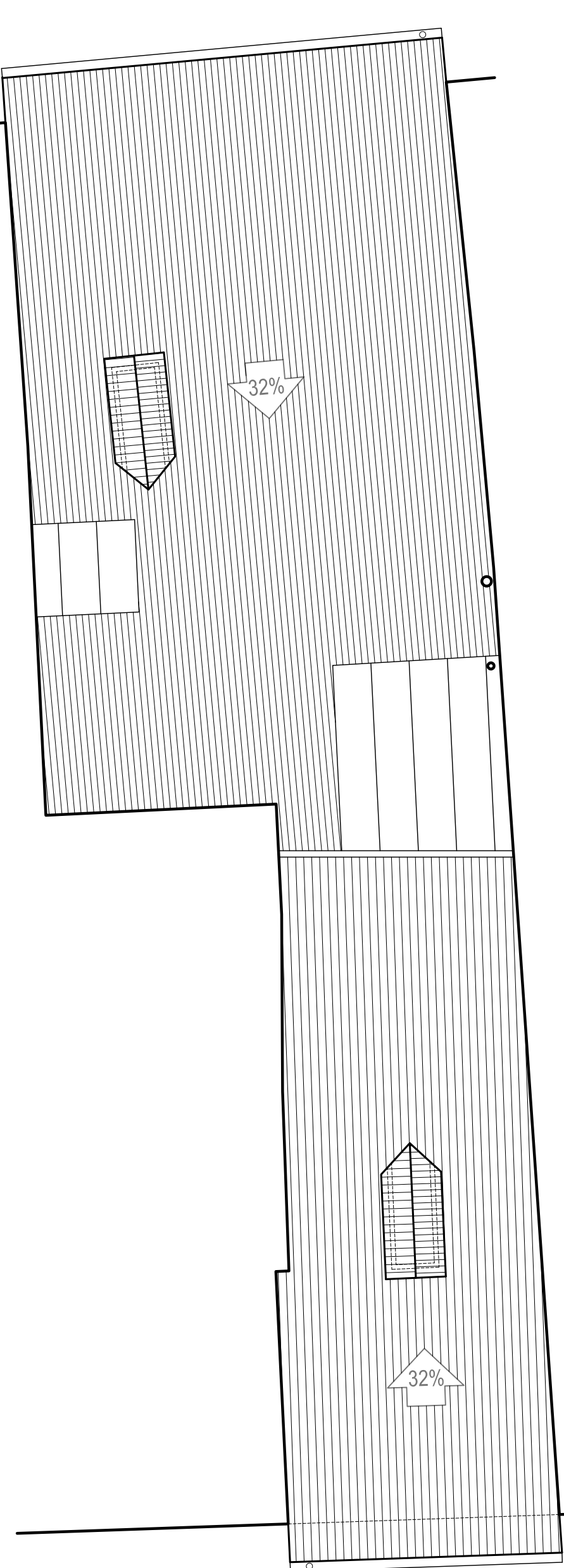
PLANTA 3ª



PLANTA 4ª



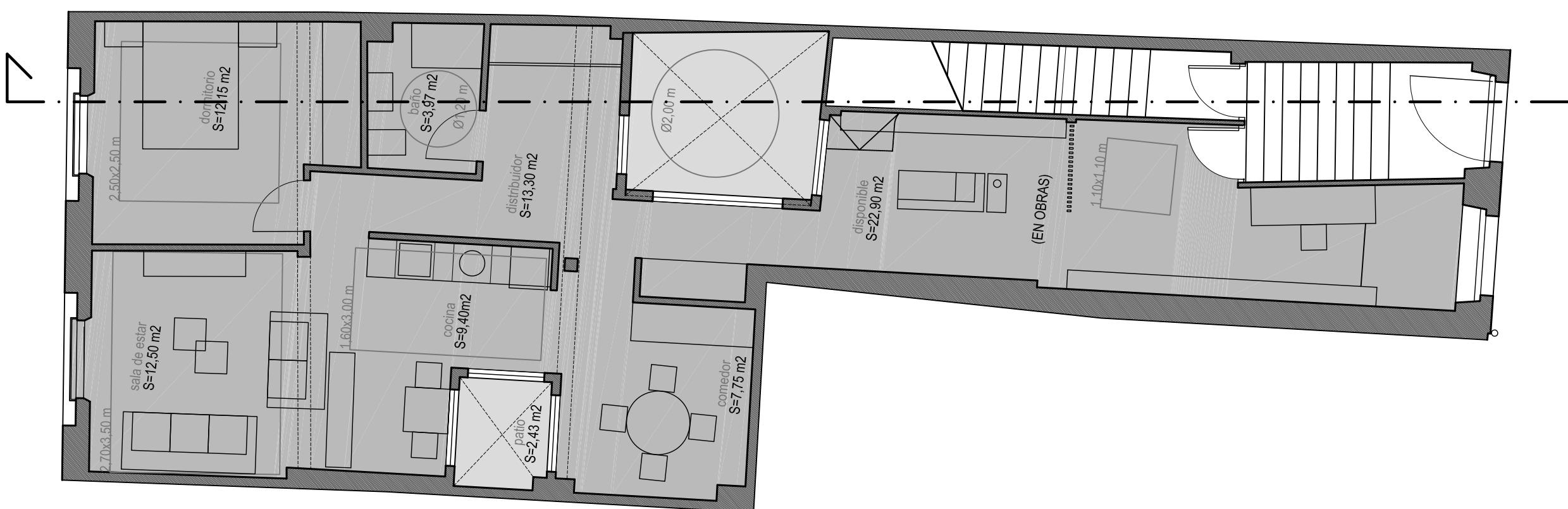
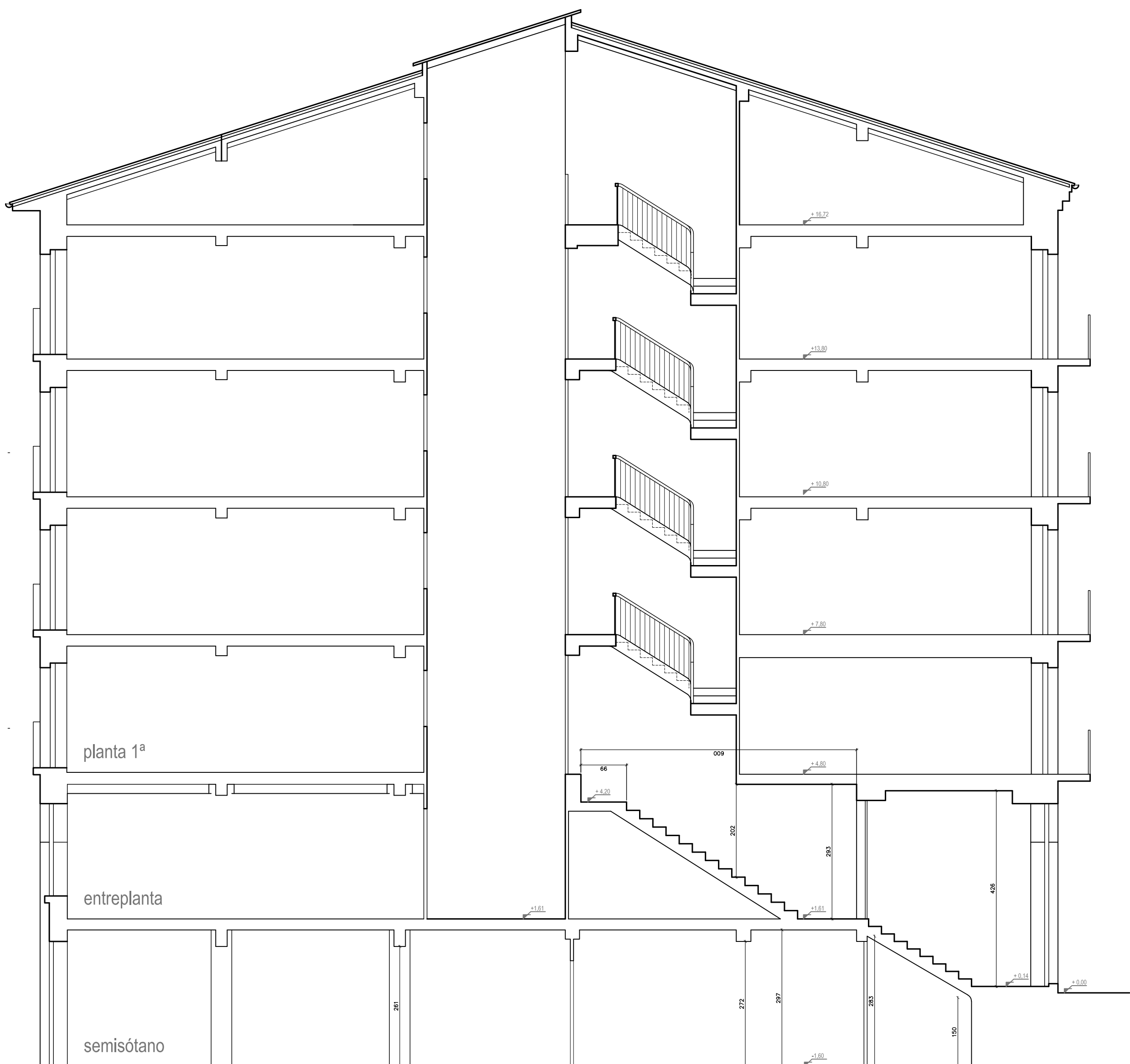
BAJOCUBIERTA



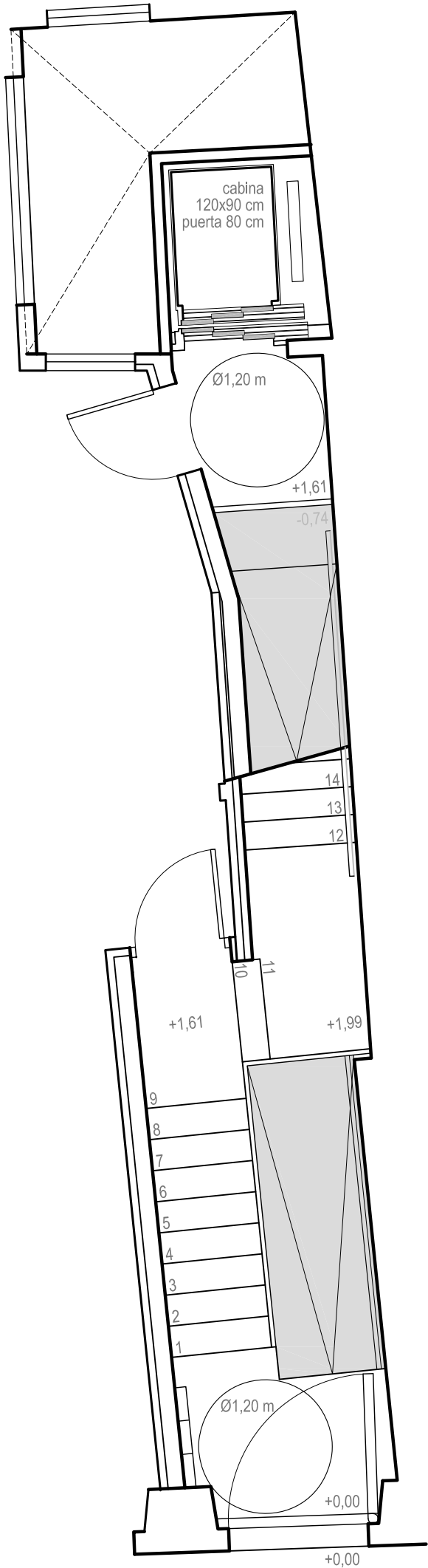
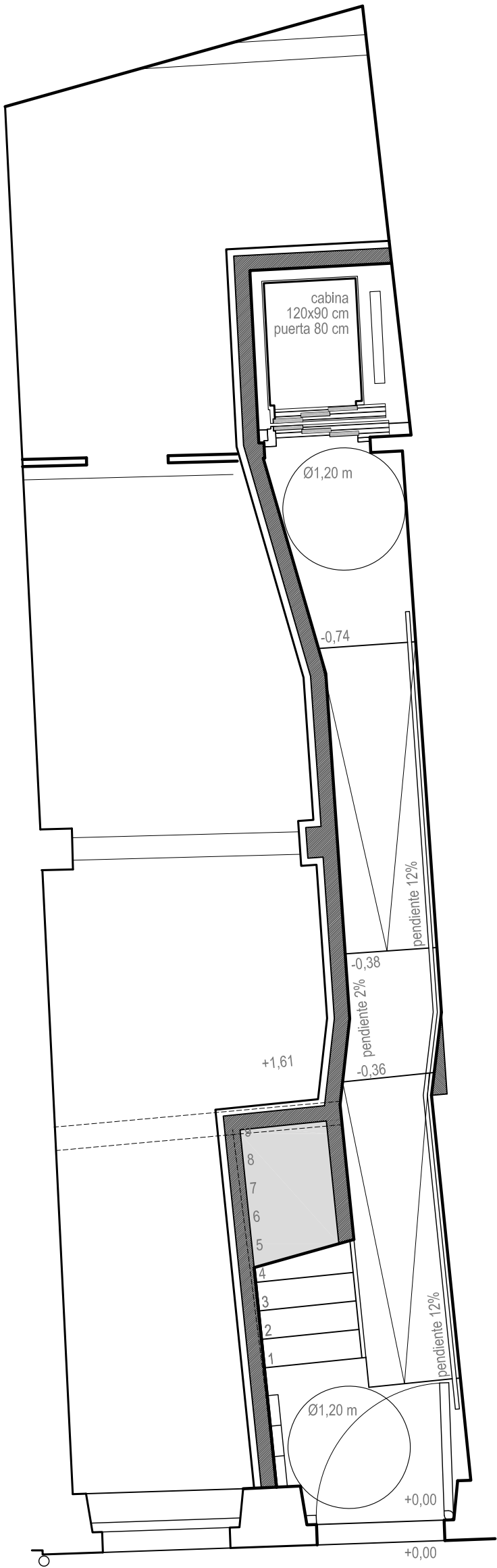
CUBIERTA

	iluminación		superficie
	existente	exigencia 8%	
sala estar	5,06 m²	1,60 m²	24,91 m²
dormitorio 1	2,53 m²	0,90 m²	11,21 m²
dormitorio 2	2,53 m²	0,88 m²	10,95 m²
alcoba			4,83 m²
cocina	2,10 m²	0,60 m²	7,55 m²
baño			4,50 m²
disponible 1			10,78 m²
disponible 2			5,38 m²
distribuidor	1,92 m²		12,22 m²
balcones 50%			1,85 m²
superficie util			94,18 m²
superficie construida			108,47 m²

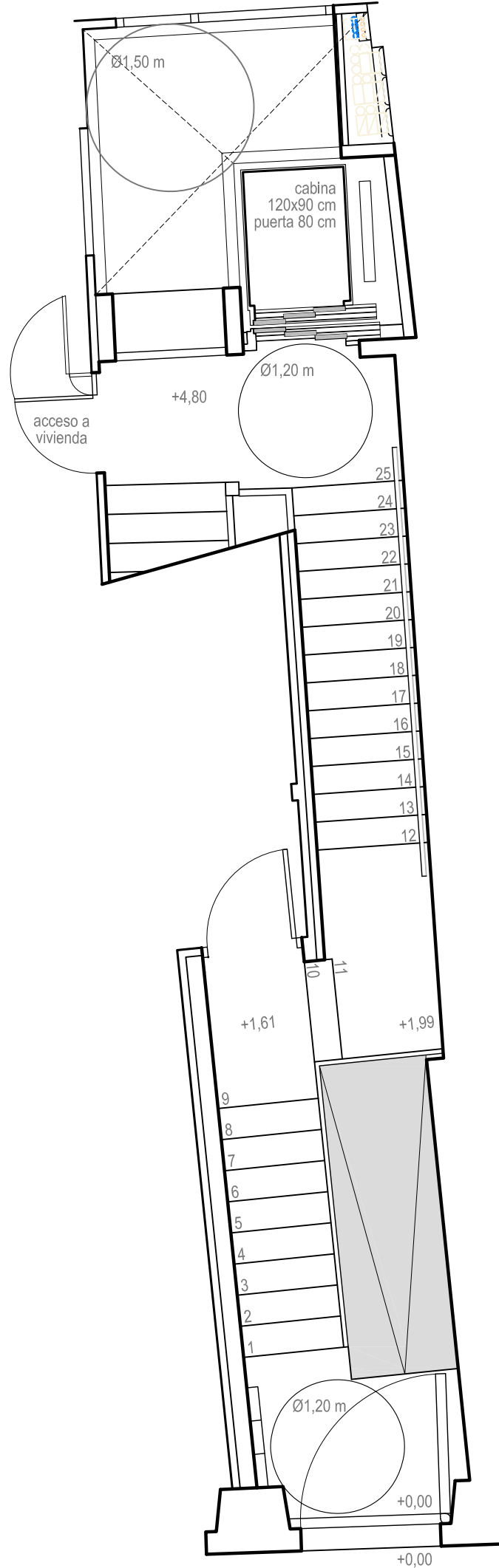
	iluminación		superficie
	existente	exigencia 8%	
sala estar	5,06 m²	1,60 m²	25,63 m²
dormitorio 1	2,53 m²	0,90 m²	11,21 m²
dormitorio 2	2,53 m²	1,24 m²	15,51 m²
cocina	2,10 m²	0,60 m²	7,44 m²
aseo			2,82 m²
aseo cortesía			1,53 m²
disponible 1			10,78 m²
disponible 2			5,38 m²
distribuidor	1,92 m²		12,25 m²
balcones 50%			1,85 m²
superficie util			94,40 m²
superficie construida			108,47 m²



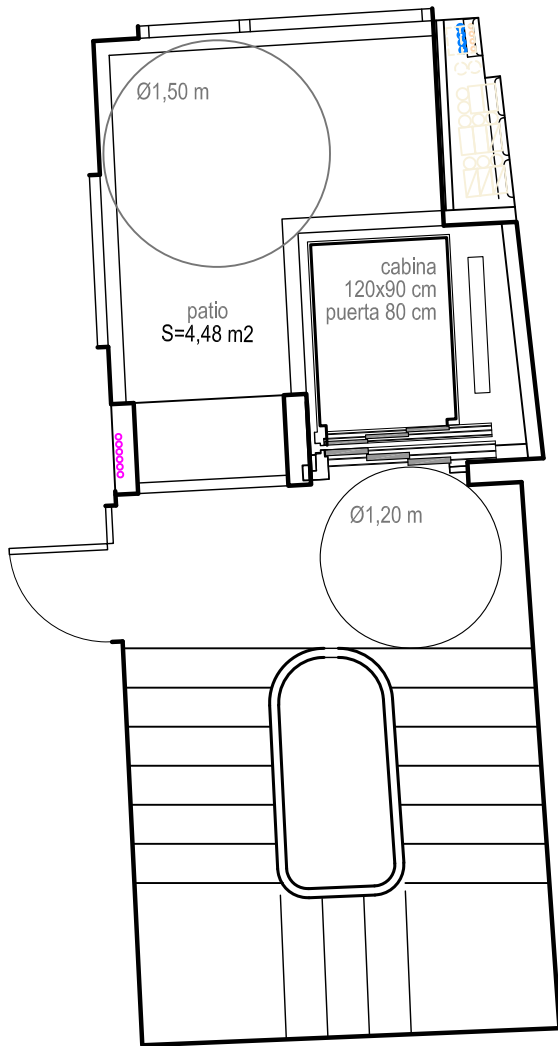
SEMI SOTANO



PORTAL ACCESO ENTREP. 1ª PLANTA

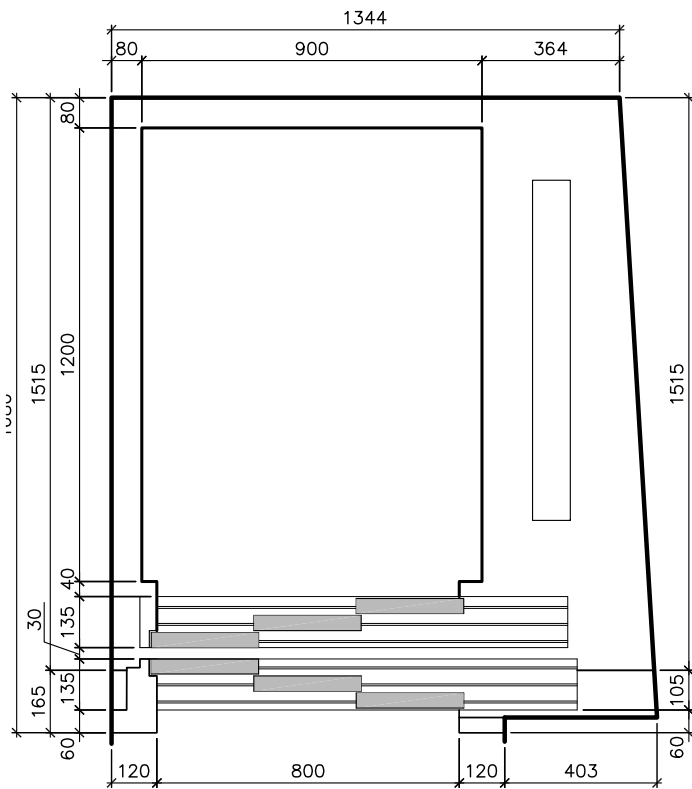


PORTAL ACCESO A 1ª PLANTA



PLANTA TIPO

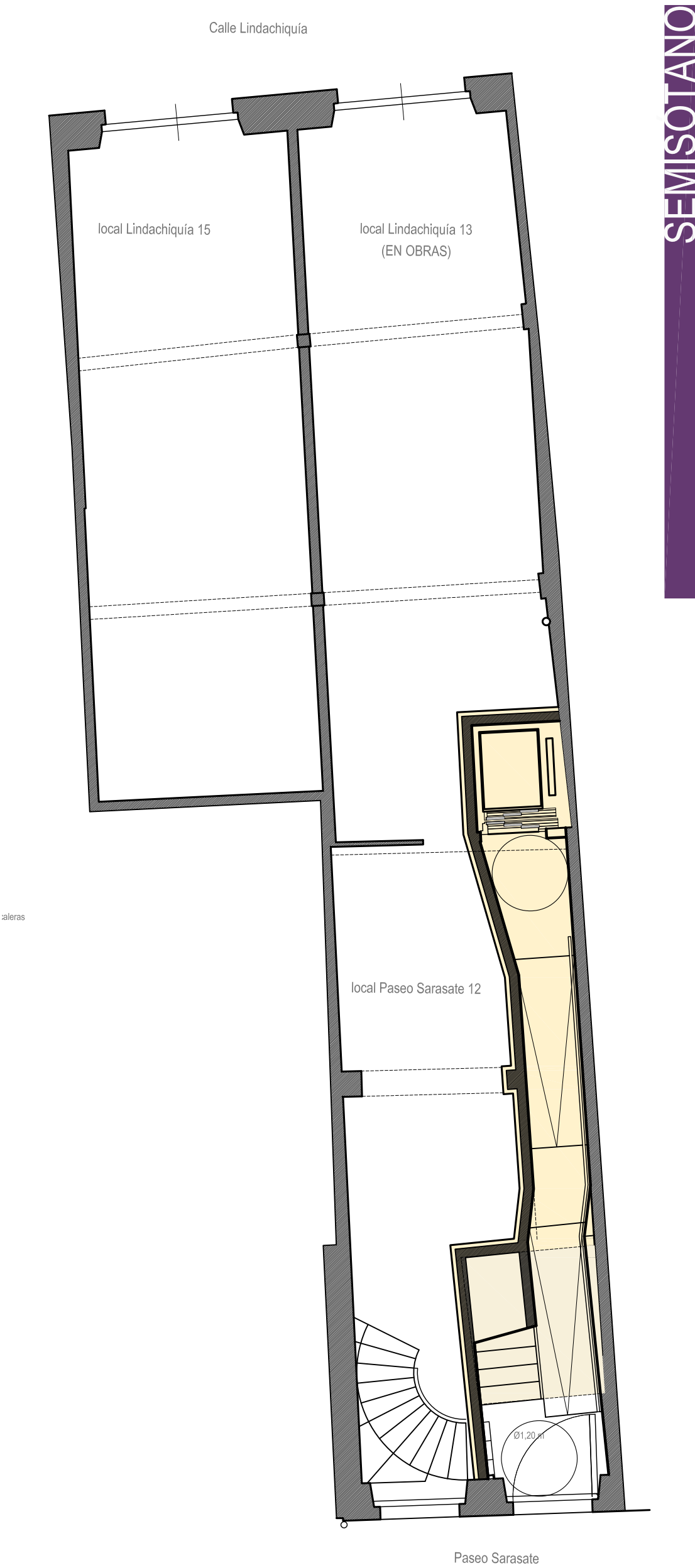
- ascensor eléctrico.
- foso 1,10 m.
- cabina 1,20x0,90 m
- 7 paradas, portal y 6 alturas
- altura recorrido aproximado 17,50 m.
- altura huida 3,60 m.



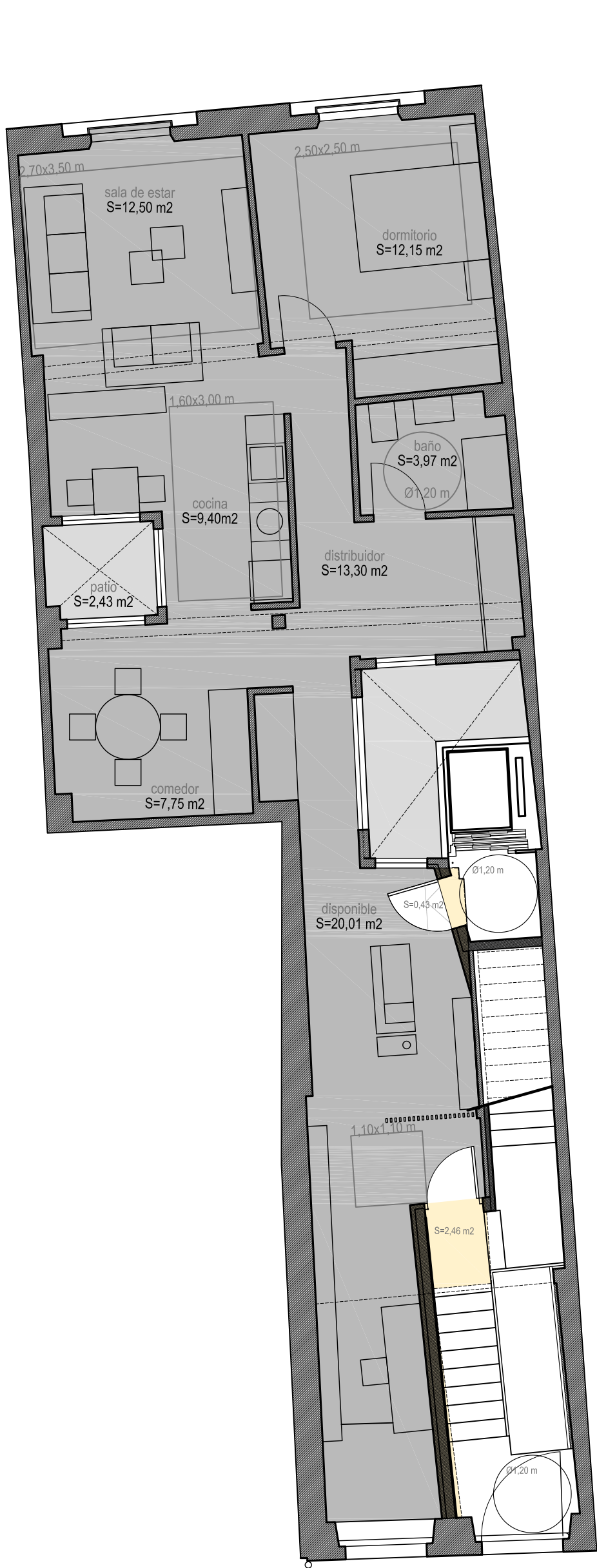
NORMATIVA ACCESIBILIDAD

- 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 entre 0,80 y 1,20 m respecto con la rasante
- La puerta de acceso al portal será una hoja de 1,25 m.
- Las puertas del ascensor serán de 80 cm. de paso libre.
- La cabina del ascensor es 1,20x0,90 m como se admite en el DA SUA/2 en los casos para la instalación de ascensor en edificios existentes
- La anchura mínima del recorrido interior es 0,90 m como se admite en el DA SUA/2 en los casos para la instalación de ascensor en edificios existentes
- La pendiente de las rampas es del 12% con una longitud máxima de 3 m como se admite en el DA SUA/2 en los casos para la instalación de ascensor en edificios existentes
- Las nuevas escaleras a planta primera tienen una pisa de 25 cm y una altura de 19,31 cm < 20 cm como se admite en el DA SUA/2 en los casos para la instalación de ascensor en edificios existentes con menos de 8 viviendas.
- Frente al embarque del ascensor y cambios de dirección se puede inscribir un círculo de diámetro 1,20 m como se admite en el DA SUA/2 en los casos para la instalación de ascensor en edificios existentes.

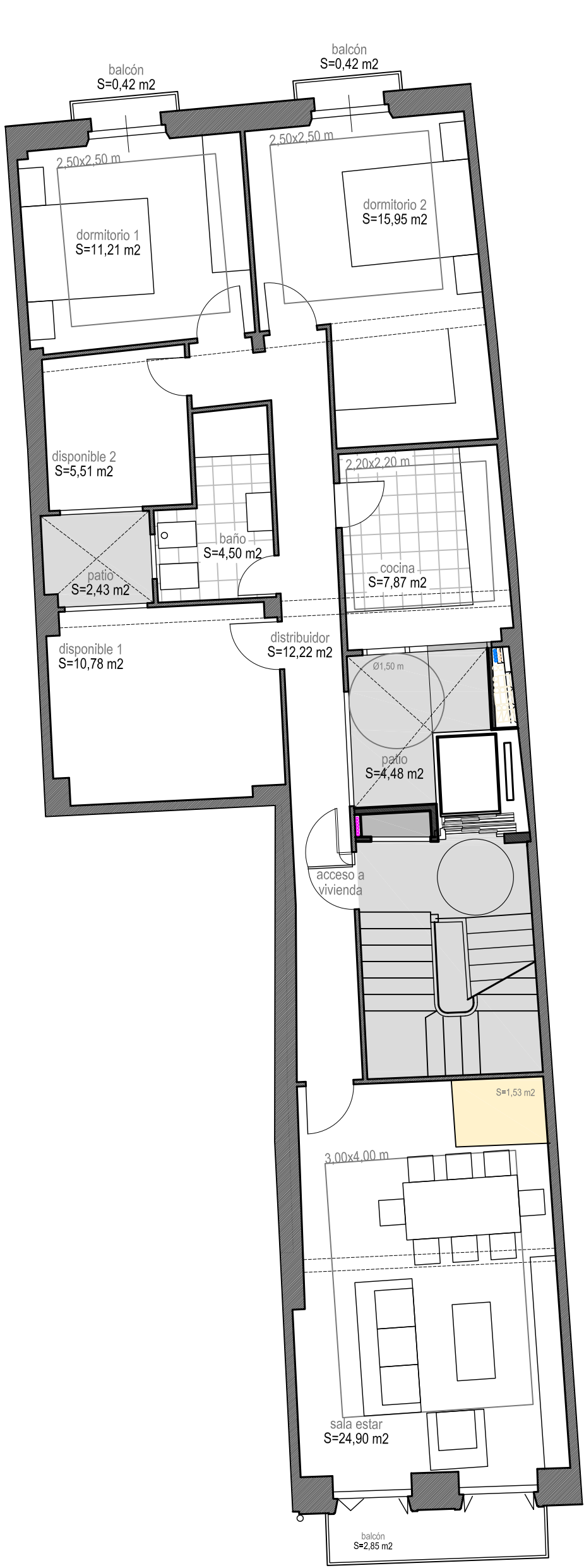
PLANOS PLAN ESPECIAL ACCESIBILIDAD



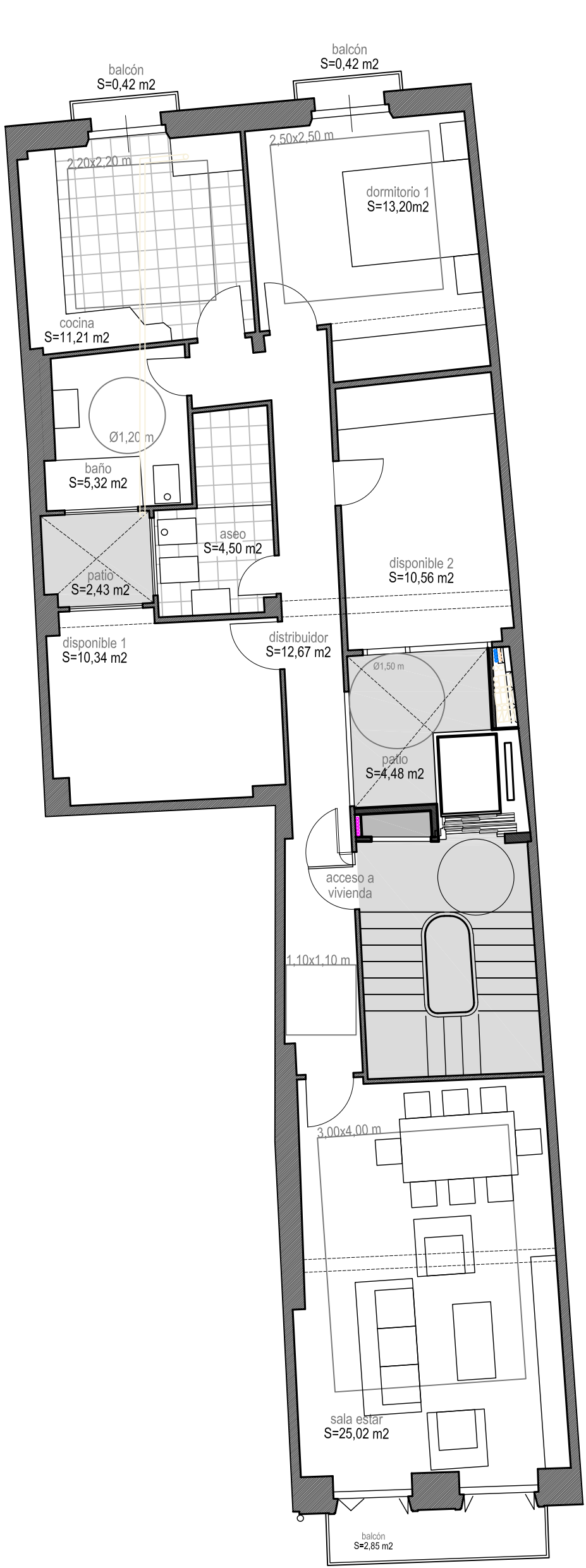
SEMITOTANO



ENTREPLANTA



PLANTA 1ª



PLANTA 2ª

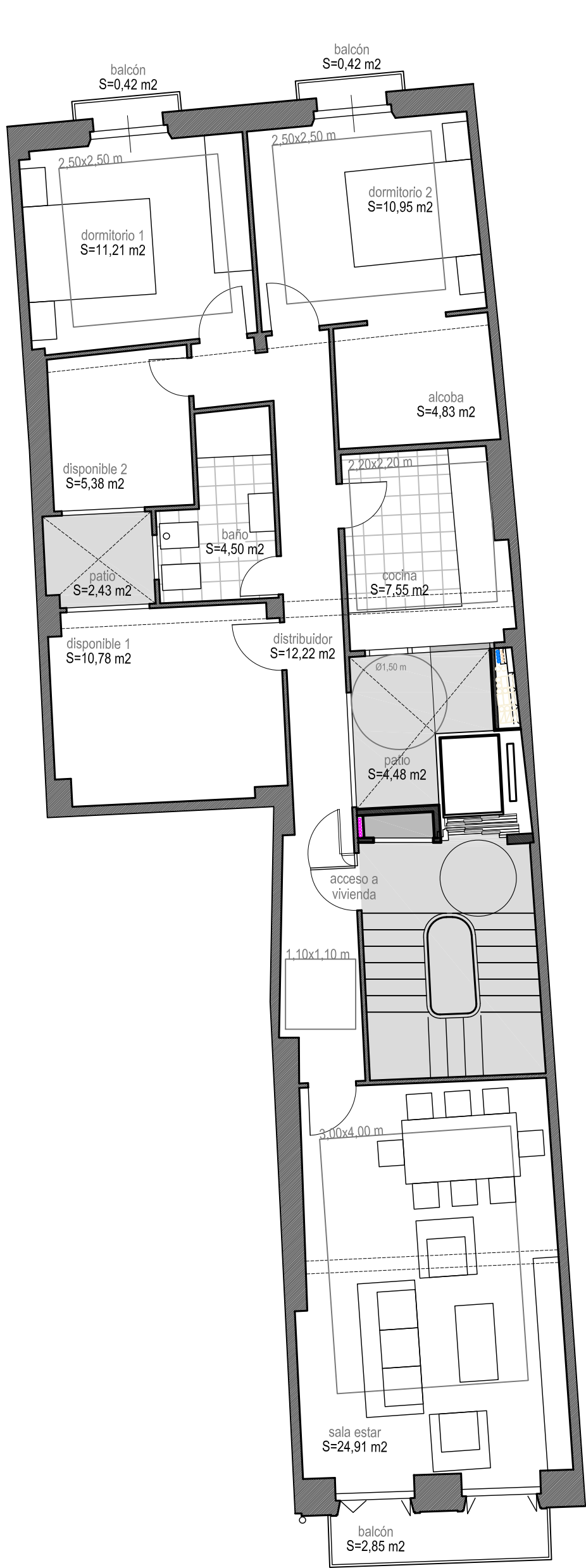
ENTREPLANTA*	iluminación		superficie
	existente	exigencia 8%	
sala estar-cocina	2,16 m²	1,60 m²	21,90 m²
dormitorio 1	2,16 m²	0,97 m²	12,15 m²
baño			3,97 m²
comedor			7,75 m²
disponible	1,80 m²		20,01 m²
distribuidor			13,30 m²
superficie util			79,08 m²
superficie construida			99,10 m²
*datos obtenidos del proyecto presentado en el Ayuntamiento para la obtención de Licencia de Obras.			

