



REFORMA DE LA CASA CONSISTORIAL DE ZUGARRAMURDI

MODIFICACIÓN DE PROYECTO

- MEMORIA -

Situación: Cale Lapiztegi nº 1. Parcela 32, Polígono 1
(CP. 31710) -ZUGARRAMURDI

Promotor: Ayuntamiento de Zugarramurdi

Arquitectos: Apezteguia Elizalde Arquitectos
Araiz Floristán Arquitectos

Fecha: Enero 2020



Índice

1. ANTECEDENTES	2
2. EL PROYECTO	3
3. JUSTIFICACIÓN DEL REQUERIMIENTO DEL SERVICIO DE VIVIENDA.....	4
ANEXO I: INFORME PEAU	7

30/01/2020

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
EUSKAL HERRIKO ARKITEKTOEN ELKARGO OFIZIALA

DELEGACIÓN EN NAVARRA



VISADO

1. ANTECEDENTES

En mayo de 2019 se entregó el proyecto de reforma de la casa consistorial de Zugarramurdi.

En el desarrollo del proyecto se comprobó que la ampliación que se pretendía desarrollar no se ajustaba a la delimitación catastral de la parcela, por lo que se desarrolló un PEAU para ajustar la delimitación catastral a las necesidades.

El PEAU fue entregado al Ayuntamiento de Zugarramurdi el 22 de octubre de 2019 y el arquitecto NASUVINSA, Borja Izaguirre Larrañaga, emitió informe favorable, obteniendo así la aprobación inicial el 21 de noviembre de 2019 (se adjunta copia del informe favorable).

Además, el 13 de diciembre el Servicio de Vivienda del Gobierno de Navarra emitió un requerimiento al proyecto de reforma presentado.

Por estas razones se desarrolla la presente modificación del proyecto original que se adapta tanto al PEAU como a las exigencias del informe emitido por el Servicio de vivienda.



2. EL PROYECTO

2.1. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

La modificación propuesta tiene dos cambios fundamentales respecto al proyecto original presentado.

- La disposición del núcleo de comunicaciones vertical para cumplir con las exigencias normativas.
- Almacén en planta baja de acuerdo con su configuración final tras aprobación del PEAU.

Por todo ello, se vuelve a incluir el cuadro de superficies ya que estos cambios han supuesto la modificación de la superficie útil del proyecto en todos los niveles.

ESTADO REFORMADO - CUADRO DE SUPERFICIES

	SEMISÓTANO	PLANTA BAJA	PLANTA PRIMERA	PLANTA SEGUNDA
Disponible	19.66 m ²			
50% porche	31.59 m ²			
Aseos públicos	8.55 m ²			
Acceso		19.11 m ²		
Escalera 1		2.34 m ²	6.06 m ²	3.22 m ²
50% porche		12.05 m ²		
Aseo minus.		4.27 m ²		
Ante aseo		2.37 m ²		
Aseo 2		1.80 m ²		
Bar		53.89 m ²		
Escalera 2		1.12 m ²	4.08 m ²	
Comedor 1		44.09 m ²		
Cámara frigo.		6.21 m ²		
Cocina		24.96 m ²		
Almacén		25.79 m ²		
Distribuidor 1			3.59 m ²	
Secretaría			24.20 m ²	
Oficina			13.19 m ²	
50% terraza 1			15.46 m ²	
S. de reuniones			13.97 m ²	
50% balcón			1.55 m ²	
Distribuidor			2.99 m ²	
C. de limpieza			3.72 m ²	
Comedor 2			76.70 m ²	
Oficio			6.68 m ²	
Ante aseo			2.42 m ²	
Aseo 3			2.45 m ²	
Z. de personal			4.04 m ²	
Aseo privado			2.08 m ²	
50% terraza 2			43.02 m ²	
Distribuidor 3				12.00 m ²
Aseo 4				3.67 m ²
Oficina				32.18 m ²
Almacén				6.25 m ²
Salón – cocina				32.03 m ²
Distribuidor 4				1.75 m ²
Dormitorio 1				13.07 m ²
Dormitorio 2				13.41 m ²
Baño				4.08 m ²

					TOTAL
Superficie útil	59.80 m ²	198.00 m ²	226.20 m ²	121.66 m ²	603.43 m ²
Sup. construida	72.26 m ²	268.53 m ²	274.21 m ²	163.84 m ²	778.84 m ²



3. JUSTIFICACIÓN DEL REQUERIMIENTO DEL SERVICIO DE VIVIENDA

Como se indicaba en los antecedentes, con fecha de 13 de diciembre se emitió un informe del Servicio de Vivienda del Gobierno de Navarra. Por ello, se desarrolla a continuación la justificación de cada uno de los puntos reseñados en el requerimiento.

