

# ESTUDIO DE DETALLE

*Calle Dos Hermanas, 32*

## IRURTZUN

Promotor: *Comunidad de Vecinos*

2023

Autor: *Eduardo Sanz Garde*

*Jorge San Miguel Bellod (Arquitectos)*

### INDICE

#### MEMORIA

GENERALIDADES  
PETICIONARIO  
ÁMBITO DE APLICACIÓN  
OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE  
MARCO NORMATIVO  
ESTADO ACTUAL  
JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA Y NUEVAS ALINEACIONES  
NORMATIVA URBANÍSTICA  
OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO

#### PLANOS

Plano 01: SITUACIÓN	(e: 1/1000)
Plano 02: PLANTA BAJA ESTADO ACTUAL	(e: 1/150)
Plano 03: PLANTAS ESTADO ACTUAL	(e: 1/50)
Plano 04: SECCIÓN ESTADO ACTUAL	(e: 1/50)
Plano 05: PLANTA BAJA ESTADO REFORMADO	(e: 1/150)
Plano 06: PLANTAS ESTADO REFORMADO	(e: 1/50)
Plano 07: SECCIÓN ESTADO REFORMADO	(e: 1/50)
Plano 08: MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES	(e: 1/100-50)

## MEMORIA

### 1. GENERALIDADES

La redacción de este Estudio de Detalle es solicitada por la comunidad de vecinos de la C/ Dos Hermanas 32 de Irurtzun, con el fin de modificar las alineaciones actuales del edificio.

### 2. PETICIONARIO

Lo es la COMUNIDAD DE VECINOS de la C/ Dos Hermanas 32 de Irurtzun, Navarra, con C.I.F. H-31.300.312, cuyo representante será Doña Irati González Alcoz -----

### 3. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Lo es el nº 32 de la calle Dos Hermanas de Irurtzun, próximo a la calle Elizpea, en la parcela 115 del polígono 2 de Irurtzun,

### 4. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Este Estudio de Detalle tiene por objeto describir la modificación de las alineaciones necesaria para la futura ejecución de las obras de la instalación de ascensor y supresión completa de las barreras arquitectónicas en el edificio sito en la calle Dos Hermanas número 32 de Irurtzun, la cual no es posible respetando los espacios privativos del edificio ni las alineaciones actuales. Construcción original de planta baja más tres alturas y dos viviendas por planta.

Este Estudio de Detalle se redacta con la finalidad de la adaptación del edificio a la normativa vigente de accesibilidad, suprimiendo las barreras arquitectónicas que afectan a todos los usuarios del edificio.

### 5. MARCO NORMATIVO

La tramitación del Estudio de Detalle es la prevista por el artículo 63 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.

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

### Artículo 63. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle son los instrumentos de ordenación urbanística cuyo objeto es establecer, modificar o reajustar alguna de las siguientes determinaciones de ordenación urbanística pormenorizada previstas en el planeamiento:
  - a) El señalamiento de alineaciones y rasantes de las edificaciones y viarios, salvo las de los elementos viarios que tengan el carácter de sistemas generales.
  - b) La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, en especial para adaptarse a los requisitos de eficacia y eficiencia energéticas de las edificaciones, de conformidad con la Directiva 2010/31/UE, de 19 de mayo, y accesibilidad universal, así como la ordenación y composición de los volúmenes y alturas de los edificios de acuerdo con las condiciones fijadas en el Plan General Municipal, la morfología y tipología de las viviendas y de las edificaciones y la ordenación de fachadas.
  - c) Determinaciones que garanticen a las personas afectadas por alguna minusvalía orgánica o circunstancial la accesibilidad y utilización, con carácter general, 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.
2. Los Estudios de Detalle solo podrán formularse sobre ámbitos espaciales sobre los que esté establecida la ordenación pormenorizada, sea a través de un Plan General Municipal, de un Plan Parcial, de un Plan Especial o de un Plan Especial de Actuación Urbana vigente. Los Estudios de Detalle no podrán incrementar el aprovechamiento tipo o medio que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, no considerándose que se produzca tal incremento en los supuestos de aumento de superficie construida derivada de la realización de obras de mejora en la eficacia y eficiencia energéticas de los edificios o para garantizar la accesibilidad universal, ni en edificaciones consolidadas con más de treinta años de antigüedad y afectadas por algún régimen de promoción o protección pública, en los supuestos de cerramientos de tipo ligero, siempre que no superen el 20 por ciento de la superficie edificada del inmueble, de galerías, terrazas y plantas bajas de vivienda con jardín o patio y que con ello se mejoren las condiciones de habitabilidad de las viviendas. En este último supuesto sus propietarios deberán entregar a la Administración como participación en las plusvalías generadas el 10 por ciento del valor catastral de nueva superficie del inmueble. Asimismo, en ningún caso podrán alterar las condiciones urbanísticas de los predios colindantes.
3. Los Estudios de Detalle comprenderán los documentos adecuados para justificar y establecer con precisión las determinaciones que sean su objeto, especialmente en los supuestos de mejora de la eficacia y eficiencia energéticas.

## 6. ESTADO ACTUAL

El portal y escalera de este edificio, tiene un diseño rectangular en el desarrollo de sus paredes, escaleras y pavimentos, incluso las fachadas, tanto trasera como principal, dentro de la configuración geométrica de la parcela sobre la que se construyó el edificio.