1º	iluminación		superficie
	existente	exigencia 8%	
sala estar	5,06 m²	1,60 m²	23,37 m²
dormitorio 1	2,53 m²	0,90 m²	11,21 m²
dormitorio 2	2,53 m²	1,28 m²	15,95 m²
cocina	0,91 m²	0,63 m²	7,87 m²
baño			4,50 m²
disponible 1			10,78 m²
disponible 2			5,51 m²
distribuidor	1,92 m²		12,22 m²
balcones 50%			1,85 m²
superficie util			93,26 m²
superficie construida			109,78 m²

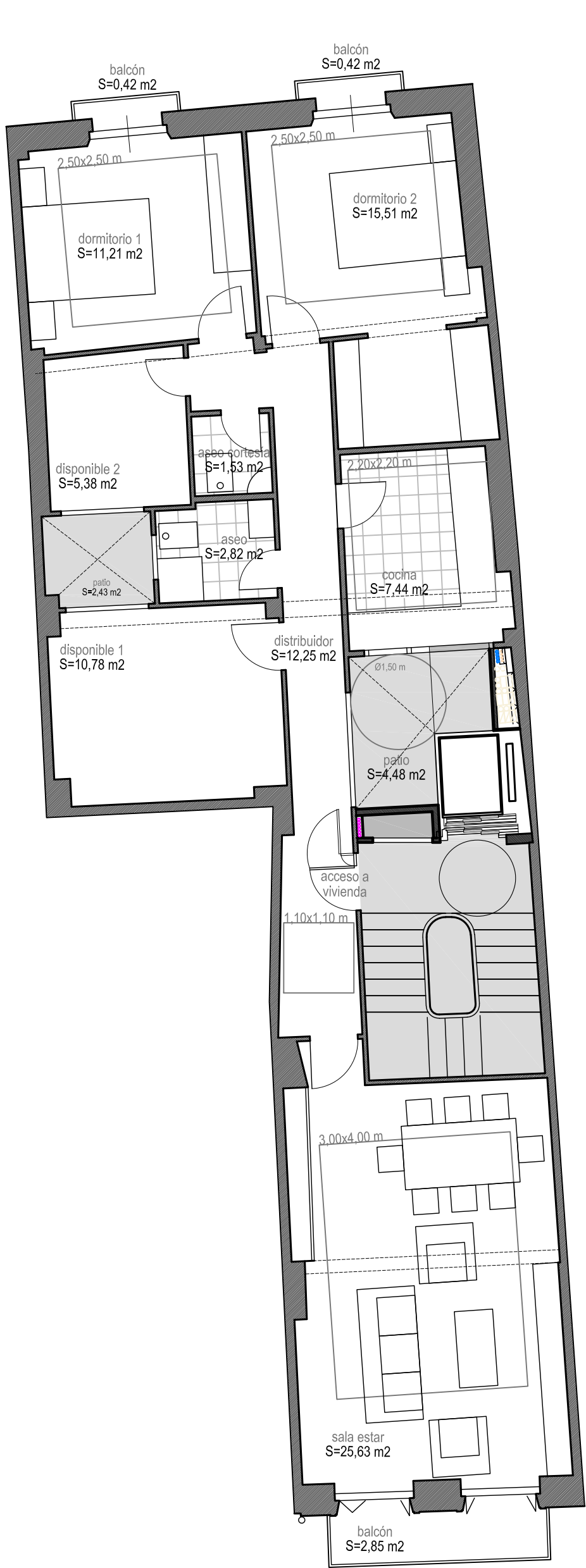
2º	iluminación		superficie
	existente	exigencia 8%	
sala estar	5,06 m²	1,60 m²	25,02 m²
dormitorio 1	2,53 m²	1,06 m²	13,20 m²
cocina	2,53 m²	0,90 m²	11,21 m²
baño			5,32 m²
aseo			4,50 m²
disponible 1			10,34 m²
disponible 2			10,59 m²
distribuidor	1,92 m²		12,67 m²
balcones 50%			1,85 m²
superficie util			94,70 m²
superficie construida			109,78 m²



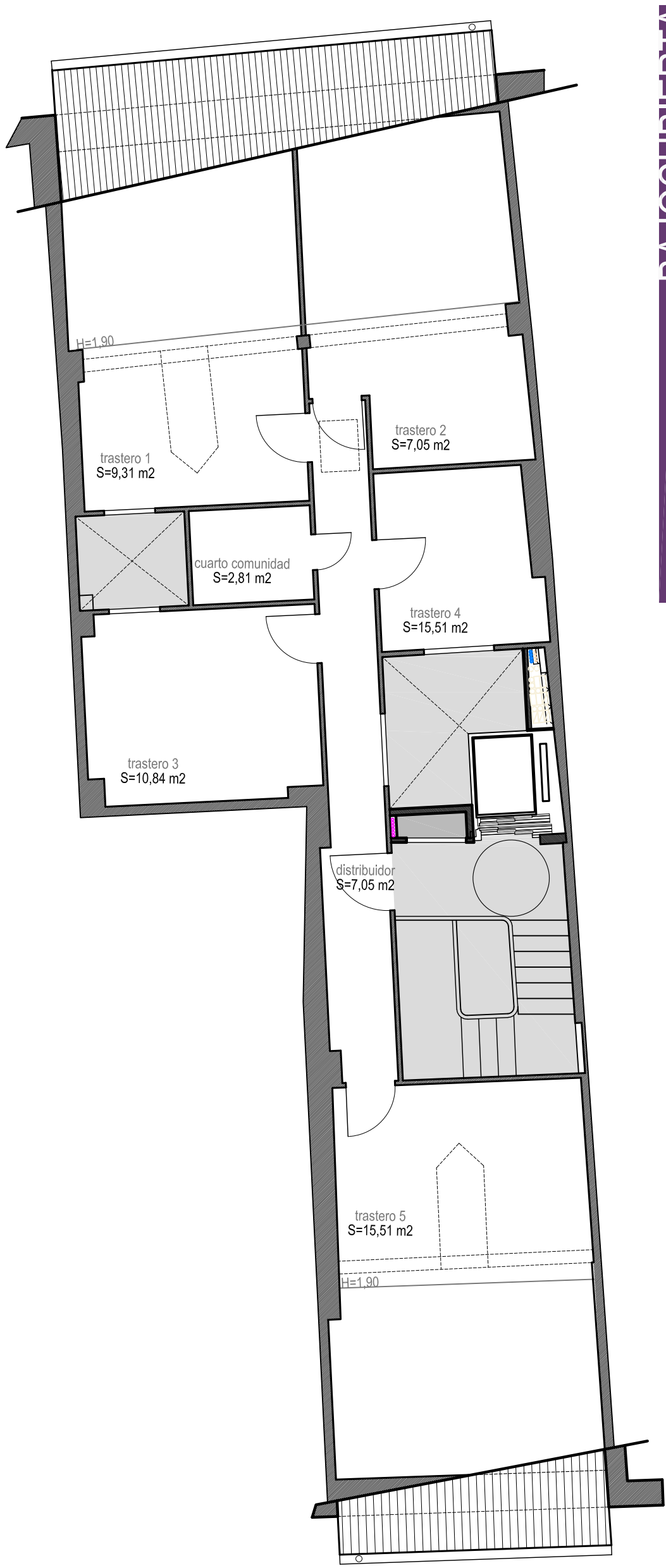
nuevo patinillo
instalaciones para cada vivienda y local
-ventilación natural Ø100
-campana #220x55 termoplástico
-chimenea caldera Ø80
-acometidas de gas, agua



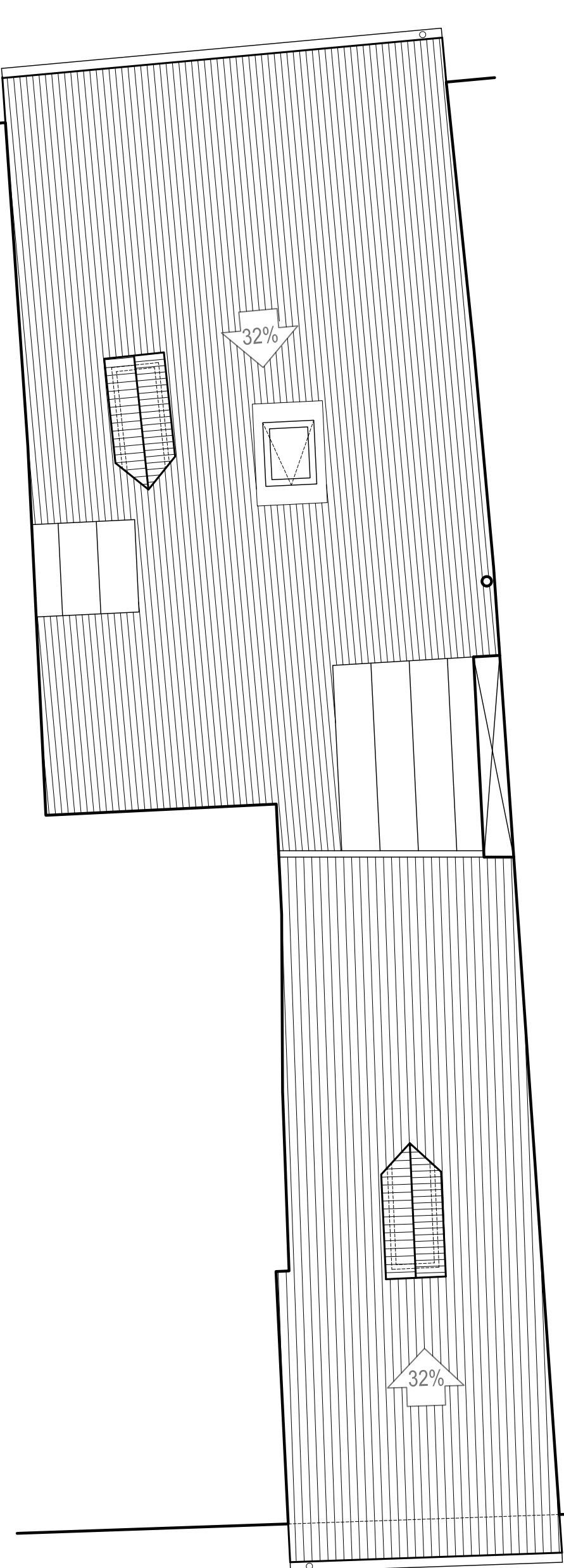
PLANTA 3ª



PLANTA 4ª



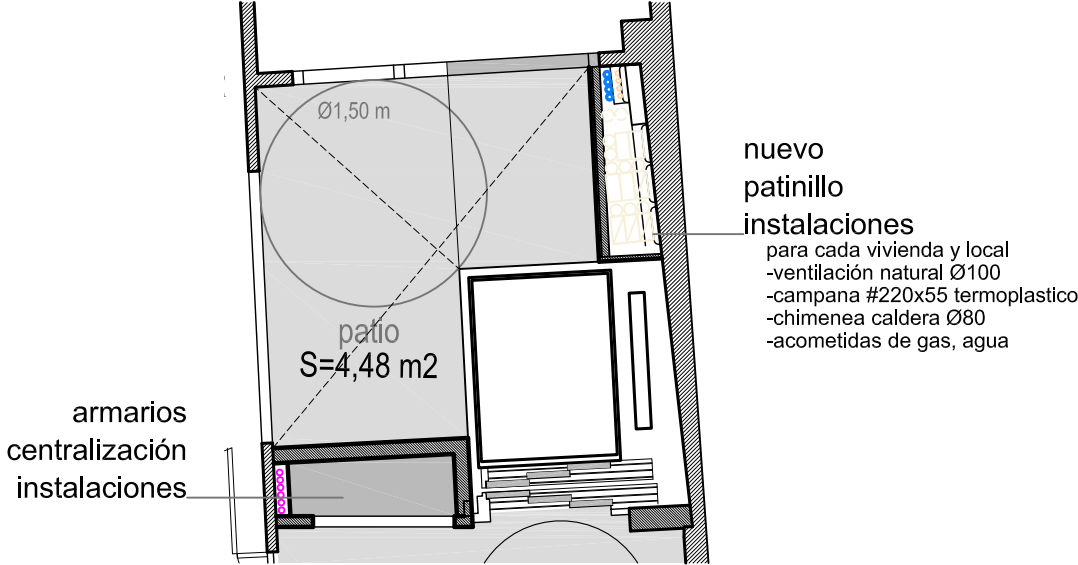
BAJOCUBIERTA

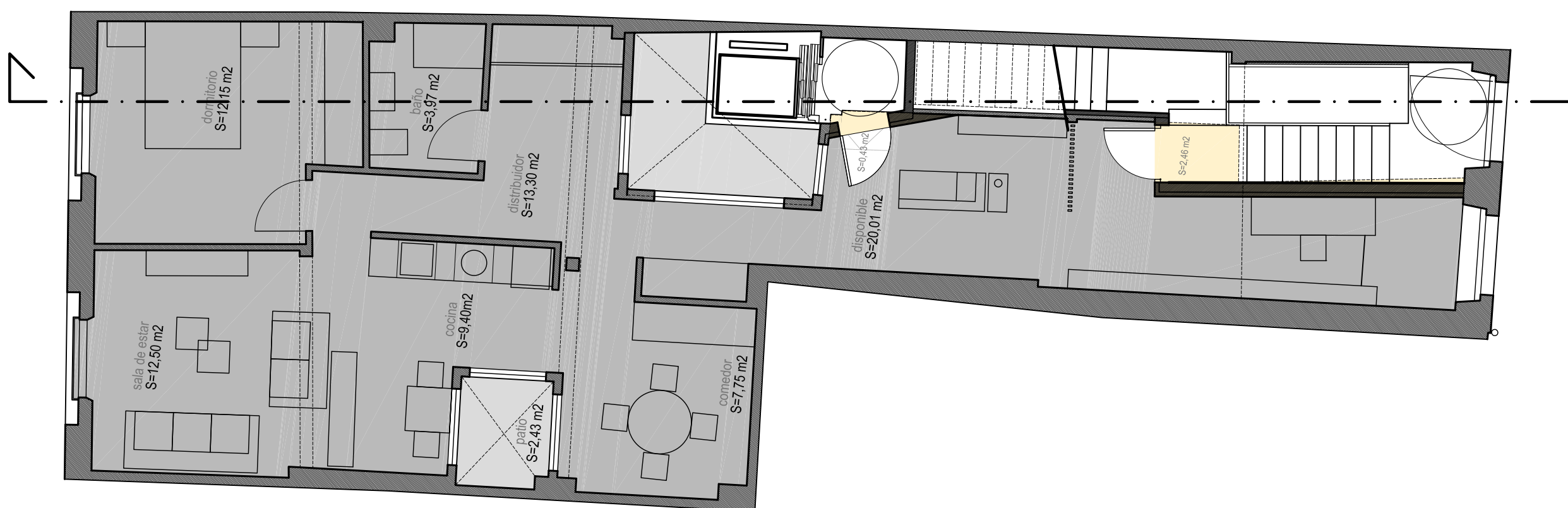
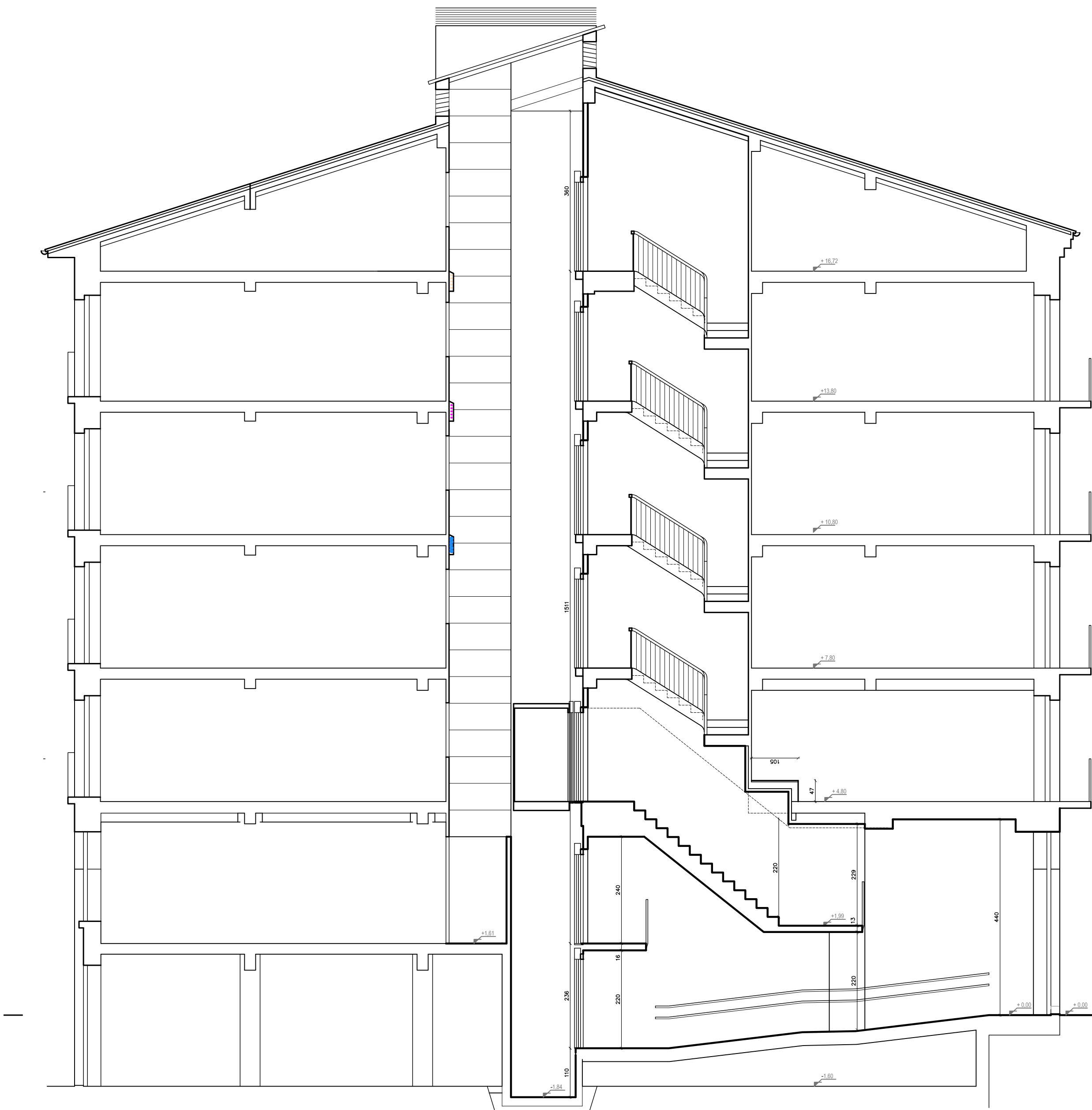


CUBIERTA

3º	iluminación		superficie
	existente	exigencia 8%	
sala estar	5,06 m²	1,60 m²	24,91 m²
dormitorio 1	2,53 m²	0,90 m²	11,21 m²
dormitorio 2	2,53 m²	0,88 m²	10,95 m²
alcoba			4,83 m²
cocina	0,91 m²	0,60 m²	7,55 m²
baño			4,50 m²
disponible 1			10,78 m²
disponible 2			5,38 m²
distribuidor	1,92 m²		12,22 m²
balcones 50%			1,85 m²
superficie util			94,18 m²
superficie construida			108,47 m²

4º	iluminación		superficie
	existente	exigencia 8%	
sala estar	5,06 m²	1,60 m²	25,63 m²
dormitorio 1	2,53 m²	0,90 m²	11,21 m²
dormitorio 2	2,53 m²	1,24 m²	15,51 m²
cocina	0,91 m²	0,60 m²	7,44 m²
aseo			2,82 m²
aseo cortesia			1,53 m²
disponible 1			10,78 m²
disponible 2			5,38 m²
distribuidor	1,92 m²		12,25 m²
balcones 50%			1,85 m²
superficie util			94,40 m²
superficie construida			108,47 m²





DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DEL DOCUMENTO NORMATIVO

N1 FINCA 1

N2 FINCA 2

N3 FINCA 4

1.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

Son determinaciones urbanísticas derivadas de este Plan Especial, exclusivamente para la parcela 718 del polígono 1 correspondiente al portal nº 12 del Paseo Sarasate, que se incorporarán a la ficha de la Normativa Urbanística Particular del Plan Municipal de Pamplona correspondiente a la ZO1 de la Unidad Integrada VIII – Casco Antiguo y al Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI), las siguientes:

Determinación nº 1:

Quedan afectas a la expropiación en beneficio de la Comunidad de Propietarios del edificio situado en el Paseo Sarasate número 12 de Pamplona, para la eliminación de barreras arquitectónicas del citado portal mediante la implantación de ascensor, con renovación de caja de escalera y portal, necesaria para hacer efectiva la accesibilidad universal, las siguientes fincas:

1. La superficie construida de cuatro metros cuadrados con ochenta y un decímetros cuadrados (4,81 m²) bajo las actuales escaleras de portal y altura variable entre 1,50 y 2,83 m y ocho metros cuadrados y setenta y nueve decímetros cuadrados (8,79 m²) con altura 2,97 m a lo largo del local, haciendo necesaria la ocupación total en la finca de trece metros cuadrados y sesenta decímetros cuadrados (13,60 m²) del local situado en planta Semisótano unidad catastral número N1, delimitada conforme a las dimensiones y características descritas en el plano 1 de la documentación gráfica del documento normativo.
2. La superficie construida de tres metros cuadrados y cuarenta y un decímetros cuadrados (3,41 m²) del local situado en planta Semisótano con acceso desde calle Lindachiquía número 13 unidad catastral número 2, delimitada conforme a las dimensiones y características descritas en el plano N2 de la documentación gráfica del documento normativo.
3. La superficie construida de dos metros cuarenta y seis decímetros cuadrados (2,46 m²) junto al actual acceso a la vivienda y cuarenta y tres decímetros cuadrados para nuevo acceso desde ascensor, haciendo un total de dos metros ochenta y nueve decímetros cuadrados (2,89 m²) de la vivienda situada en Entreplanta unidad catastral número 4, delimitada conforme a las dimensiones y características descritas en el plano N3 de la documentación gráfica del documento normativo.

Determinación nº 2:

Se establece la Expropiación como sistema de actuación para la ejecución del Planeamiento. La entidad expropiante será el Ayuntamiento de Pamplona.

Las fichas urbanísticas actuales del Plan Municipal de Pamplona y del PEPRI del Casco Antiguo, deberán ser modificadas de acuerdo con las determinaciones del presente Plan Especial de Accesibilidad.

2.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Se incorporan los planos siguientes:

N1 PLANO FINCA 1 local semisótano Sarasate

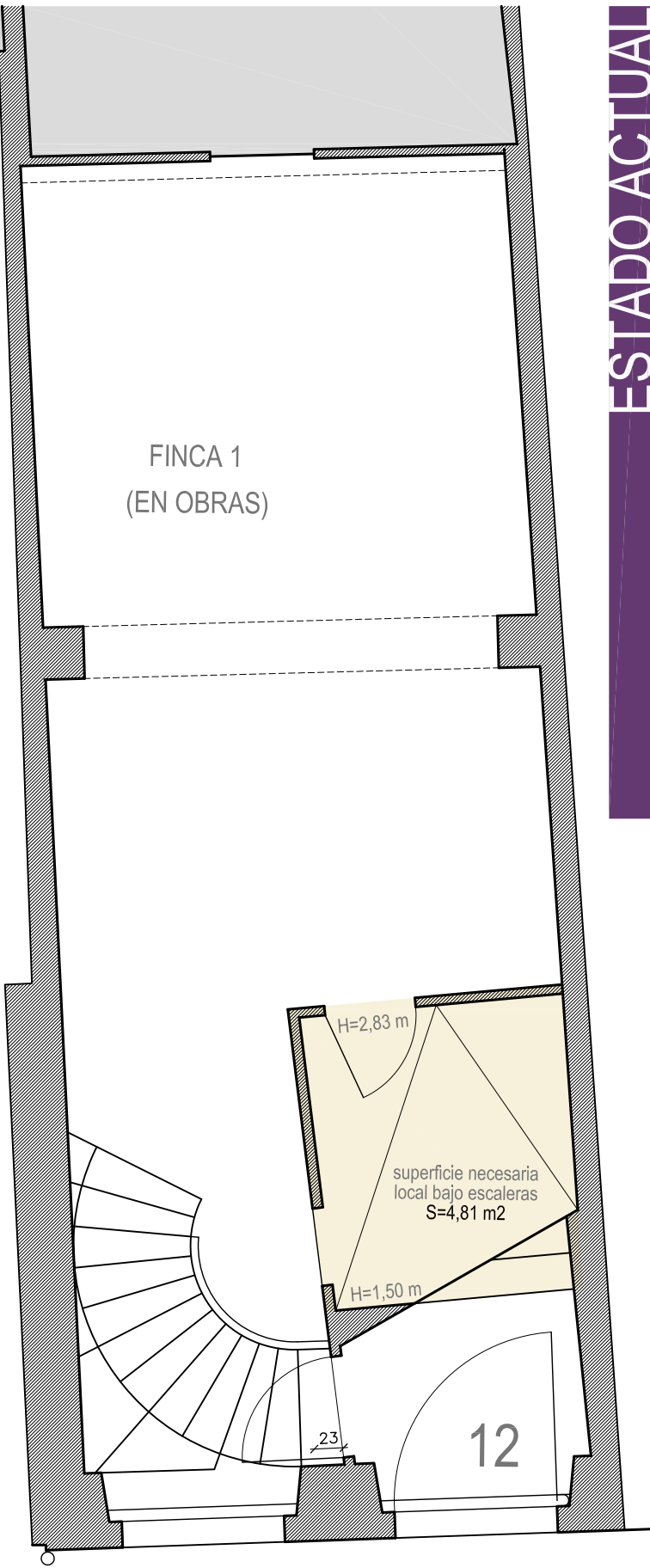
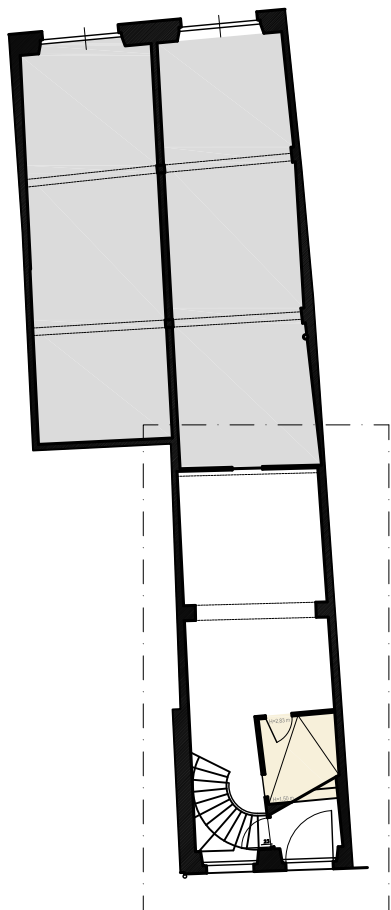
N2 PLANO FINCA 2 local semisótano Lindachiquía 13

N3 PLANO FINCA 4 vivienda entreplanta

Pamplona, noviembre de 2021

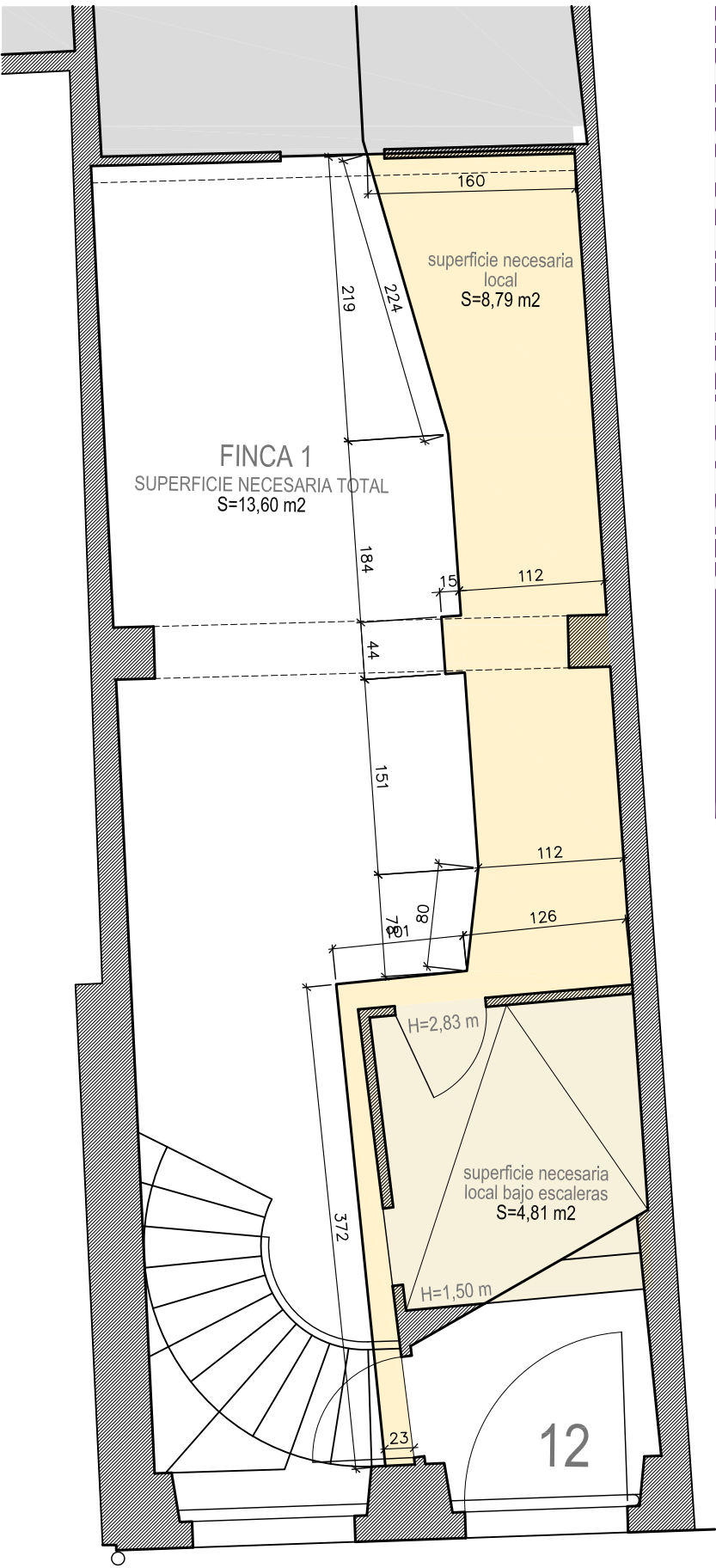


Jaime San Martín Ariz
arquitecto-arquitecto técnico
EMIA ARQUITECTURA SLP



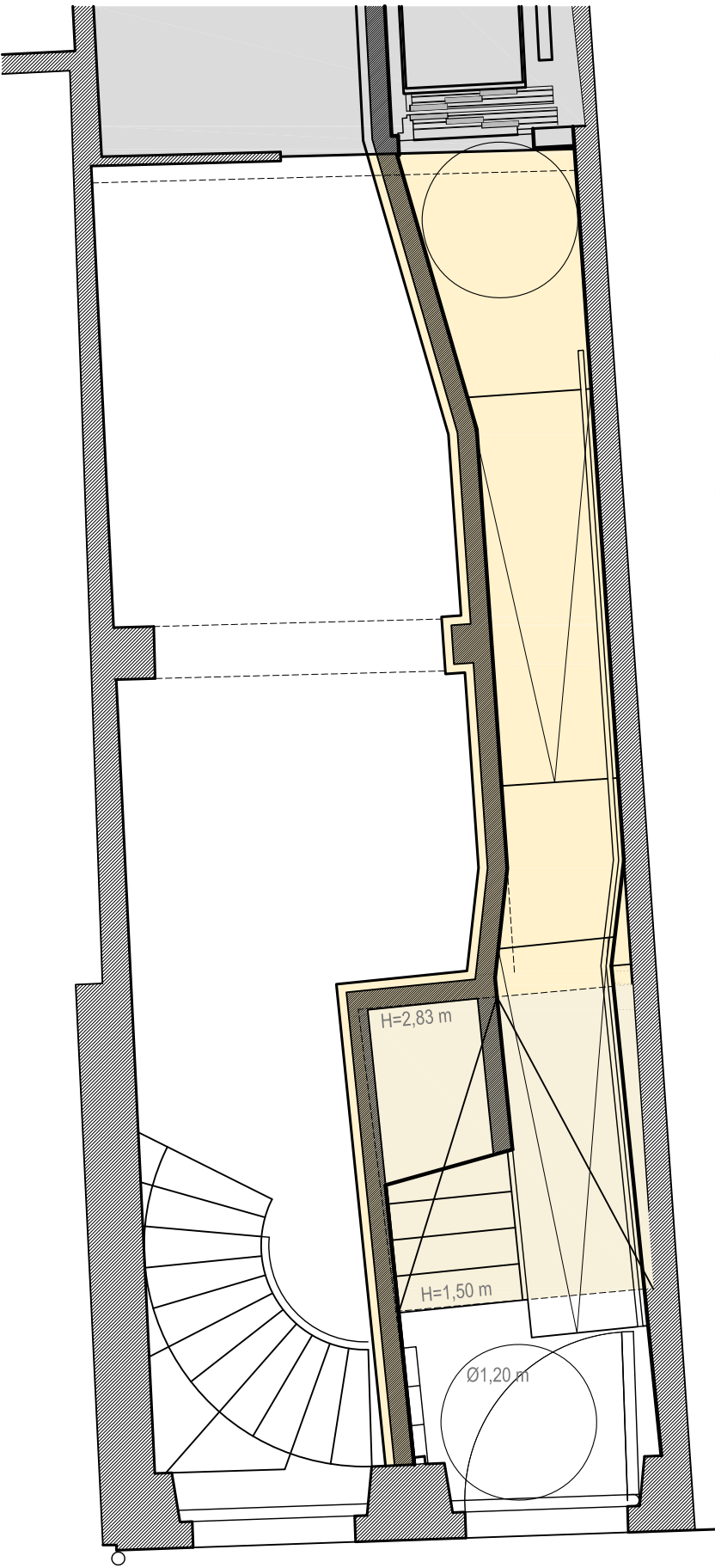
Paseo Sarasate

ESTADO ACTUAL



Paseo Sarasate

SUPERFICIE NECESARIA



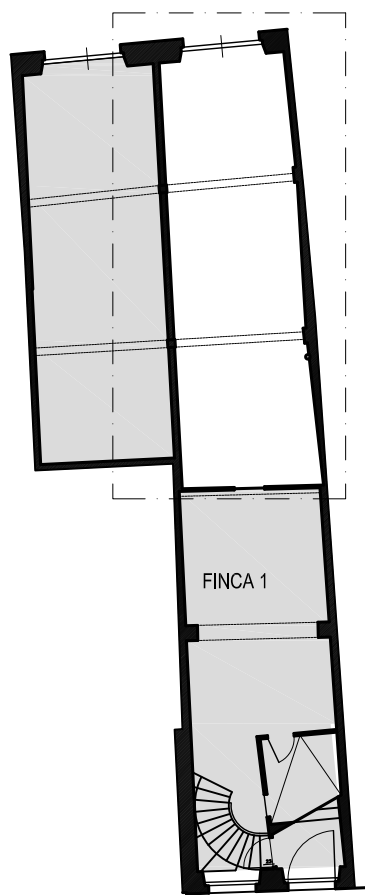
Paseo Sarasate

ESTADO REFORMADO

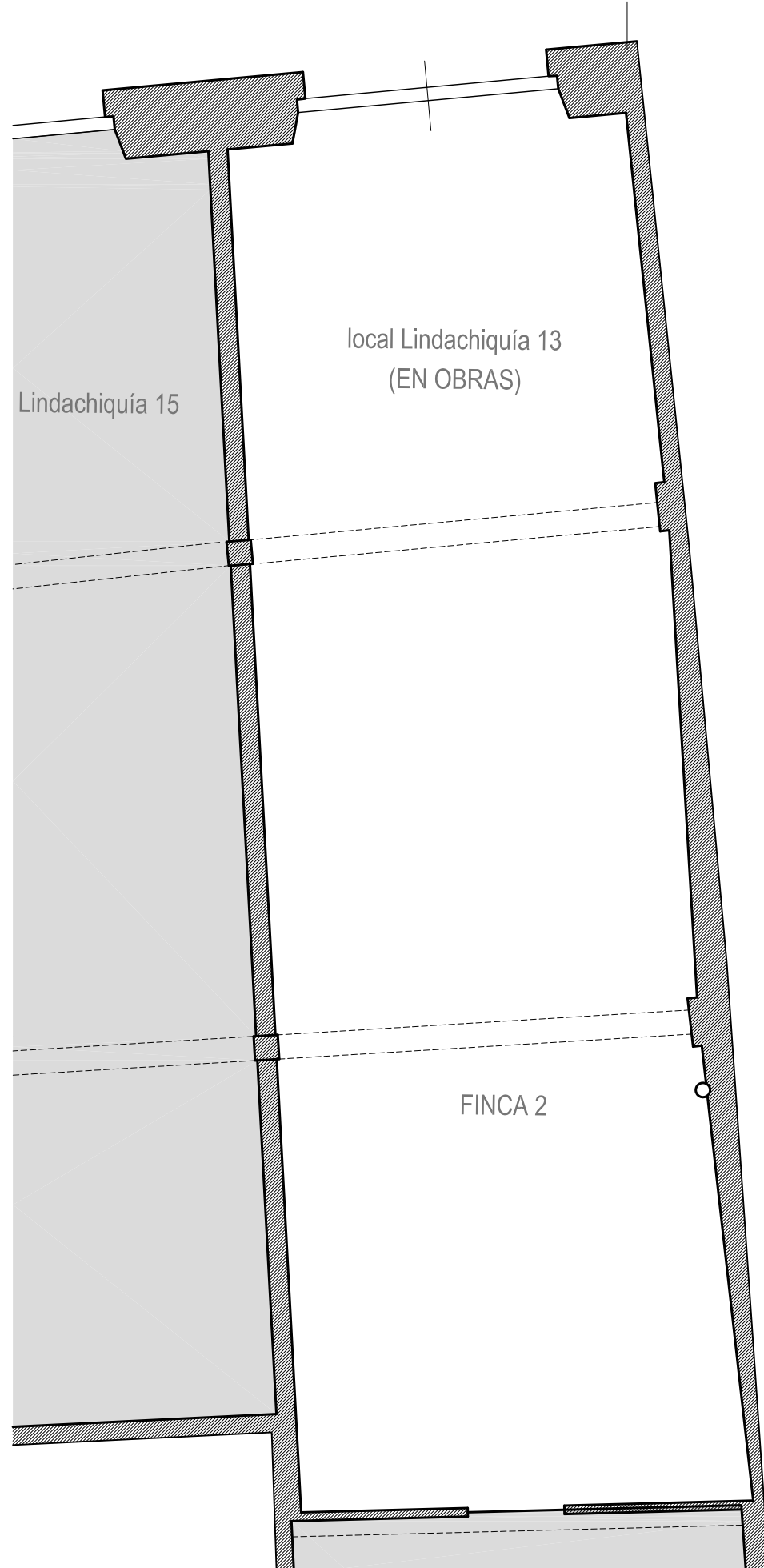
DOCUMENTO NORMATIVO
PLAN ESPECIAL ACCESIBILIDAD

jaime
jaime san martin ariz -arquitecto-
emia arquitectura slp
pol ind ezcabarte c/J nave 8-oricain-L948.277108

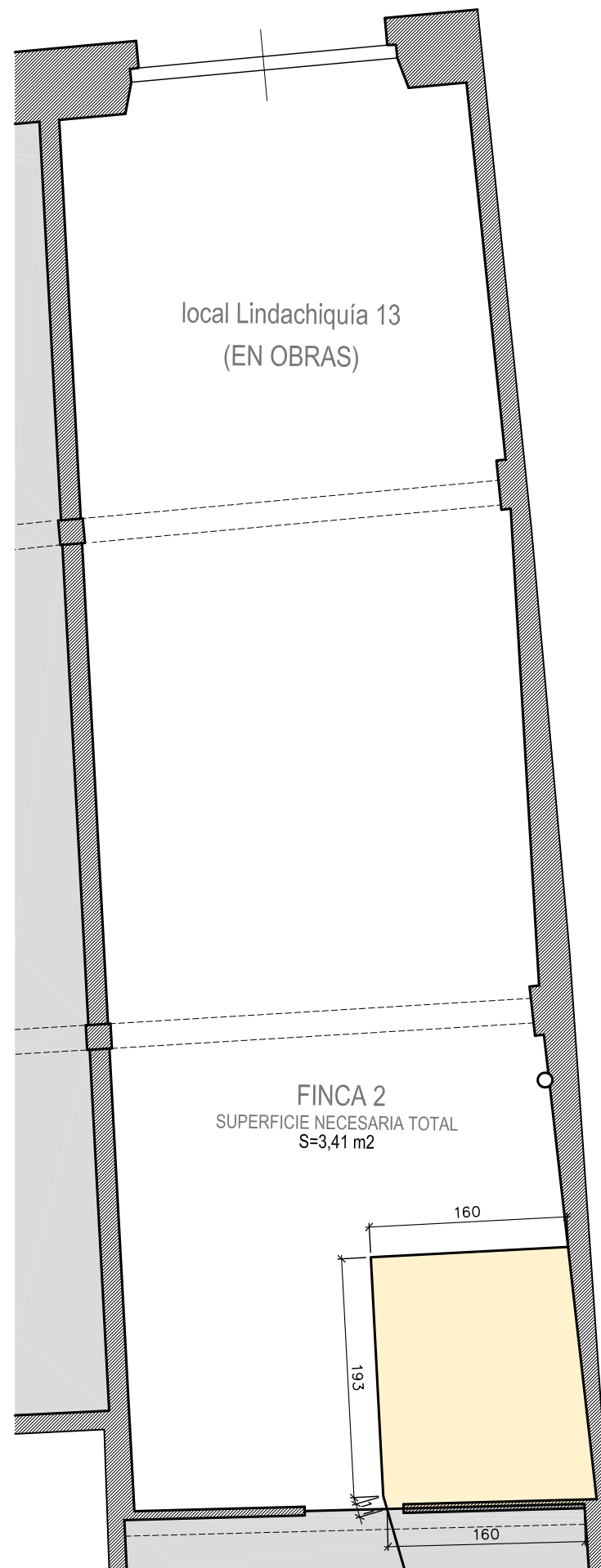
COMUNIDAD DE COOPROPIETARIOS
PASEO SARASATE nº 12 -pamplona-
OCUPACIÓN FINCA nº 1
NOVIEMBRE 2021
N1



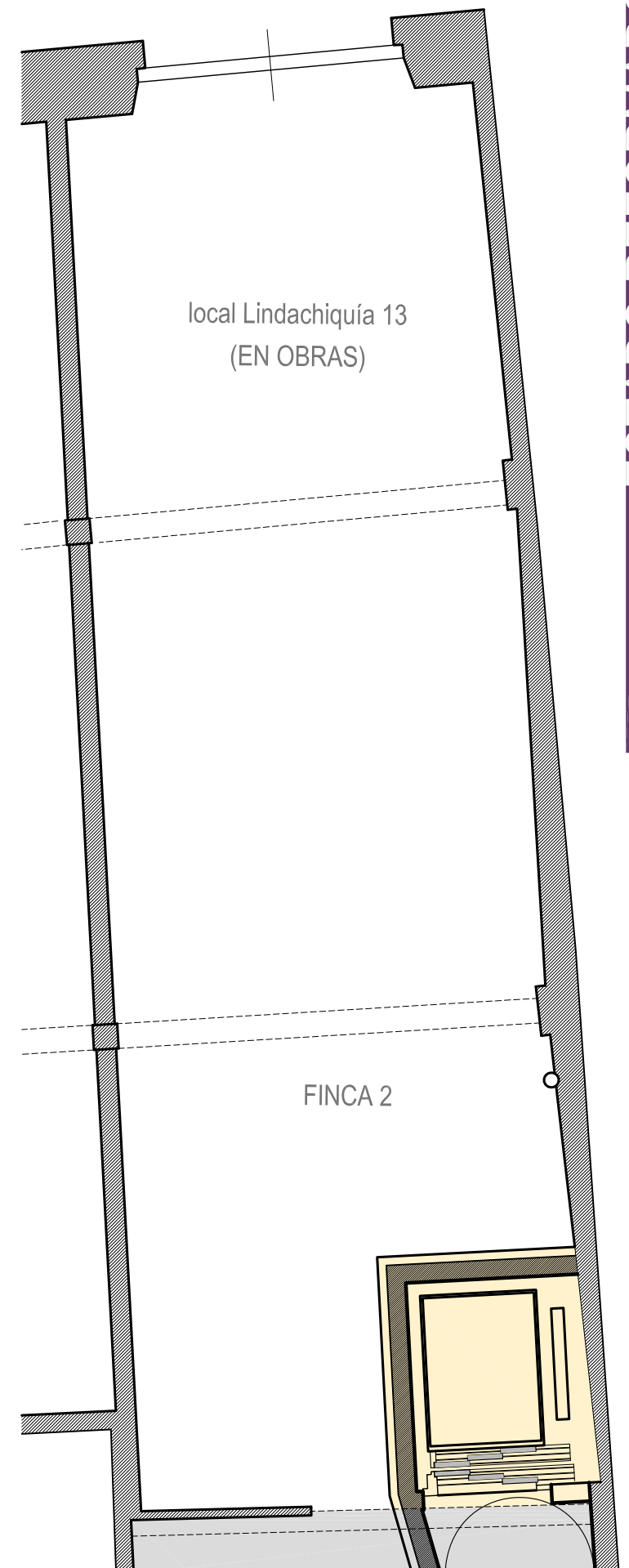
Paseo Sarasate



ESTADO ACTUAL



SUPERFICIE NECESARIA



ESTADO REFORMADO

DOCUMENTO NORMATIVO
PLAN ESPECIAL ACCESIBILIDAD


jaime san martín ariz -arquitecto-
emia arquitectura slp
polínd ezcabarte c/J nave 8-orcaín-L948.277108

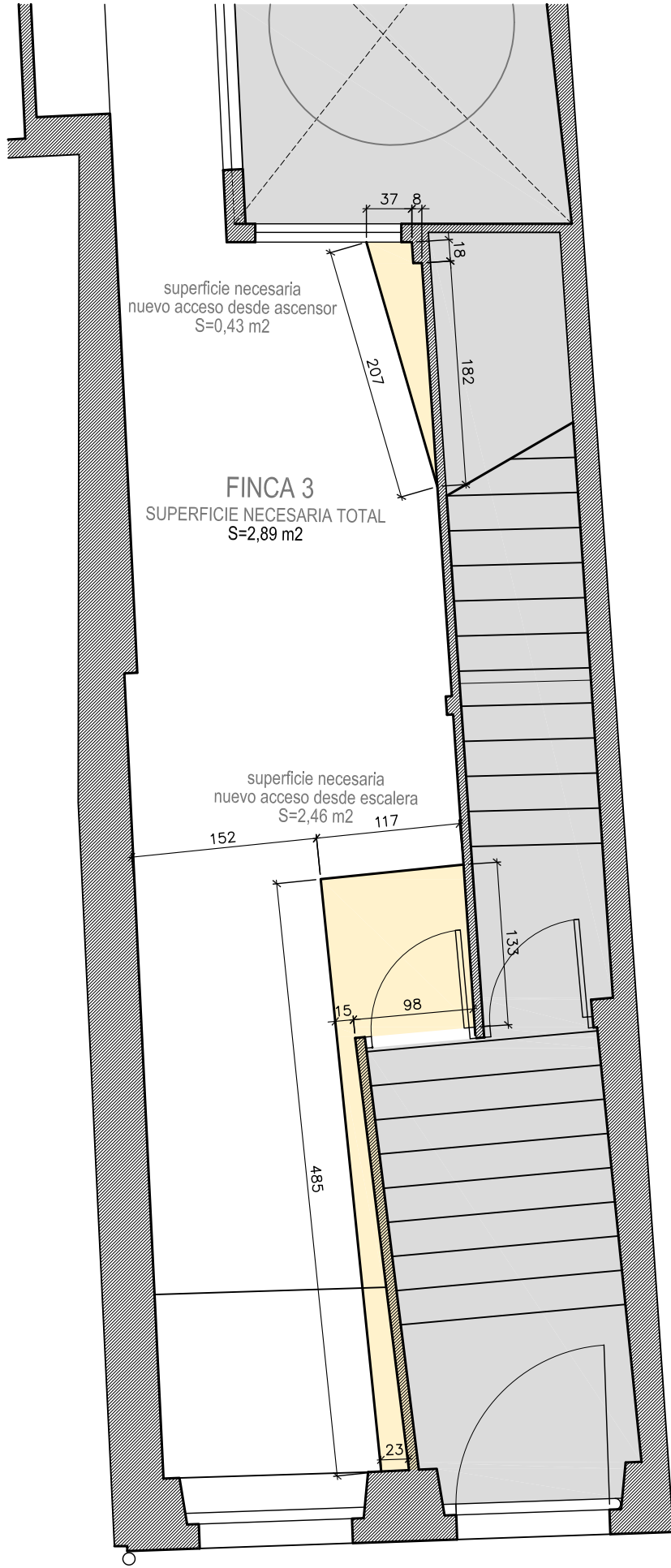
COMUNIDAD DE COOPROPIETARIOS
PASEO SARASATE nº 12 -pamplona-
OCUPACIÓN FINCA nº 2