ASUNTO 1

Requerimiento:

En cuanto al anexo II del DF 142/2004 por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Foral de Navarra:

1.- Las escaleras de uso común que dan acceso a la vivienda tienen una anchura inferior a 1.00m, incumpliendo lo establecido en el punto 2.a del art. 6, Escaleras de uso común, y en la tabla 4.1 del SUA 1, (no se puede admitir una anchura menor ya que es viable técnica y económicamente la adopción de una alternativa diferente).

Respuesta:

Se aportan planos reformados corrigiendo el incumplimiento descrito mediante una nueva configuración del núcleo de comunicaciones.

ASUNTO 2

Requerimiento:

En cuanto al anexo II del DF 142/2004 por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Foral de Navarra:

2.- El tendedero de la vivienda dispone de 5 cuerdas, la más alejada de las cuales dista más de 85cm del alfeizar de la ventana. Por similitud con el artículo destinado a la limpieza de los acristalamientos exterior del SUA1, este servicio de vivienda considera que las zonas más alejadas de esa distancia son difícilmente accesibles por lo que deberá reordenar las cuerdas del tendedero para que toda su longitud quede dentro de un radio de acción igual o inferior a 85cm desde el alfeizar de la ventana.

La protección de vista desde la calle del tendedero deberá estar separada al menos otros 20cm de la última cuerda.

Respuesta:

Se recoge en planos reformados la propuesta que corrige el incumplimiento descrito.

ASUNTO 3

Requerimiento:

En cuanto al DB SI:

3.- De acuerdo a la tabla 1.1 del SI1, la vivienda, (uso residencial vivienda), debe constituir un sector de incendios independiente. Si el uso principal del edificio es el administrativo deberá prever la separación y las puertas correspondientes para separar el uso residencial vivienda del uso administrativo. Cabría la posibilidad de considerar al edificio con un uso principal residencial vivienda y al ayuntamiento como establecimiento de uso administrativo dentro del uso principal vivienda si su superficie construida no excede de 500 m². En este último caso no se exigirían condiciones a las puertas entre ellos.



Respuesta:

La consideración del uso del edificio es residencial vivienda, por lo que de acuerdo con el DB SI, es posible que existan establecimientos de uso administrativo dentro del uso principal. De este modo, el sector de uso residencial lo conforman el ayuntamiento y la oficina de segunda planta.

Por lo tanto, la superficie de todo el sector residencial vivienda ocupa 210,83m², configurados del siguiente modo.

ZONA	SUPERFICIE
Núcleo de comunicaciones vertical	49,99 m ²
Ayuntamiento	58,07 m ²
Oficina planta segunda	38,43 m ²
Vivienda	64,34 m ²
TOTAL	210,83 m²

ASUNTO 4

Requerimiento:

En cuanto al DB HE:

4.- Deberá justificar el cumplimiento del HE4, Contribución solar a la producción de ACS, puesto que al producirse el cambio de uso del edificio a residencial vivienda le es de aplicación esta sección.

En la memoria del proyecto se menciona que se instalará un equipo de aerotermia para la producción del ACS de la vivienda, pero, sin embargo, ni en la documentación gráfica (plano IN.3.2) ni en presupuesto se aprecia la previsión de este equipo.