NOVIEMBRE 2021

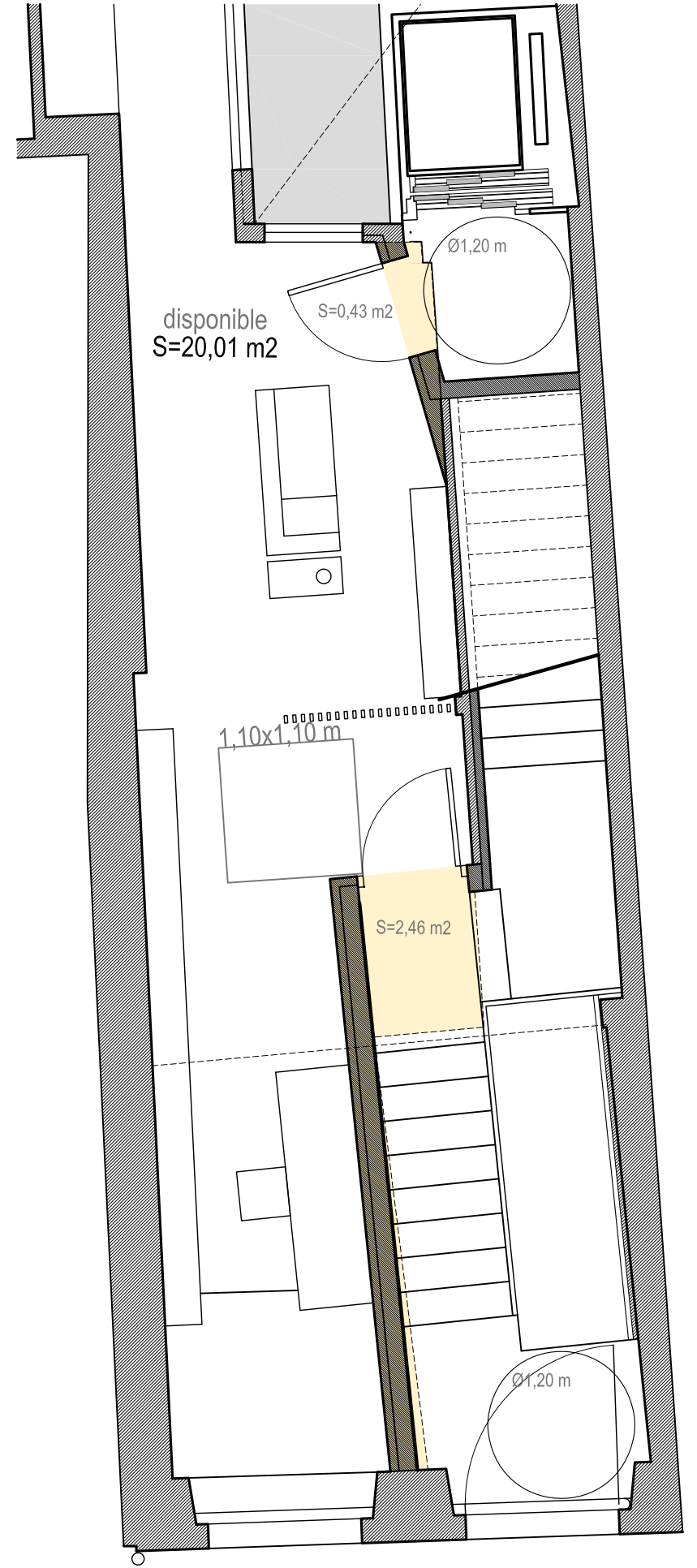
N2



ESTADO ACTUAL



SUPERFICIE NECESARIA

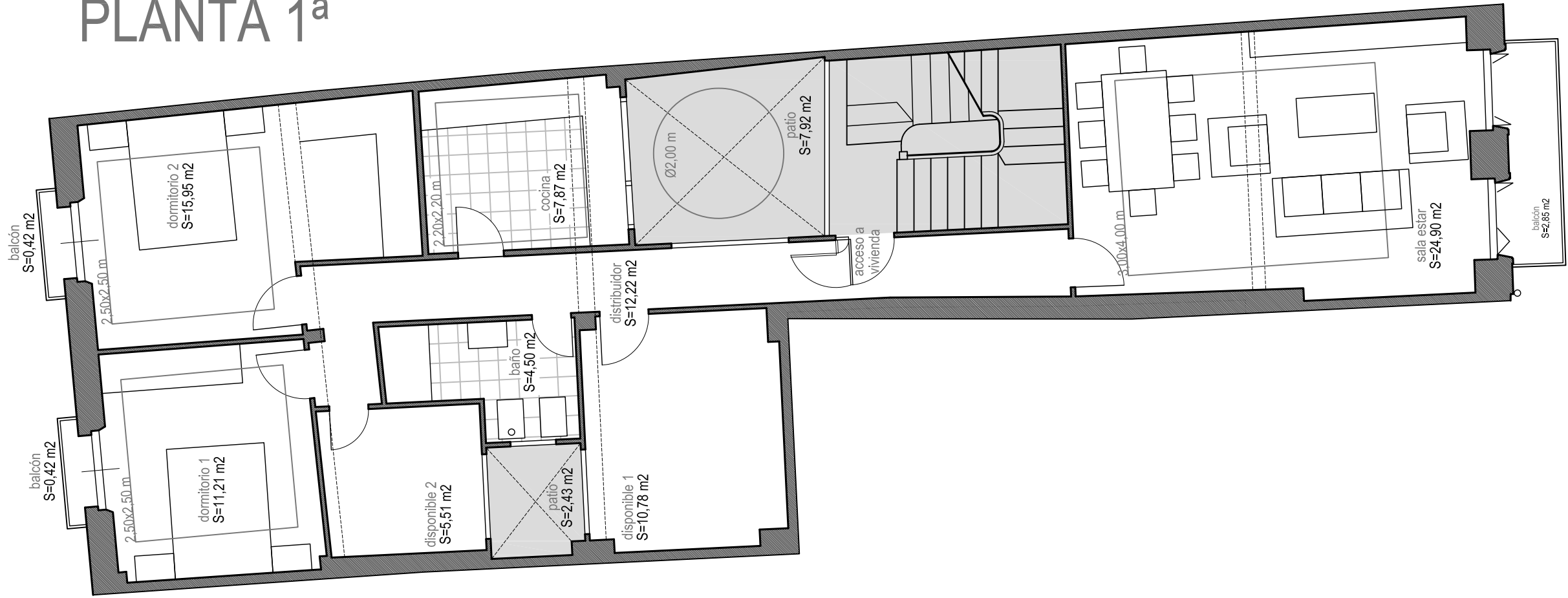


ESTADO REFORMADO

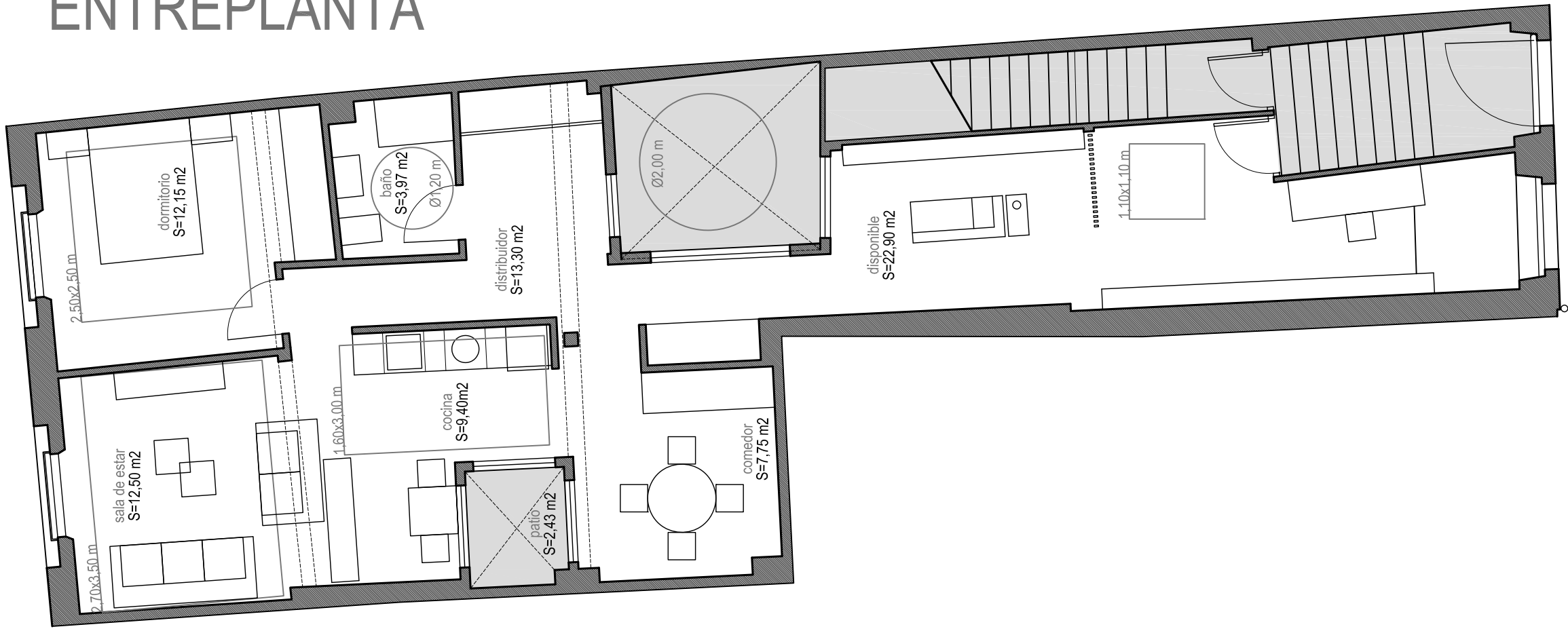
PLANOS ALTERNATIVAS POSIBLES PARA LA INSTALACIÓN DEL ASCENSOR

1. ESTADO ACTUAL
2. OPCIÓN 1
3. OPCIÓN 1.1
4. OPCIÓN 1.2
5. OPCIÓN 2
6. OPCIÓN 3

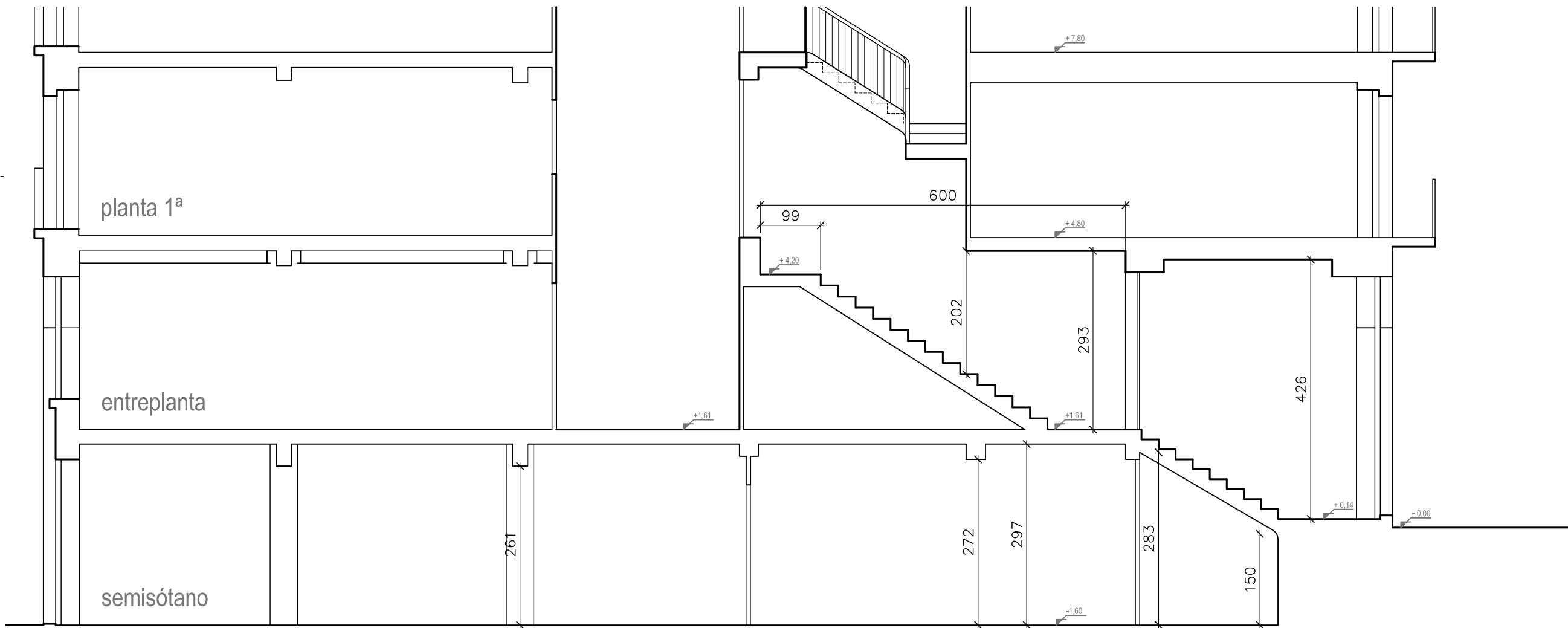
PLANTA 1ª



ENTREPLANTA



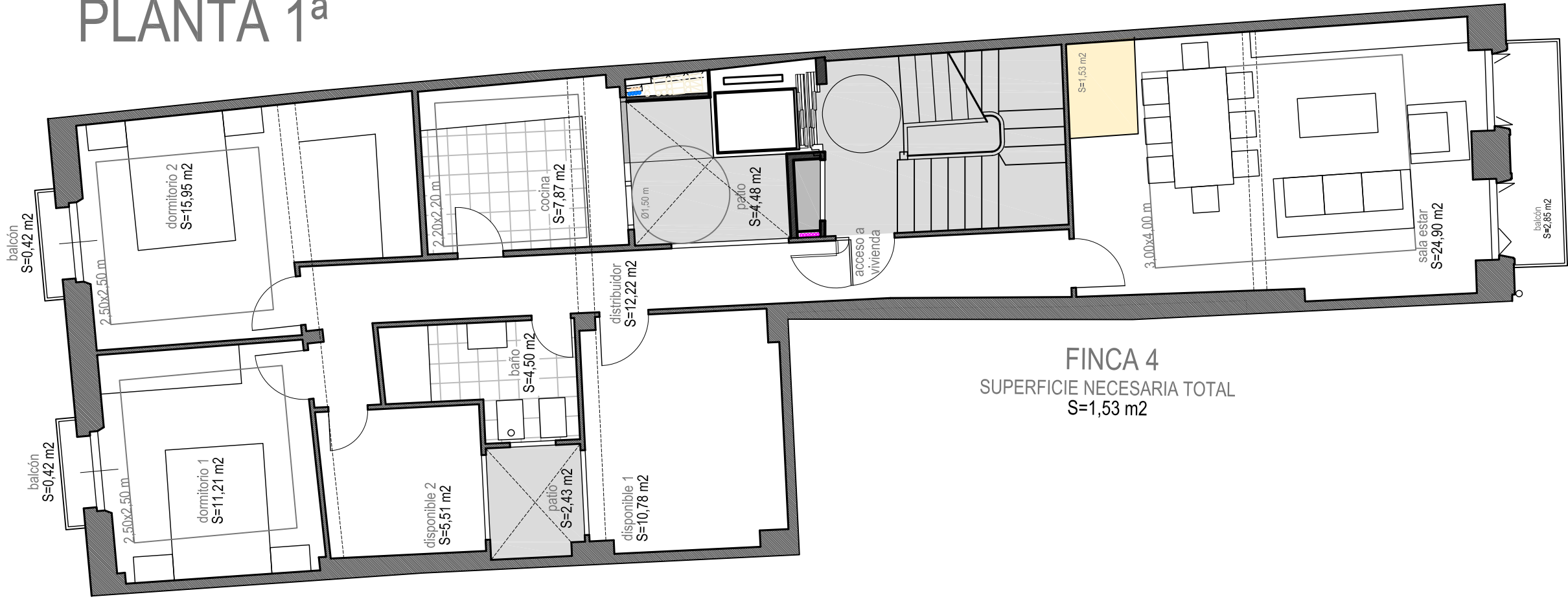
SECCIÓN



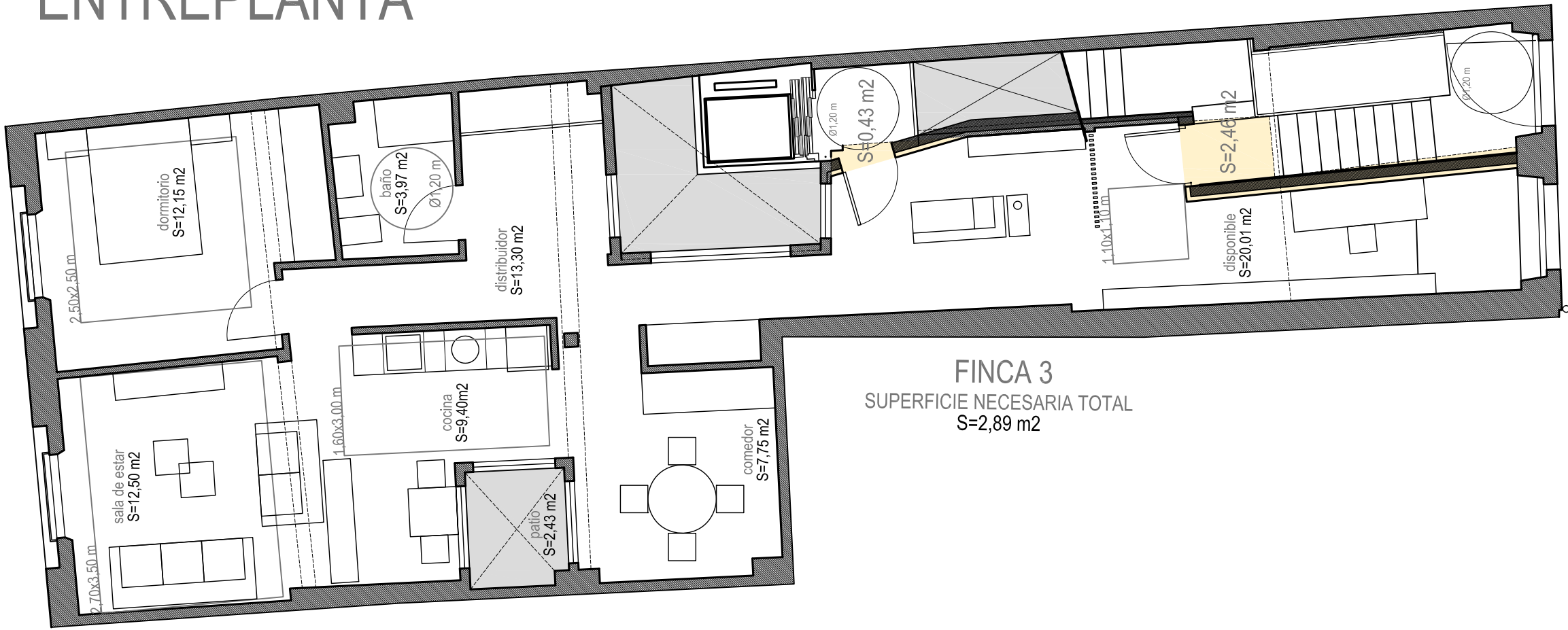
PLANTA SEMISOTANO



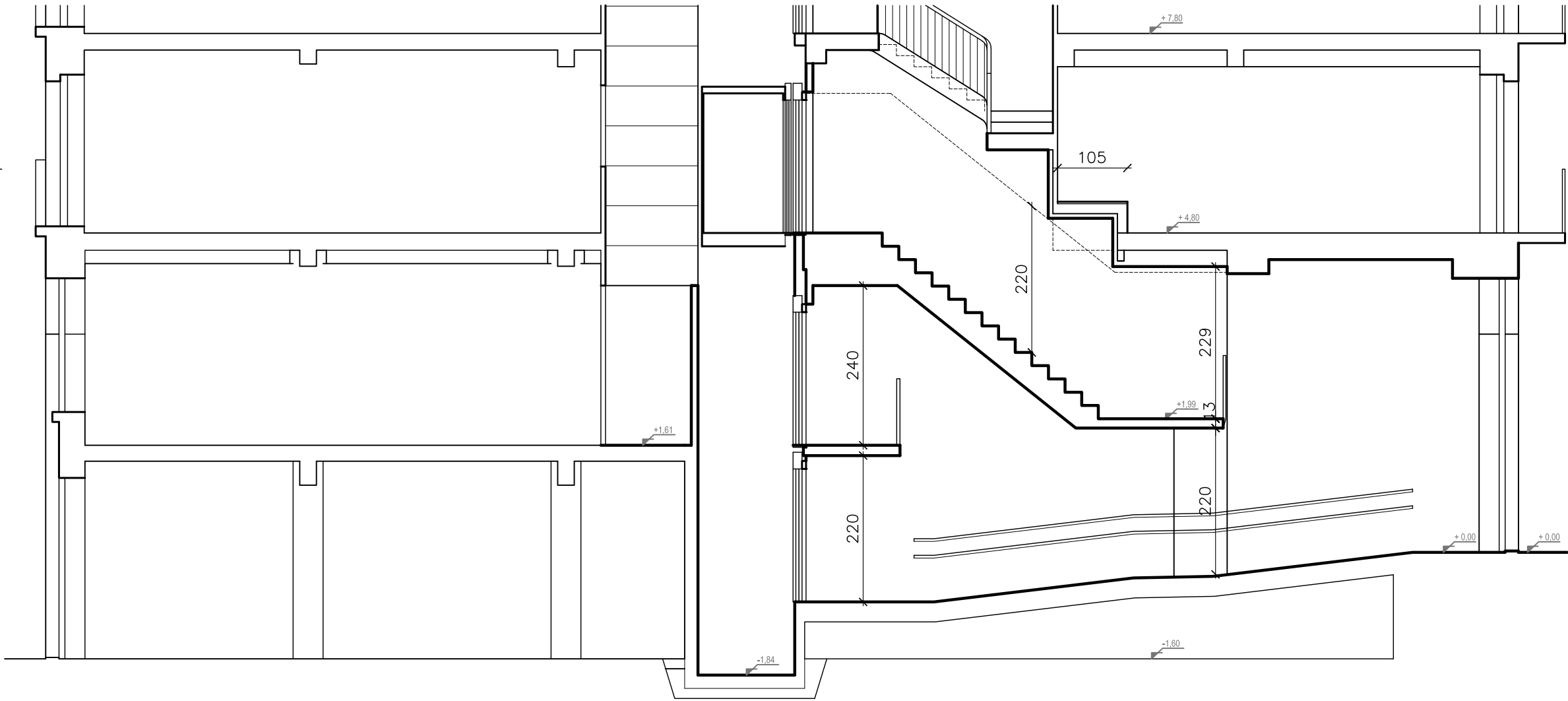
PLANTA 1ª



ENTREPLANTA



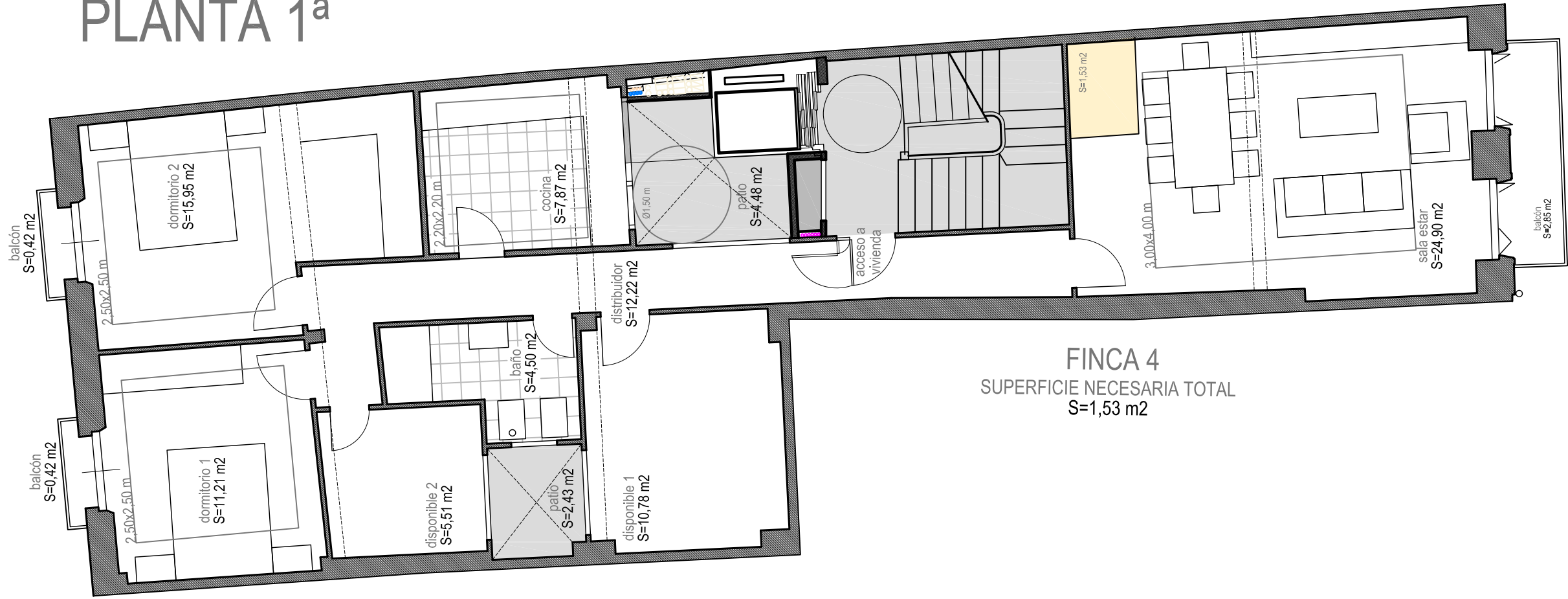
SECCIÓN



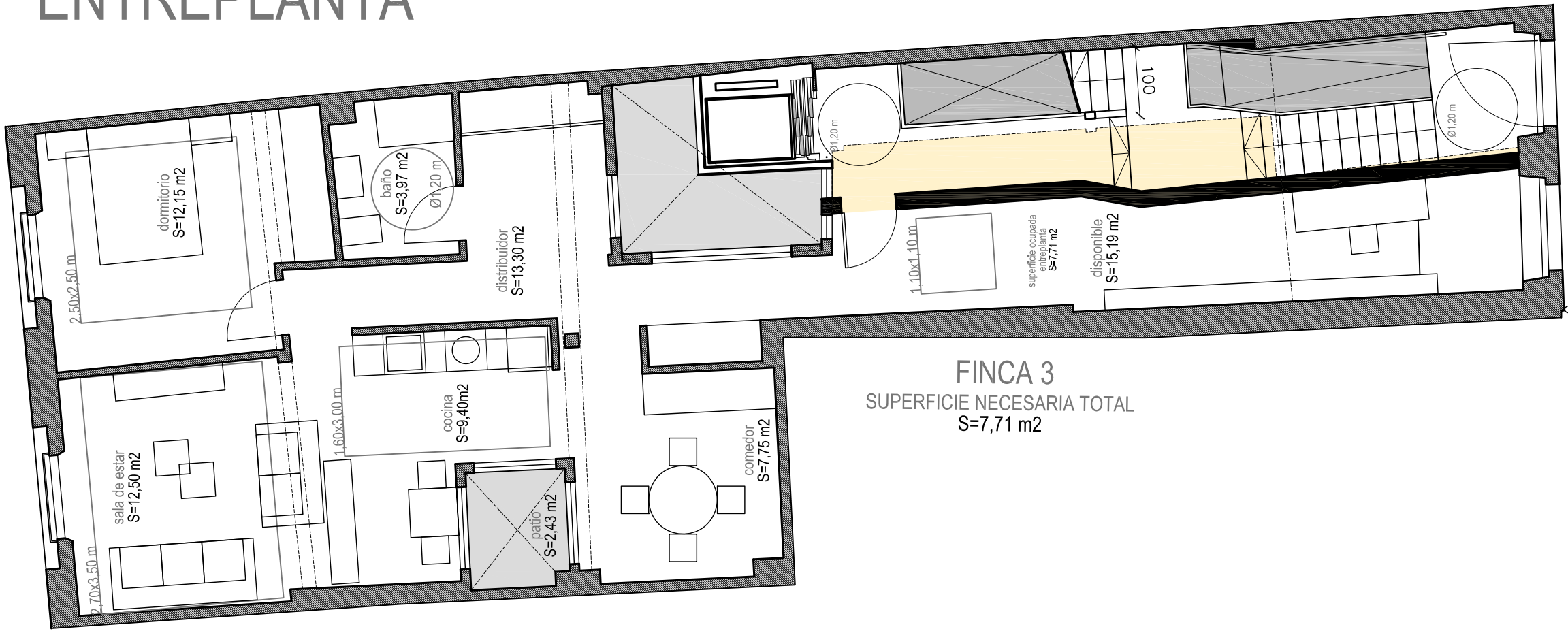
PLANTA SEMISOTANO



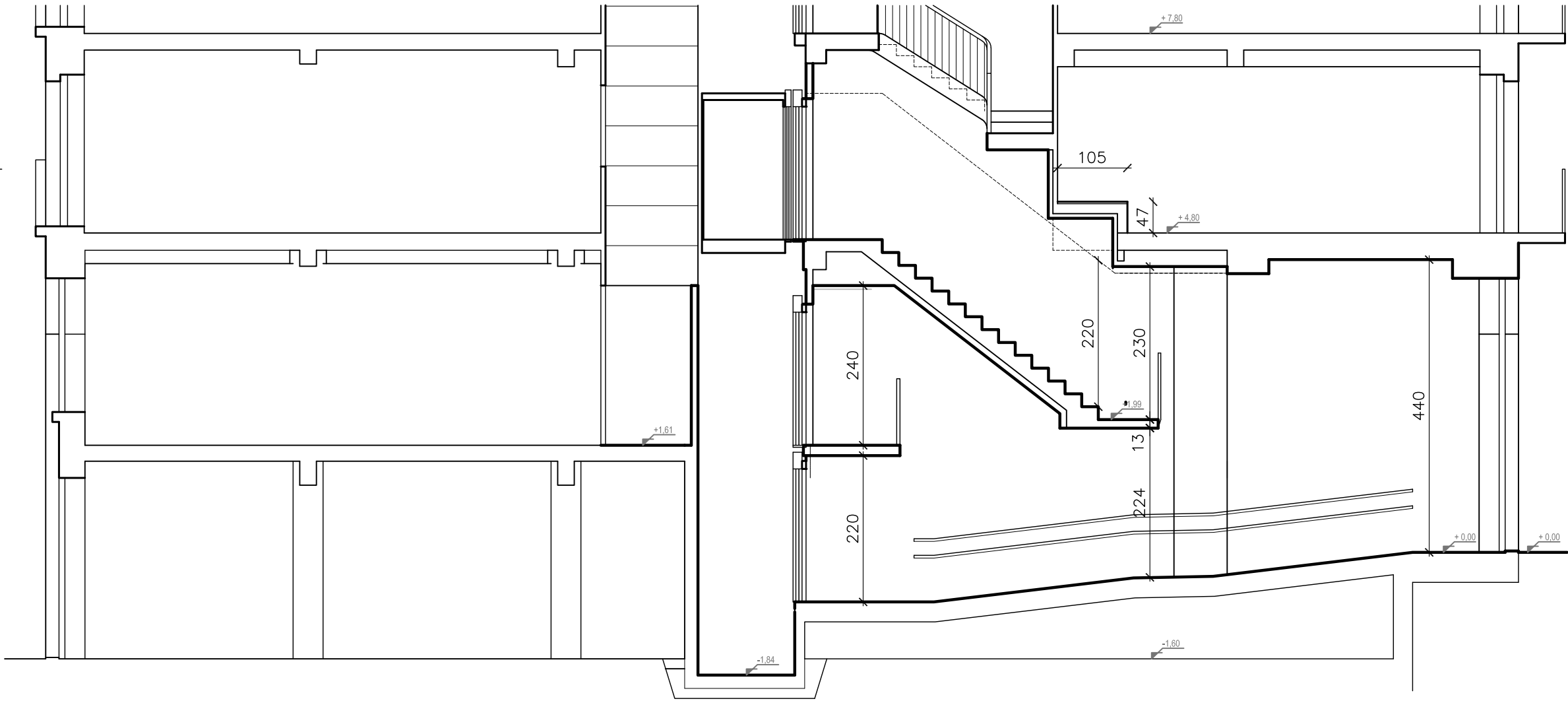
PLANTA 1ª



ENTREPLANTA



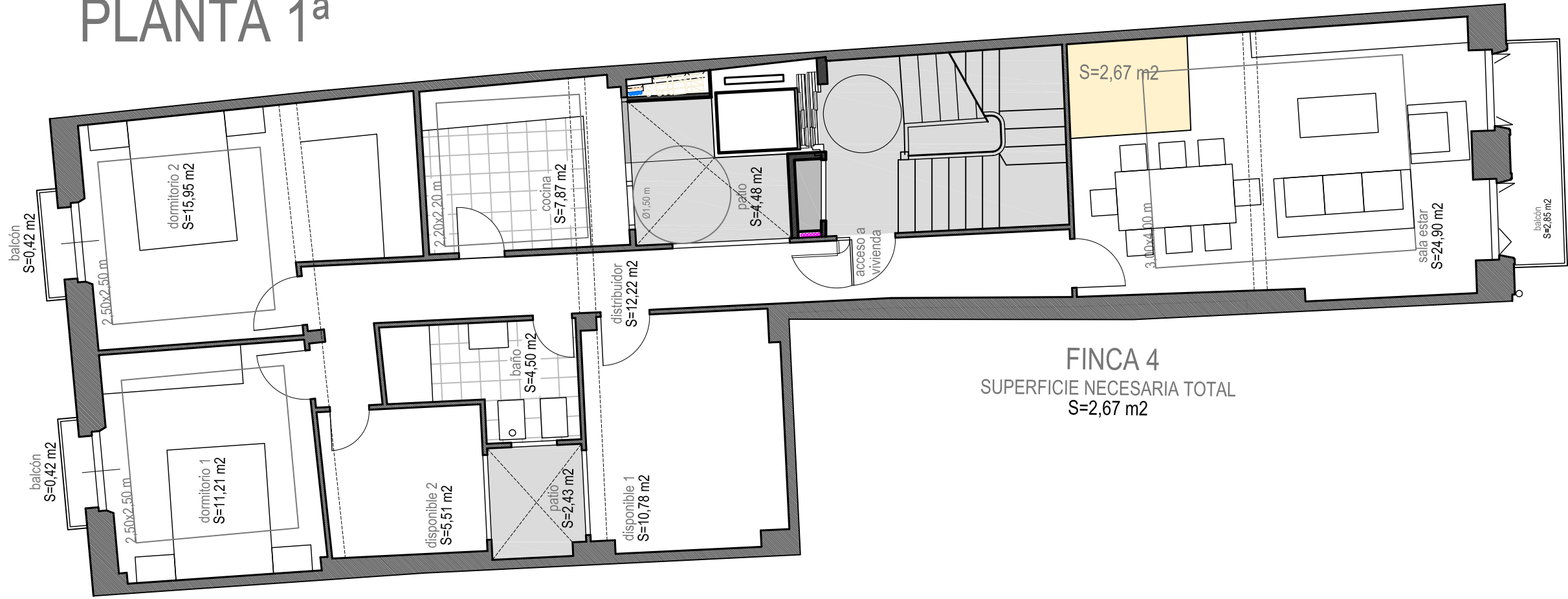
SECCIÓN



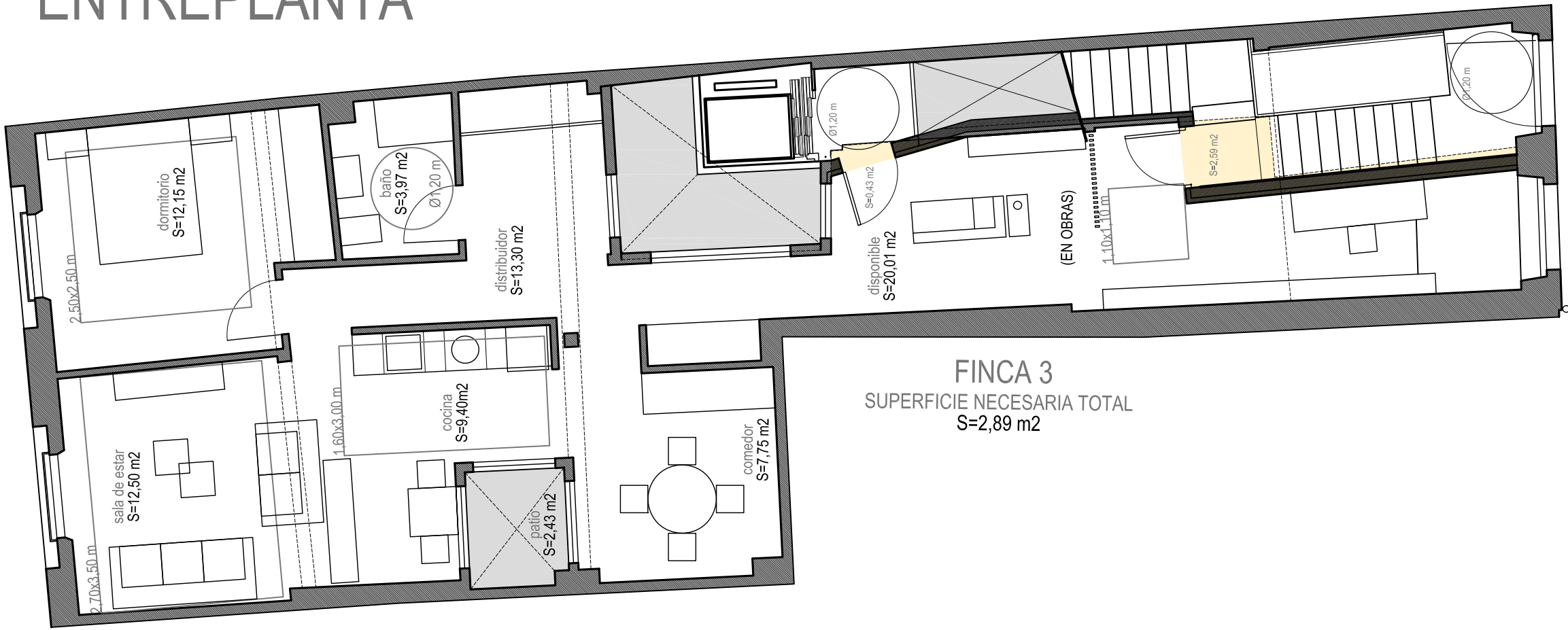
PLANTA SEMISOTANO



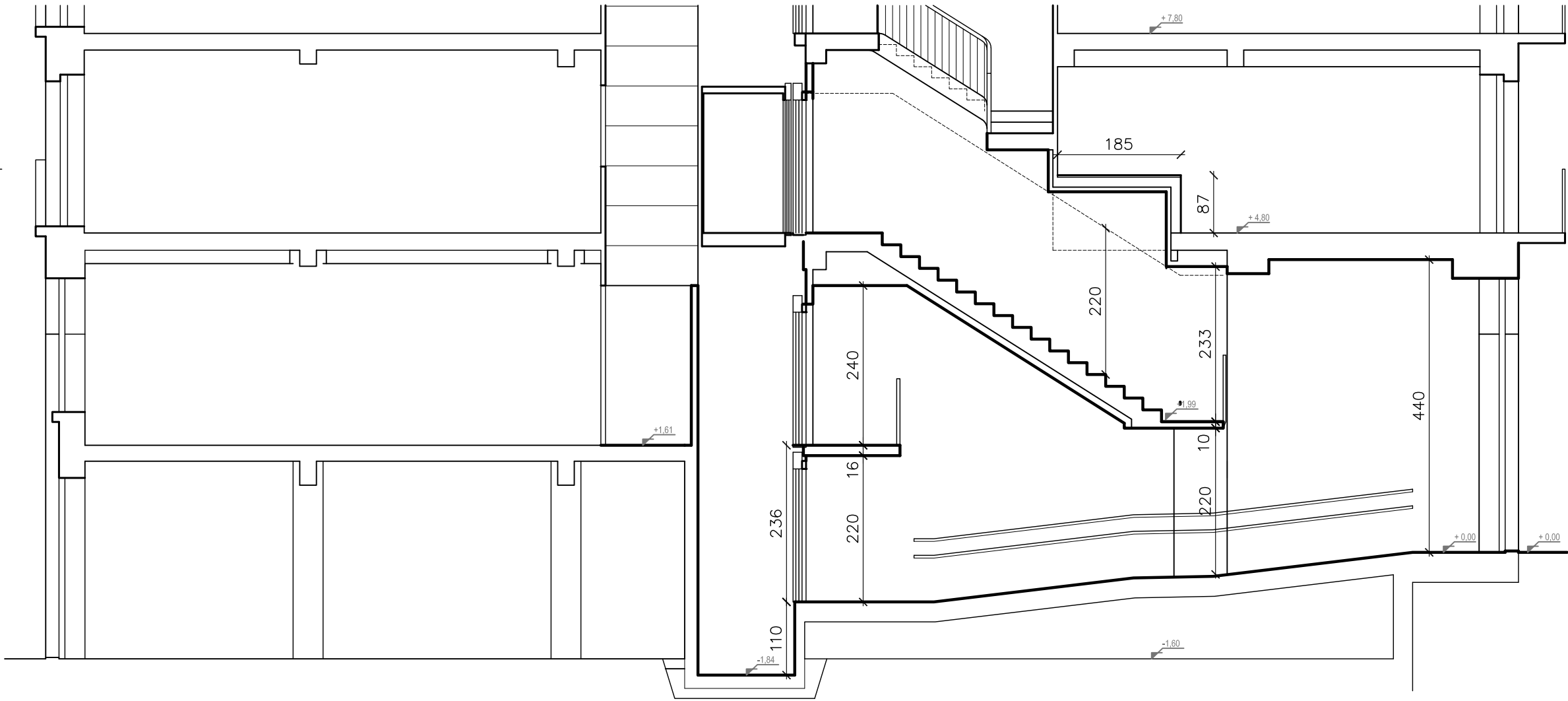
PLANTA 1ª



ENTREPLANTA



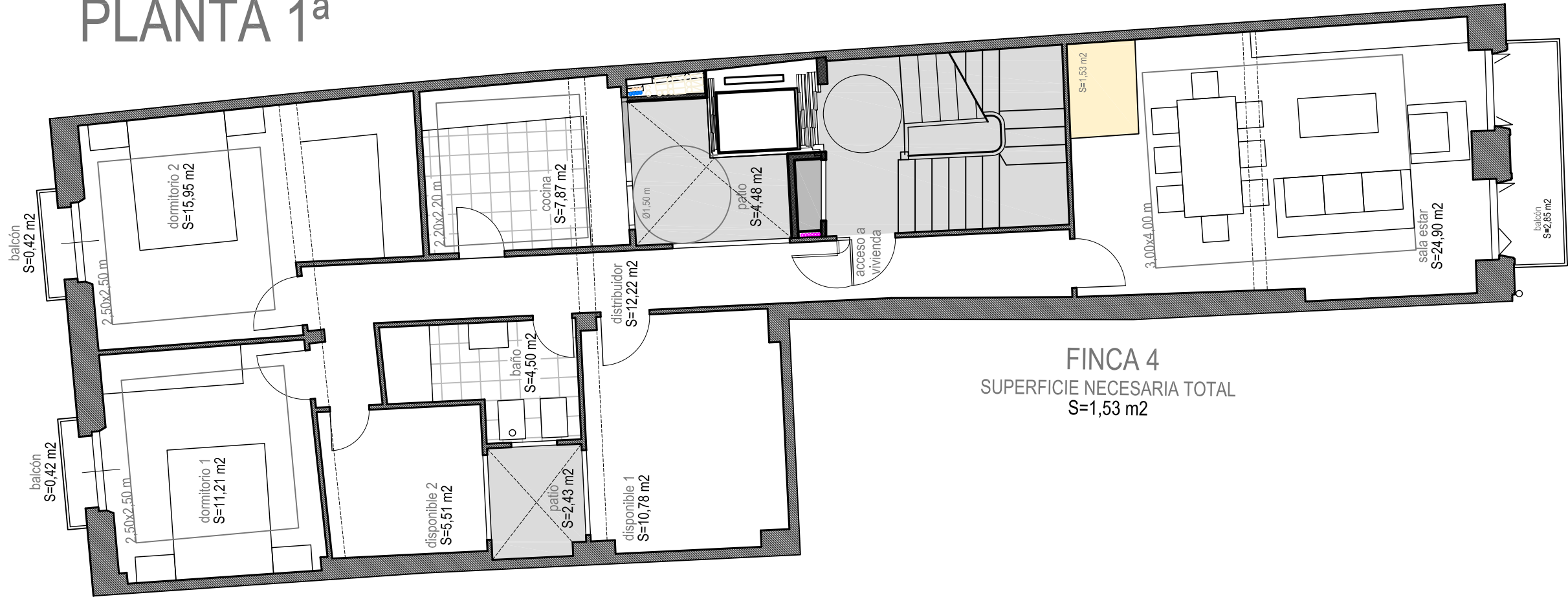
SECCIÓN



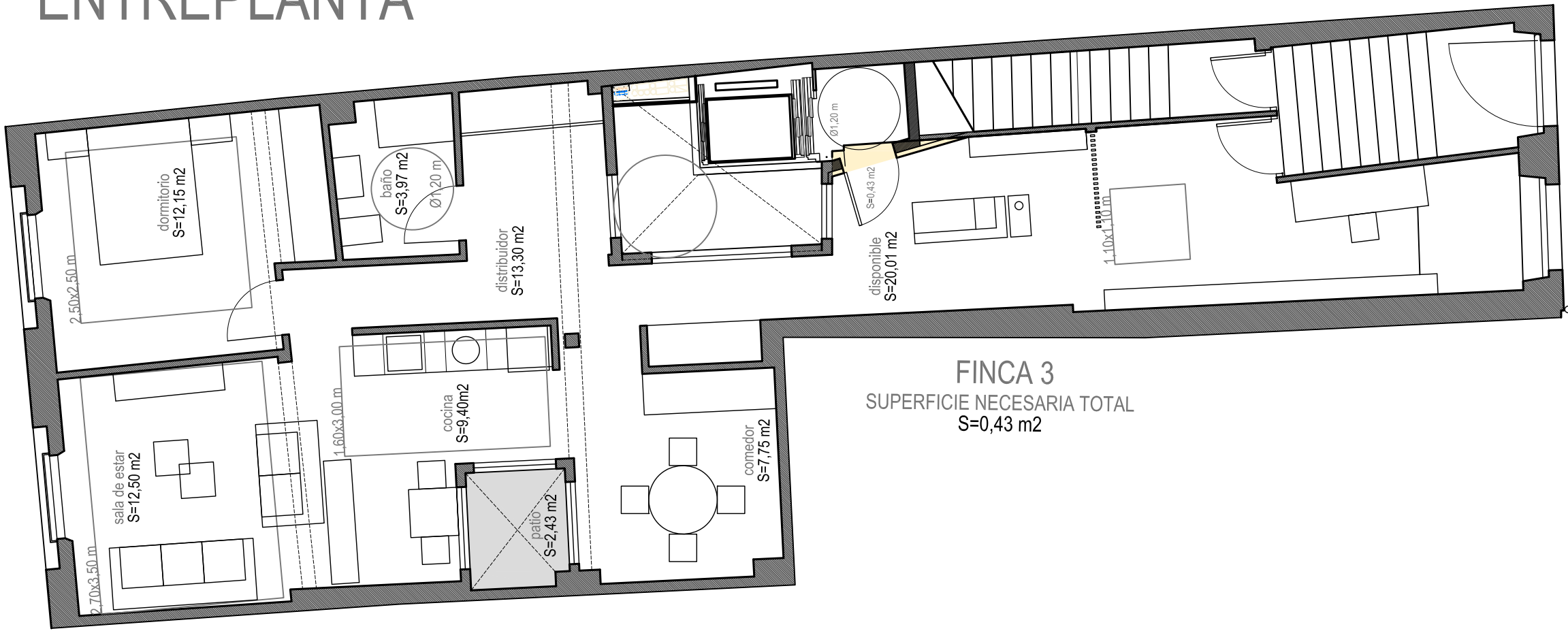
PLANTA SEMISOTANO



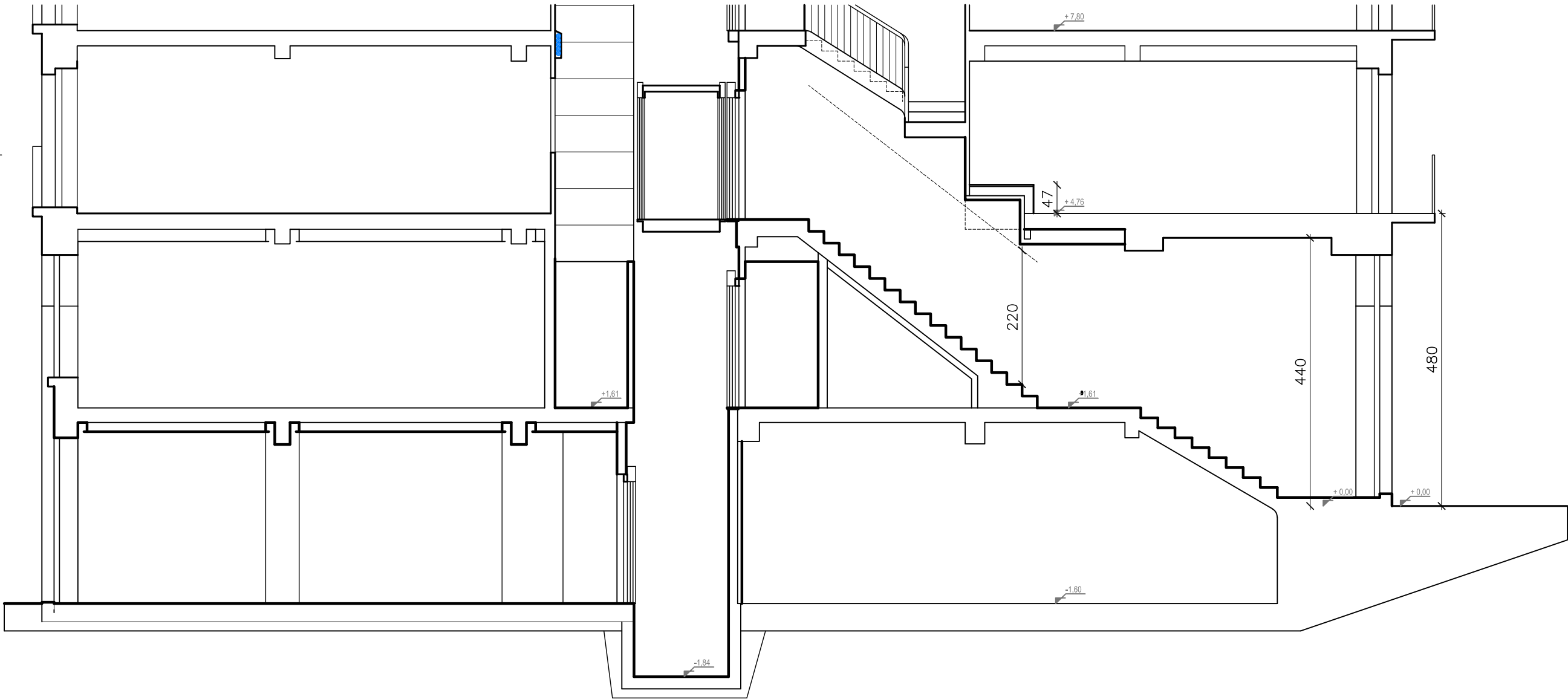
PLANTA 1ª



ENTREPLANTA



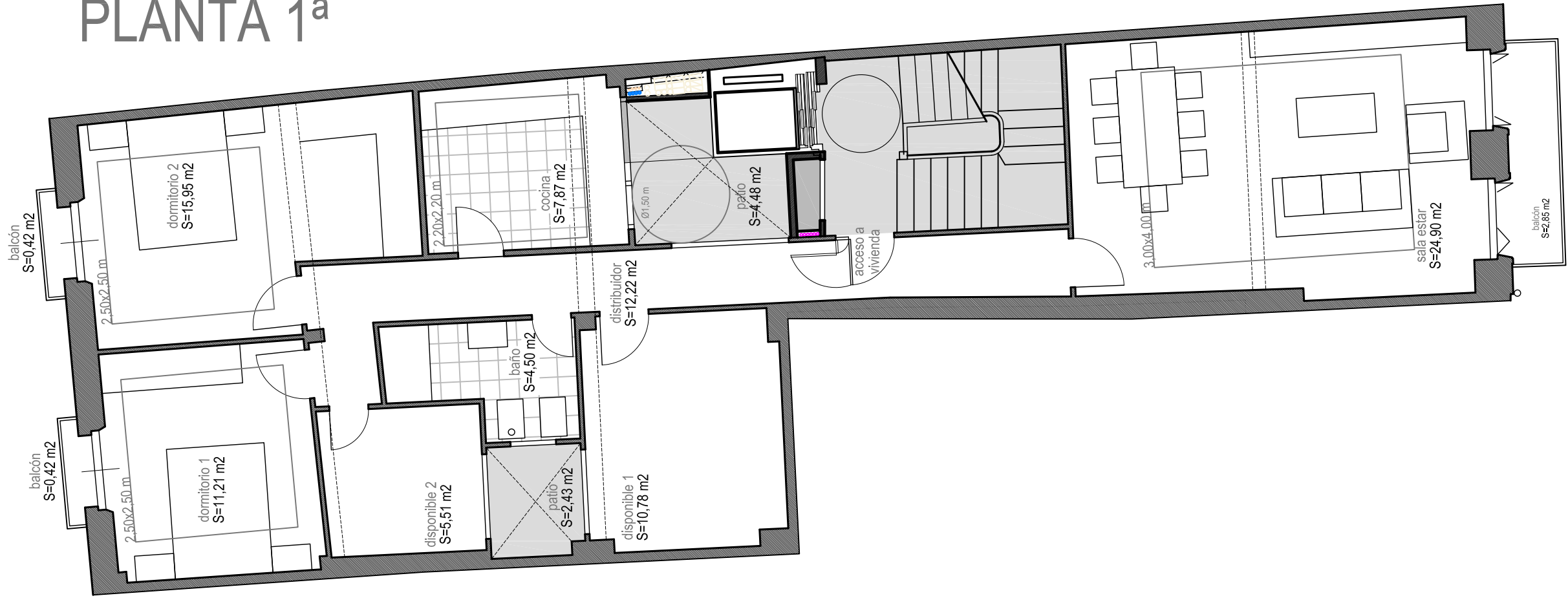
SECCIÓN



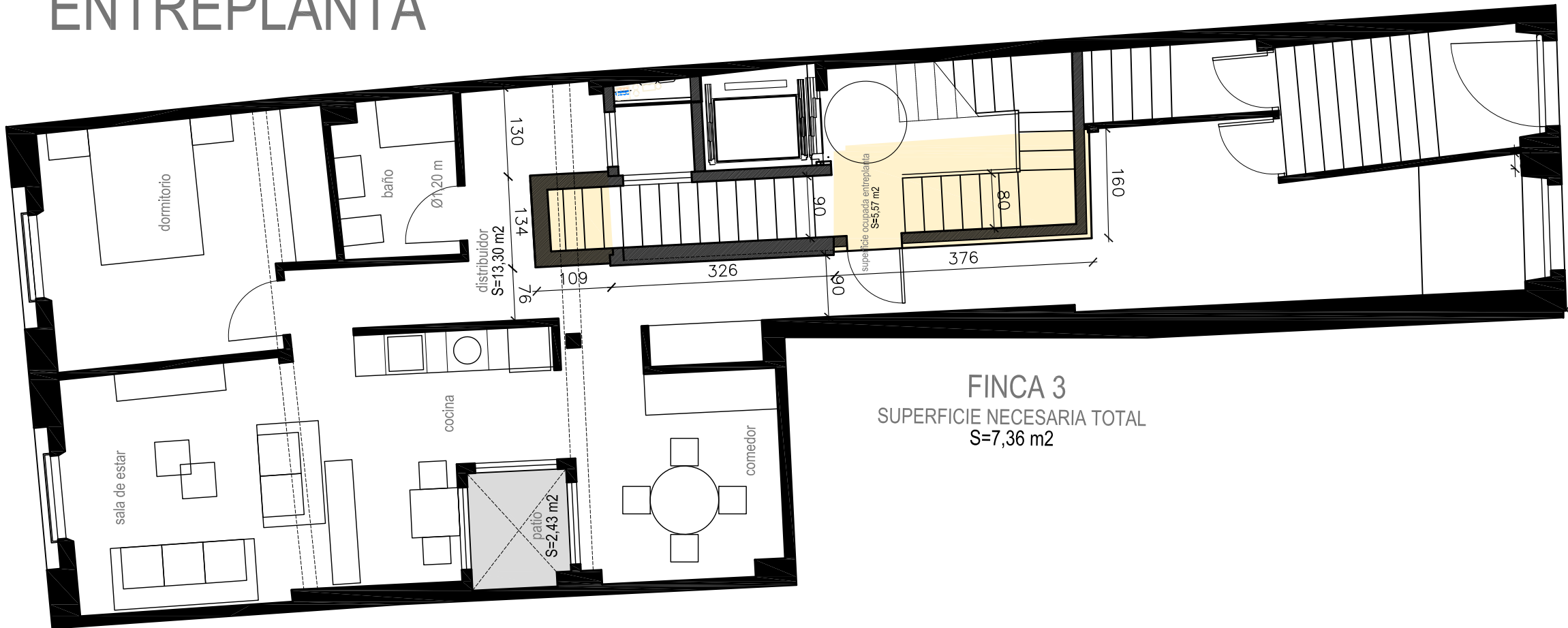
PLANTA SEMISOTANO



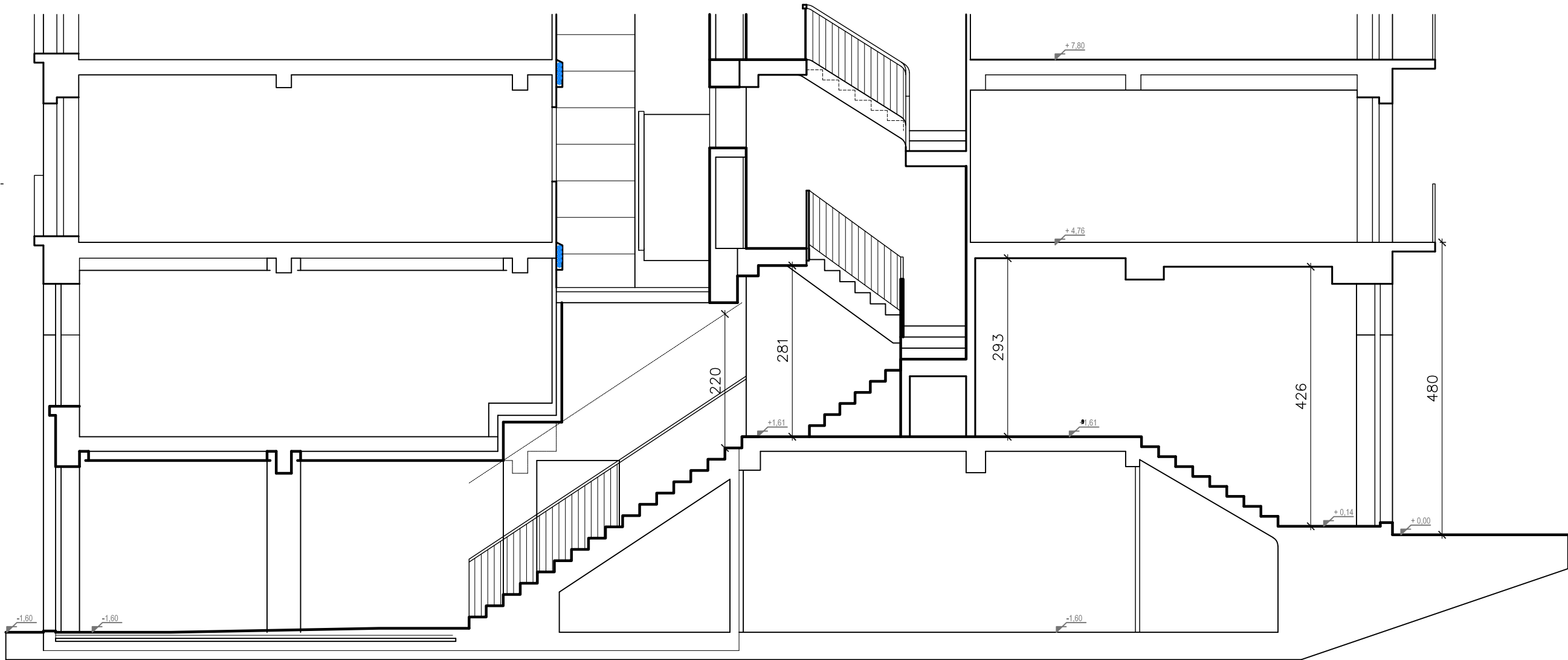
PLANTA 1ª



ENTREPLANTA



SECCIÓN



PLANTA SEMISOTANO



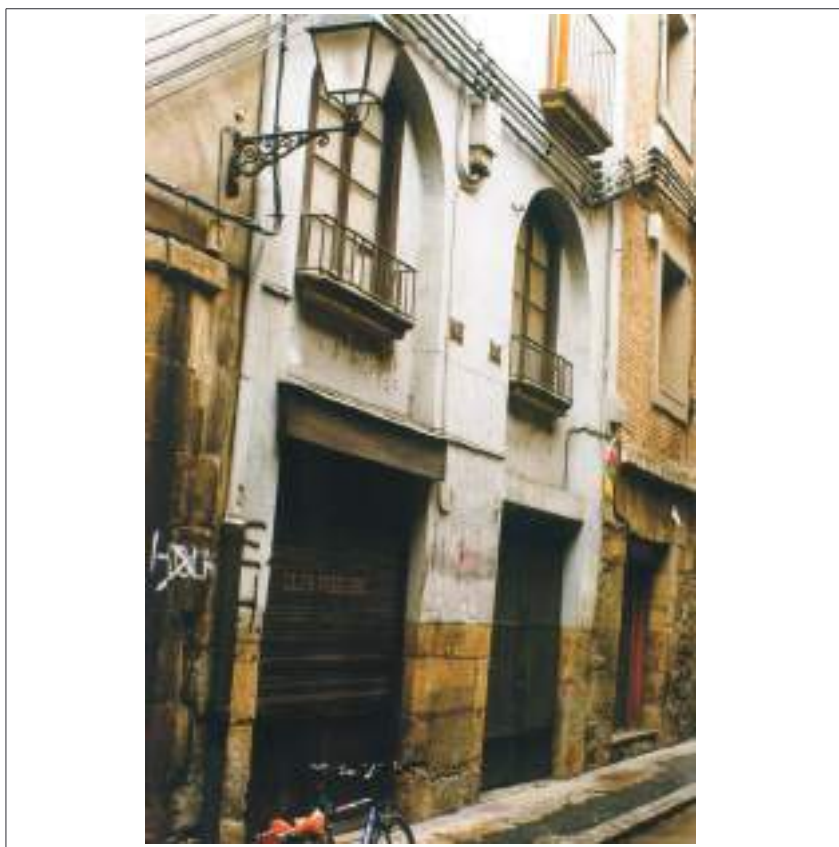
Tipo	Edificio	M
Situación	Pº Sarasate 12	
Autor	Martín de Saracibar	
Fecha	1.865	
Reformas		
Uso original	Residencial	
Uso actual	Residencial	
Propiedad	Privada	
Referencias documentales y bibliográficas		
Larumbe, M. <i>El Academicismo...</i>		
A.M.P. Sec. O 1.865		



Fotografía
Planos

Dic-97

Conservación	2
Protección complementaria	
Elementos de interés	
Exterior	Fachada planta baja ambas calles.
Interior	
Catastro Ref.: 137/718	
Sup. parcela	120.40
Sup. ocupada	120.40
Sup. libre	0.00
Sup. construida	753.61



Vinculación urbanística

Catalogación	Gr. 3
--------------	-------

Descripción

Edificio cuya fachada se desarrolla en base a dos huecos y cuatro alturas sobre la de planta baja.

La composición es extremadamente sencilla, basada en la ordenación de huecos balconeros que abren en cada planta a una repisa de borde moldurado corrida.

La fachada de planta baja, con dos huecos de gran altura, con arco de medio punto y rosca moldurada en continuidad con la imposta, es de piedra sillar.

En la fachada trasera la planta baja presenta una arcada de doble orden que aloja las puertas de los locales de planta baja y los balconillos de planta primera.

El zócalo está formado por cuatro hiladas de sillares de piedra de Tafalla.

*Referencias**Determinaciones particulares**Protección complementaria*

.....

.....

.....

.....

.....

Vinculación urbanística**Catalogación**

ACTAS y DOCUMENTOS ENUMERADOS EN EL PROCESO DE NEGOCIACIÓN

- N-1 2020-01-28- ACTA
- N-2 2020-02-13- ACTA
- N-3 2020-03-04- ACTA
- N-4 2021-08-18- Correo a Eduardo Villar
- N-5 2021-09-06- ACTA Sarasate 12
- N-6 2021-09-07- Voto
- N-7 2021-09-07- PS12-EBA-ALTERNATIVA DE PLAN ESPECIAL ACCESIBILIDAD

CENTRO CONVINTARIO PLAZORA! 19:00 HORAS.

28/01/2020.

ASISTEN: EUGENIO TOBERNA, LUIS SALVOCH, BEA
SOTERAS, MARISA SOTERAS, EDUARDO VILLAR Y ANA GOYA.

CONVOCATORIA: CONVINTOS COPROPIETARIOS SARASATE 12

O.DTA.

- CUENTAS 2019 / CUOTAS 2020
- PROPOSTAS ELIMINACION BARRERAS

ACUERDOS

- ABONO CUOTAS 2020.
100 € POR VIVIENDA.
33 € POR BAJERA

PROPOSTAS ELIMINACION BARRERAS.

- INSTALACION ASCENSOR CON ENTRADA
UNICA POR SARASATE. (FAVORABLES PROPIETARIOS
PISOS 2º, 3º y 4º)
- SOLICITAMOS A PROPIETARIO ENTRESUELO Y
BAJERAS SARASATE 12 Y LINDATXIKIA 13
OFERTA FORMAL CON DOCUMENTACION. PARA
CEDER METROS DE PORTAL SARASATE 12, CON
ENTRADA UNICA POR LINDATXIKIA.
- SE SOLICITA QUE LA OFERTA SEA EN
EL PLAZO DE 15 DIAS.
- LOS COPROPIETARIOS DE LOS PISOS 2º, 3º y
4º OFRECEN LA ^{DISPOSICION DE} COMPRA DE LOS METROS
NECESARIOS DE LA BAJERA PARA INSTALAR
ASCENSOR POR SARASATE. POR UN VALOR
SIMILAR AL DE LA ULTIMA COMPRA-VENTA.
- EL PROPIETARIO DE BAJERA DE SARASATE 12

DE OFERTA
- OTROCE POSIBILIDAD DE VENTA DE TODA LA
BARRERA DE SARASATE 12.

- SE SOLICITA POR PARTE DE COMODOR VILLAR
COPIA ACTAS COMUNITAD VECINOS.
ANTERIORES.

Se reunen misiunas junta 12 febrero miércoles
a las 19:00 en C. Comodoro PENARAY



Im. 1. mil

CENTRO COMUNITARIO PLAZA 1 A:00 hora en primera
convocatoria A:15 Tercer reunión - DATA 13/02/20
JUNTA VECINOS COPROPIETARIOS SARASATE 12
ASISTEN: EUGENIO TABERNA, LUIS SALLOCH, EDUARDO VILLAR
MARISA SOTERAS, BEATRIZ SOTERAS Y ANA GÓ
6.ª

- Estado cuentas.
 - Oferta documentada eliminación barreras por parte de Eduardo Villar.
 - Oferta por parte copropietarios 2º-3º y 4º compra bajera acceso portal Sarasate 12 de aprox 40 m²
 - Otros.
- ACUERDOS Y PROPUESTAS

- Eduardo Villar ofrece venta bajera lindante uº 13 por un importe de 70.000 €, a 2.125 €/m² la venta esta condicionada a que la comunidad venda portal Sarasate 12 más escaleras de acceso hasta entresuelo y primer piso por 25.500 €.
- La comunidad de propietarios piso 2º, 3º y 4º ofrece comprar la bajera semisotano con acceso portal Sarasate 12 de aproximadamente 40 m² por un importe de 44.000 €. Dicho precio viene condicionado por el mal estado de conservación (sin baño, mal aislamiento, etc), a un semisotano con barreras arquitectónicas, debe afrontar el pago de una obra de eliminación de barreras arquitectónicas en el edificio y el posible se vea afectada por plan especial Eduardo Villar no acepta la oferta propuesta

- Se le solicita oferta para compra, indicando que la vende por un importe de 140.000 €. El resto de propietarios no acepta la oferta propuesta.
 - Se propone encajar proyecto eliminador barreras para instalación ascensor a Juanes San Martín. Esta propuesta es votada de manera favorable por los propietarios de las viviendas de los pisos 2º, 3º y 4º. Por mayoría se acepta el encaje de dicho proyecto a Juanes San Martín.
 - Eduardo Villar propone encajar el mismo proyecto de eliminación de barreras con acceso desde Andorra a Juan Villota, quien ha ofrecido redactar proyecto por 2.359'.
 - Se comunicará al resto de propietarios ausentes y no representados los acuerdos tomados.
 - Se acuerda que el sistema de comunicación entre propietarios sea vía correo electrónico.
- Se remite a los 19:30 horas.
- Finado copropietarios:

h. - J. - M. -






ELIMINACIÓN DE BARRERAS EN EDIFICIO RESIDENCIAL DE PASEO SARASATE Nº 12 DE PAMPLONA

11 de diciembre de 2019

A continuación se presenta el avance de costes de la obra de instalación de ascensor en el edificio reseñado.

Este presupuesto se basa en la opción de instalación independiente de ascensor en el patio central que linda con la escalera.

El portal se ubica en la Calle Lindachiquía.

Es un avance de presupuesto a la espera de tener confirmado el encargo del proyecto. Una vez se haya encargado el proyecto se procederá a la toma de datos exhaustiva de cada piso-vivienda, así como de los elementos comunes para redactar los planos y avanzar en el coste exacto a través de mediciones concretas.

Este presupuesto no recoge las exigencias que puede plantear la ORVE en relación a la habitabilidad de las viviendas para otorgar la licencia.

Una vez redactado el presupuesto se ofertará a las constructoras para que sean ellas las que definan el coste último de las obras.



Fdo.: Juan URRUTIA de ERRAZQUIN, Arquitecto col. 1.756/COAVN,
Máster Rehabilitación Estructural/UPC

NOTA

Se propone un ascensor con un vidrio en la cara lateral que mira al patio. Así se aligera el impacto visual.
Centralización de contadores de agua, luz y gas en el portal con nuevas acometidas.

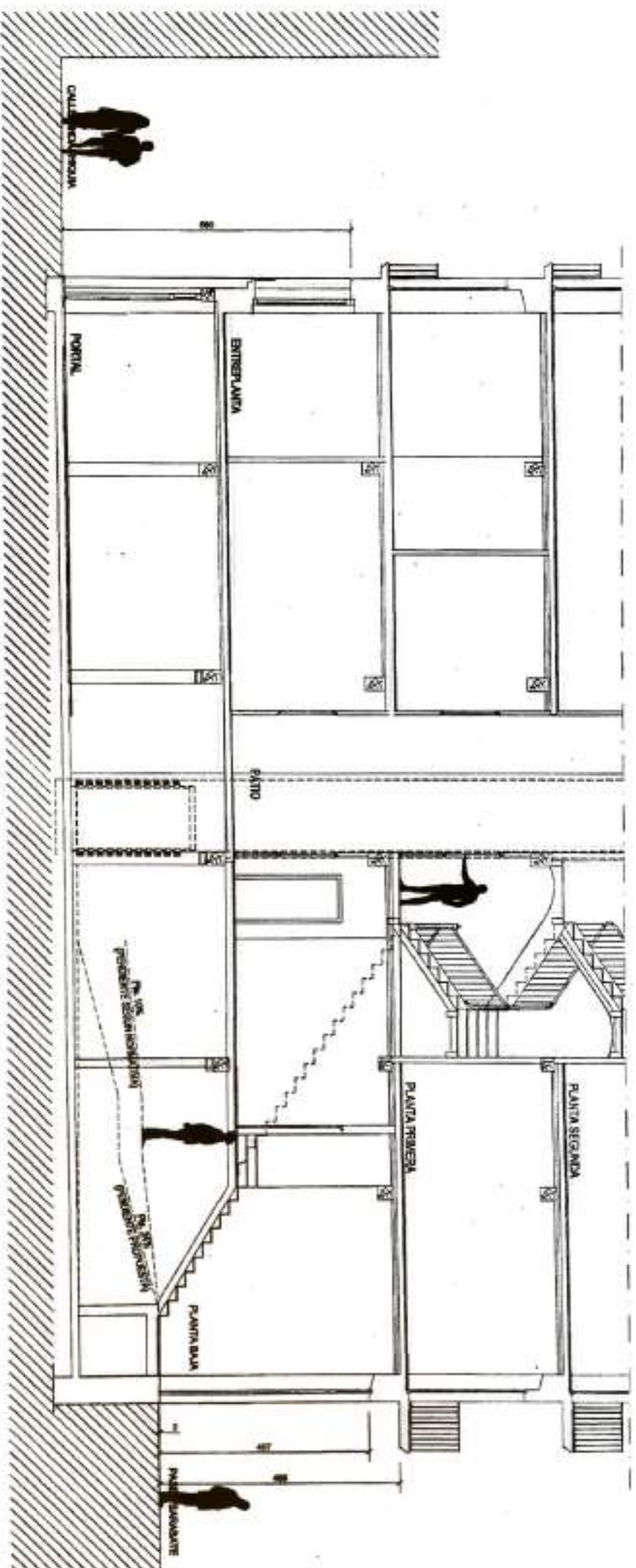
AVANCE PRESUPUESTO

INSTALACIÓN DE ASCENSOR

Paseo de Sarasate 12. PAMPLONA

CAPITULO	DESCRIPCIÓN	PPTO E.M. €
01	Demoliciones	9.500,00
02	Movimiento de tierras-Cimentación	2.800,00
03	Estructura	20.000,00
04	Albañilería	32.500,00
05	Equipo Ascensor	21.000,00
06	Fontanería -Gas	8.000,00
07	Electricidad-Iluminación	14.000,00
08	Telecomunicaciones	2.700,00
09	Protección Contra Incendios	3.000,00
10	Carpintería metálica-madera	6.000,00
11	Vidrios	4.000,00
12	Pintura	6.000,00
13	Varios	10.000,00
14	Gestión de residuos	2.500,00
15	Control de calidad	1.800,00
16	Seguridad y Salud	2.250,00
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL		146.050,00
% GG BI.		5%
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA		153.352,50
HONORARIOS		
Honorarios proyecto		6,5%
Dirección de obra		2,5%
TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS		13.144,50
SUBVENCIÓN		
Subvención G. de Navarra 10.000€ por vivienda		
5 viv x 10.000€		-50.000,00
Subvención del Ayuntamiento 34% presup. Protegible		
estimación		-50.000,00
TOTAL SUBVENCIÓN		-100.000,00
IMPORTE DE OBRA NO SUBVENCIONADO		66.497,00
IVA		
EJECUCIÓN DE OBRAS +5%GGBI		10%
HONORARIOS TÉCNICOS		21%
TOTAL IVA		18.095,60
IMPORTE COSTE A LA COMUNIDAD		84.592,60

NOTA: a este importe hay que añadir las tasas de licencia de obra.



PROYECTO DE REFORMA EN LA VIVIENDA DEL
Nº. 12 DEL PASEO SARASATE DE PAMPLONA.

PROYECTO 14RB1
PLANO Nº 07

PLANO de PROPUESTA INICIAL

SECCION ERRONEA

ESCALA 1:75
FEBRERO 2020

PROMOTOR
INAKEL GARCIA Y EDUARDO VALARI

ARQUITECTO MASTER en REHAB. ESTRUCTURAL
JUAN URRUTIA DE ERROZKIN





SUPERFICIE UTIL EN VIVIENDA	81.97m ² .
SUP. CONSTRUIDA EN VIVIENDA	99.10m ² .
SUP. CONSTRUIDA EN PLANTA	126.30m ² .

PROYECTO DE REFORMA EN LA VIVIENDA DEL
Nº 12 DEL PASEO SARASATE DE PAMPLONA.

PROYECTO 14R81
PLANO Nº 05

PLANO de REFORMA
PL. DE USOS Y SUPERFICIES. SECCION A-B

ESCALA 1:75
Noviembre 2018

PROMOTORES:
RAQUEL GARCÍA Y EDUARDO VILLAN

ARQUITECTO: MASTER en RENOV. ESTRUCTURAL
JAVIER URRUTIA DE ESPINOSA

CONVOCATORIA REUNION COPROPIETARIOS SARASATE 12

Convocados: Todas las personas propietarias de las viviendas y locales o representantes de las mismas.

Día: 04/03/20

Lugar: Centro Comunitario Plazaraia Mayor 31.

Hora: 19:00 Primera convocatoria. 19:30 segunda convocatoria.

Orden del día

- 1.- Lectura y aprobación del acta anterior.
- 2.- Propuesta establecimiento cuotas participación comunidad de propietarios y propietarias del inmueble de Sarasate 12, Lindatxikia 13 y 15.
- 3.- Recordatorio ofertas realizadas a Eduardo Villar en relación a propuestas de compra de propiedades afectadas por propuesta de eliminación de barreras, con instalación de ascensor.
- 4.- Otras
- 5.- Ruegos y preguntas.

Asistentes:

- Por parte de Bajera lindatxikia 15: Domingo Agudo
- Por parte de Bajera lindatxikia 13, Semisotano sarasate 12 y entresuelo sarasate 12: Eduardo Villar
- Por parte de piso 1º: Representa a la propiedad Ana Goya, adjunta justificante de la representación. (Anexo nº 4)
- Por parte de piso 2º: Naia Soteras, Beatriz Soteras.
- Por parte de piso 3º: Eusebio Tabares
- Por parte de piso 4º: Luis Salcedo y Ana Goya

Hora inicio: 19:30

- 1.- Lectura y aprobación del acta anterior. Se da lectura y se aprueba.
- 2.- Propuesta establecimiento cuotas participación comunidad de propietarios y propietarias inmueble sarasate 12. Se exponen propuestas.
Se recuerda que para proceder a cambios en las cuotas de participación es necesario acuerdo por unanimidad.

2.1. Propuesta A.

Desde el piso cuarto se realiza la siguiente propuesta. Esta propuesta ha sido remitida previamente por correo electrónico el pasado 2 de marzo por anticipar la información a la cita.

**PROPUESTA A. COMUNIDAD COPROPIETARIOS SARASATE 12.
CUOTAS DE PARTICIPACION EN GASTOS DE COMUNIDAD.**

1.-Cuotas de Participación en gastos de comunidad señalados en Registro de Pamplona número 2.

Únicamente figura cuota de participación en vivienda de Entresuelo, con un 25%.

2.Procedimiento de pagos realizados hasta la fecha. (marzo 2020)

Dado que se conserva documentación de gastos e ingresos de la comunidad, hasta la actualidad los pagos se han abonado de la siguiente manera:

- Pisos entresuelo, 1º, 2º, 3º y 4º: 1/5 parte
- Tras bajeras: 1/16 parte, cada una de ellas

Si llevamos este cálculo a porcentajes, teniendo en cuenta que el inmueble tiene 670,7 metros cuadrados, el resultado sería:

- Pisos entresuelo, 1º, 2º, 3º y 4º: 10,86% de cualquier gasto común
- Tras bajeras: 5,55% de cualquier gasto común

3. Nueva propuesta cuotas de participación.

Propuesta que vincula metros cuadrados de cada una de las propiedades al porcentaje de pago en gastos comunes de una manera proporcional.

Como referencia oficial de medidas de cada propiedad se utiliza las que aparecen en la óptica parcelaria de Catastro de Gobierno de Navarra.

En función de esta propuesta y considerando que la finca tiene 670,7 metros cuadrados: **por cada metro cuadrado se abonaría un 0,15% en cualquiera de los pagos comunes.**

Es necesario aportar documentación que justifique las propiedades de los áticos. (Copia escritura, justificante pago contribución...)

**CÉDULA PARCELARIA GOBIERNO DE NAVARRA.
Sarasate 12. Polígono 1 Parcela 716.Pamplona
Número de Propiedades: 13.**

Propiedad, Sarasate 12	Metros cuadrados.
-Somisatino entrada porta	38,10
-Entrada lindachiquia 13	39,40
-Entrada lindachiquia 15	33,60
-Entresuelo	97,90
-Piso 1º	102,95
-Piso 2º	102,95
-Piso 3º	102,95
-Piso 4º	102,95
-Atico 1	12,10
-Atico 2	11,20
-Atico 3	5,70
-Atico 4	7,20
-Atico 5	5,70

2.2. Otras Propuestas

- 2.2.1 - Eduardo Villar aporta propuesta ANEXO n° 2
- 2.2.2 - Domingo Agudo aporta propuesta ANEXO n° 3
- Votación de propuestas.
Propuesta A - A favor todos los propietarios excepto E. Villar y Domingo Agudo.
Propuesta 2.2.1 - A favor - Eduardo Villar y Domingo Agudo. Voto en contra
Propuesta 2.2.2 - A favor - Domingo Agudo, Espino Toboaca, Marisa y
Otras Propuestas. En contra Ana Goffe y Luis Silva

En todo caso, recordar que sería un establecimiento de cuotas provisional, puesto que, fuera la obra habría cambios en el número de metros privativos y comunes.

3.- Recordatorio ofertas realizadas a Eduardo Villar en relación a propuestas de compra de propiedades afectadas por propuesta de eliminación de barreras, con instalación de ascensor y ofertas desde la mayoría de la comunidad de vecinos.

En diferentes correos emitidos por parte de oferta y compra para adquirir espacios necesarios para eliminación de barreras/instalación de ascensor en el edificio parece que no están claras las propuestas. Estas serían las ofertas y demandas.

- Desde el principio de las conversaciones formales e informales dirigidos a llegar a acuerdos por todas las partes para la instalación de ascensor/eliminación de barreras arquitectónicas, que datan del año 2018, ha sido voluntad de la comunidad de vecinos llegar a acuerdos consensuados perjudicar el mínimo a espacios privativos y votar por el bien común.
- Desde el 20 de febrero de 2018 hay acuerdo mayoritario de la comunidad de vecinos para iniciar proceso de eliminación de barreras e instalación de ascensor.
- Propuesta Eduardo Villar
 - o Venta buja completa lindavixikia 13 por un importe de 70.000€.
Posteriormente, en correo remitido el pasado 21 de febrero de 2020 se indica que esta propuesta tiene validez de 30 días a contar desde el lunes 24/02 y que NO es negociable.
 - o Compra del espacio común actualmente ocupado por portal y escaleras hasta acceso a ascensor saraute 12, por un importe de 25.500€
Posteriormente, en correo remitido el pasado 21 de febrero de 2020 se indica que esta propuesta tiene validez de 30 días a contar desde el lunes 24/02 y que NO es negociable.
 - o No se acepta venta parcial únicamente de los metros necesarios para instalación de acceso a ascensor.
 - o Pérdida de acceso a viviendas por actual entrada por Saraute 12.
 - o Venta buja completa semisótano con entrada desde portal saraute 12 por un importe de 40.000€
Estas propuestas son rechazadas por los propietarios de los pisos 1º, 2º, 3º y 4º.
- Propuesta Propietarios piso 1º, 2º, 3º y 4º a Eduardo Villar:
 - o Compra local semisótano completa entrada por portal saraute 12 de 38,10 metros por un importe máximo de 80.000€ Inicialmente se realiza una propuesta de compra por un importe de 40.000€ que es rechazada por el

propietario. Esta propuesta de 40.000€ se realiza en función del valor de mercado, estado de conservación y posibilidades limitadas de uso por su acceso desde el portal y con barreras.

- o Compra de los metros necesarios (no bajera completa) para eliminación de barreras. La propiedad del local semisótano entrada por portal sarsate 12 indica que no se realiza esta venta.
- o Compra de los metros necesarios de la vivienda de entreplanta para eliminación de barreras por un importe de 3.000€ metro cuadrado. (El precio es considerablemente superior al de mercado, en la actualidad en el mismo paseo sarsate una vivienda de 1ª altura y sin barreras se encuentra en venta por 1800€ metro cuadrado. (<https://www.idealista.com/inmueble/88687256>))

4.- Otras

4.1. Encargo proyecto eliminación de barreras.

Algunas puntualizaciones a dudas planteadas en correos electrónicos por Eduardo Villar en cuenta a encargo realizado a Jaime San Martín.

Analizando diversas opciones técnicas, se ha determinado por cuatro votos a favor (viviendas 1ª, 2ª, 3ª y 4ª) y uno en contra. (Propiedad dos hajeru y vivienda entreplanta) encargar el proyecto de eliminación, tal y como consta en anterior acto firmada por todas las personas asistentes.

Se abona de los honorarios profesionales que ocasione dicho encargo aprobado se realizará conforme a la forma habitual de gastos comunes que se vienen realizando o en el supuesto de aprobarse nuevo sistema de cuotas, por el nuevo adoptado.

Una propiedad no ha acudido a los ramilones. (Undatxikio 15)

4.2. En correo remitido por Eduardo Villar el 21 de febrero de 2020, en otros documentos presentados y en distintas conversaciones, indica que **"Originariamente la fachada de la calle Undachiquia, es la principal del edificio"**.

En este sentido queremos advertir del error y como muestra transcribimos escrito textual de 1888 que aparece en varias de las escrituras y anotaciones de la finca:

En la primera nota de la finca, se indica:

"Casa señalada con el número doce del paseo de valencia y números trece y quince de la calle de lindachiquia de esta ciudad, compuesta de planta baja, entresuelo, cuatro pisos y boardilla, previniendo que por la calle de lindachiquia se hace el servicio para la cuadra establo y por el paseo de valencia se sirven las habitaciones, Medianera por derecha subiendo con casa de Donna Josefa Arteta, por la izquierda con casa de Don Serafin Olave y por la espalda calle lindachiquia."

Esto es un extracto del apunte que realiza el registrador sobre la finca 3525 en el año 1888

Puntos en sueldo no reflejados en minuta página 3.

Punto 3.

Indicada Propuesta 1^o - 2^o 3^o y 4^o.

"Unir entrada iniciados por Simón 12".

Fecha fin de esta reunión viernes - hasta 24/03/20.

(3) Incluye trabajos iniciados, echados.

Concepto 44.000 €. en vez de 40.000 €.

- Domingo - No se pta. trabajos iniciados como
sistema de costo a repartir (reflejado pág. 2).

- Propuesta reparto costos para sufragar estas
obras de instalación - patrocinado por
Eduardo Villar. Votos a favor Eduardo
Villar y Domingo Aguado.
Votos en contra votos 1^o, 2^o, 3^o y 4^o.

- Comunidad anticipada en reparto de costos
diferente al actual. se al' en de que se
deigne a aumento de contra-venta de
los trabajos iniciados para eludición
de los bancos en entrada por Simón 12.
En lo que respecta a los bancos.

- Propuesta reparto de Domingo Aguado
se anticipa. Voto a favor votos 3^o y Repa-
luchakio 15 y piso Repaluchakio.
Voto en contra Repaluchakio 12 por
portal, Repaluchakio 13, Repaluchakio y piso 4^o.

A petición de Eduardo Villar, se decide que el pso 1º
se le conceda a realizar
pruebas fotográficas que los





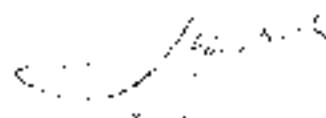


M. J. M.

Finaliza la reunión siendo las 21:00 horas
en el Centro Comunitario Municipal Plazola.

Yo, FRANCISCO JAVIER ZALDO LATASA, con DNI 15724583N, propietario de la
Vivienda en Paseo Sarasate, 12, 1º, delego mi representación y en su caso el
voto, en las reuniones de la comunidad a Dª Ana Goya.
Para que conste, firmo este documento.

Etxauri 28/02/2020



Firmado Francisco Javier Zaldo

**PROPUESTA DE REPARTO DE CUOTAS, PARA SUFRAGAR LOS COSTES DE LAS OBRAS DE LA
INSTALACION DEL ASCENSOR.**

BAIJAS. 0%
PISO ENTREPLANTA.....11%
PISO PRIMERO 13%
PISO SEGUNDO.....16%
PISO TERCERO.....25%
PISO CUARTO. 35%

EDUARDO VILLAR 66905235

PROPUESTA DE REPARTO DE CUOTAS, PARA SUFRAGAR LOS COSTES DE LAS OBRAS DE LA
INSTALACION DEL ASCENSOR.

<u>EDUARDO</u>	<u>Domingo</u>
BAJERAS.....0%	8,50% (3x2,833.)
PISO ENTREPLANTA.....1%	16,50
PISO PRIMERO.....13%	16,50
PISO SEGUNDO.....10%	18,30
PISO TERCERO.....25%	18,30
PISO CUARTO.....35%	18,30
	<u>100;</u>

Filosofo: Que los Inquilinos paguen el 50%

EDUARDO VILLAR 55005235

Carlos Burguete

De: Carlos Burguete [carlos@fincas-burguete.com]
Enviado el: miércoles, 18 de agosto de 2021 11:47
Para: 'EDUARDO Villar Rodríguez'
Asunto: Convocatoria Asamblea 6/9/2021
 Buenos días.

Junto con la presente adjunto convocatoria para la Asamblea General Extraordinaria a celebrar por la Comunidad el próximo 6 de septiembre de 2021, a las 18:00 horas en primera convocatoria y a las 18:30 horas en segunda en Plazara. (Documento "0 - Convocatoria Sarasate 12.pdf")

Adjunto también última propuesta de acuerdo para la ocupación de los espacios afectados (documento "0 - Oferta final Comunidad.pdf"), junto con la siguiente documentación:

- Documento nº 1: relación de locales y espacios afectados por la instalación de ascensor.
- Documento nº 2: plano de la finca nº 1 (local semisótano).
- Documento nº 3: plano de la finca nº 2 (local planta baja).
- Documento nº 4: plano de la finca nº 3 (vivienda entreplanta).
- Documento nº 5: plano de la finca nº 4 (vivienda piso 1º).
- Documento nº 6: resumen de costos de la obra de eliminación de barreras e instalación de ascensor.
- Documento nº 7: resumen de costos de la obra de rehabilitación.
- Documento nº 8: resumen total de costos.