Respuesta:

Se adjunta una nueva justificación del punto DB HE4 Contribución solar mínima par agua caliente sanitaria

6.5 CONTRIBUCIÓN SOLAR MÍNIMA PARA AGUA CALIENTE

DB HE4

En el apartado "2.2.1. Contribución solar mínima para ACS y/o piscinas cubiertas", indica en el punto cuatro que la contribución solar mínima para ACS y/o climatización de piscinas cubiertas podrá sustituirse parcialmente o totalmente mediante una instalación alternativa de otras energías renovables, procesos de cogeneración o fuentes de energía residuales procedentes de la instalación de recuperadores de calor ajenos a la propia instalación térmica del edificio; bien realizada en el propio edificio o bien a través de la conexión a una red de climatización urbana.

En la vivienda que se crea en la segunda planta, se plantea finalmente dos sistemas diferenciados para la producción de ACS y de calefacción. La instalación de una estufa de pellets permite la utilización de un sistema de energía renovable para el acondicionamiento térmico a través de la canalización del aire y para la producción de ACS se utilizará un aerotermo con un valor de eficiencia energética superior al 2,50 exigido por la normativa para tener consideración de energía renovable.

Se ha previsto la colocación de un termo ARISTON NUOS EVO 80L para la generación directa de ACS.

De acuerdo con el documento reconocido "Prestaciones medias estacionales de las bombas de calor para la producción de calor en edificios" se puede determinar el SPF a través de la siguiente fórmula.

$$SPF = COP \text{ nominal} \times FP \times FC$$

Para cubrir la demanda de ACS, en la ficha del producto se indica que el COP aire 7°C según EN 16147 es de 2,55. Este valor es a priori superior al 2,50 necesario para que tenga consideración de energía renovable.

Para justificar el HE4, se debe probar que las emisiones de CO₂ y el consumo de energía primaria no renovable debido a la instalación de bomba de calor y todos sus equipos auxiliares, que cubren la demanda de ACS, es igual o inferior a las que se obtendrían mediante la correspondiente instalación solar térmica (contribución



mínima según tabla 2.1 del CTE-HE4) y el sistema de referencia (Caldera de gas natural con rendimiento estacional 0,92) como auxiliar de apoyo.

	BOMBA DE CALOR (AEROTERMIA)	SOLAR TÉRMICA + CALDERA GAS NATURAL
Demanda ACS* (kWh)	1.663	1.663
Demanda ACS cubierta por paneles solares	0%	30%
Eficiencia estacional equipo	2,55 (COP a 7°C)	0,92 (caldera de apoyo)
Fuente de energía	Electricidad	Gas natural
Consumo energía final (kWh)	$1.663 / 2,55 = 652,15$	$1.663 \times 0,7 / 0,92 = 1.265,32$
Consumo energía primaria no renovable (kWh)	$652,15 \times 1,954 = \mathbf{1.274,31}$	$1.265,32 \times 1,19 = \mathbf{1.505,74}$
Emisiones CO ₂ (kgCO ₂)	$652,15 \times 0,331 = \mathbf{215,86}$	$1.265,32 \times 0,252 = \mathbf{318,86}$
*Calculado a través de la herramienta de cálculo CHEQ4		

El consumo de energía primaria no renovable de la bomba de calor colocada es menor a lo que se obtendría con una instalación solar térmica y un equipo de apoyo que cumpliera el CTE-HE4, por lo que se puede instalar la bomba de calor en sustitución de la exigencia de paneles solares térmicos.

Zugarramurdi, a 28 de enero de 2020

Apezteguia Elizalde Arquitectos

Araiz Floristán Arquitectos



Laura Apezteguia González

Arquitecto
Colegiado 4532 del COAVN



Iñigo Elizalde Lecumberri

Arquitecto
Colegiado 4531 del COAVN



Iñigo Araiz Úcar

Arquitecto
Colegiado 3539 del COAVN



Pablo Floristán Ustárrroz

Arquitecto
Colegiado 4865 del COAVN



ANEXO I: FICHA TÉCNICA AEROTERMO



NUOS EVO A+



/ BOMBA DE CALOR MURAL COMPACTA PARA AGUA CALIENTE SANITARIA

- Rango de trabajo en modo bomba de calor con temperatura del aire entre - 5 y 42°C.
- Gas ecológico R134a que permite alcanzar una temperatura del agua hasta 62°C en modo bomba de calor.
- Condensador exterior al depósito (no está en contacto directo con el agua)
- Función "SILENT" reduce el impacto sonoro al mínimo
- Calderín de acero vitrificado al titanio
- Resistencia integrada de apoyo
- Doble ánodo, uno activo PROTECH que no necesita mantenimiento y uno de magnesio
- Display LCD
- Funciones: GREEN, AUTO, BOOST, BOOST2, programación horaria, VOYAGE y antilegionela
- Amplia la garantía hasta 5 AÑOS TOTAL en ampliaciongarantia.es



DATOS TÉCNICOS

		NUOS EVO A+ 80	NUOS EVO A+ 110
Capacidad nominal	l	80	110
Potencia eléctrica absorbida media bomba de calor	W	250	250
COP aire a 7°C (EN16147)		2,55	2,45
COP aire a 14°C (EN16147)		2,90	2,70
Tiempo de calentamiento, aire a 7°C (EN16147)	h:min	5:35	8:04
Cantidad máx. agua a 40°C en una extracción única (EN16147)	l	99	133
Temperatura máxima bomba de calor	°C	62(55 fábrica)	62(55 fábrica)
Temperatura aire mín./máx.	°C	-5/42	-5/42
Potencia máx. absorbida	W	1.550	1.550
Caudal de aire nominal	m³/h	100-200	100-200
Volumen mínimo del local (inst. sin conductos aire)	m³	20	20
Potencia resistencia	W	1.200	1.200
Temperatura máx. resistencia	°C	75 (65 fábrica)	75 (65 fábrica)
Potencia sonora (EN12102)	dB(A)	50	50
Presión máx. de ejercicio	bar	8	8
Peso neto	kg	50	55
Tipo de refrigerante		R134a	R134a
Carga de refrigerante	g	500	500
GWP		1430	1430
CO2 equivalente	tn	0,715	0,715

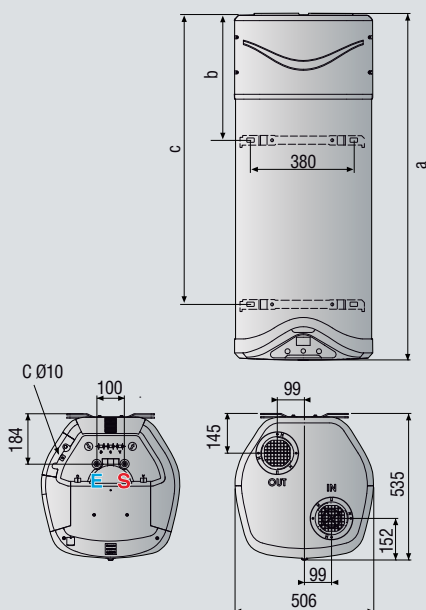
DIMENSIONES

a	mm	1.171	1.398
b	mm	515	515
c	mm	890	1.117

NUOS EVO A+

		80 WH	110 WH
Clase Erp		A+	A+
Perfil de consumo		M	M
Código		3629056	3629057

EN16147: Temp. agua fría 10°C, Temp. calentamiento 55°C



Diámetros conexión conducción aire disponibles de serie (in y out): Ø125 mm, Ø150 mm.

LEYENDA

- E Entrada agua fría G 1/2"
- S Salida agua caliente G 1/2"
- C Conexión descarga de condensados

30/01/2020
VISADO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
EUSKAL HERRIKO ARKITEKTEN ELKARGO OFIZIALA
DELEGACIÓN EN NAVARRA

ENERGÍA AEROTÉRMICA

BOMBAS DE CALOR PARA ACS

ANEXO II: INFORME PEAU



FECHA DE SALIDA: 21 de noviembre de 2019

Nº EXPEDIENTE: 238/19

SOLICITANTE: AYUNTAMIENTO DE ZUGARRAMURDI
PROMOTORES: AYUNTAMIENTO DE ZUGARRAMURDI
LOCALIZACIÓN: PARCELA 32 / POLÍGONO 1
ASUNTO: PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA (PEAU)

INFORME URBANÍSTICO:

1. SOLICITUD Y OBJETO

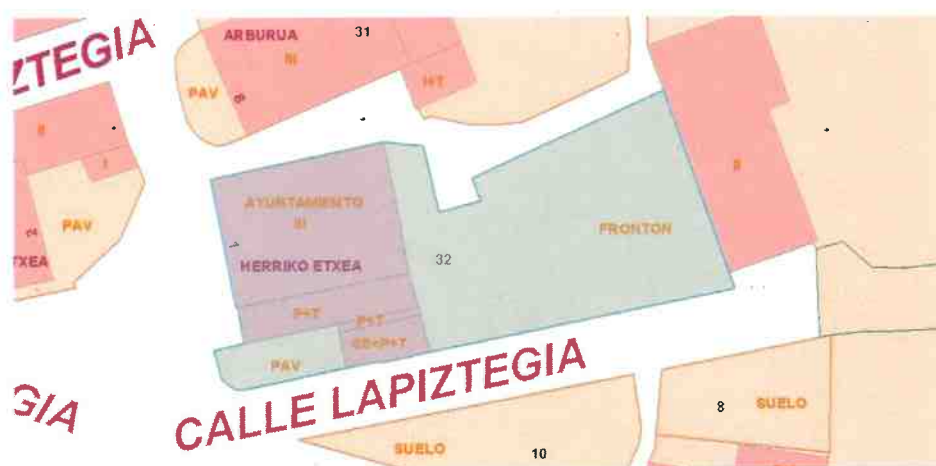
El presente informe se realiza a solicitud del Ayuntamiento de Zugarramurdi sobre el PEAU promovido por el propio Ayuntamiento para la modificación de la delimitación de la parcela catastral 1/32, y la modificación de sus alineaciones para posibilitar la rehabilitación y ampliación de la Casa Consistorial.

2. DOCUMENTACIÓN APORTADA

Junto a la solicitud de informe se aporta el Plan Especial de Actuación Urbana elaborado por el equipo redactor APEZTEGUÍA ELIZALDE ARQUITECTOS y ARAIZ FLORISTÁN ARQUITECTOS. El PEAU contiene las determinaciones necesarias para delimitar las alturas y alineaciones adecuadas, incluyendo la Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad Económica, el Estudio de Movilidad Generada y el Plan de Participación Ciudadana.

3. SITUACIÓN URBANÍSTICA

El ámbito de actuación de este Plan Especial, la parcela 222 del polígono 11, se ubica sobre suelo clasificado y calificado por el Plan Municipal de Bera como suelo urbano consolidado y su vez calificada como Dotacional Público.



La parcela, de titularidad municipal, tiene 688,99 m2 de superficie catastral y ella se ubica el frontón y la Casa Consistorial. El edificio está incluido en el catálogo de edificaciones protegidas por el Plan Municipal con el grado 2B, por lo que queda sometido al artículo 140 de las Ordenanzas y al Capítulo IV (Normas de Protección del Patrimonio) de la Normativa

30/01/2020
VISADO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRA
EUSKAL HERRIKO ARKITEKTOEN ELKARGO OFIZIALA
DELEGACIÓN EN NAVARRA



Urbanística. Actualmente, el edificio alberga las siguientes estancias: almacén, oficinas ayuntamiento, aseos públicos, pensión y cafetería.