Un saludo,

Carlos Burguete

DOCUMENTACION ADJUNTA.-

CONVOCATORIA.-

Ordenado por la Sra. Presidenta, se le convoca a la Asamblea General Extraordinaria que se celebrará el próximo **LUNES 6 de septiembre**, a las 18,00 horas en primera convocatoria y a las **18,30 en segunda**, en el local Plazara (c/ Mayor nº 31). La reunión respetará las medidas establecidas en el punto 28 de la Orden Foral 22/2021, de 29 de junio. Se respetarán las distancias de seguridad y será obligatorio el uso de mascarilla. Se tratará el siguiente,

ORDEN DEL DIA

Asunto único.- Instalación de ascensor. Ratificación, en su caso, del acuerdo para la ocupación de los espacios afectados por la instalación de ascensor, según oferta enviada a los propietarios perjudicados, o, en caso de no existir acuerdo, inicio del plan especial de expropiación de los espacios necesarios para las obras de eliminación de barreras arquitectónicas e instalación de ascensor. Acuerdos que procedan.-

Se ruega a los vecinos su asistencia a la reunión y, quienes no puedan acudir personalmente, deleguen su representación en otra persona, firmando y rellenando la delegación de asistencia que va al pie de la presente.

PAMPLONA, 18 de agosto de 2021

OFERTA ECONOMICA.-

PAMPLONA, 17 de agosto de 2021

En la Asamblea General de 31 de marzo de 2021 se acordó el inicio del expediente de expropiación para la instalación del ascensor sobre la base de la opción primera contenida en el Anteproyecto elaborado por el Técnico de la Comunidad, D. Jaime San Martín.

Se han actualizado todos los costes de la obra de instalación de ascensor y eliminación de barreras arquitectónicas y de la obra de rehabilitación. Se adjunta resúmenes de costes de la obra, de las subvenciones previstas y su reparto por cada una de las viviendas y locales. Respecto a estos repartos, se han realizado según el criterio seguido hasta ahora por la Comunidad (1/6 cada vivienda y 1/18 cada local comercial). Estos repartos deberán ser revisados según resuelva el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Pamplona en el procedimiento de fijación judicial de cuotas.

Los bienes y derechos afectados por esta solución para la instalación del ascensor son los siguientes:

- Finca nº 1: Local en Paseo de Sarasate nº 12, en planta semisótano, local nº 40.267 inscrito en el Registro de la Propiedad nº 2 de Pamplona. La superficie afectada es de 13,60 m². Este local es propiedad de D. Eduardo Manuel Villar y Dña. Raquel Gambarte.
- Finca nº 2: Local en Paseo de Sarasate nº 12, en planta baja, local nº 40.269 inscrito en el Registro de la Propiedad nº 2 de Pamplona. La superficie afectada es de 3,41 m². Este local es propiedad de D. Eduardo Manuel Villar y Dña. Raquel Gambarte.
- Finca nº 3: Vivienda en Paseo de Sarasate nº 12, en entreplanta, local nº 27.588 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Pamplona. La superficie afectada es de 2,89 m². Esta vivienda es propiedad de D. Eduardo Manuel Villar y Dña. Raquel Gambarte

- Finca nº 4: Vivienda en Paseo de Sarasate nº 12, en planta 1ª, local nº 40.852 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Pamplona. El volumen afectado es de 0,72 m³ (una superficie de 1,53 m² y una altura de 0,47 m.). Esta vivienda es propiedad de D. Francisco Javier Zaldo Latasa.

Se adjunta el detalle de la descripción de los bienes y derechos afectados, así como el de la afección. Y, asimismo, se adjunta planos de las viviendas y locales afectados con el detalle de la afección.

La Comunidad ha valorado estas afecciones sobre la base de 1.575,00€/m² respecto a los locales y 3.000€/m² respecto a las viviendas, resultando, por tanto, las siguientes cantidades para la valoración de la indemnización por las afecciones existentes:

- Finca nº 1 (finca registral nº 40.267): 21.420,00€
- Finca nº 2 (finca registral nº 40.269): 5.370,75€
- Finca nº 3 (finca registral nº 27.588): 8.670,00€
- Finca nº 4 (finca registral nº 40.852): 4.590,00€

Se requiere a los propietarios afectados por parte de la Comunidad de Propietarios para que en el plazo de quince días contesten al ofrecimiento realizado, valorando económicamente, si lo estiman conveniente, la oferta propuesta por la Comunidad para la realización de la opción 1 del Anteproyecto de Instalación de Ascensor elaborado por el Técnico de la Comunidad, D. Jaime San Martín.

Respecto a la presente oferta presentada por la Comunidad de Propietarios, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- La no valoración económica de esta oferta será entendida por la Comunidad de Propietarios como la no aceptación de la misma.
- La presentación de otra solución para la realización de la obra de instalación de ascensor, sin la presentación de una contraoferta económica para esta solución, también será interpretada por la Comunidad como desestimación de la oferta realizada por la Comunidad.

En Asamblea General convocada al efecto la Comunidad de Propietarios acordará la ratificación del acuerdo al que se hubiera podido llegar o la constatación de no existir acuerdo alguno, pudiendo acordar la incoación del expediente expropiatorio.

Atentamente,

RELACION DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS.-

El edificio sobre el que trata de ELIMINAR LAS BARRERAS ARQUITECTONICAS se sitúa en el Paseo Sarasate número 12 de Pamplona, Polígono 1 Parcela 718, en la manzana 137 dentro del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Antiguo (P.E.P.R.I.).

Las fincas afectadas en la instalación de ascensor para dicha eliminación de barreras arquitectónicas en Paseo Sarasate número 12, de acuerdo con la opción elegida por la comunidad, son:

Finca nº 1.- local Paseo Sarasate 12

DATOS REGISTRALES

FINCA DE PAMPLONA Nº2 Nº: 40267

TIPO DE FINCA: Local

Dirección: PASEO SARASATE

Número: 12

Planta: SEMISOTANO

PROPIEDAD; D. Eduardo Manuel Villar Rodríguez (50%) y Dña. Raquel Gambarte Espatolero (50%)

URBANA: BAJERA correspondiente a la casa señalada con el número doce del Paseo de Sarasate unidad catastral número 1 que mide aproximadamente cuarenta y siete metros y catorce decímetros cuadrados, según nota simple registro de la propiedad, y treinta y ocho metros y diez decímetros cuadrados, según catastro, y linda, por su frente con Paseo de Sarasate y portal acceso a viviendas; izquierda con el lindero general de la casa con Paseo Sarasate número 14, derecha con portal acceso a viviendas del inmueble Sarasate número 12 y con el lindero general de la casa con Paseo Sarasate número 10 y en el fondo con bajera con bajera señalada con el número trece de calle de Lindachiquía.

La superficie del local necesaria para la eliminación de barreras arquitectónicas con la instalación de ascensor es de 4,81 m² construidos bajo las actuales escaleras de portal y altura variable entre 1,50 y 2,83 m y 8,79 m² a lo largo del local junto al lindero con Paseo Sarasate 10, haciendo un total de 13,60 m², la zona necesaria linda con el portal acceso al edificio en el frente, a la izquierda con el lindero general de la finca con Paseo Sarasate 10, a la derecha con la bajera de la que se ocupa y al fondo con el local que da a calle de Lindachiquía número 13

El local actualmente está sin actividad.

Finca nº 2.- local Paseo Sarasate 12

DATOS REGISTRALES

FINCA DE PAMPLONA Nº2 Nº: 40269

TIPO DE FINCA: Local

Dirección: CALLE LINDACHIQUÍA

Número: 13

Planta: BAJA

PROPIEDAD; D. Eduardo Manuel Villar Rodríguez (50%) y Dña. Raquel Gambarte Espatolero (50%)

URBANA: BAJERA correspondiente a la casa señalada con el número doce del Paseo de Sarasate planta semisótano, (planta baja desde calle de Lindachiquía) unidad catastral número 2, según catastro, que mide aproximadamente cuarenta y siete metros cuadrados, según nota simple registro de la propiedad, y treinta y nueve metros y cuarenta decímetros cuadrados, según catastro, y linda, por su frente con Calle de Lindachiquía, derecha entrando con local con acceso a calle de Lindachiquía marcado con el número 15 propiedad de D Domingo de Guzmán Agudo Huici, perteneciente al mismo inmueble de Paseo Sarasate número 12, a la izquierda con el lindero general de la casa con Paseo Sarasate número 10 y fondo con bajera con acceso desde Paseo Sarasate 12 y propiedad de los mismos propietarios.

La superficie de la bajera necesaria para la eliminación de barreras arquitectónicas con la instalación de ascensor en este edificio es de un total de 3,41 m² al fondo del local y linda según se entra al local en el frente y derecha con el local en el que se ocupa, a la izquierda con el linde general de la finca con Paseo Sarasate 10 y fondo con local Paseo Sarasate 12.

El local actualmente está sin actividad.

Finca nº 3.- Vivienda entreplanta Paseo Sarasate 12

DATOS REGISTRALES

FINCA DE PAMPLONA Nº2 Nº: 27588

TIPO DE FINCA: vivienda piso sin anejos

Dirección: PASEO SARASATA

Número: 12

Planta: ENTREPLANTA

PROPIEDAD; D. Eduardo Manuel Villar Rodríguez (50%) y Dña. Raquel Gambarte Espatolero (50%)

URBANA: VIVIENDA correspondiente a la casa señalada con el número doce del Paseo de Sarasate planta entreplanta unidad catastral número 4, según catastro, que mide aproximadamente ciento diez metros cuadrados, según nota simple registro de la propiedad, y noventa y siete metros y noventa decímetros cuadrados, según catastro, y linda, ocupa la planta entreplanta y linda por su frente con Paseo Sarasate y portal acceso a viviendas, derecha entrando con escaleras acceso al resto de plantas, patio interior y lindero general de la casa con Paseo Sarasate número 10, a la izquierda con el lindero general de la casa con Paseo Sarasate número 14 y patio interior de baños y fondo con Calle de Lindachiquía

La superficie de la vivienda necesaria para la eliminación de barreras arquitectónicas con la instalación de ascensor en este edificio es de 2,46 m² en el nuevo acceso a la vivienda y zonas limítrofes con la escalera y de 0,43 m² junto al patio para ampliar el acceso a la vivienda desde el ascensor, haciendo un total de 2,89 m². La primera zona a ocupar linda al frente con Paseo Sarasate y portal acceso al edificio, a la derecha y fondo con la vivienda en la que se ocupa, e izquierda con las actuales escaleras, la zona ocupada para ampliar el acceso a la vivienda linda a la derecha con las actuales escaleras, derecha y frente con la vivienda en la que se ocupa y fondo con el patio interior ventilación escaleras.

La vivienda se ha reformado recientemente.

Finca nº 4.- Vivienda 1ª planta Paseo Sarasate 12**DATOS REGISTRALES**

FINCA DE PAMPLONA Nº2 Nº: 40852

TIPO DE FINCA: vivienda piso con anejos

Dirección: PASEO SARASATA

Número: 12

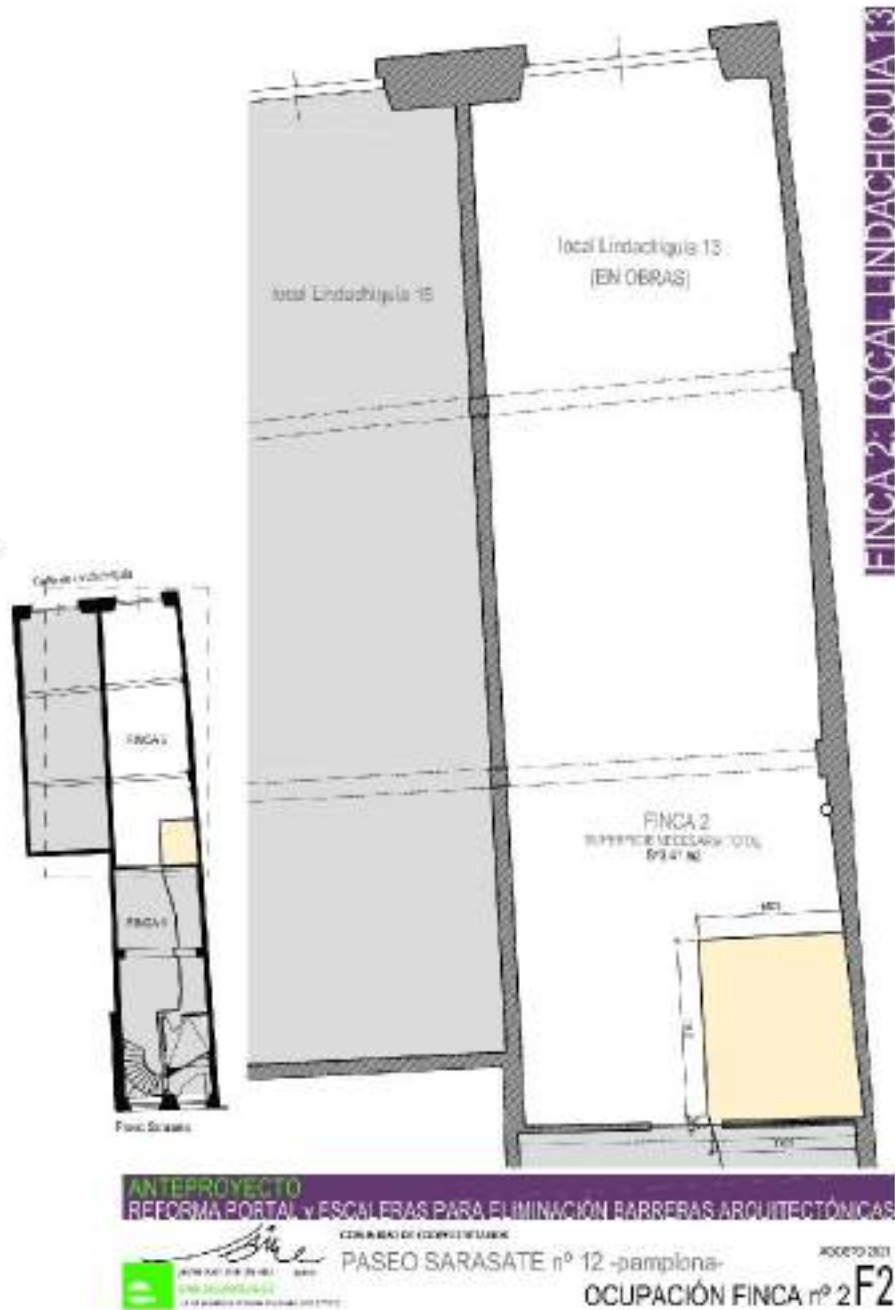
Planta: 1ª PLANTA

PROPIEDAD; D. Francisco Javier Zaldo Latasa (100%).

URBANA: PISO PRIMERO de la casa sita en Pamplona, correspondiente a la casa señalada con el número doce del Paseo de Sarasate unidad catastral número 5, según catastro, que mide aproximadamente noventa metros cuadrados, según nota simple registro de la propiedad, y ciento dos metros y noventa y cinco decímetros cuadrados, según catastro, y linda derecha entrando, con la casa número diez del Paseo de Sarasate; izquierda, con la casa número catorce del mismo Paseo; y espalda con calle de Lindachiquía.

El volumen de la vivienda necesaria para la eliminación de barreras arquitectónicas con la instalación de ascensor en este edificio es de un total de 0,72 m³ en el salón de la vivienda junto a la caja de escaleras, en el rincón izquierdo desde su acceso y lo más alejado del Paseo Sarasate con una superficie en planta de 1,53 m² y una altura de 0,47 cm.

PLANOS.-



✖ Haga clic aquí con el botón secundario del mouse para descargar imágenes. Para ayudarlo a proteger su confidencialidad, Outlook ha impedido la descarga automática de esta imagen desde Internet.

✖ Haga clic aquí con el botón secundario del mouse para descargar imágenes. Para ayudarlo a proteger su confidencialidad, Outlook ha impedido la descarga automática de esta imagen desde Internet.

RESUMEN DE COSTOS.-

PASEO SARASATE nº 12 -pamplona-**ANTEPROYECTO****ELIMINACION BARRERAS ARQUITECTONICAS**

AGOSTO 2021

**PRESUPUESTO OBRA**

Capítulo - Termino obra	6.341,20 €
Capítulo - Movimiento de tierras	1.141,00 €
Capítulo - Impermeabilización	820,00 €
Capítulo - Lustrados	21.700,50 €
Capítulo - Azulejos	11.875,31 €
Capítulo - Revestimientos	16.650,79 €
Capítulo - Fusterías	6.617,50 €
Capítulo - Carpintería	10.948,00 €
Capítulo - Carpintería metálica	10.849,70 €
Capítulo - Pintados	13.156,07 €
Capítulo - Protecciones inventos	2.126,00 €
Capítulo - Falsos	6.600,70 €
Capítulo - Acabados	10.800,00 €
Capítulo - Honorarios de los arquitectos por los obra	6.100,00 €
Capítulo - Seguros y fianza	1.540,00 €

PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL

	158.060,07 €
Grat. 10%	15.806,01 €
SUMA	173.866,08 €
IVA 10%	17.386,61 €

Total presupuesto **193.217,24 €****LICENCIAS DE OBRA**

Tronco	756,42 €
U.C.I.O.	7.884,18 €
Ocupación suelo estimación	1.108,60 €
Total licencias de obra	9.749,20 €

HONORARIOS TÉCNICOS

Proyecto obra 4%	6.337,50 €
Proyecto licencias 1%	6.337,50 €
Proyecto obra de 5.0 - 10%	1.580,00 €
Proyecto y ejecución obra de 5.0 - 10%	580,00 €
Proyecto adaptación y ejecución obra de 5.0 - 10%	10.000,00 €
Adaptación y ejecución obra de 5.0 - 10%	2.800,00 €
SUMA	15.305,00 €
IVA 10%	1.530,50 €
SUMA	16.835,50 €
IVA 10%	1.683,55 €

Total honorarios técnicos **18.519,05 €****VALOR ESTIMADO AFILIACIONES A LOCALES Y VIVIENDAS**

Finca 1: local Paseo Sarasate 12(*)	21.420,00 €
Finca 2: local calle de Lindadriquia 13(*)	5.370,75 €
Finca 3: Vivienda entresuelo(*)	8.670,00 €
Finca 4: Vivienda 1ª planta(*)	4.500,00 €

Total valor estimado afiliaciones a locales y viviendas **40.960,75 €****TOTAL COSTOS ELIMINACIÓN BARRERAS** **262.107,68 €****SUBVENCIÓN APROXIMADA G. NAVARRA 45%** **50.000,00 €****SUBVENCIÓN APROXIMADA AYUNTAMIENTO PAMPLONA 30%** **85.753,53 €****IVA 10%** **17.386,61 €****adquisición de obras de arte y mobiliario** **11.817,28 €****TOTAL AYUDAS ELIMINACIÓN BARRERAS** **135.753,53 €****DIFERENCIA COSTOS-SUBVENCIÓN** **126.354,14 €**

PASEO SARASATE nº 12 -pamplona-

UNRECORDED

ELIMINACION BARRERAS ARQUITECTONICAS

AGOSTO 2021



TOTAL COSTOS		262.107,68 €
Local Barrio de 12	5,250%	14.061,04 €
Local U. vecinal de 13	5,250%	14.061,04 €
Local U. vecinal de 15	5,250%	14.061,04 €
Indicador de	15,000%	43.054,01 €
1º	15,000%	43.054,01 €
2º	15,000%	43.054,01 €
3º	15,000%	43.054,01 €
4º	15,000%	43.054,01 €
SUBVENCION APROXIMADA GOBIERNO NAVARRA 45% (*)		50.000,00 €
(*) Porcentaje fijo de 45% a repartir según costes que participarán en la obra.		
Local Barrio de 12	5,250%	2.217,18 €
Local U. vecinal de 13	5,250%	2.217,18 €
Local U. vecinal de 15	5,250%	2.217,18 €
Indicador de	15,000%	8.133,38 €
1º	15,000%	8.133,38 €
2º	15,000%	8.133,38 €
3º	15,000%	8.133,38 €
4º	15,000%	8.133,38 €
SUBVENCION APROXIMADA AYUNTAMIENTO 34% (*)		85.750,53 €
(*) Porcentaje fijo de 34% a repartir según costes que participarán en la obra.		
Local Barrio de 12	5,250%	1.291,09 €
Local U. vecinal de 13	5,250%	1.291,09 €
Local U. vecinal de 15	5,250%	1.291,09 €
Indicador de	15,000%	4.542,40 €
1º	15,000%	4.542,40 €
2º	15,000%	4.542,40 €
3º	15,000%	4.542,40 €
4º	15,000%	4.542,40 €
TOTAL AYUDAS		135.750,53 €
DIFERENCIA COSTOS-SUBVENCION		126.357,14 €
Local Barrio de 12		7.010,07 €
Local U. vecinal de 13		7.010,07 €
Local U. vecinal de 15		7.010,07 €
Indicador de		21.030,21 €
1º		21.030,21 €
2º		21.030,21 €
3º		21.030,21 €
4º		21.030,21 €

PASEO SARASATE nº 12 -pamplona-

ANTEPROYECTO

REHABILITACIÓN

AGOSTO 2021

**PRESUPUESTO OBRA**

Capítulo - Obra		0,852,00 €
Capítulo - Fachada Sarasate		0,025,74 €
Capítulo - Fachada I rehabilitación		12,220,25 €
Capítulo - Falso (bajo solera)		4,331,83 €
Capítulo - Falsos (suelo)		42,082,65 €
Formación	8,730,00 €	
Materiales	2,250,00 €	
Instalación de TV (PBI)	3,570,00 €	
Acabados (PBI)	6,170,00 €	
Gas	2,500,00 €	
Verdaderos	10,530,00 €	
Procción futura (bajo solera)	240,00 €	
Procción futura (bajo solera)	8,730,00 €	
Capítulo - Transferencia de mobiliario		805,11 €
Capítulo - Muebles a estrenar		8,025,75 €
Capítulo - Fajateo y Pintar		821,00 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL		82,449,81 €
IGT 81 10%		8,244,98 €
SUMA		90,694,79 €
10% IVA		9,069,48 €
Total presupuesto		99,764,27 €

LICENCIAS DE OBRA

Tasas		412,20 €
I.C.T.O.		4,122,49 €
Ocupación suelo urbanizable		554,40 €
Total licencias de obra		5,089,14 €

HONORARIOS TÉCNICOS

Proyecto de obra 4%		3,231,09 €
Supervisión de obra 4%		3,231,09 €
Costo básico de S. B. 1%		824,25 €
Desdote y contribución de S. B. 3,33%		412,20 €
SUMA		7,698,63 €
Valor		387,23 €
SUMA		8,085,86 €
27% I.V.A.		2,182,58 €
Total honorarios técnicos		10,268,44 €

TOTAL COSTOS REHABILITACIÓN**114,642,62 €**

PASEO SARASATE nº 12 -pamplona-

ANTEPROYECTO

REHABILITACIÓN

AGOSTO 2021



TOTAL COSTOS REHABILITACIÓN		114.642,62 €
Local Alcobado 12	5,305%	6.089,03 €
Local Lindetrigua 13	5,325%	6.082,03 €
Local Lindetrigua 15	5,325%	6.082,03 €
Privilegiado	18,000%	20.507,13 €
1ª	18,000%	20.507,13 €
2ª	18,000%	20.507,13 €
3ª	18,000%	20.507,13 €
4ª	18,000%	20.507,13 €
SUBVENCION APROXIMADA GOBIERNO NAVARRA individual calculo 10% (*)		7.766,44 €
(*) Porcentaje teórico: Los porcentajes decimales pueden variar entre el 0% y 25%		
Local Alcobado 12	0%	0,00 €
Local Lindetrigua 13	0%	0,00 €
Local Lindetrigua 15	0%	0,00 €
Privilegiado	10%	2.050,71 €
1ª	10%	2.050,71 €
2ª	10%	2.050,71 €
3ª	10%	2.050,71 €
4ª	10%	2.050,71 €
SUBVENCION APROXIMADA AYUNTAMIENTO individual calculo 22% (*)		17.420,69 €
(*) Porcentaje teórico: Los porcentajes decimales pueden variar entre el 0% y 34%		
Local Alcobado 12	0%	0,00 €
Local Lindetrigua 13	0%	0,00 €
Local Lindetrigua 15	0%	0,00 €
Privilegiado	22%	4.511,57 €
1ª	22%	4.511,57 €
2ª	22%	4.511,57 €
3ª	22%	4.511,57 €
4ª	22%	4.511,57 €
SUBVENCIONES APROXIMADA ACTUACIONES SINGULARES		25.011,56 €
ACTUACIONES SINGULARES		
ACTUACIONES SINGULARES		25.011,56 €
ACTUACIONES SINGULARES		25.011,56 €
TOTAL AYUDAS REHABILITACIÓN		51.098,62 €
DIFERENCIA COSTOS-SUBVENCION REHABILITACIÓN		63.544,00 €
Local Alcobado 12		6.089,03 €
Local Lindetrigua 13		6.082,03 €
Local Lindetrigua 15		6.082,03 €
Privilegiado		20.507,13 €
1ª		20.507,13 €
2ª		20.507,13 €
3ª		20.507,13 €
4ª		20.507,13 €

PASEO SARASATE nº 12 -pamplona-		
ANTEPROYECTO		
ELIMINACIÓN BARRERAS y REHABILITACIÓN		
AGOSTO 2021		
PRESUPUESTO OBRA		
OPERA TIÓN		10.420,00 €
OPERA TIÓN ASCENSOR		190.863,63 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL		242.133,48 €
IGI/IGI 10%		24.213,35 €
SUMA		266.346,83 €
10% IVA		26.634,68 €
Total presupuesto		292.981,51 €
LICENCIAS DE OBRA		
Tasas		1.210,67 €
U.G.T.O.		62.100,67 €
Ocupación suelo estimación		1.063,20 €
Total licencias de obra		64.374,54 €
HONORARIOS TÉCNICOS		
Proyecto de obra 4%		0.000,00 €
Dirección de obra 4%		0.000,00 €
Asesor técnico 6% S. 1%		2.421,34 €
Dirección y coordinación de S. S. 3,0%		1.210,67 €
Permisos de obra (después de 75% de los honorarios pagados por el contratante)		-1.000,00 €
Actuación de obra y ejecución de obra (*)		3.000,00 €
SUMA		23.631,67 €
Vatado		747,32 €
SUMA		24.379,00 €
21% IVA		5.119,59 €
Total honorarios técnicos		29.498,59 €
VALOR ESTIMADO AFILIACIONES A LOCALES Y VIVIENDAS ELIMINACIÓN BARRERAS		
Fine 1: local Paseo Sarasate 12(*)		21.420,00 €
Fine 2: local calle de Lindarriaga 13(*)		5.370,76 €
Fine 3: Vivienda entresuelo(*)		8.670,00 €
Fine 4: Vivienda 1ª planta(*)		4.500,00 €
(*) Subvención Municipal por el valor que se estima según el valor de la obra.		
Total valor estimado afiliaciones a locales y viviendas		40.960,76 €
TOTAL COSTOS		376.750,30 €
AYUDAS APROXIMADAS REHABILITACIÓN		
SUBVENCIÓN GOBIERNO DE NAVARRA Individual cálculo 10% (*)		7.760,44 €
(*) El porcentaje máximo de subvención ordinaria pueden recibir entre el 10%-40%.		
SUBVENCIÓN APROXIMADA AYUNTAMIENTO Individual cálculo 20% (*)		17.420,83 €
(*) El porcentaje máximo de subvención ordinaria pueden recibir entre el 10%-30%.		
SUBVENCIÓNES ACTUACIONES SINGULARES		25.811,56 €
AYUDAS APROXIMADAS INSTALACIÓN ASCENSOR		135.753,53 €
SUBVENCIÓN APROXIMADA G. NAVARRA 45%		63.000,00 €
SUBVENCIÓN APROXIMADA AYUNTAMIENTO PAMPLONA 34%		83.753,53 €
TOTAL AYUDAS		186.352,16 €
DIFERENCIA COSTOS-SUBVENCIÓN		189.398,14 €

PASEO SARASATE nº 12 -pamplona-		
ANTEPROYECTO		
ELIMINACIÓN BARRERAS y REHABILITACIÓN		
AGOSTO 2021		
TOTAL COSTOS		376.750,30 €
Local Sarasate 12	0,000%	0,000,00 €
Local Unidad que 12	3,000%	20.000,00 €
Local Unidad que 12	3,000%	20.000,00 €
Entrepanta	18,000%	67.791,72 €
1º	18,000%	67.791,72 €
2º	18,000%	67.791,72 €
3º	18,000%	67.791,72 €
4º	18,000%	67.791,72 €
SUBVENCION APROXIMADA GOBIERNO NAVARRA (*)		87.760,44 €
(*) Sistema de financiación de las obras de rehabilitación de viviendas y edificios		
Local Sarasate 12		2.777,78 €
Local Unidad que 12		2.777,78 €
Local Unidad que 12		2.777,78 €
Entrepanta		8.886,02 €
1º		8.886,02 €
2º		8.886,02 €
3º		8.886,02 €
4º		8.886,02 €
SUBVENCION APROXIMADA AYUNTAMIENTO (*)		123.285,72 €
(*) Sistema de financiación de las obras de rehabilitación de viviendas y edificios		
Local Sarasate 12		7.200,00 €
Local Unidad que 12		7.200,00 €
Local Unidad que 12		7.200,00 €
Entrepanta		20.821,38 €
1º		20.821,38 €
2º		20.821,38 €
3º		20.821,38 €
4º		20.821,38 €
SUBVENCION APROXIMADA MCP (*)		2.800,00 €
(*) Ayuda para la rehabilitación de viviendas		
Local Sarasate 12		0,00 €
Local Unidad que 12		430,00 €
Local Unidad que 12		430,00 €
Entrepanta		430,00 €
1º		430,00 €
2º		430,00 €
3º		430,00 €
4º		430,00 €
TOTAL AYUDAS		186.852,16 €
DIFERENCIA COSTOS-SUBVENCION		189.898,14 €
Local Sarasate 12		0,000,00 €
Local Unidad que 12		10.526,52 €
Local Unidad que 12		10.526,52 €
Entrepanta		21.543,71 €
1º		21.543,71 €
2º		21.543,71 €
3º		21.543,71 €
4º		21.543,71 €

ema-architectura dp_+948271130_048202993_ema-archi.com

2/2



BURGUETE
ADMINISTRACION DE FINCAS

Administración de Fincas Burguete
C/ Julián Artega 2, entreplanta
31002 Pamplona

Teléfono: 948 22 72 16
email: carlosa@fincas-burguete.com
edimor@fincas-burguete.com

Este e-mail y los documentos que, en su caso lleve anexos, procede de un Despacho de Administración de Fincas y se le informa que puede contener información PRIVILEGIADA, PRIVADA O CONFIDENCIAL, que puede estar legalmente protegida, a cuyo acceso sólo tiene derecho el destinatario. Si Vd. lo ha recibido por error, no es la persona a quien va dirigido el mismo o la responsable de su entrega al destinatario, le rogamos que lo notifique al remitente y lo destruya, absteniéndose de usar, revelar, distribuir a terceros o realizar copias del mismo o de entregarlo a persona distinta. Asimismo de acuerdo con la Ley Orgánica de Protección de Datos, Ud es informado que sus datos personales y dirección de correo forman parte de un fichero cuya finalidad es el efectivo desarrollo de la prestación contratada y cuyo responsable es Admon Fincas Burguete. Si Ud desea ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición a cualquiera de sus datos y su tratamiento o posesión por este despacho, puede dirigirse a la C/ Hermanos Imaz, 2 -entreplanta CP. 31002 de Pamplona o al teléfono 948 227 219.



ASISTENTES:

- 2º Beatriz Soteras/Nerea Soteras
- 3º Eugenio Taberna
- 4º Ana Goya

REPRESENTADOS:

- 1º Javier Zaldo
repr. por Ana Goya

En PAMPLONA, siendo las 18,30 horas del día 6 de septiembre de 2021, se reúnen en 2ª convocatoria, por falta de quórum en la primera, y constituidos en Asamblea General Extraordinaria, los Copropietarios que, al margen se expresan, de la Comunidad de Propietarios del inmueble sito en el Paseo de Sarasate nº 12 de Pamplona, previamente convocados por la Sra. Presidenta, para tratar el siguiente,

ORDEN DEL DIA

ASUNTO ÚNICO.- INSTALACIÓN DE ASCENSOR. RATIFICACIÓN, EN SU CASO, DEL ACUERDO PARA LA OCUPACIÓN DE LOS ESPACIOS AFECTADOS POR LA INSTALACIÓN DE ASCENSOR, SEGÚN OFERTA ENVIADA A LOS PROPIETARIOS PERJUDICADOS, O, EN CASO DE NO EXISTIR ACUERDO, INICIO DEL PLAN ESPECIAL DE EXPROPIACIÓN DE LOS ESPACIOS NECESARIOS PARA LAS OBRAS DE ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS E INSTALACIÓN DE ASCENSOR. ACUERDOS QUE PROCEDAN.- Acude a la Asamblea el técnico contratado por la Comunidad, D. Jaime San Martín.

Con fecha 18 de agosto se remitió a todos los propietarios oferta dirigida a los afectados por la instalación del ascensor en sus propiedades privativas, detallando cuáles eran los espacios afectados, su valoración y el coste total de la obra de rehabilitación e instalación de ascensor.

En esta oferta, y en cuanto a las valoraciones, se señalaba lo siguiente:

“La Comunidad ha valorado estas afecciones sobre la base de 1.575,00€/m² respecto a los locales y 3.000€/m² respecto a las viviendas, resultando, por tanto, las siguientes cantidades para la valoración de la indemnización por las afecciones existentes:

- Finca nº 1 (finca registral nº 40.267): 21.420,00€
- Finca nº 2 (finca registral nº 40.269): 5.370,75€
- Finca nº 3 (finca registral nº 27.588): 8.670,00€
- Finca nº 4 (finca registral nº 40.852): 4.590,00€”

Se concedió quince días a los propietarios afectados para que contestaran a esta oferta, presentando otra valoración si no la entendían correcta.

El Sr. Zaldo aceptó la valoración y la instalación del ascensor, remitiendo representación para la presente Asamblea a favor de la Sra. Presidenta.

Durante ese plazo de quince días no se recibió comunicación alguna de los Sres. Villar-Gambarte.

Los asistentes, por unanimidad, acuerdan ratificar la oferta realizada, entendiendo que no se ha presentado contraoferta alguna.

Dado que no existe acuerdo para la ocupación de los espacios afectados por la instalación del ascensor con los Sres. Villar-Gambarte, los asistentes, por unanimidad, acuerdan realizar los trámites necesarios ante el Excmo. Ayuntamiento de Pamplona para que se apruebe el plan especial y la expropiación de los espacios necesarios para las obras de eliminación de barreras arquitectónicas e instalación de ascensor.

Con fecha 7 de septiembre de 2021 se recibe en la Administración un correo electrónico remitido por el Sr. Villar en el que se señala lo siguiente:

*“Que no habiendo sido posible la asistencia a dicha Asamblea, en todo caso y al amparo del derecho reconocido en dicho precepto, mediante el presente escrito y sin perjuicio de las acciones legales que me asisten frente a la adopción de dichos acuerdos, **MANIFIESTO MI VOLUNTAD DE EMITIR VOTO EN RELACION con dicho Acuerdo:***

Se emite voto en contra de ratificar acuerdo de ocupación de espacios afectados por instalación de ascensor, y voto en contra de la oferta remitida por la Comunidad”.

Posteriormente se recibió burofax remitido por el Sr. Villar y por el Sr. Agudo con el mismo texto.

Por tanto, se tienen por opuestos al acuerdo los Sres. Villar-Gambarte (propietarios de dos locales y de la entreplanta) y el Sr. Agudo (propietario de un local).

Siendo las 19,00 horas del mencionado día se levanta la sesión de la que se extiende la presente acta.



A LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE PASEO SARASATE 12 DE PAMPLONA

D. EDUARDO VILLAR RODRIGUEZ mayor de edad con DNI 34.893.531-R y D^a. RAQUEL GAMBART ESPATOLERO, también mayor de edad, con D.N.I. nº 72.811.470-W, ambos propietarios de la vivienda de entresuelo, local comercial entrada Paseo Sarasate 12 y local comercial que da a Calle Lindatxikia por medio de este escrito, EXPONEN:

Primero.- Que han recibido convocatoria para celebración de Asamblea General Extraordinaria de esa Comunidad, señalada para el lunes 6 de septiembre, a las 18,00 horas en primera convocatoria y a las 18,30 en segunda, en el local Plazara (c/ Mayor nº 31), con el siguiente Asunto único a tratar en el ORDEN DEL DÍA:

"Asunto Único.- Instalación de ascensor. Ratificación, en su caso, del acuerdo para la ocupación de los espacios afectados por la instalación de ascensor, según oferta enviada a los propietarios perjudicados, o, en caso de no existir acuerdo, inicio del plan especial de expropiación de los espacios necesarios para las obras de eliminación de barreras arquitectónicas e instalación de ascensor. Acuerdos que procedan."

Que no habiendo sido posible al asistencia a dicha Asamblea, en todo caso y al amparo del derecho reconocido en dicho precepto, mediante el presente escrito y sin perjuicio de las acciones legales que me asisten frente a la adopción de dichos acuerdos, **MANIFIESTO MI VOLUNTAD DE EMITIR VOTO EN RELACIÓN** con dicho Acuerdo:

Se emite voto en contra de ratificar acuerdo de ocupación de espacios afectados por instalación de ascensor, y voto en contra de la oferta remitida por la Comunidad por los motivos que a continuación se expresan:

1º. Por Infracción de los Artículos 3, 5 y 9.1.e), 14, 16 y 17 en relación con los Artículos 15.1 y 18 así como demás disposiciones de aplicación de la LPH, ya que el sistema fijación de cuotas de participación no se corresponde con la superficie dominical de título de las fincas y elementos comunes.

2º. Por infracción de la normativa técnica y urbanística en la propuesta de ocupación e instalación de ascensor denominada OPCIÓN 1 del Anteproyecto del Arquitecto D. Jaime San Martín por no ser viable técnica, económica y en consecuencia jurídicamente.

3º. Por existir opción técnica y urbanística de instalación de ascensor que si resulta ser viable técnica, económica y jurídicamente como es la que se remita junto con

este escrito en documento adjunto y dentro del plazo de quince días hábiles conferido por comunicación recibida el 18 de agosto de 2.021 como documento Oferta Final Comunidad a la cual da respuesta.

Que, en consecuencia y por medio del presente escrito, y de conformidad con lo dispuesto en el párrafo segundo del art. 16.2 LPH, venimos a SOLICITAR como propietarios de los citados inmuebles y, por lo tanto, miembros de la referida Comunidad de Propietarios que se incluya/n en el Orden de Día de la próxima Asamblea General Extraordinaria el siguiente asunto:

- *Instalación de ascensor. Valoración de propuesta remitida por los vecinos D. Eduardo Villar, Raquel Gambarte y Domingo Aguda remitida el 6 de septiembre de 2.021. Acuerdos que procedan*

Se deja constancia de que no consta que se haya realizado turno de ruegos y preguntas con la impugnación que ello conlleva bien del Acta en cuanto que no lo contempla.

Y para que así conste y surta los efectos legales pertinentes, firmo el presente documento, en Paseo Sarasate 12 de Pamplona a 7 de septiembre de 2.021

Fdo. D. Eduardo Villar Rodríguez



Fdo. D^a Raquel Gambarte Espatolero.



FASE DOCUMENTO TÉCNICO- ALTERNATIVA PLAN EXPROPIACIÓN PARA INSTALACIÓN DE ASCENSOR

ALTERNATIVA DE PLAN ESPECIAL DE ACCESIBILIDAD EN EDIFICIO SITO EN PASEO DE SARASATE nº 12 DE PAMPLONA (NAVARRA)

**PETICIONARIOS
ARQUITECTO**

**Dña. RAQUEL GAMBARTÉ, D. EDUARDO VILLAR y D. DOMINGO DE GUZMAN
URRUTIA ARQUITECTOS-JUAN URRUTIA de ERRAZQUIN**

SEPTIEMBRE 2.021



ÍNDICE

CAPÍTULO-1. DATOS DE REFERENCIA	2
1.1.- AUTORES DEL ENCARGO	2
1.2.- AUTOR DEL INFORME	2
1.3.- OBJETO DEL INFORME	2
CAPÍTULO-2. ANTECEDENTES	2
CAPÍTULO-3. RÉGIMEN JURÍDICO	3
3.1.- MARCO NORMATIVO	3
3.2.- SITUACIÓN URBANÍSTICA	4
CAPÍTULO-4. OPCIONES DE EXPROPIACIÓN Y JUSTIFICACIÓN	4
CAPÍTULO-5. ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS AFECCIONES E INDEMNIZACIONES ATRIBUIDAS AL PROY. DE ASCENSOR	5
5.1.- OPCIÓN 1 – EXPROPIACIÓN FORZOSA	5
5.2.- OPCIÓN 2 – EXPROPIACIÓN VOLUNTARIA	14
CAPÍTULO-6. CONCLUSIÓN	21

CAPÍTULO-1. DATOS DE REFERENCIA

1.1.- AUTORES DEL ENCARGO

Los autores del encargo son los titulares de distintas propiedades inmobiliarias en el edificio sito en Paseo de Sarasate nº 12 de Pamplona (Navarra).

Concretamente son:

- Dña. Raquel Gambarte Espatolero. (NIF: 72.811.470-W)
D. Eduardo Villar Rodríguez. (NIF: 34.893.531-R)
Propietarios de la vivienda de entreplanta y de 2 locales en planta baja del mismo edificio.
- D. Domingo de Guzmán Agudo. (NIF: 16.328.451-M)
Propietario de 1 local en planta baja del mismo edificio.

1.2.- AUTOR DEL INFORME

El autor del INFORME es el Arquitecto, D. Juan URRUTIA DE ERRAZQUIN, colegiado nº: 1.756 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro (C.O.A.V.N.) y Máster en Rehabilitación Estructural por la Universidad Politécnica de Cataluña (U.P.C.).

Domicilio en C/ Doctor Huarte nº1, local bajo, puerta izda., 31.003 de Pamplona (Navarra). Teléfono: 948.274.372. E-mail: estudiourrutia@telefonica.net.

1.3.- OBJETO DEL INFORME

El objeto de este Plan Especial de Accesibilidad, es **matizar** y aclarar tanto **técnica** como **económicamente**, cual es la solución espacial y de expropiación más racional para hacer efectiva la accesibilidad universal a este edificio ajustándose PLENAMENTE a la legislación sectorial y cuantas normas y códigos le son aplicables.

CAPÍTULO-2. ANTECEDENTES

La comunidad de propietarios desea emprender los trabajos de Eliminación de Barreras Arquitectónicas e instalar un ascensor en el edificio.

Para ello cuentan con un Anteproyecto de Instalación de ascensor redactado entre Octubre y Noviembre del 2020 por el arquitecto D. Jaime San Martín.

El anteproyecto del Sr. San Martín pretende **expropiar una gran superficie del local** que linda con el Paseo Sarasate, **anulándolo**.

También debe expropiar superficie a la vivienda de la entreplanta y a la de la planta primera.

Previa a esta propuesta de octubre de 2020, en octubre de 2019, los propietarios del local de planta baja y de la entreplanta, al plantearse la reforma y rehabilitación sus inmuebles, se adelantaron a las necesidades de Eliminación de Barreras Arquitectónicas, **presentando a la comunidad unos croquis de instalación del futuro ascensor**.

Éste se analizó con la comunidad y se expuso en una reunión en la ORVE en fecha 17 de Octubre de 2019.

El proyecto de reforma de la vivienda permitía la futura ubicación de la nueva escalera y ascensor para no obstaculizar las futuras actuaciones deseables.

Al ser propietarios del local de Planta Baja y de la vivienda de la entreplanta, se propuso un nuevo portal, ascensor y conexión a la escalera principal del edificio.

Aconsejados por el arquitecto redactor de la reforma, entendíamos que la instalación de ascensor era una necesidad a satisfacer pudiéndose resolver desde los primeros encajes de las reformas.

También se propuso compartir ascensor y escaleras con el edificio del nº 10 del Paseo, que en breve comenzarían sus obras, sin alcanzar un acuerdo.

A pesar de estas propuestas que resuelven la ACCESIBILIDAD UNIVERSAL COMPLETA y que son más económicas y sencillas que la "exigida" por parte de la comunidad, **se sigue insistiendo en una expropiación desmesurada de local comercial hacia el Paseo Sarasate.**

En esta **alternativa** de Plan Especial se va a cuantificar el coste de las expropiaciones planteadas por una parte, por la **Opción 1**, la de la comunidad; y por la **Opción 2**, por los propietarios de Planta Baja y entreplanta.