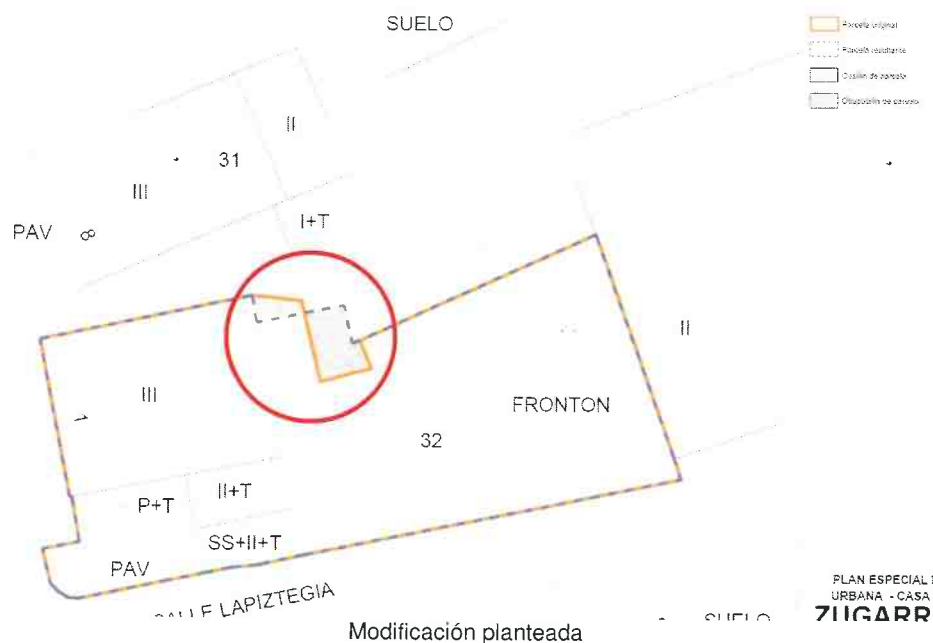


Usos pormenorizados actuales

El PM no establece determinaciones en lo relativo a la edificabilidad y ocupación para el uso dotacional.

4. DESCRIPCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

El Ayuntamiento convocó un concurso para rehabilitar el edificio municipal destinado a Casa Consistorial y otros servicios con el fin de actualizarlo a la normativa actual y mejorar el servicio al ciudadano. La propuesta ganadora se desarrolla principalmente dentro del volumen actual, pero establece la necesidad de ocupar con la edificación una superficie de 15,18m² de suelo público en la parte norte de la parcela, concretamente del viario de la Calle Lapitzegia. El objeto del Plan Especial presentado es precisamente reajustar el contorno de la parcela 32 del polígono 1 y modificar las alineaciones para posibilitar el desarrollo del proyecto previsto.

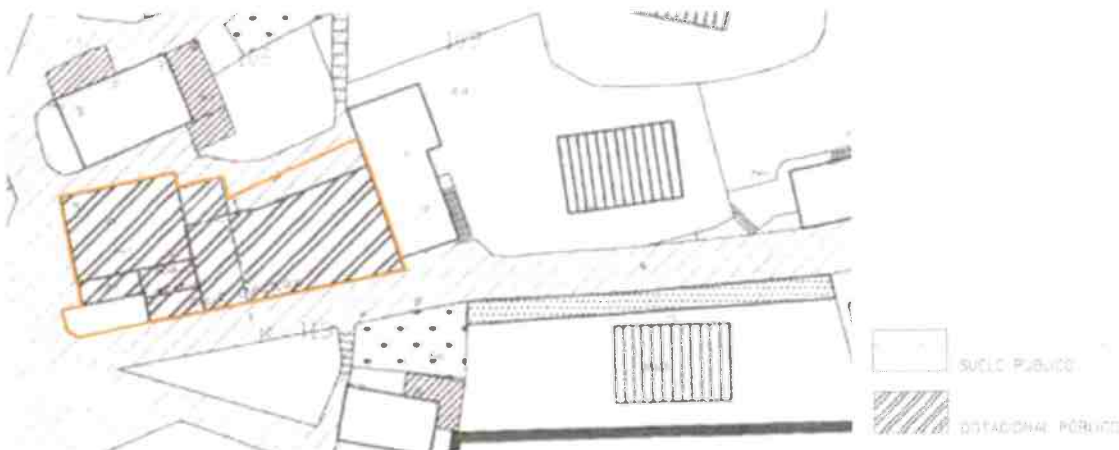


PLAN ESPECIAL I
URBANA - CASA
ZUGARR

30/01/2020
VISADO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
EUSKAL HERRIKO ARKITEKTOEN ELKARGO OFIZIALA
DELEGACIÓN EN NAVARRA

Parcela original	Ocupación de viario	Cesión de viario	Parcela resultante
588,99 m ²	15,18 m ²	4,58 m ²	599,59 m ²

El incremento sería de 10,69 m² sobre suelo público. La propuesta supone la modificación de las alineaciones tanto de los equipamientos como la delimitación del suelo público. Por lo que la modificación de usos pormenorizados en la siguiente:



El documento presentado explica que al tratarse únicamente de una pequeña modificación en el ámbito de las dotaciones públicas, no procede considerar su **viabilidad económica**, y concluye que al considerar que no hay un incremento de equipamientos, dotaciones o espacios públicos, tampoco se generan cargas a la administración por lo que no repercute en su **sostenibilidad económica**.