Veremos como la Opción 1 es **desproporcionada** económicamente por los importes a abonar de expropiación, así como **desaconsejable técnicamente al forzar las normas urbanístico-constructivas** y su posible aprobación por "excepcionalidad" por parte de las Administraciones.

Veremos como un expediente que aspira a subvenciones públicas no puede forzar soluciones incoherentes y que sean sufragadas por arcas públicas **existiendo y habiendo sido ofrecidas otras más efectivas, baratas y sencillas.**

Tampoco entenderíamos como desde el Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos estratégicos se ampare y subvencione **la eliminación de un local comercial en el Paseo de Sarasate de Pamplona** cuando lo ha transformado como ZONA COMERCIAL de especial trascendencia, convirtiéndolo en Peatonal todo el Paseo.

CAPÍTULO-3. RÉGIMEN JURÍDICO

3.1.- MARCO NORMATIVO

La presente Alternativa de PLAN ESPECIAL de accesibilidad viene amparado por la LEY FORAL 10/2010, de 10 de mayo, DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN NAVARRA, publicada en BON nº60 de 17 de mayo de 2010, cuyo objeto es garantizar en Navarra el derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, fomentar la accesibilidad universal y el diseño para todas las personas y establecer (entre otras) las condiciones, medidas y procedimientos que permitan llenar plenamente de contenido el derecho al disfrute de una vivienda de toda la ciudadanía.

La L.F. 10/2010 en su artículo 55 dice:

Artículo 55. Expropiación por supresión de barreras arquitectónicas y mejora de la accesibilidad universal y diseño para todas las personas.

1. Podrá ser causa justificativa de expropiación forzosa la necesidad de adaptar, en las edificaciones de uso predominantemente residencial y en los términos requeridos por la ordenación urbanística, los servicios e instalaciones precisas para hacer efectiva la accesibilidad universal y el diseño para todas las personas prevista por la legislación sectorial aplicable.
2. La Administración expropiante será el Ayuntamiento correspondiente, y el beneficiario la Comunidad de Propietarios o quien ostente una mayoría suficiente para ejecutar las obras en cuestión. El beneficiario deberá solicitar la expropiación acreditando que promueve un proyecto que cuenta o es susceptible de contar, con licencia municipal y la imposibilidad de inicio de las obras por no disponer de la totalidad de los bienes y derechos afectados.
3. El proyecto que incluya la previsión de la expropiación se tramitará mediante un Plan Especial, y deberá contener un informe técnico y una memoria que acredite y concrete la necesidad de expropiación, que analice las vías de actuación posibles y la justificación de que no existe otra alternativa viable que pudiera evitar la expropiación, e incluirá una descripción material y jurídica de los bienes y derechos que se considera necesario expropiar.
4. La aprobación del Plan Especial llevará implícita la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos afectados.

El Instrumento de desarrollo del planeamiento viene amparado por:

1. La LEY FORAL 35/2002 de 20 de diciembre, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, publicado en BON nº156 de 27 de diciembre de 2002, que determina:

Artículo 61. Planes Especiales.

Con carácter general, los Planes Especiales tienen por objeto desarrollar sobre cualquier clase o categoría de suelo las determinaciones de la ordenación estructurante contenidas en los Planes Generales Municipales, así como establecer, modificar o completar su ordenación pormenorizada, con las siguientes finalidades:

- d. La mejora de la accesibilidad de los espacios libres de uso público, viales, edificios, locales y medios de transporte, de acuerdo con las disposiciones establecidas por la normativa sobre barreras físicas y sensoriales.

Artículo 61 bis. Actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas

1. A efectos de lo dispuesto en esta Ley Foral, se entiende por:

- a) Actuaciones de rehabilitación edificatoria: la rehabilitación de edificios, incluidas sus instalaciones y sus espacios privativos vinculados, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad, accesibilidad y habitabilidad.

La tramitación del Plan Especial se regirá conforme al Artículo 74 de la L.F. 35/2002

3.2.- SITUACIÓN URBANÍSTICA

La situación urbanística de la parcela afectada es la siguiente:

- Unidad de planeamiento: PLAN ESPECIAL de PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR (PEPRI) del CASCO ANTIGUO de PAMPLONA.
- Identificación: C/ Paseo Sarasate12. Parcela 718.

Normativa Urbanística aplicable:

- PLAN MUNICIPAL de PAMPLONA L.F 10/1994 y O.F. 181/2007
- 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). En el pleno del excelentísimo Ayuntamiento de Pamplona, con fecha 7 de marzo de 2013, publicado en BON nº 66 de 9 de abril de 2013.
- PEPRI del CASCO ANTIGUO de PAMPLONA BON nº109 de 7 de septiembre de 2001.

CAPÍTULO-4. OPCIONES DE EXPROPIACIÓN Y JUSTIFICACIÓN

Existen 2 vías para eliminar barreras y montar ascensor en el edificio.

El ascensor sólo encaja dentro del único patio que existe en el edificio, pero en **la forma de cómo se llega al mismo residen las diferencias de expropiación y de obra.**

Una de las opciones, opción 1, promovida por las plantas 1ª a 4ª, desea crear el acceso y portal por el PASEO DE SARASATE. La opción 2, promovida por los locales y entreplanta, plantean el acceso por la calle Lindachiquía.

La opción 1 expropia gran superficie a los promotores de la 2.

Aquí vamos a exponer los costes e implicaciones de cada una.

CAPÍTULO-5. ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS AFECCIONES E INDEMNIZACIONES ATRIBUIDAS AL PROYECTO DE ASCENSOR

En base al anteproyecto del arquitecto de la mayoría de la comunidad, Sr. San Martín, se analiza la opción 1.

La opción 2 se analiza en base al anteproyecto del arquitecto de los promotores de este informe.

5. 1.- OPCIÓN 1 – EXPROPIACIÓN FORZOSA

Los planos con los que contamos son parciales y no analizan la repercusión de la futura expropiación en los locales y vivienda de la entreplanta.

Estos son los planos del Anteproyecto:

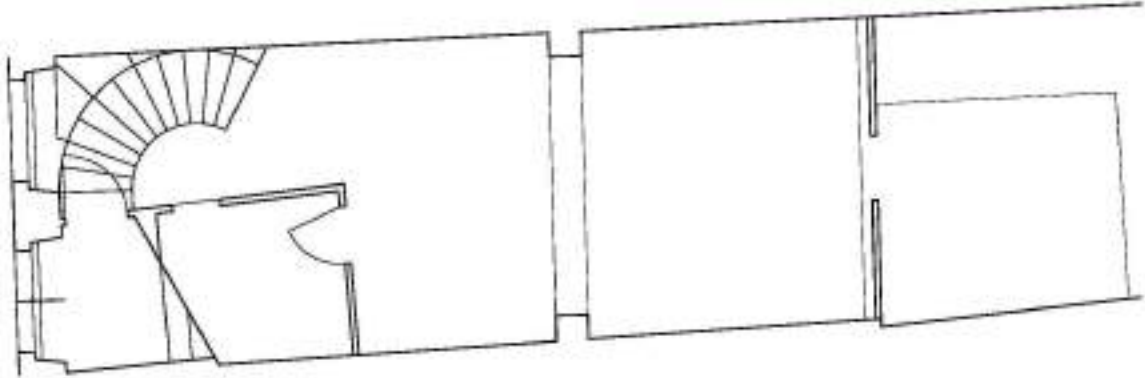
Estado actual:

- Planta Portal nivel local.
- Planta Portal nivel entreplanta.
- Planta pisos.
- Sección.

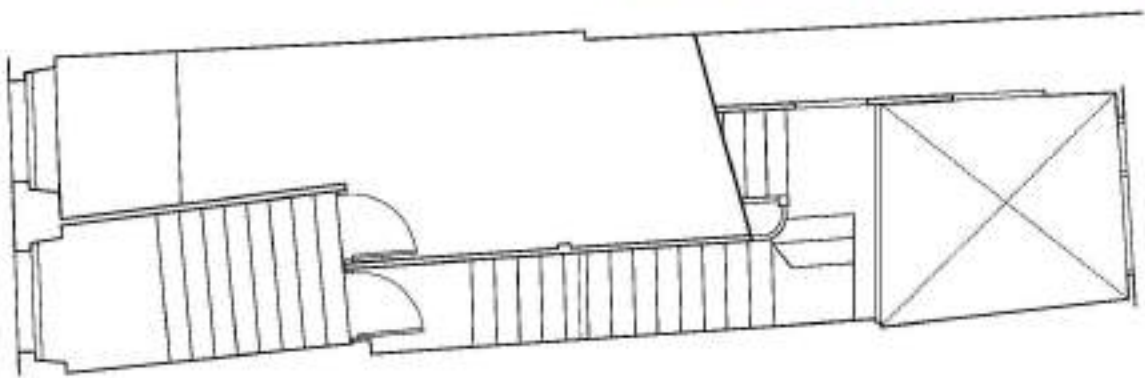
Reforma:

- Planta Portal nivel local.
- Planta Portal nivel entreplanta.
- Planta Portal nivel 1º.
- Planta pisos.
- Sección.

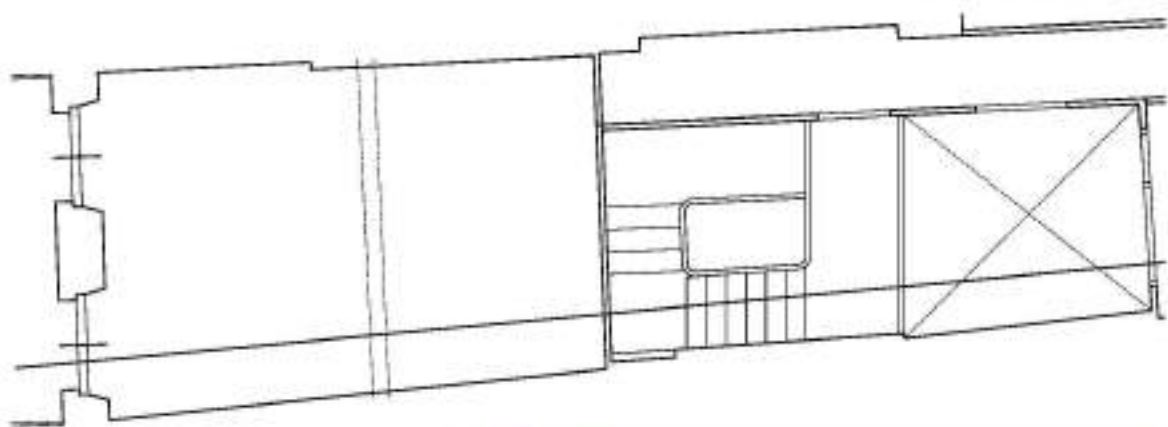
PLANTA PORTAL nivel local

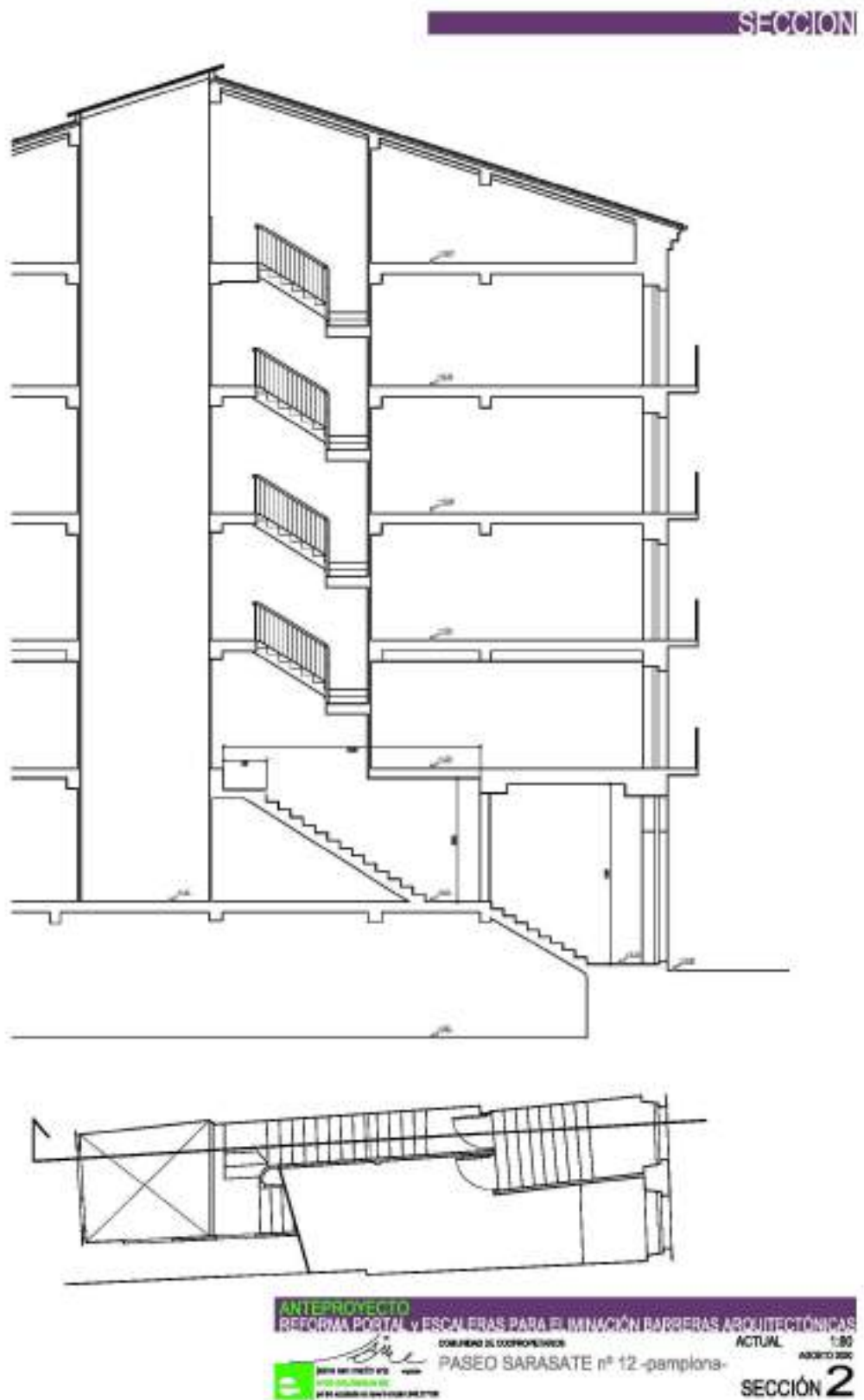


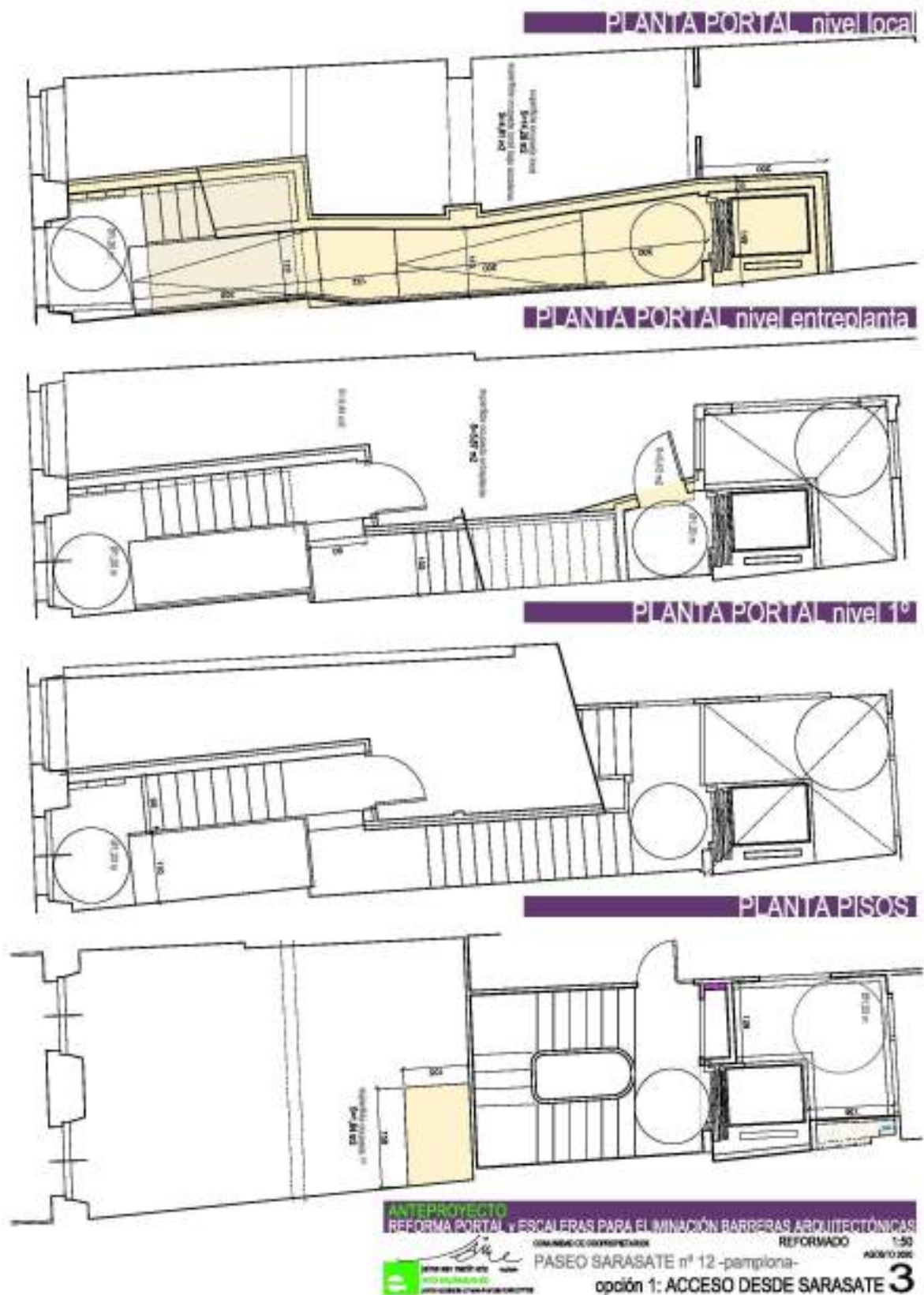
PLANTA PORTAL nivel entresolanta



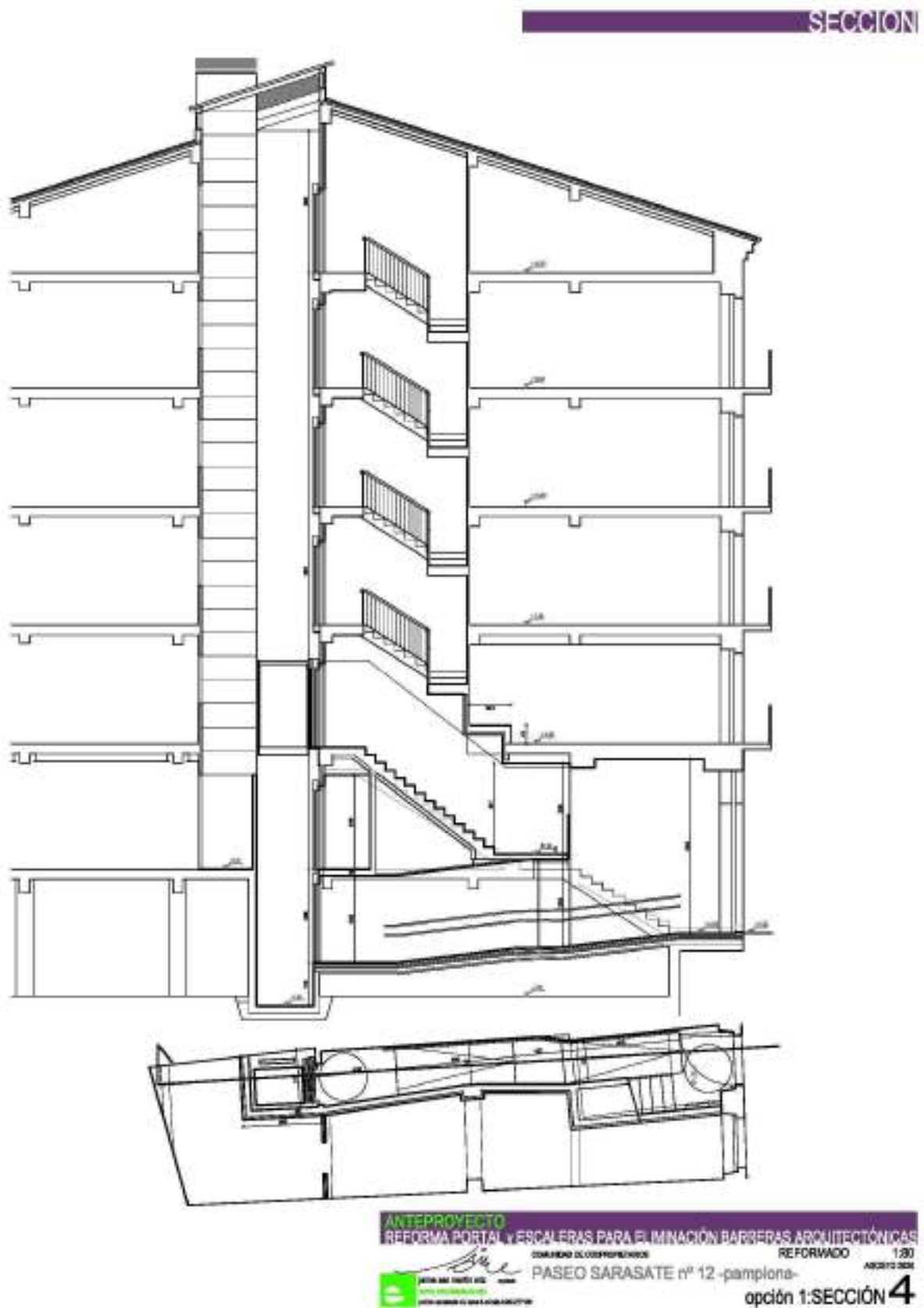
PLANTA PISOS







Reforma



Reforma

ALTERNATIVA DE PLAN ESPECIAL DE ACCESIBILIDAD EN EDIFICIO SITO EN PASEO DE SARASATE n° 12 PAMPLONA (NAVARRA)

FASE: DOCUMENTO TÉCNICO – ALTERNATIVA PLAN EXPROPIACIÓN PARA INSTALACIÓN DE ASCENSOR

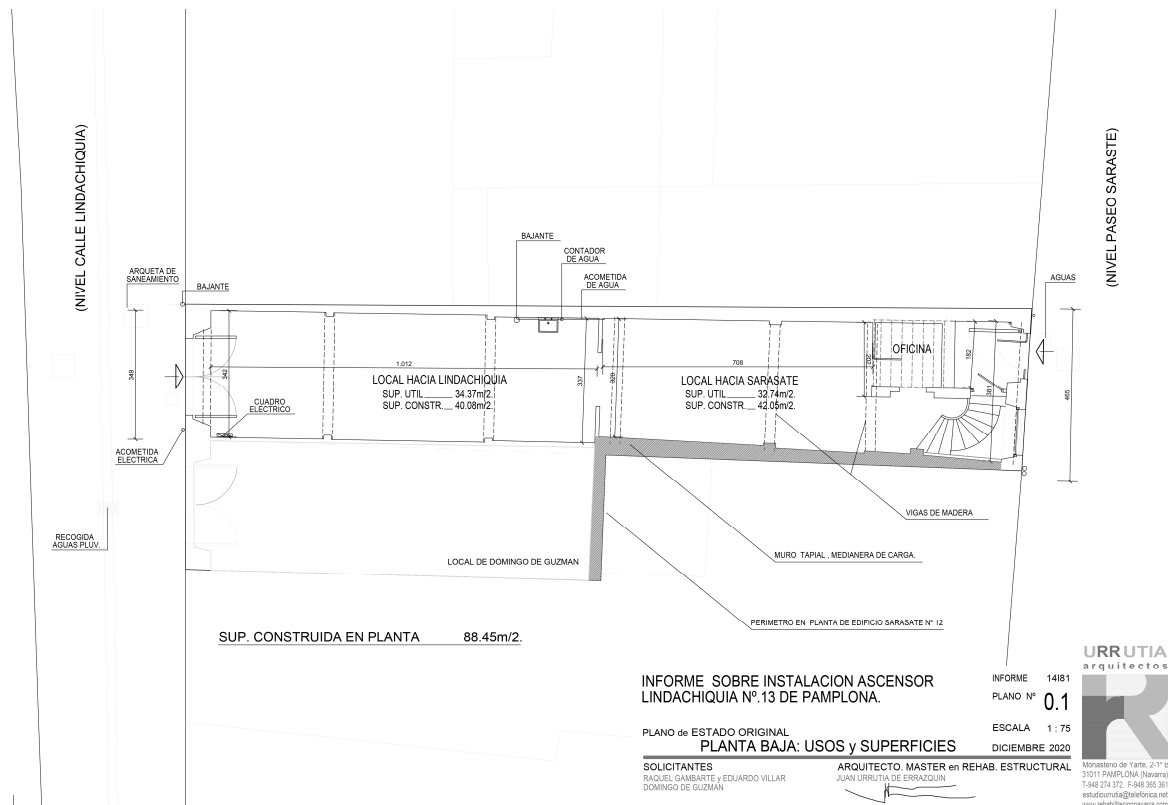
PETICIONARIOS
ARQUITECTO

Dña. RAQUEL GAMBARTÉ, D. EDUARDO VILLAR y D. DOMINGO DE GUZMÁN
URRUTIA ARQUITECTOS - D. JUAN URRUTIA de ERRAZQUIN

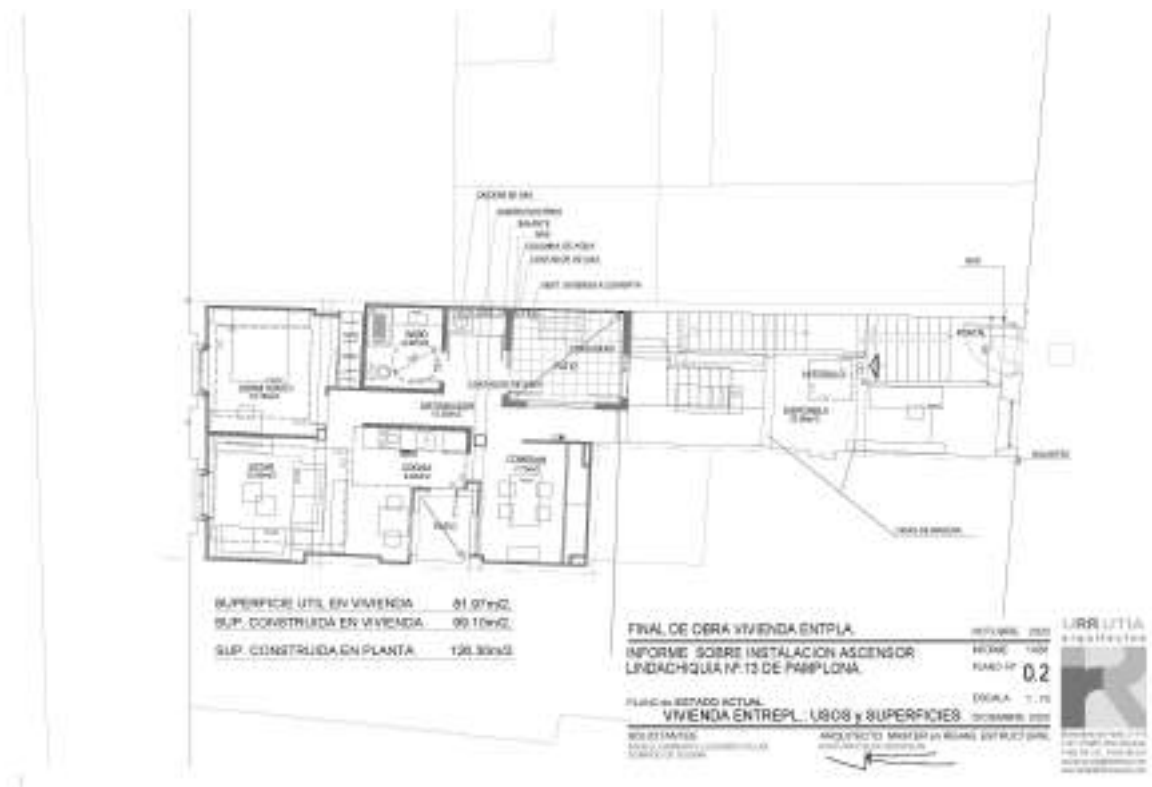
MEMORIA

SEPTIEMBRE 2.021

Planos del Conjunto Residencial Sarasate 12 y Repercusión OPCIÓN 1 – ARQ. URRUTIA:



Pl. Baja – Estado actual



Entreplanta – Estado actual

ALTERNATIVA DE PLAN ESPECIAL DE ACCESIBILIDAD EN EDIFICIO SITO EN PASEO DE SARASATE nº 12 PAMPLONA (NAVARRA)

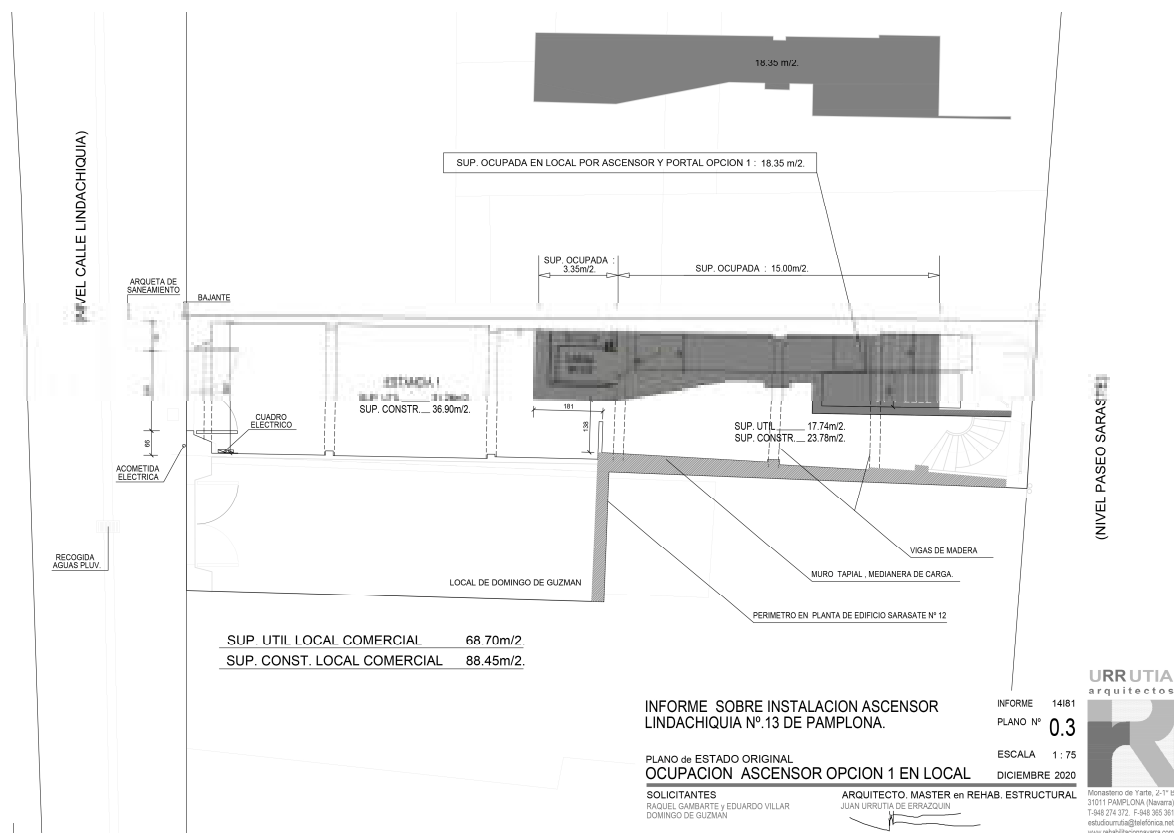
FASE: DOCUMENTO TÉCNICO – ALTERNATIVA PLAN EXPROPIACIÓN PARA INSTALACIÓN DE ASCENSOR

PETICIONARIOS
ARQUITECTO

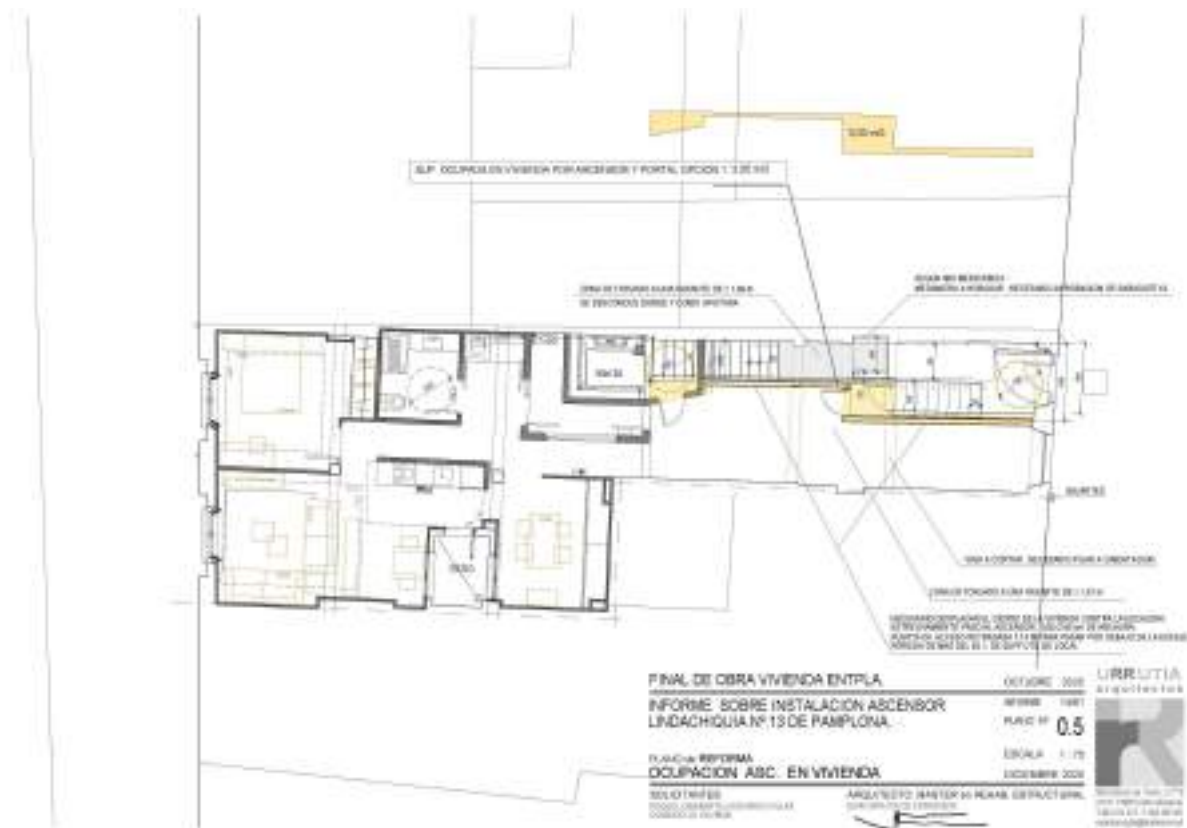
Dña. RAQUEL GAMBARTÉ, D. EDUARDO VILLAR y D. DOMINGO DE GUZMÁN
URRUTIA ARQUITECTOS - D. JUAN URRUTIA de ERRAZQUIN

MEMORIA

SEPTIEMBRE 2.021



Pl. Baja – Ocupación ascensor en locales



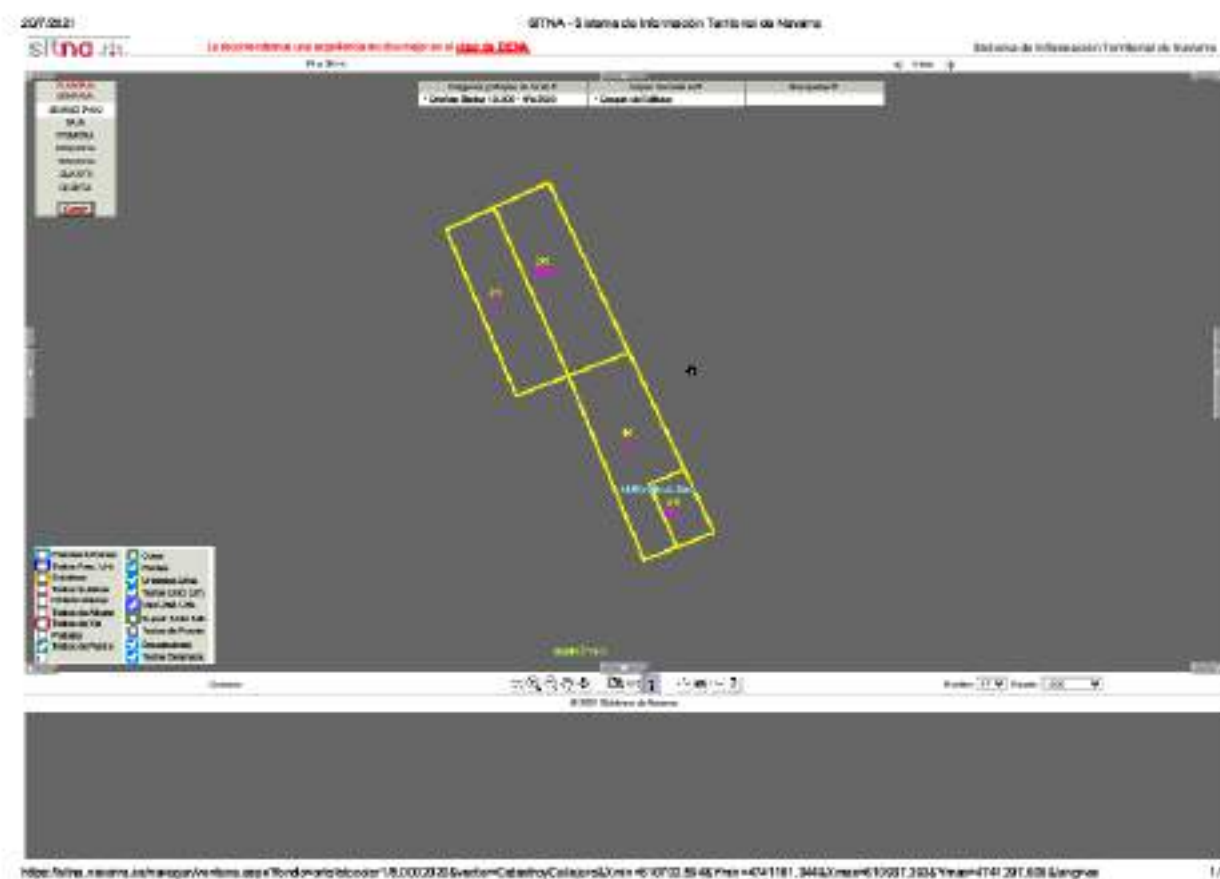
Ocupación en vivienda entrecubierta

Para analizar correctamente la repercusión de una expropiación se debe graficar el conjunto de la unidad catastral.

Además en el caso de los locales es importante conocer sus lindes, accesos y frentes de fachada.

En el caso que nos ocupa los locales afectados en el edificio son 2:

	Superficie	Ref. Catastral	Código	Localizador
Local de Paseo Sarasate	38,10 m2	310000000001860603YI	201	Pol. 1 Parcela 718 Unidad 1.1
Local de c/ Lindachiquía	39,40 m2	310000000001860604UO	201	Pol. 1 Parcela 718 Unidad 2.1



La opción 1 afecta a los 2 locales. En total expropia 18,35 m2 a ambos en esta proporción en locales y también a viviendas:

COMPUTO DE EXPROPIACIÓN:

A - LOCAL DE PASEO DE SARASATE

LOCAL DE PASEO SARASATE	Superf. Útil	Superf. Construída	Superf. Catastral	%
EXPROPIACIÓN	32,74 m2 -15,00 m2	42,05 m2 -18,27 m2	38,10 m2 -15,00 m2	100% 39,37%
RESULTANTE	17,74 m2	23,78 m2	23,10 m2	60,63%

En el local de Paseo Sarasate se expropia el 39,50% de su superficie, dejándolo inoperativo.

La expropiación debería ser **local completo** ya que **no podrá volver a ejercer el uso comercial** por las mermas y reducción del frente de local de fachada (factor determinante en el valor de un local).

A esto hay que añadir los **apeos estructurales** de las vigas seccionadas para habilitar los pasos a escalera y ascensor. Se trata de 3 pilares a montar entre la medianera y el local y deberán cumplir RF90 con sus grosores necesarios.

B - LOCAL C/ LINDACHIUÍA

LOCAL C/ LINDACHIUÍA	Superf. Útil	Superf. Construída	Superf. Catastral	%
EXPROPIACIÓN	34,63 m2 -3,35 m2	40,85 m2 -3,95 m2	39,40 m2 -3,35 m2	100% 8,50%
RESULTANTE	31,28 m2	36,90 m2	36,05 m2	91,50%

En el local de c/ Lindachiquía es preciso expropiar como mínimo 3,30 m2 para crear el foso y caja de ascensor. La superficie resultante es de 36,10 m2.

En la zona donde se ubican se deberán desplazar las acometidas de agua y bajantes.

C – VIVIENDA DE ENTREPLANTA Y PLANTA

VIVIENDA DE ENTREPLANTA	Superf. Útil	Superf. Construída	Superf. Catastral	%
EXPROPIACIÓN	86,06 m2 -3,05 m2	117,00 m2	97,90 m2 -3,05 m2	100% 3,11%
RESULTANTE	83,01 m2		94,85 m2	96,89%

VIVIENDA EN PLANTA 1ª	Superf. Útil	Superf. Construída	Superf. Catastral	%
EXPROPIACIÓN	86,06 m2 -1,64 m2	117,00 m2	102,95 -1,64 m2	100% 1,61%
RESULTANTE	84,42 m2		101,31 m2	98,39%

Al pretender crear un doble acceso desde el portal actual (uno para la escalera y el otro rampa hacia el ascensor), las medidas **son excesivamente ajustadas** debiendo cajeear la medianera, seccionar 2 vigas principales y crear una escalera con peldaños de 25/19,38 cm. en vez de los reglamentarios de 28/18,5 cm.

A esto hay que añadir que la centralización de contadores se desperdigan por las 4 plantas de los rellanos, anulando prácticamente la ventana de ventilación de las escaleras.

No existirá una centralización de contadores en el portal y éste será muy angosto **a pesar de haber anulado físicamente un local comercial del Paseo de Sarasate.**

El importe de las expropiaciones de estas 3 fincas propiedad de los Sres. VILLAR será la siguiente:

Basado en la tasación por Expropiación del ascensor en ejecución actualmente que servirá a las comunidades de Plaza Castillo nº 26+27 que arrojaba unos valores medios de valor de locales:

- Pl. Baja: Local comercial: 3.833,47 €/m2 en Plaza Castillo.

- Pl. Baja: Local comercial: 4.207,51 €/m2 en c/ Comedias.

- Pl. viviendas: Precio mercado: 2.850 €/m2.

EXPROPIACIÓN - OPCIÓN 1

- Local Paseo Sarasate: 38,10 m2 local completo (ante la pérdida de función):

$$38,10\text{m}^2 \times 4.207,51\text{€/m}^2 = 160.306,13 \text{ €}$$

- Local c/ Lindachiquía:

$$3,03\text{m}^2 \times 3.833,47\text{€/m}^2 = 11.615,41 \text{ €}$$

- Vivienda Entreplanta:

$$3,05\text{m}^2 \times 2.850\text{€/m}^2 = 8.692,50 \text{ €}$$

- Vivienda Planta 1ª:

$$1,64\text{m}^2 \times 2.850\text{€/m}^2 = 4.674,00 \text{ €}$$

TOTAL COSTE EXPROPIACIÓN OPCIÓN 1: 185.288,04 €

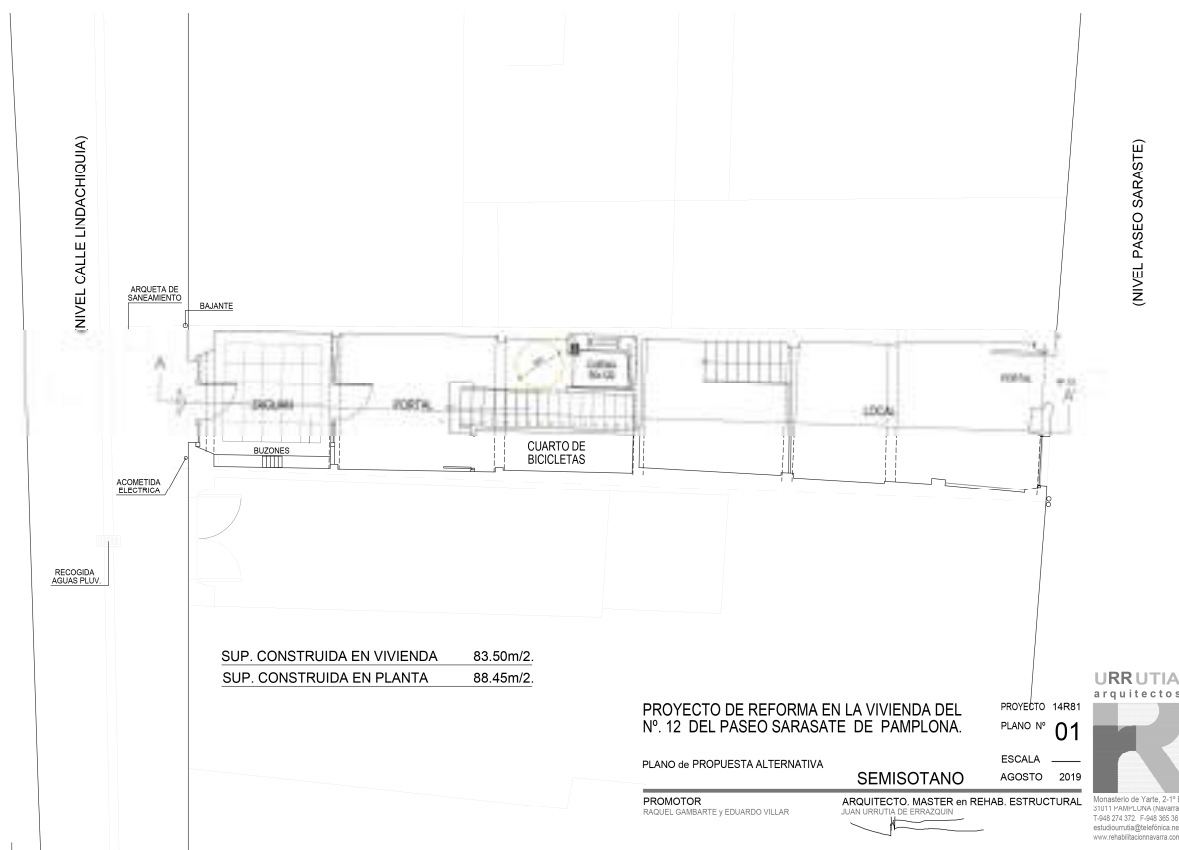
5.2.- OPCIÓN 2 – EXPROPIACIÓN VOLUNTARIA

Al ser esta la opción propuesta por aquellos que deben ceder las superficies para la futura instalación del ascensor y albergar un portal digno, espacioso y con los servicios urbanísticos a nivel de calle, el precio de repercusión de las superficies cedidas se han consensuado con ellos previamente.

Difieren de aquellas en la que es forzosa y comprende una superficie notablemente superior.

PLANOS DE LA PROPUESTA OPCIÓN 2 – EXPROPIACIÓN VOLUNTARIA

- URRUTIA ARQUITECTOS -



Pl. semisótano

ALTERNATIVA DE PLAN ESPECIAL DE ACCESIBILIDAD EN EDIFICIO SITO EN PASEO DE SARASATE nº 12 PAMPLONA (NAVARRA)

FASE: DOCUMENTO TÉCNICO – ALTERNATIVA PLAN EXPROPIACIÓN PARA INSTALACIÓN DE ASCENSOR

PETICIONARIOS

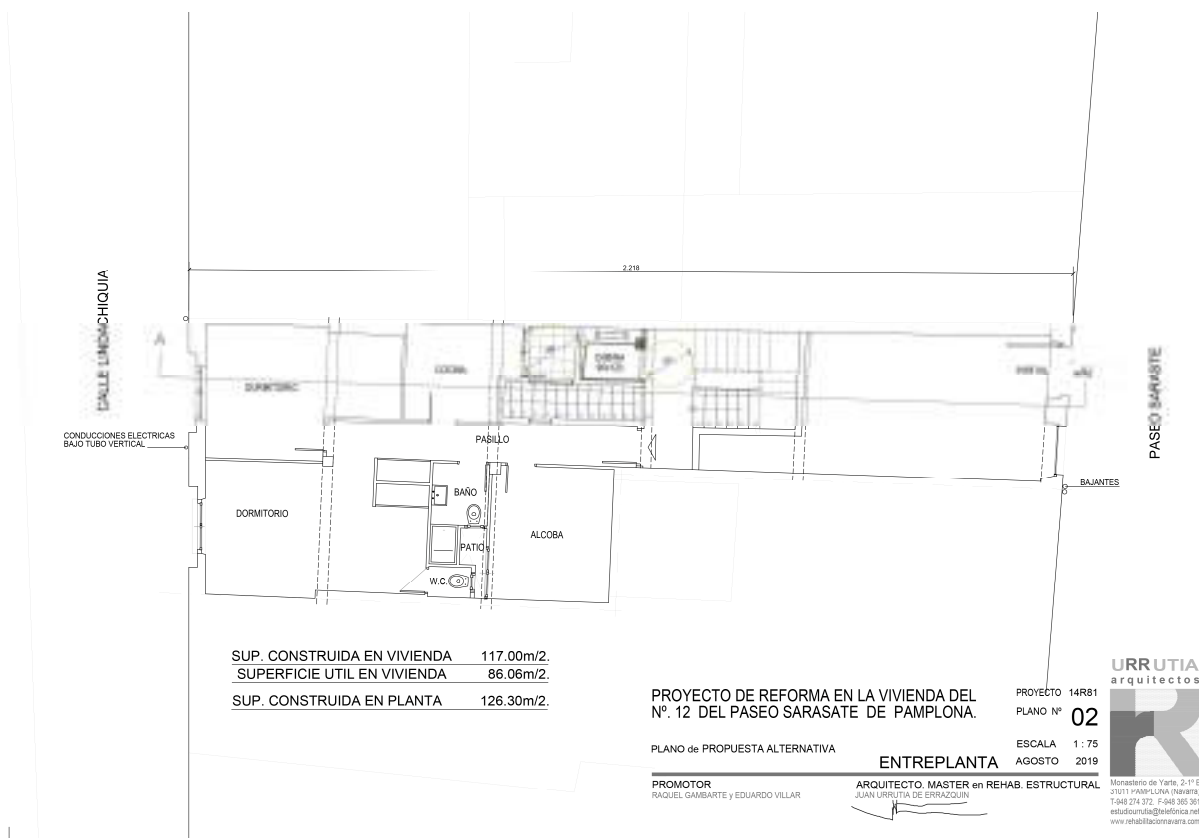
Dña. RAQUEL GAMBARTÉ, D. EDUARDO VILLAR y D. DOMINGO DE GUZMÁN

ARQUITECTO

URRUTIA ARQUITECTOS - D. JUAN URRUTIA de ERRAZQUIN

MEMORIA

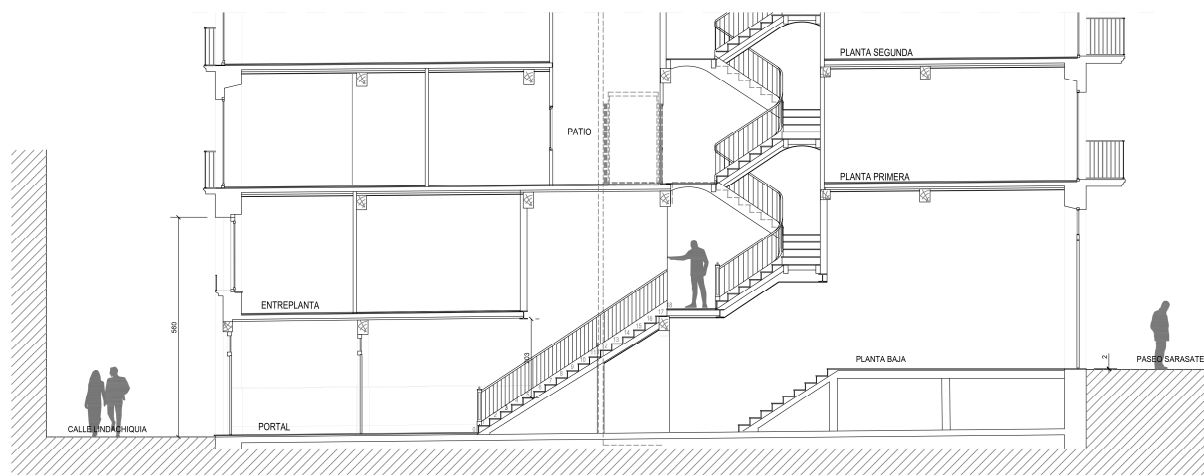
SEPTIEMBRE 2.021



Entreplanta



Pl. Tipo



PROYECTO DE REFORMA EN LA VIVIENDA DEL
Nº. 12 DEL PASEO SARASATE DE PAMPLONA.

PLANO de PROPUESTA ALTERNATIVA

PROMOTOR
RAQUEL GAMBARTÉ y EDUARDO VILLAR

SECCION A.A'

ARQUITECTO: MASTER en REHAB. ESTRUCTURAL
JUAN URRUTIA DE ERRAZQUIN

PROYECTO 14R81
PLANO Nº 04

ESCALA 1:75
AGOSTO 2019



Sección

OPCIÓN 2 – COMUNIDAD

El encaje de esta solución, **exigida por la ORVE a la comunidad y aportada como opción** en el anteproyecto del arquitecto D. Jaime San Martín, crea un acceso por la fachada de c/ Lindachiquía y mantiene el portal actual de Paseo Sarasate.

Las viviendas tendrían 2 portales, 2 telefonillos automáticos y 2 direcciones postales distintas.

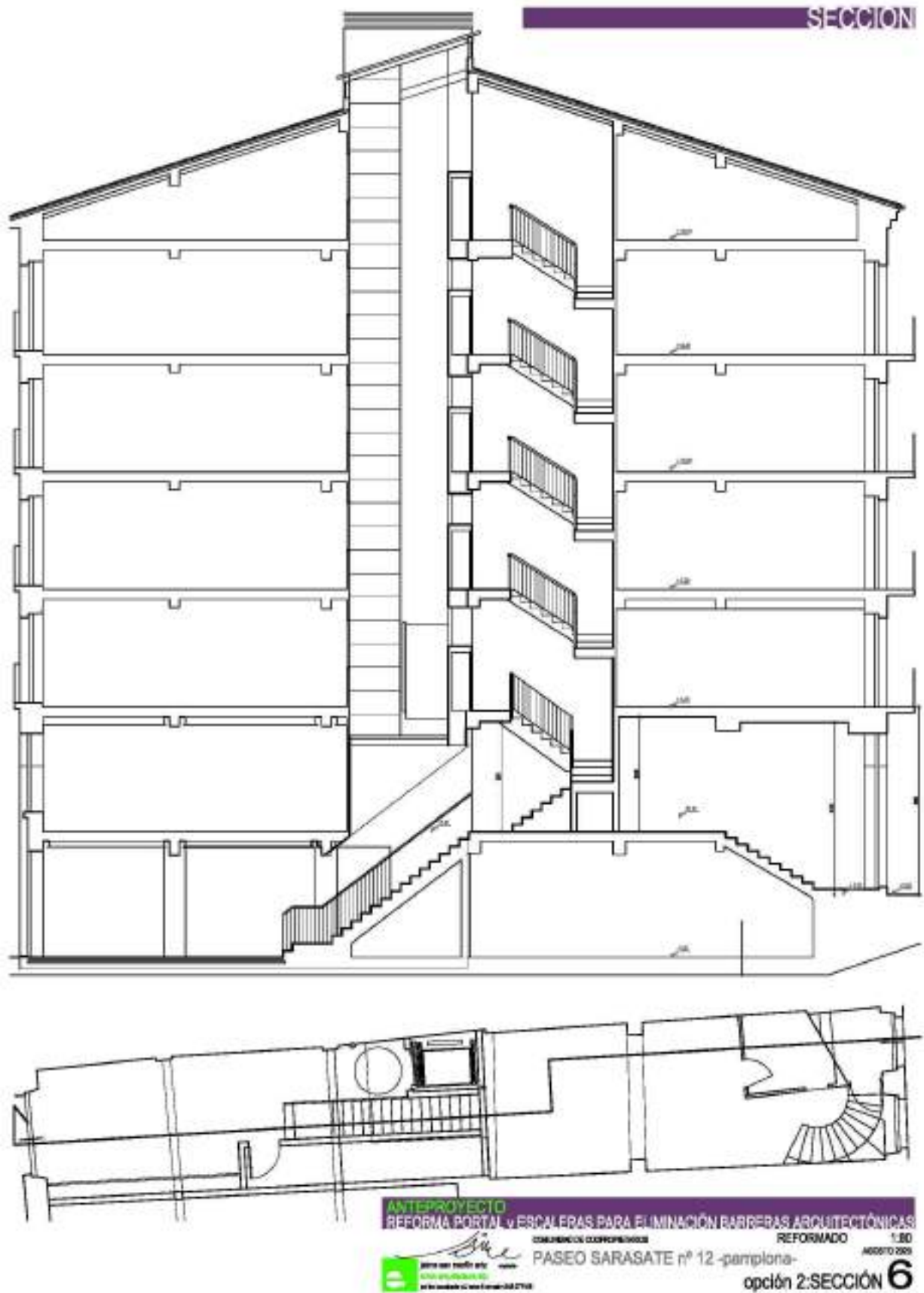
Se duplican las escaleras de acceso hasta la planta 1ª y **supone un derroche de superficie destinada a elementos comunes para este edificio.**

El aporte de estas superficies sólo recae en los promotores de este informe encontrando abusivo el planteamiento al anular los locales comerciales.

La opción 2 se apropia completamente del local de c/ Lindachiquía.

Planos de la interpretación de la opción por el arquitecto San Martín:





EXPROPIACIÓN - OPCIÓN 2 - COMUNIDAD

- Local c/ Lindachiquía: 39,40 m2 local completo

$$39,40\text{m}^2 \times 3.833,47\text{€/m}^2 = 151.038,72 \text{ €}$$

TOTAL COSTE EXPROPIACIÓN OPCIÓN 2: 151.038,72 €

OPCIÓN 2 – PROPIETARIOS PL. BAJA

La propuesta de la propiedad de la planta baja del edificio es la que se presentó al resto de la comunidad en Octubre de 2019.

Ante la falta de cuerdo de compartir núcleo de escalera y ascensor con el edificio del nº 10 y comprendiendo la necesidad del ascensor para un edificio de prácticamente 5 plantas, organizaron su futura vivienda de forma que encajara este futuro elemento.

La propuesta de cesión o permuta de superficies se expuso desde entonces y queda plasmada en el informe pericial de fecha Diciembre de 2020.

*“La **permuta** del local de C/ Lindachiquía por el resto del área del portal podría convenirse para reducir el costo de esta obra. No habría expropiación ni compra de superficie.*

Parte del actual portal pertenece a Raquel y Eduardo (18 – 20% a debatir).

***Intercambiar** los 39,69 m² de local por un portal digno, con una obra mucho más reducida, por 3,90 m² de portal es algo que estimamos muy conveniente a la comunidad.*

*Estamos seguros que esta información **no se les ha hecho llegar adecuadamente a los vecinos.***

Tratamos de redirigir la futura obra a algo más sencillo técnicamente, sin expropiaciones, preservando la estabilidad estructural del tapial.

Y con una amplitud en los rellanos, portal y escaleras como exigen las obras de hoy en día.”

Ajuste de superficie a permutar

La superficie que se contabiliza de portal, restando la estancia de oficina que se encuentra bajo las escaleras y que pertenece al local, es de 3,50 m2 aproximadamente.

Si contabilizamos el rellano de portal y las escaleras hasta el acceso de la vivienda de entreplanta la superficie podría llegar hasta 6,50 m2.

La propiedad de local y entreplanta tiene un coeficiente de participación de entre el 18 al 20% (a concretar).

Situándonos en el caso más favorable para el resto de los propietarios la permuta e 5,32 m2 de portal contra los 39,69 m2 de local, sería:

- Hipotética superficie de portal: 6,50 m2.
- Repercusión de plantas elevadas; $82\% \times 6,50 \text{ m}^2 = 5,33 \text{ m}^2$ de portal
- Valor de mercado de local de c/ Lindachiquía: 151.038,72 €
- Repercusión de superficie del portal cedida; $151.038,72\text{€} / 5,33 \text{ m}^2 = 28.337,47 \text{ €/m}^2$

Esta opción tiene las siguientes ventajas, que están en el informe pericial de Diciembre de 2020:

a) “DESAPARECE LA CABEZADA, OCUPACIÓN DEL PISO 1º Y REFORMA ESTRUCTURAL

Ya no hay que expropiar al piso 1º los 2,90 m² de su salón y la escalera que baja al portal gira a la altura de la entreplanta para seguir el trazado limpio hasta el nuevo portal.

Sí se renueva la escalera de entreplanta a piso 1º pero apoyados en un forjado y es económico y sencillo.

b) DESAPARECE EL VESTÍBULO SIN ESCAPE

Ahora **todos los rellanos** de ascensor son iguales y comunican con la escalera.

c) ESCALERAS DE TAMAÑO ESTÁNDAR

Ya se pueden montar escaleras de peldaños de 28 x 18,5 cm al disponer de espacio y altura para tránsito.

Recordar que bajar por una escalera con un tamaño de peldaño y cambiar a otro produce confusión y es un riesgo.

d) AMPLITUD DE PORTAL Y ESPACIO PARA CONTADORES

Con la nueva disposición se origina un portal digno para las 5 viviendas, con holgura para los **armarios de contadores** y hasta un **cuarto de bicicletas**.

e) “ALTURA DE EVACUACIÓN MAYOR DE 14 m”

Hasta ahora el técnico ha podido forzar las normas para cambiar peldaños, vestíbulos, etc.

En cambio cuando hay que dar respuesta a la altura de evacuación CTE-SI-1, tabla 1.2 se confunde y marca 14 m como altura máxima **cuando son 15 m**.

En total la altura de evacuación es de 15,40 m desde C/ Lindachiquía en base a sus planos.

Esos 40 cm se pueden absorber con una rampa en el portal, pero también hay otras formas de justificarlo, como la inclusión de columna seca, puerta RF, etc.

En mi estudio se han resuelto estas situaciones de diversas formas desde hace años.

Por el Artículo CTE-SI-1 no hay problema; queda demostrado.

Donde sí encontrará problema, en todas las opciones, es en la justificación de la altura máxima del lucernario que debe ser menor de 17,00 m y que no cumple (Art. 6.34 b del DF 5/2006 de Habitabilidad).

Pero hay formas de resolverlo y aquí no vienen al caso.

f) NO HAY QUE CORTAR NI REDISTRIBUIR LAS VIGAS

No hay que cortar ni redistribuir las vigas de madera del edificio.

La escalera principal se mantiene y la del portal entra en el vano.

CONDICIONANTES POR OCUPACIÓN - EXPROPIACIÓN

• **EN LA VIVIENDA DE ENTREPLANTA**

Como ya hemos informado, la instalación de la escalera reduciendo considerablemente el PATIO en esa planta es **algo previsto y asumido** por Raquel y Eduardo al redactar el proyecto.

Están de acuerdo al ser la única forma lógica de instalación de ascensor.

RECORDAR QUE SÓLO SE REDUCE EL PATIO EN ESTE NIVEL. EL RESTO ES IGUAL.”

CAPÍTULO-6. CONCLUSIÓN

Este informe de ALTERNATIVA DE PLAN ESPECIAL se ha redactado para rebatir a aquel que presentara la comunidad de plantas elevadas para expropiar locales y parte de vivienda de entreplanta.

Hemos valorado el monto a abonar por la entrega en expropiación de esto elementos. Como valor de mercado empleamos el aplicado recientemente en una expropiación similar en Plaza Castillo nº 27, actualmente en ejecución.

En el caso de expropiaciones forzosas el Ayuntamiento subvenciona hasta el 34% la adquisición de bienes.

ABONO DEL COSTE DE EXPROPIACIÓN:

- En la opción 1, sería:

$$185.288,04\text{€} \times 34\% = 62.997.93\text{€} \text{ (El resto a pagar por la comunidad)}$$

- En la opción 2 – Comunidad, sería:

$$151.038,72\text{€} \times 34\% = 51.353,16\text{€} \text{ (El resto a pagar por la comunidad)}$$

- En la opción 2, Expropiación Voluntaria, permuta:

$$0\text{€} \times 34\% = 0\text{€}$$

La Ley Foral 10/2010 en su artículo 55 dice:

“Artículo 55. Expropiación por supresión de barreras arquitectónicas y mejora de la accesibilidad universal y diseño para todas las personas.

3. El proyecto que incluya la previsión de la expropiación se tramitará mediante un Plan Especial, y deberá contener un informe técnico y una memoria que acredite y concrete la necesidad de expropiación, que analice las vías de actuación posibles y la justificación de que no existe otra alternativa viable que pudiera evitar la expropiación, e incluirá una descripción material y jurídica de los bienes y derechos que se considera necesario expropiar.”

Aquí queda constancia de que existen opciones de instalación de ascensor menos gravosas y que incluso **se puede renunciar al proceso de expropiación por otro de permuta.**

Con este informe y con el de Diciembre de 2020 queda contrastada que la alternativa técnica emprendida por la comunidad debe recurrir a aplicaciones de excepcionalidad de la norma, como plantear escaleras no ajustables a la propia ley o código que regula la instalación del ascensor, encontrándonos en un contrasentido.

El Documento Básico DB CTE SUA Seguridad de utilización y Accesibilidad define las características del futuro ascensor, pero también las escaleras del inmueble.

Se instala un ascensor adaptado a las norma con unas amplias medidas (90x120 cm) para aspirar a la máxima subvención, pero en cambio se fuerza a que una escalera de evacuación tenga unas dimensiones inusuales.

En caso de evacuación por emergencia el tener que circular por una escalera “fuera de norma” no sería algo preconizado por la misma.

Además constructivamente la opción “exigida” es más agresiva y costosa.

Las subvenciones a las que aspira este proyecto son del 34% del coste de obras y expropiación por parte del Ayuntamiento de Pamplona (incluido el IVA) y el 45% por parte del Gobierno de Navarra.

La cordura en el sentido constructivo y normativo debería prevalecer pues además implica la anulación del proceso de expropiación añadiendo el económico.

Para que conste donde proceda

Pamplona, septiembre de 2.021

D. Juan Urrutia de Errazquin

Arquitecto colegiado 1.756 / C.O.A.V.N.
Máster Rehabilitación Estructural /U.P.C.



PLAN PARTICIPACIÓN

ACTA REUNIÓN INFORMATIVA

CONCLUSIONES PLAN PARTICIPACIÓN

PLAN PARTICIPACIÓN CIUDADANA

PREVIO A LA APROBACIÓN DEL PLAN ESPECIAL ACCESIBILIDAD
PARA LA ELIMINACION BARRERAS ARQUITECTONICAS DEL EDIFICIO
PASEO SARASATE, 12 PAMPLONA – NAVARRA -

SEPTIEMBRE 2021

comunidad de copropietarios paseo sarasate 12 promotor

H71030837

INDICE

1. INTRODUCCIÓN

2. OBJETIVO DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN.

3.AGENTES SOCIALES, ENTIDADES y CIUDADANOS INTERESADOS EN EL PLAN ESPECIAL

4. RESUMEN DE LA PROPUESTA y ALTERNATIVAS ESTUDIADAS

5. VIAVILIDAD y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

6. METODOLOGÍA y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN.

7. PROPUESTA DE PRESENTACIÓN DE CONCLUSIONES.

ANEXO I

MODELO DE ANUNCIO DE SESIÓN EXPLICATIVA.

1.- INTRODUCCIÓN

1.1. GENERALIDADES

Este Plan de participación ciudadana esta promovido por la comunidad de vecinos de Paseo Sarasate 12 de Pamplona, con el fin de dar a conocer y exponer el Plan Especial de Accesibilidad para instalar un ascensor y conseguir la eliminación de barreras arquitectónicas en su edificio como paso previo a su tramitación.

1.2. MARCO NORMATIVO

De acuerdo con el Decreto Foral Legislativo 1/2017. Texto Refundido de la Ley Foral Ordenación del Territorio y Urbanismo en su artículo 7. Participación Ciudadana se indica:

Artículo 7. Participación ciudadana.

3. Los instrumentos de ordenación territorial previstos en el artículo 28.1, los Planes Generales Municipales, los Planes Parciales, los Planes Especiales y los Planes Especiales de Actuación Urbana, así como las modificaciones de planeamiento que planteen actuaciones de nueva urbanización contarán con la participación real y efectiva de la ciudadanía en su elaboración y revisión de conformidad con los principios y derechos establecidos en el Título IV #de la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto, mediante un proceso de participación ciudadana de carácter consultivo previo a la aprobación inicial del instrumento.

4. El proceso de participación se instrumentará mediante un plan de participación que deberá contener al menos: la identificación de los agentes sociales y ciudadanos interesados por el planeamiento; resúmenes de las propuestas de ordenación más importantes para facilitar la difusión y comprensión ciudadana; la Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica; la metodología y herramientas de difusión y participación, que incluirán tanto sistemas de participación on-line como sesiones explicativas sobre el contenido de la ordenación futura y de las alternativas valoradas; y finalmente, las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado.

1.2. SITUACIÓN

Lo es el número 12 del Paseo Sarasate de Pamplona, en la parcela 718 del polígono 1 de Pamplona. Edificio de 5 viviendas distribuido en una vivienda por planta y tres locales en planta semisótano.

2. OBJETO DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN.

El objetivo de la participación ciudadana es la incorporación de la ciudadanía en la toma de decisiones para mejorar la decisión final, ya que a través de este proceso se conoce la diversidad de intereses y consideraciones. Se trata de lograr una mayor calidad democrática y de gestionar de manera más eficaz las políticas públicas. Es una forma de democracia deliberativa, a través de la que se incorporan los resultados del debate ciudadano en la toma de decisión política

OBJETO DEL PLAN ESPECIAL DE ACCESIBILIDAD

El objeto del Plan Especial de Accesibilidad es describir el espacio necesario a expropiar para la futura ejecución de las obras de la instalación de ascensor y supresión de barreras arquitectónicas del edificio, la cual no es posible sin intervenir en el interior del local en planta semisótano y la vivienda en entreplanta (pertenecientes al mismo propietario). Se describe el volumen necesario a expropiar a dichos local y vivienda del edificio con los que no ha sido posible llegar a un acuerdo.

Este Plan Especial de Accesibilidad describe la solución propuesta para la instalación de ascensor y supresión completa de barreras arquitectónicas en el edificio sito en el Paseo Sarasate número 12 de Pamplona, siendo, dicha solución, la más idónea

3. AGENTES SOCIALES, ENTIDADES y CIUDADANOS INTERESADOS EN EL PLAN ESPECIAL

3.1. AGENTES PRINCIPALES.

- Propietarios del local semisótano y vivienda entreplanta situado en Paseo Sarasate 12 (afectados por la expropiación)
- Comunidad de Propietarios de Paseo Sarasate nº 12.
- Ayuntamiento de Pamplona.

3.2. OTROS AGENTES.

Con el objetivo de recabar toda la información de la Ciudadanía se comunicará a los portales limítrofes con Paseo Sarasate número 12, que serán las comunidades de Propietarios de Paseo Sarasate 10 y 14 de Pamplona.

Asociación de Vecinos registrada en el Consistorio con actuación en el ámbito del Casco Antiguo de la Ciudad.

También pueden considerarse interesados, teniendo en cuenta que se trata de una actuación de eliminación de barreras arquitectónicas, aquellas asociaciones que intervienen en materia de accesibilidad, y en especial, el Comité de Representantes de Personas con Discapacidad en Navarra (CERMIN)

4. RESUMEN DE LA PROPUESTA y ALTERNATIVAS ESTUDIADAS

4.1. PROPUESTA DEL PLAN ESPECIAL.

Se tramita este Plan Especial de Accesibilidad para posibilitar la futura instalación de un ascensor en el interior del edificio Paseo Sarasate número 12 de Pamplona para eliminar las barreras arquitectónicas que actualmente existen y que repercuten cada día más en la calidad de vida de los vecinos, parte de ellos suben con dificultad las escaleras que existen hasta llegar a sus viviendas, sin olvidarnos que el caso se agrava con la existencia de personas que requieren utilizar sillas de ruedas para sus desplazamientos.

Para la instalación del ascensor es necesario la ocupación de una superficie y de un volumen en el local situado en semisótano, en la vivienda situada en la entreplanta y en la vivienda situada en la 1ª planta. La falta de acuerdo entre la Comunidad y los propietarios tanto del local como de la vivienda situada en entreplanta hace necesario la redacción del Plan Especial de Accesibilidad.

La comunidad ha alcanzado un acuerdo con la propiedad de la vivienda en planta 1ª por lo que no es objeto del plan especial

PROPUESTA ELEGIDA

Acceso a las viviendas desde Paseo Sarasate, tanto a través del ascensor como desde las escaleras.

Se mantiene el actual acceso desde Paseo Sarasate a través de la fachada catalogada, manteniendo la estética de portal de acceso a viviendas, el cual se realizará, o bien a través de las escaleras, o a través del ascensor con una única entrada al edificio.

Para ello es necesario modificar el acceso al actual portal ampliándolo para dar cabida a una rampa que nos lleva hasta el ascensor, con una pendiente del 12% con longitudes de 3,00 metros o acceder a través de la escalera a las distintas plantas del edificio. Para ello es necesario el derribo de las actuales escaleras hasta el primer piso para poder generar una plataforma frente al ascensor donde se pueda inscribir un círculo de 1,20 m. Se ajustan las dimensiones de pasillos y escaleras al Documento de Apoyo SUA /2 para ocupar lo mínimo tanto locales como viviendas.

Frente a la puerta de acceso a la vivienda situada en la entreplanta se ocupa para generar dicho rellano y la ampliación en anchura del portal.

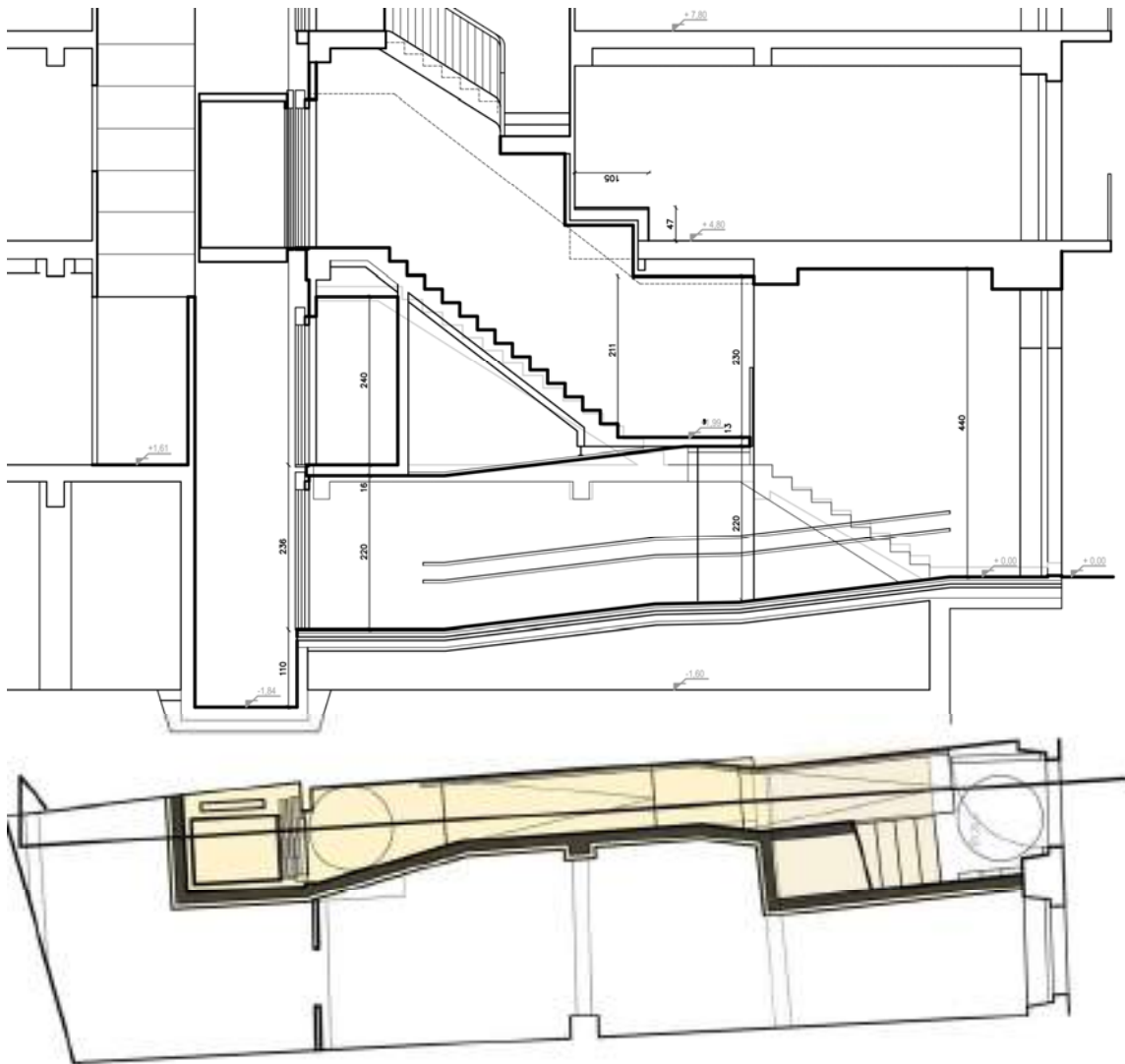
Las nuevas escaleras para eliminar la cabezada en la tramada de escaleras de entreplanta a 1ª planta se ajustan a las medidas con pises de 25 cm y tabica de 19,38 cm y a pesar de ello es necesario ocupar parcialmente la vivienda de planta primera para aumentar la altura en ese punto en las escaleras actuales.

El acceso a la vivienda situada en la entreplanta a través del ascensor se sitúa bajo la nueva correa de escaleras, ampliando el espacio con el fin de poder inscribir un círculo de 1,20 m en dicho espacio por lo que es necesario ocupar parte de la vivienda.

El ascensor es de un solo embarque con puerta corredera de tres hojas y luz de 800 mm, eléctrico. Se plantea dejar el cierre del ascensor sin completar con el fin de mejorar la iluminación de las escaleras y estancias que dan al mismo, ya que está alejado de los huecos más de 1 m.

La puerta de acceso al portal se modificará para adecuarla a la altura del nuevo acceso manteniendo la estética existente al tratarse de una fachada catalogada, suplementando a la actual puerta para adecuarla a la nueva altura del hueco al eliminar el escalón existente, con el fin de guardar la estética según las indicaciones de la ficha que cataloga el edificio en el Plan Municipal.

Para esta solución es necesario la ocupación del local número 13 de Lindachiquia y el local situado en planta semisótano de Paseo Sarasate con acceso desde el portal, unidos entre ellos físicamente, eliminando el acceso desde el portal, y generar el acceso tanto a las escaleras como hasta acceder al espacio ocupado por el ascensor.



CRITERIOS ELECCION

Para la elección de la Opción más idónea para dotar de un itinerario accesible a las viviendas eliminando las barreras arquitectónicas actualmente existentes, se toman como criterios los siguiente:

- Ocupación de la mayor zona común posible y menor zona privativa.
 - o En todas las opciones es necesario ocupar zonas privadas en local, vivienda entreplanta e incluso en vivienda de planta 1ª, revisando las ocupaciones, en la opción que menos metros cuadrados se ocupan es la OPCION 1 y en cada local o vivienda afectan de la siguiente manera.
 - En planta semisótano es necesaria ocupar parte del local comercial situado en Lindachiquia 13 bajo el patio de cocina y en local con acceso desde Paseo Sarasate lateralmente dejando libres las zonas de escaparate a paseo Sarasate y sin disminuir el acceso desde Calle Lindachiquía. Parte de la superficie necesaria de ocupar en el local de Paseo Sarasate se encuentra bajo las actuales escaleras con una altura menor que el resto del local. Actualmente está el local de Lindachiquia en obras, para poder desarrollar su labor comercial uniéndolo al local de Paseo Sarasate y dejando esta zona como almacén y oficina, eliminando el acceso a través de elementos comunes, que queda al fondo del local.
 - La zona ocupada en la vivienda entreplanta no afecta a las condiciones de habitabilidad de la vivienda, afectando a la zona de acceso a la misma.

- La zona afectada en la vivienda de planta 1ª es en una esquina del salón no afectando a las condiciones de habitabilidad de la vivienda.
- o En OPCION 2, la afección en cuanto a superficie es similar, pero estrecharía todo el local de Lindachiquia 13 por lo que afectaría a su uso futuro y se reduce la entrada y escaparate.
- o En la OPCION 3 el local de Lindachiquia se vería afectado en toda su superficie.
- La solución de mayor consenso entre vecinos.
 - o La comunidad tomo la decisión de que la opción a elegir mantenga el acceso desde el Paseo Sarasate, por lo que la OPCION 1 y 2 se ajustan a lo solicitado por la comunidad.
 - o En la OPCION 2 se generan dos accesos al edificio, cuestión que aumentaría el costo del mantenimiento y gestión ya que dificulta dotar de los mismos servicios en todos los accesos. Por ejemplo, los buzones se deberán colocar en el acceso accesible, por lo que irían en Lindachiquía por lo que, si se accede desde Paseo Sarasate, habría que bajar en el ascensor a mirar el correo.
- Proporcionada desde el punto de vista económico.
 - o En todas las opciones la mayor cuantía es la propia instalación del ascensor y las modificaciones que eso conlleva en los rellanos de las viviendas, pero en la OPCION 3 se incrementaría los costes al ser necesario adecuar las actuales escaleras a la normativa de incendios al aumentar la altura de evacuación y las dimensiones del nuevo portal se incrementarían, lo que el presupuesto para adecuarlo también sería superior al resto de las opciones.

4.2. PROPUESTAS ESTUDIADAS DESCARTADAS y MOTIVOS.

OPCIÓN 2

el acceso a las viviendas desde el ascensor a través de Lindachiquia y desde Paseo Sarasate por las escaleras.

Para ello no es necesario modificar el acceso al actual portal y si ocupar el local número 13 de Lindachiquia para generar un acceso al ascensor al nivel de la calle Lindachiquia.

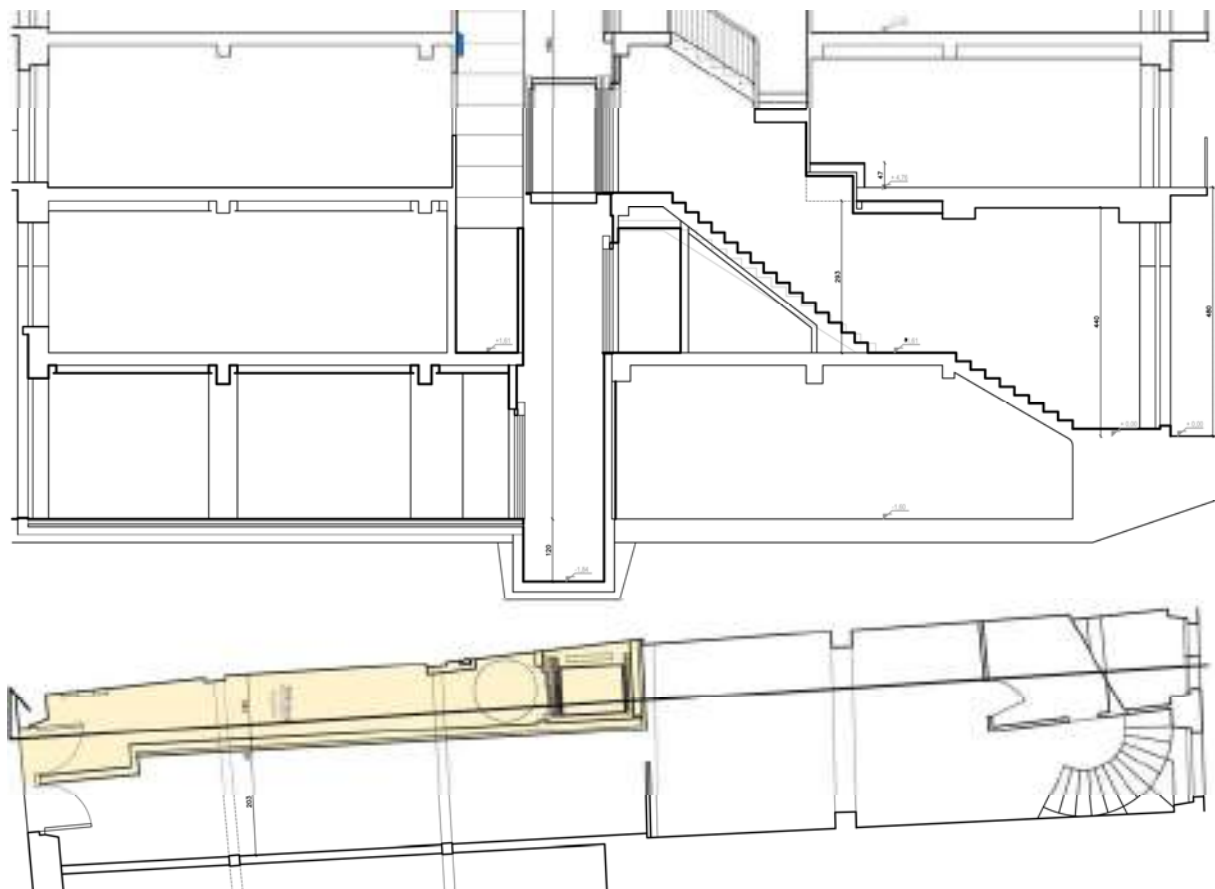
Es necesario el derribo de las actuales escaleras desde entreplanta hasta el primer piso para poder generar una plataforma frente al ascensor donde se pueda inscribir un círculo de 1,20 m.

Frente a la puerta de acceso a la vivienda situada en la entreplanta se ocupa para generar dicho rellano y la ampliación en anchura del portal.

Las nuevas escaleras para eliminar la cabezada en la tramada de escaleras de entreplanta a 1ª planta se ajustan a las medidas con pisas de 25 cm y tabica de 19,38 cm y a pesar de ello es necesario ocupar parcialmente la vivienda de planta primera para aumentar la altura en ese punto en las escaleras actuales.

El acceso a la vivienda situada en la entreplanta a través del ascensor se sitúa bajo la nueva correa de escaleras, ampliando el espacio con el fin de poder inscribir un círculo de 1,20 m en dicho espacio por lo que es necesario ocupar parte de la vivienda.

El ascensor es de doble embarque a 180º con puerta corredera de tres hojas y luz de 800 mm, eléctrico. Se plantea dejar el cierre del ascensor sin completar con el fin de mejorar la iluminación de las escaleras y estancias que dan al mismo ya que está alejado de los huecos más de 1 m.



MOTIVOS POR LOS QUE SE DESCARTA

- Se genera un doble acceso al edificio, uno para acceder a través de las escaleras y otro por el ascensor para llegar a las viviendas.
- Superficie afectada a locales y viviendas:
 - o En contacto con fachada a Calle Lindachiquía, y altura > 2,50 m de **18,19m²**, esto afecta al acceso al local disminuyendo y dejando un local muy estrecho condicionando su uso futuro.
 - o En entreplanta **0,43 m²**.
 - o En piso 1º, **1.53 m²**.
- Complejidad técnica:
 - o Replanteo escalera hasta piso 1º,
 - o Solución de cabecera interviniendo en suelo de piso 1º (1,64 m²).
- El acceso desde calle Lindachiquia disminuye la seguridad en el mismo al tratarse de una calle estrecha y poco transitada, frente a acceder desde Paseo Sarasate, espacio amplio, bien iluminado y un mayor tránsito de personas.

Opción 3, el acceso a las viviendas desde el ascensor y escaleras a través de Lindachiquia.

Para ello no es necesario modificar el acceso al actual portal, pero si ocupar el local número 13 de Lindachiquia donde generar un nuevo portal desde el que tener acceso al ascensor y a la nueva escalera, desde el nivel de la calle Lindachiquia. La superficie necesaria para este acceso es de 23,63 m², dejando un local estrecho e irregular de 17,06 m² y con una anchura en el acceso de 1,60 m, tras el acceso 2,03 m y una zona del fondo únicamente 1,04 m, por lo que esta opción hace necesaria la ocupación total del local porque, aunque no es estrictamente necesario, el local residual carece de unas dimensiones donde poder instalar un comercio.