Respecto al **estudio de movilidad generada**, también se indica que debido al reducido ámbito de la actuación y la escasa afección al entorno, no se generan afecciones significativas a la movilidad.

Finalmente, acompaña al PEAU un plan de participación, en base al *artículo 7* del DFL 1/2017, que plantea un **proceso de participación** basado en una exposición pública y un periodo posterior para la aportación de sugerencias. La documentación ha estado al alcance de todo el mundo en la web del Ayuntamiento durante 20 días. Durante el periodo de exposición pública de la memoria del proceso de participación no se presentó ninguna alegación ni sugerencia complementaria por parte de los vecinos.

Con fecha 2 de julio 2019 se realizó la sesión explicativa y participativa en el propio Ayuntamiento. En la reunión únicamente estuvieron presentes el técnico redactor, el alcalde, el secretario y una vecina de la parcela contigua al ayuntamiento. En la reunión, la vecina solicitó información sobre el proyecto que se va a desarrollar y la afección que tendría para su casa y los árboles de la plaza existente. Se informó que la actuación urbana sobre la plaza y los elementos urbanos como árboles y parque están fuera del ámbito del proyecto de reforma de la Casa Consistorial de Zugarramurdi.

5. CONSIDERACIONES

5.1. Adecuación al Plan Municipal.

La propuesta es compatible con la Normativa urbanística de Zugarramurdi. Tanto por la ampliación propuesta como en el cumplimiento del artículo 140 de las Ordenanzas. Se mantiene la clasificación de Suelo Urbano Consolidado calificado como Dotacional Público. Se trata de suelo dotacional público, por tanto, de uso no lucrativo que no consume aprovechamiento. Se mantiene el perfil edificatorio actual del conjunto del edificio de Semisótano+PB+2.

30/01/2020
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE VASCO-NAVARRA
EUSKAL HERRIKO ARKITEKTOKEN ELKARGO OFIZIALA

VISADO

DELEGACIÓN EN NAVARRA

5.2. Determinaciones urbanísticas pormenorizadas.

La actuación respeta las determinaciones sobre espacios dotacionales y de servicios que se establecen en el artículo 55 del DFL 1/2017.

De hecho, se entiende que las modificaciones de alineaciones del suelo público y equipamiento actual responden a criterios de calidad urbana funcional y se ajustan al planeamiento de forma razonada y ponderada.

El PEAU no prevé un aumento de edificabilidad, ni densidad ni modificación de uso urbanístico, por lo que se trata de una actuación edificatoria, y no de dotación, y la categoría de suelo es de Urbano Consolidado (art. 90 del TRLFOTU, puntos 3, 5 y 6).

Según el artículo 96.1 del TRLFOTU los propietarios de terrenos de suelo urbano consolidado sobre los que se prevean actuaciones edificatorias tendrán los siguientes deberes:

a) Costear y, en su caso, completar la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar.

A tal efecto, deberán costear los gastos de urbanización precisos para completar los servicios urbanos, regularizar las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento, ejecutar en su caso las obras correspondientes, y ceder al ayuntamiento los terrenos que queden fuera de las alineaciones señaladas en el planeamiento, sin que en ningún caso puedan superar el 10 por 100 de la superficie total de la finca.

b) Edificar los solares en el plazo y demás condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanística.

c) Destinar la edificación a los usos previstos en el planeamiento y en la licencia urbanística.

5.3. Tramitación

La tramitación se realizará conforme al artículo 72 del DFL 1/2017.

El proceso de participación ciudadana ya ha sido llevado a cabo conforme al procedimiento establecido en el Plan de Participación que acompaña el presente PEAU.

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.

6. CONCLUSIONES

Se informa favorablemente el PEAU presentado para su aprobación inicial.

Lo que se informa en Doneztebe-Santesteban a 21 de noviembre de 2019.



**IZAGUIRRE
LARRAÑAGA
BORJA -
72467031B**

Fdo.: Borja Izaguirre Larrañaga
Arquitecto de Nasuvinsa
Oficina Baztan Bidasoa