Es necesario el derribo de las actuales escaleras desde entreplanta hasta el primer piso para poder comunicarlas con el nuevo acceso desde calle Lindachiquia.

Esta solución elimina el acceso a las viviendas desde Paseo Sarasate 12 y eleva la altura de evacuación a más de 15 metros lo que conlleva la necesidad de adecuar la escalera a lo exigido a una escalera protegida, que no es posible, y habría que dotar de medidas alternativas, así como aumentar la resistencia al fuego de las escaleras.

Se crea una nueva escalera de planta baja a entreplanta ocupando parte del patio de escaleras, reduciendo la superficie del patio a un espacio mínimo que queda tras el ascensor.

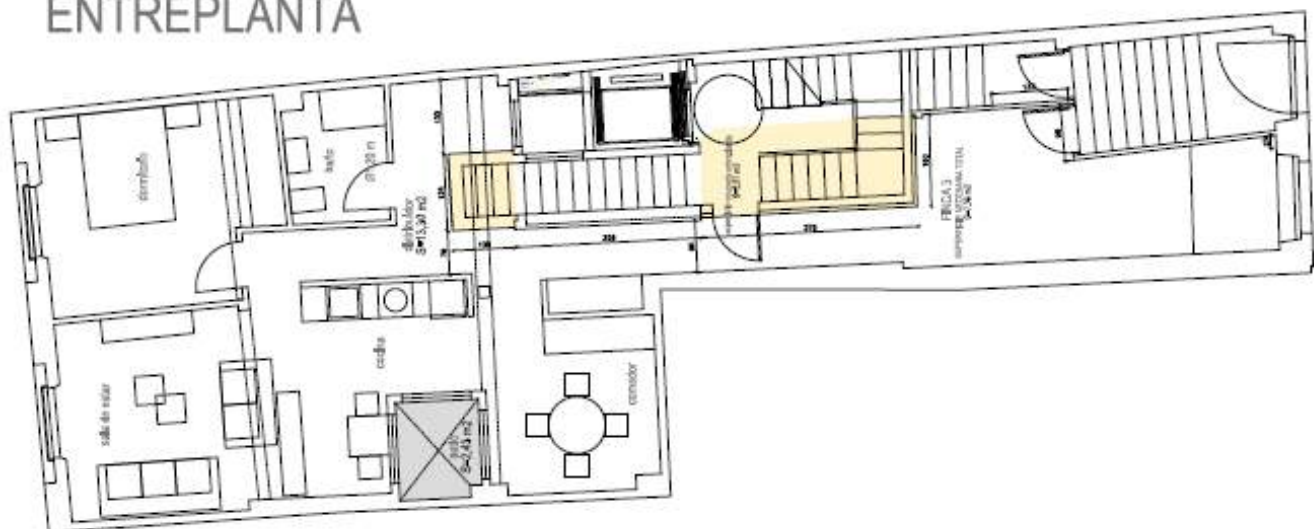
Las nuevas escaleras de entreplanta a planta 1ª se derriban y se ejecutan en tres tramos como el resto de las escaleras que dan servicio al resto de viviendas.

Esta solución ocupa superficie de la vivienda situada en entreplanta para dar cabida a la nueva escalera, el rellano de acceso al ascensor unificando la entrada a la vivienda y condena la ventana del pasillo que actualmente tiene al patio.

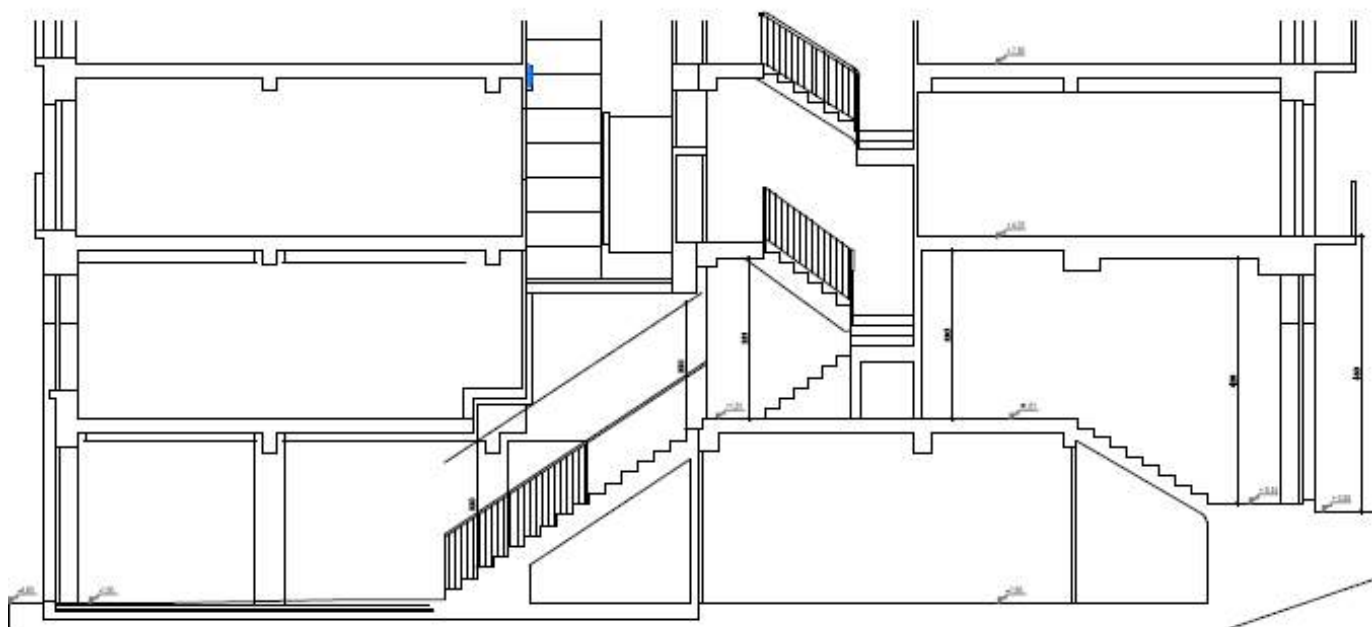
El ascensor es de doble embarque a 180º con puerta corredera de tres hojas y luz de 800 mm, eléctrico. Se plantea dejar el cierre del ascensor sin completar con el fin de mejorar la iluminación de las escaleras y estancias que dan al mismo ya que está alejado de los huecos en más de 1 m.

En el anteproyecto se recogía la propuesta y se conseguía la altura necesaria en la escalera modificando puntualmente la estructura, sin ocupar en esa zona en la vivienda de entreplanta, pero tras revisar que al aumentar la altura de evacuación a 15,40 m > 14 m no se pueden utilizar las tolerancias recogidas en el DA SUA-2 por lo que las escaleras deben cumplir con las condiciones de escalera general con huellas de 28 cm como mínimo y una contrahuella menor a 18,5 cm, por lo que se corrige los planos de la opción 3 y se amplía la ocupación en la vivienda entreplanta y siendo necesario una mayor afección a la estructura existente del edificio tal como se recoge en la siguiente imagen.

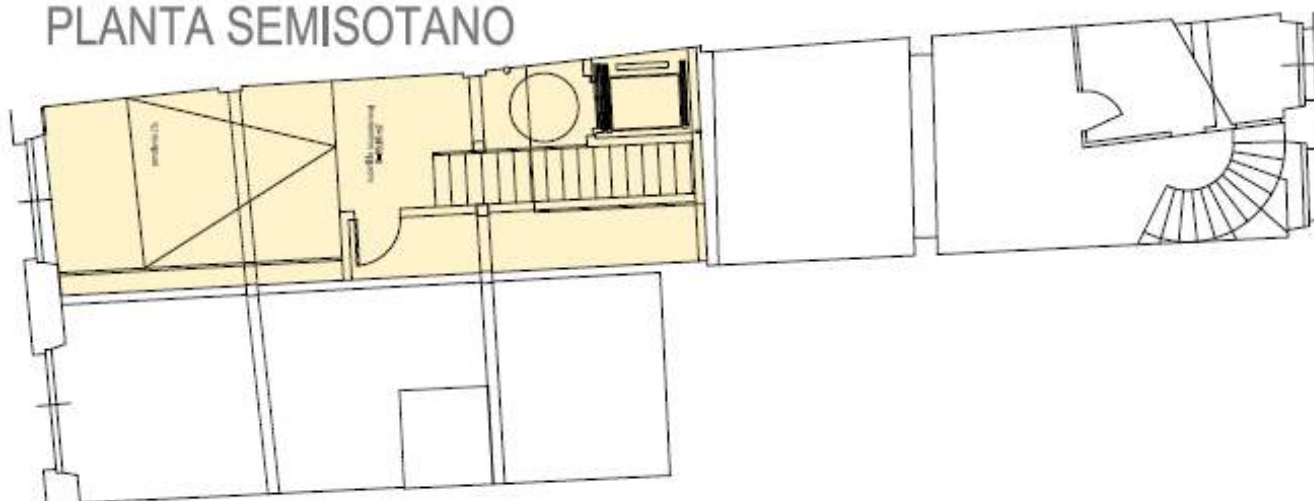
ENTREPLANTA



SECCIÓN



PLANTA SEMISOTANO



MOTIVOS POR LOS QUE SE DESCARTA

- Elimina acceso a portal de viviendas por Paseo Sarasate.
- La nueva altura de evacuación supera los 15 metros por lo que hay que conseguir nuevas condiciones de la estructura existente ya que no puede convertirse en escalera protegida, dotándola de medidas compensatorias.
- Con una altura de evacuación mayor de 14 metros no se puede adoptar soluciones del DA SUA/2 para realizar escaleras con pisas de 25 cm y contrahuellas mayores de 18,5 cm lo que hace que los problemas de cabezada sean mayores y obligue a una mayor afectación estructural en las nuevas escaleras hasta primera planta y aumente la superficie necesaria a ocupar en la vivienda entreplanta.
- Superficie afectada a locales y viviendas:
 - o En contacto con fachada a Calle Lindachiquía, y altura > 2,50 m de **39,69 m²**, esto afecta prácticamente a la totalidad del local Lindachiquía 13 tal como se ha explicado anteriormente.
 - o En entreplanta **7,36 m²**.
- Complejidad técnica:
 - o Replanteo y ejecución de nuevas escaleras hasta piso 1º,
 - o Solución de cabezada en escalera hasta entreplanta que obliga a modificar las vigas de madera para conseguir la altura y ocupar un espacio en la planta de la vivienda entreplanta que obliga a modificar el acceso a patio, el acceso a la zona de instalaciones y aseo, así como reducir el paso en esa zona a unos 0,76 m, medida que no se puede garantizar al hacer el encaje sobre plano ya que no se ha podido medir las medidas finales de la vivienda una vez rehabilitada.
 - o Derribo del patio interior prácticamente en su totalidad, entre nueva escalera y ascensor.
 - o Se eliminan las ventanas existentes en la vivienda entreplanta al patio interior.
- El acceso desde calle Lindachiquia disminuye la seguridad en el mismo al tratarse de una calle estrecha y poco transitada, frente a acceder desde Paseo Sarasate, espacio amplio, bien iluminado y un mayor tránsito de personas.

5. VIAVILIDAD y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Entre las propuestas estudiadas se ha elegido una solución que económicamente resulta viable para la comunidad conectoras de una previsión de costes de esta, ayudas existentes tanto del Ayuntamiento de Pamplona, como de gobierno de Navarra incluido en el Anteproyecto para la Rehabilitación edificio e Instalación de ascensor de octubre de 2020.

No existen otras afecciones económicas de carácter público al tratarse de una actuación en el ámbito privado de una Comunidad de Propietarios y no incide en el presupuesto Municipal para un futuro mantenimiento.

Para el costo de la indemnización de las superficies necesarias se parte de la propuesta realizada por la Comunidad a los distintos propietarios de las fincas afectadas, no conociendo su costo final al no haber alcanzado acuerdo entre las partes.

6. METODOLOGÍA y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN.

Se proponen las siguientes pautas en el proceso:

A.- La publicación en la Web Municipal del Ayuntamiento de Pamplona para general conocimiento de la ciudadanía del Plan que se pretende aprobar.

B.- Buzoneo o comunicación directa a los agentes sociales y ciudadanos interesados.

C.- Una cuenta de mail en la que se puedan presentar sugerencias, consultas o propuestas de mejora al plan que se presenta para su aprobación.

arq.emia@gmail.com

D.- Reunión informativa y para explicar el Plan Especial propuesto con la presentación del modelo de anuncio a publicar en Web Municipal del Ayuntamiento.

La reunión podrá ser presencial o telemática en el siguiente enlace:

<https://meet.google.com/nhu-xhoh-mvh>

7. MODELO DE ANUNCIO DE SESIÓN EXPLICATIVA.

Se acompaña como Anexo 1, el anuncio de la sesión explicativa o foro informativo a celebrar para cumplir con uno de los requisitos establecidos en los planes de participación, la jornada esta prevista para su celebración el día **13 de octubre de 2021**, a las **19:00** en **Centro Comunitario Municipal PLAZARA!, Calle Mayor 31 de Pamplona**

8. PROPUESTA DE PRESENTACIÓN DE CONCLUSIONES.

Tras la celebración de la sesión informativa se dará por concluido el proceso de participación y se presentará en el Ayuntamiento, dentro del Plan Especial de Accesibilidad para su aprobación inicial, las conclusiones y un resumen de las aportaciones, sugerencias, intervenciones y propuestas tenidas en cuenta en su caso como consecuencia del proceso participativo y como anexo el presente Plan de Participación.

En Pamplona a 28 de septiembre de 2021

Dña. Ana Goia Aribere

Presidenta Copropietarios Paseo Sarasate 12

ANEXO I

MODELO DE ANUNCIO DE SESIÓN EXPLICATIVA

SESION INFORMATIVA DE PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

PLAN ESPECIAL DE ACCESIBILIDAD PARA LA SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTONICAS EN PASEO SARASATE nº 12

PROMOTOR: Comunidad de Propietarios Paseo Sarasate,12 de Pamplona

En aplicación del Decreto Foral Legislativo 1/2017 de 26 de julio de 2017, *Texto Refundido de la Ley Foral Ordenación del Territorio y Urbanismo* en su artículo 7.3

Dentro del proceso de información publica y proceso de participación del Plan Especial de Accesibilidad propuesto por la Comunidad Promotora, se convoca a una reunión informativa.

FECHA: 13 de octubre de 2021

HORA: 19:00

LUGAR: Centro Comunitario Municipal PLAZARA, sito en Calle Mayor 31 de Pamplona

En la sesión podrán plantearse consultas, propuestas o ideas sobre el Plan Especial que se pretende aprobar.

También se podrá seguir la sesión a través de la plataforma Meet a través del siguiente enlace:

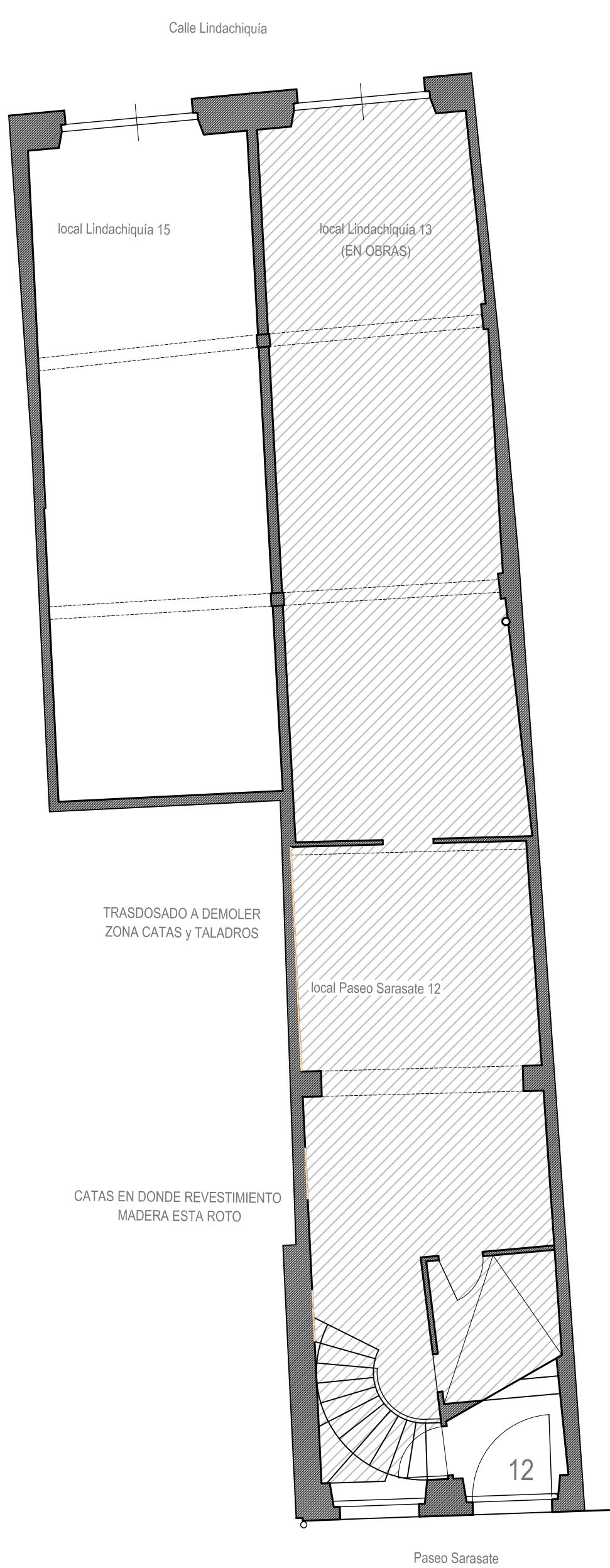
<https://meet.google.com/nhu-xhoh-mvh>

En Pamplona a 28 de septiembre de 2021

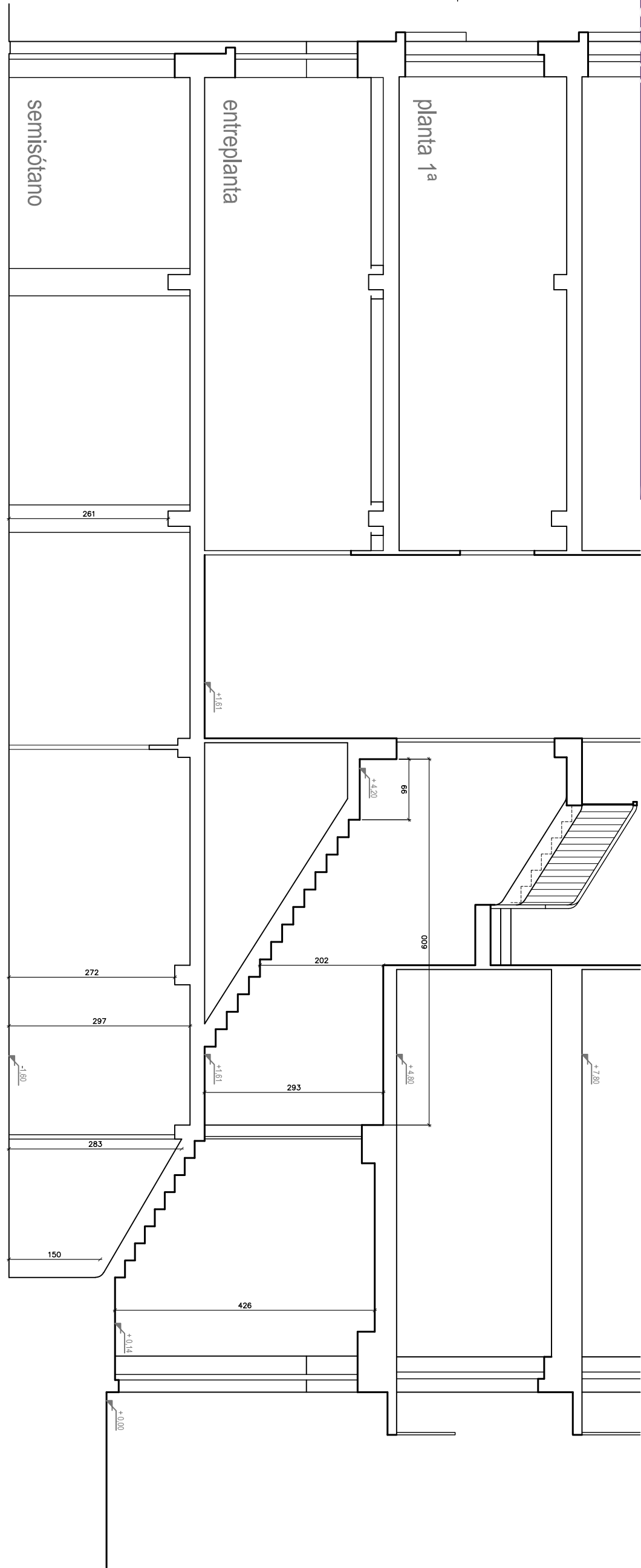


Dña. Ana Goia Aribé

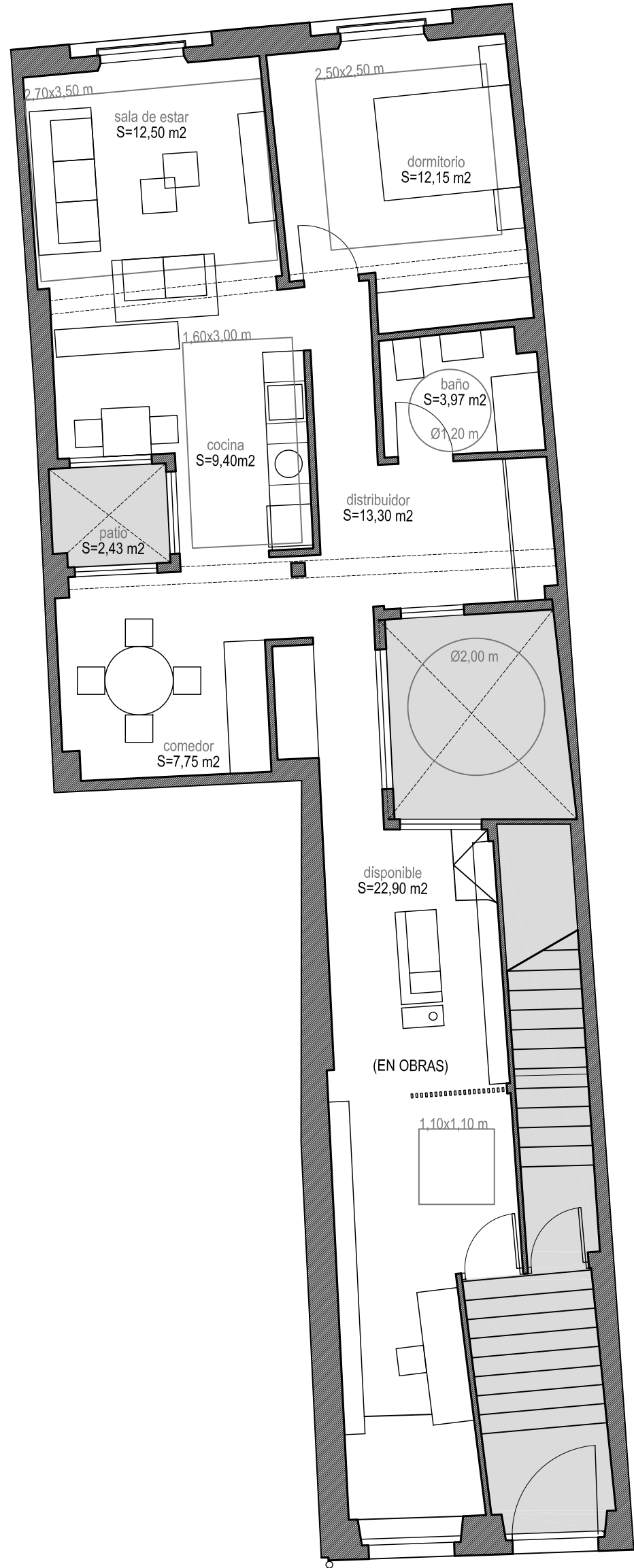
Presidenta Copropietarios Paseo Sarasate 12



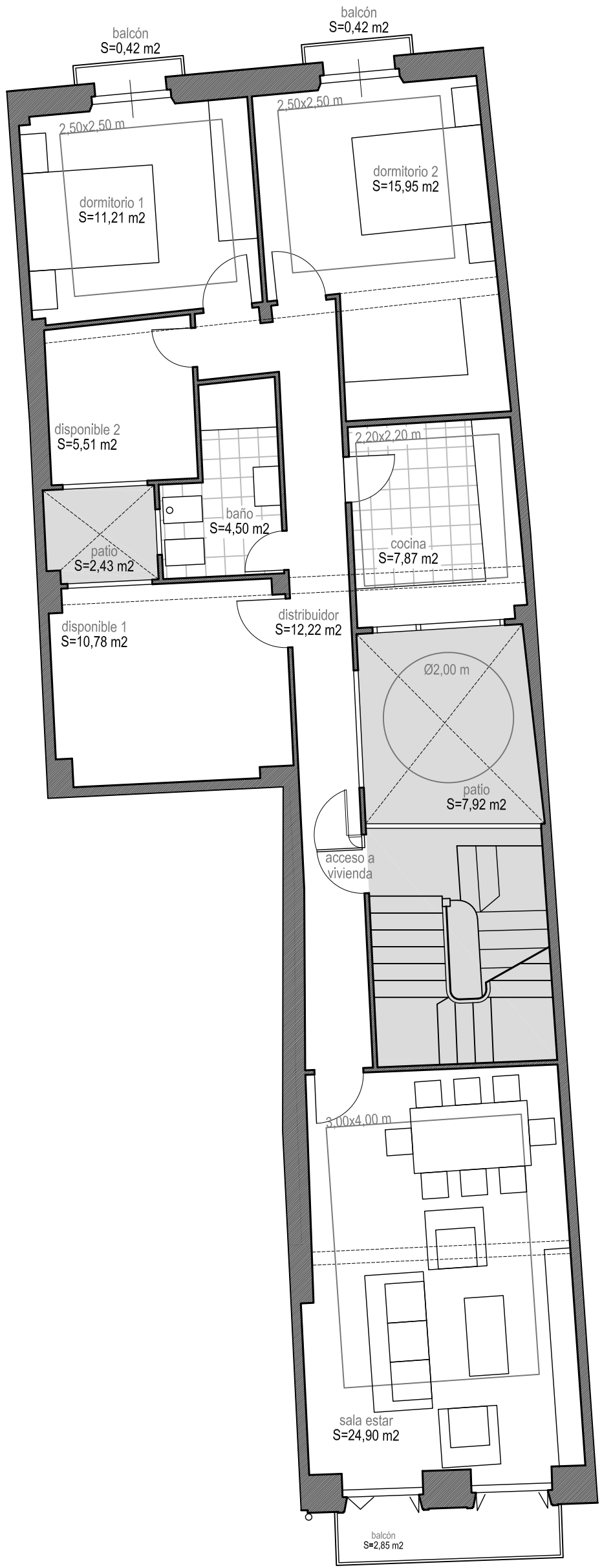
SEMISOTANO



SECCION



ENTREPLANTA



PLANTA PRIMERA

**ACTA REUNION PROCESO PARTICIPATIVO PLAN
ESPECIAL PROMOVIDO POR LA COMUNIDAD DE
PROPIETARIOS DE PASEO DE SARASATE Nº 12 DE
PAMPLONA**

ASISTENTES.-

- Dña. Ana Goya, Presidenta Comunidad Propietarios Paseo de Sarasate nº 12.
- D. Carlos Burguete, Administrador Comunidad Propietarios Paseo de Sarasate nº 12.
- D. Jaime San Martín, Arquitecto de la Comunidad de Propietarios de Paseo de Sarasate nº 12.
- Dña. M^a Victoria Cortijo, Arquitecto ORVE, Excmo. Ayuntamiento de Pamplona.
- Dña. Begoña García, Letrada ORVE, Excmo. Ayuntamiento de Pamplona.
- D. Eugenio Taberna, propietario piso 3º Paseo de Sarasate nº 12.
- D. Eduardo Villar, propietario entreplanta y dos locales de Paseo de Sarasate nº 12.
- D. Juan Urrutia, Arquitecto de D. Eduardo Villar.
- Dña. Ana Otazu, Letrada de D. Eduardo Villar.
- D. Vicente Serrano, propietario local comercial de Paseo de Sarasate nº 10 (heladería Nalia).
- D. Oscar Vidaurre, propietario del edificio de Paseo de Sarasate nº 10 (excepto del local comercial).

En PAMPLONA, siendo las 19,00 horas del día 13 de octubre de 2021, se celebra reunión del proceso participativo promovido por la Comunidad de Propietarios de Paseo de Sarasate nº 12 de Pamplona para la aprobación de Plan Especial a fin de obtener la expropiación de espacios privativos para la instalación de ascensor y eliminación de barreras arquitectónicas en la Comunidad de Propietarios.

Realizada la bienvenida por parte de la Sra. Presidenta de la Comunidad de Propietarios de Paseo de Sarasate nº 12 y presentación de todos los asistentes, por parte del Sr. San Martín se procede a la exposición de la necesidad de ocupación de espacios privativos para la instalación de ascensor en la Comunidad de Propietarios.

Se da cuenta de las diferentes opciones estudiadas para la instalación de ascensor:

- Opción 1: entrada a las escaleras y ascensor por el Paseo de Sarasate. En todas las opciones el ascensor se instala en el patio de la Comunidad.
- Opción 2: entrada al ascensor por la calle Lindachiquía y a las escaleras por el Paseo de Sarasate.
- Opción 3: entrada al ascensor y a las escaleras por la calle Lindachiquía.

La Comunidad de Propietarios, asesorada por el Sr. San Martín, se ha decantado por la opción 1.

La Sra. Otazu recalca que se trata de analizar todas las propuestas y valorarlas todas y plantea la posibilidad de realizar otra reunión para ver las aportaciones y poder realizar nuevas. También pregunta si se ha consultado a Príncipe de Viana sobre el tema. Contesta el Sr. Jaime que no se ha realizado consulta a Príncipe de Viana, pues eso lo hace la Oficina de Rehabilitación. En este sentido, pregunta el Sr. Jaime si el Sr. Urrutia realizó la consulta cuando realizó la rehabilitación de la vivienda entresuelo de los Sres. Villar-Gambarte, respondiendo el Sr. Urrutia que esta consulta la realizó la ORVE.

El Sr. Urrutia señala que en la opción 1 es preciso apeaar las vigas y que el proyecto del Sr. Jaime ha ido cambiando con el paso del tiempo. Responde el Sr. Jaime manifestando que la estructura hay que tocar en todas las opciones, también en la 3ª propuesta y defendida por el Sr. Urrutia y que su diseño no ha cambiado desde el inicio de la propuesta. El Sr. San Martín señala que en la opción presentada por el Sr. Urrutia se han obviado, en los documentos que aporta, problemas constructivos que hay que resolver.

Pregunta la Sra. Otazu si en la opción 1ª se afecta el muro medianil, porque en los planos aparece que existe afección. Responde en Sr. Jaime que no existe ninguna afección al muro medianil, pues se respeta tal y como está en la actualidad.

La Sra. Otazu vuelve a insistir en que se permitan realizar nuevas aportaciones y realizar una nueva reunión con las que se realicen. Responde la Sra. Presidenta que, si se permitiera, debieran ser nuevas (las aportaciones realizadas antes de esta sesión no suponían ninguna novedad respecto de las que se habían realizado hasta este momento). De todas formas, se consultará si es preciso y se realizará este trámite sólo en el caso de que sea estrictamente necesario, pues la Comunidad ya no quiere perder más tiempo. La Sra. Presidenta señala que leídas las alegaciones presentadas por el Sr. Villar previamente a la celebración de la reunión, en algunos puntos no son ciertas, pues no existe acceso directo desde el Paseo de Sarasate al local. En

anteproyecto de reforma de local de moda y complementos, que el Sr. Urrutia dice haber finalizado, se unen los dos locales, se accede por Lindachiquia 13 y se anula el acceso por portal de Paseo de Sarasate nº 12.

Apunta el Sr. Vidaurre que si se cambia la entrada edificio del Paseo de Sarasate a la calle Lindachiquía, el valor de las viviendas caerá un mínimo de 200.000€, pues no es lo mismo comprar (o vender) una vivienda en el Paseo de Sarasate que en la calle Lindachiquía. Y para ello cita como ejemplo la reciente venta de las viviendas que él ha sido promotor en el Paseo de Sarasate nº 10.

Pregunta la Sra. Presidenta sobre cuál es la finalidad que quieren los Sres. Villar-Gambarte con la permuta con la superficie del portal, pues el local comercial no tiene acceso directo por el Paseo de Sarasate, sino que el acceso es a través del portal. El Sr. Villar contesta que es un local comercial que tiene licencia de apertura y que puede abrir un acceso por el Paseo de Sarasate. La Sra. Otazu insiste que se remita a las aportaciones realizadas.

Dña. M^a Victoria Cortijo, a modo de despedida, manifiesta que la Oficina de Rehabilitación del Excmo. Ayuntamiento de Pamplona analizará toda la documentación del expediente.

A modo de conclusiones de la presente reunión del proceso participativo previo al Plan Especial de Accesibilidad promovido por la Comunidad de Propietarios de Paseo de Sarasate nº 12, puede señalarse lo siguiente:

- Las opciones 1, 2 y 3 que aparecen en el documento del proceso participativo de septiembre de 2021 son las mismas que ya se incluyeron por la Comunidad en el anteproyecto de octubre de 2020.
- Por parte del Sr. Villar se ha vuelto a aportar la propuesta que ya plantearon y recogida en el Informe Pericial de diciembre de 2020 firmado por el Arquitecto D Juan Urrutia y la fase documento técnico-alternativa plan expropiación para instalación de ascensor de septiembre de 2021 y firmada por D. Juan Urrutia.
- Todas las preguntas que se han planteado en la presente reunión han sido para sacar a la luz problemas técnicos, estructurales y afecciones a medianiles, cuestiones todas ellas que ya estaban recogidas en los documentos que se habían presentado con anterioridad. Por el técnico de la Comunidad se respondieron a todas estas pegas y se justificó técnicamente la viabilidad de la opción defendida. En ningún momento se planteó cuestión nueva en la reunión.
- La opción presentada por el Sr. Villar en el plan de participación es prácticamente la misma que la opción 3 que ya figuraba en el Plan de la

Comunidad y en el anteproyecto de octubre de 2020. Por la Comunidad se señalaron las deficiencias y afecciones estructurales que se han obviado en esta propuesta.

- En la opción defendida por el Sr. Villar se elimina el acceso a las viviendas por el Paseo de Sarasate, pretendiendo una serie de permutas para obtener este propietario la titularidad del actual portal, para unificar y obtener un local de dimensiones mejores y mucho mejor acceso al de partida (actualmente no tiene acceso directo por el Paseo de Sarasate).

Y finalizadas todas las intervenciones, se levanta la sesión siendo las 19:50 horas del mencionado día.

CONCLUSIONES PLAN PARTICIPACIÓN CIUDADANA

**PREVIO A LA APROBACIÓN DEL PLAN ESPECIAL ACCESIBILIDAD
PARA LA ELIMINACION BARRERAS ARQUITECTONICAS DEL EDIFICIO
PASEO SARASATE, 12 PAMPLONA – NAVARRA -**

NOVIEMBRE 2021

comunidad de copropietarios paseo sarasate 12 promotor

H71030837

En el Plan de Participación Ciudadana se han incluido 3 opciones para la instalación de ascensor para eliminar las barreras arquitectónicas existentes en el edificio y no se han aportado nuevas soluciones en el proceso participativo.

En la reunión se explicaron y se debatió sobre los problemas técnicos que tenían las opciones recogidas en el Plan, tal como se recoge en el acta de la reunión y que resume las conclusiones y se señala lo siguiente:

- Las opciones 1, 2 y 3 que aparecen en el documento del proceso participativo de septiembre de 2021 son las mismas que ya se incluyeron por la Comunidad en el anteproyecto de octubre de 2020.
- Por parte del Sr. Villar se ha vuelto a aportar la propuesta que ya plantearon y recogida en el Informe Pericial de diciembre de 2020 firmado por el Arquitecto D Juan Urrutia y la fase documento técnico-alternativa plan expropiación para instalación de ascensor de septiembre de 2021 y firmada por D. Juan Urrutia.
- Todas las preguntas que se han planteado en la presente reunión han sido para sacar a la luz problemas técnicos, estructurales y afecciones a medianiles, cuestiones todas ellas que ya estaban recogidas en los documentos que se habían presentado con anterioridad. Por el técnico de la Comunidad se respondieron a todas estas pegas y se justificó técnicamente la viabilidad de la opción defendida. En ningún momento se planteó cuestión nueva en la reunión.
- La opción presentada por el Sr. Villar en el plan de participación es prácticamente la misma que la opción 3 que ya figuraba en el Plan de la Comunidad y en el anteproyecto de octubre de 2020. Por la Comunidad se señalaron las deficiencias y afecciones estructurales que se han obviado en esta propuesta.
- En la opción defendida por el Sr. Villar se elimina el acceso a las viviendas por el Paseo de Sarasate, pretendiendo una serie de permutas para obtener este propietario la titularidad del actual portal, para unificar y obtener un local de dimensiones mejores y mucho mejor acceso al de partida (actualmente no tiene acceso directo por el Paseo de Sarasate).

Tras la reunión realizada el 13 de octubre, el propietario D. Eduardo Villar solicitó poder presentar nuevas aportaciones al Plan de Participación alegando:

“Que en dicha sesión se consultó a los promotores del Plan de Participación, sobre la debida admisión de alternativas valoradas en forma de aportaciones posteriores a dicha sesión informativa a la vista de que del desarrollo de la misma resultaron cuestiones nuevas que no se habían previsto ni en el documento previo explicativo del Plan Especial, ni de la Memoria del Plan de Participación”

A pesar de que no fue así, la Comunidad confirió un nuevo plazo para presentar nuevas aportaciones hasta el 29 de octubre de 2021.

“En todo caso, la Comunidad de Propietarios de Paseo de Sarasate nº12 va a permitir a D. Eduardo Villar (y a cualquier otro interesado que lo desee) que presente nuevas propuestas para ser incluidas en la redacción definitiva del Plan Especial antes de ser presentado ante ese Ayuntamiento hasta el viernes 29 de octubre, pues la semana siguiente esta Comunidad tiene intención de presentar el Plan Parcial en el Ayuntamiento”.

En fecha 29 de octubre de 2021 D Eduardo Villar envía nueva documentación incluyendo el documento anexo2_PS!“-EBA-RESUMEN SESIÓN EXPLICATIVA-27.10.2021_compressed donde el Arquitecto D. Juan Urrutia repasa los comentarios vertidos sobre las distintas Opciones presentadas por el Plan haciendo incapié en su propuesta.

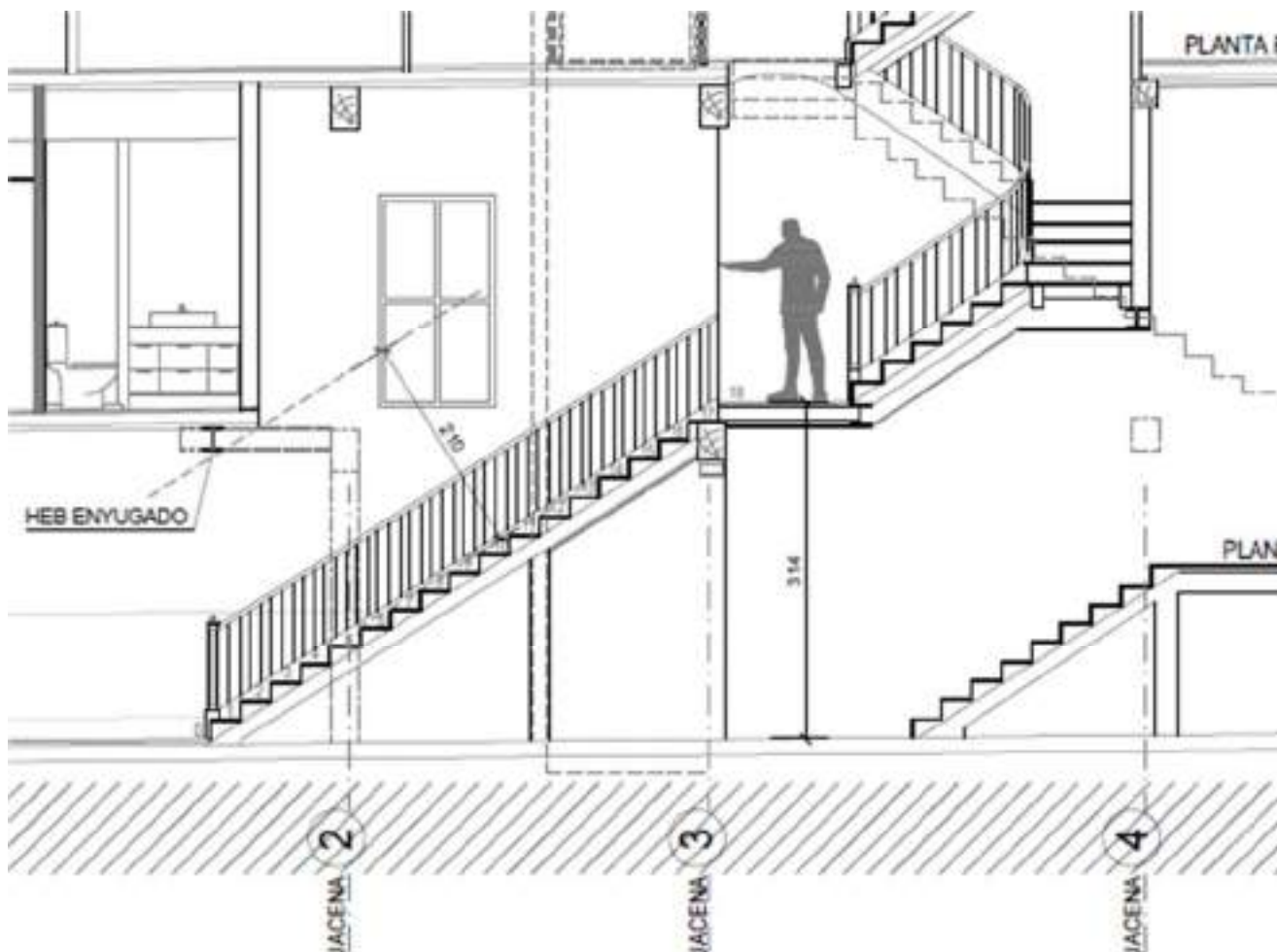
En el documento se modifica su propuesta OPCIÓN 3 para corregir los defectos técnicos detectados en el Plan de Participación para esta opción:

-Existe un problema de cabezada.

-Es necesario actuar sobre la estructura existente, algo negado en sus documentos anteriores.

Para resolver estos problemas el Arquitecto es necesario reformar y cambiar la distribución de la vivienda, que hacen más gravosa para la vivienda esta propuesta, y es necesario una actuación de apeo de la estructura existente.

En su propuesta sigue sin resolver la altura mínima necesaria en la escalera marcada en el DB SUA que es de 2,20 m, y que en el plano 06 esta acotada en 2,10 m, lo que hará mayor la afección a la vivienda para aumentar dicha altura siguiendo con la solución propuesta.



También recoge las cuestiones técnicas de falta de espacio, pilastras, afección al medianil, que plantearon en la reunión informativa del Plan haciendo estimaciones, como el mismo recoge en la página 8 del informe:

*“Ante tal estrechamiento necesario y a pesar de contar con los 15,00 cm de margen con los que cuenta la escalera tras la puerta, **estimo** que lo más probable será un cajeo del rellano en este punto y así reducir la merma de superficie de la vivienda”*

En la reunión informativa se respondieron a dichas cuestiones y no se presenta ningún plano acotado que defienda sus estimaciones.

Se plantea una nueva cuestión que es el punto 2.3.- “Necesidad de cimentar el corte de jácenas, Contratación de Servicios de Arqueología” pero no es un problema técnico, ni influye en la solución a ejecutar, ni es una nueva opción, ya que es un tema derivado de la Zona Arqueológica en la que se sitúa el edificio y determina la Normativa Municipal, no es algo que impida ninguna de las opciones para la instalación de ascensor para la eliminación de barreras arquitectónicas en el edificio sito en Paseo Sarasate número 12.

Una vez revisada la documentación presentada tras la reunión informativa se llega a las mismas conclusiones que se recogen en el acta.

No se han aportado nuevas propuestas en el PLAN PARTICIPACION por lo que la Comunidad ve necesaria la continuidad con el PLAN ESPECIAL DE ACCESIBILIDAD.