Existe un desnivel entre la calle y el portal de 32 cm. que se salva con dos peldaños a la entrada. A través de la puerta se accede al portal donde, de frente a mano izquierda, se encuentran los contadores eléctricos. A mano derecha comienza la caja de escaleras, con un primer tramo de 11 peldaños ocupando la mitad derecha del portal, con los que llegamos a un rellano donde se ubican los buzones.

Observando el desarrollo de las escaleras vemos que en todas las plantas existen dos tramos rectos de 9 peldaños cada uno, con rellano intermedio entre piso y piso de planta rectangular, con ventanas orientadas hacia la fachada trasera del edificio. Ambas fachadas son paralelas entre sí y a la vía pública. Se incluyen planos en el presente documento.

## 7. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA Y NUEVAS ALINEACIONES DE FACHADA

La eliminación de las barreras arquitectónicas es un aspecto social de primera necesidad que las normativas urbanísticas vigentes contemplan como criterio para la modificación de alineaciones existentes.

Dada la configuración de la escalera y portal actuales descritos anteriormente, se da la imposibilidad de albergar escalera y ascensor en el espacio existente, para lograr la supresión de barreras arquitectónicas. La solución adoptada para instalar este ascensor es la de ubicar el recinto y recorrido vertical del mismo en la zona de escaleras de pisos. Esto nos obliga a una reestructuración de las escaleras y, por consecuencia, también de los rellanos. Para esto sería necesario ocupar parte de la misma parcela fuera de la actual alineación del edificio.

Esta ocupación se realiza en la parte trasera del edificio, hacia la calle Elizpea, mediante una caja de escaleras con cerramiento de fábrica de ladrillo hueco doble a ½ asta, raseado y pintado, o con cerramiento tipo panel sándwich, trasdosado al interior con aislamiento y con carpinterías de aluminio lacado, manteniendo la estética de obras similares ejecutadas con anterioridad en los edificios próximos.

La solución más lógica para edificios con este tipo de estructura es la descrita anteriormente en este Estudio de Detalle, que pasa por la instalación de un ascensor en el espacio que ocupa actualmente la escalera, y la realización de un nuevo trazado de escaleras a continuación de este, siendo necesario ocupar un espacio en la parte trasera de la parcela.

Existen soluciones alternativas a esta, pero todas ellas pasarían por la instalación de un ascensor ocupando superficie de las viviendas existentes, siendo estas descartadas ya que supondrían un deterioro de las

condiciones de habitabilidad de dichas viviendas. Por esto se considera esta solución la más idónea para resolver la accesibilidad del edificio.

El nuevo volumen necesario, que sobresale de la alineación actual, se plantea hacia la parte trasera del edificio, orientado hacia la calle Elizpea. Este volumen no sobrepasa los límites de la parcela del edificio.

Para la supresión completa de barreras arquitectónicas es necesario crear un nuevo trazado de las escaleras del edificio a continuación del ascensor instalado. Para ello se necesitan 1,28m<sup>2</sup> (0,61m x 2,10m). Dicho volumen exterior comienza en la planta baja, al mismo nivel de la calle, y tiene una altura de 12,36m. En planta es necesaria la ocupación de un espacio rectangular, con aristas paralelas, de 0,61m y la arista exterior de 2,10m.

La habitabilidad de las viviendas del edificio objeto del Estudio de Detalle se mantiene intacta, ya que se actúa únicamente en las zonas comunes del edificio y no se intervendrá en el interior de las mismas, respetando también las luces rectas de sus huecos.

La supresión completa de barreras arquitectónicas e instalación de ascensor garantiza la accesibilidad a todas las viviendas, las cuales se hayan en alturas elevadas, del edificio sito en la calle Dos Hermanas nº32 de Irurtzun, respetando en todo momento las medidas necesarias y acogéndose a la normativa vigente en materia de accesibilidad para edificios residenciales.

Se presenta, en la documentación anexa, todos los planos necesarios para la definición completa de este estudio de detalle.

## 8. NORMATIVA URBANÍSTICA

### Art. 1 Alineaciones

En la documentación gráfica del plan se fijan las alineaciones de la edificación que tendrán carácter de máximas.

### Artículo 2, Materiales:

Los materiales que se utilizarán en la construcción del cerramiento del cuerpo saliente serán:

- Cerramiento de fábrica de ladrillo hueco doble, raseada y pintada, o cerramiento tipo panel sándwich, trasdosado interior con aislamiento.
- Ventanas de carpintería de aluminio lacado.

No consta la existencia de infraestructuras o servicios ocultos que puedan impedir la ejecución de la instalación. En cualquier caso los beneficiarios de la misma serán los responsables de dar traslado de dichos servicios.

## 9. OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO

Los objetivos y criterios básicos de la ordenación propuesta son:

- Definición pormenorizada de la nueva actuación, tanto en lo referente a los aspectos de alineaciones y rasantes como los aspectos físicos o de volumetría atendiendo a las necesidades de los portales.
- Adaptación a la Normativa vigente de eliminación de barreras arquitectónicas, se ha proyectado la escalera con un ancho de 80 cm. y la cabina del ascensor con unas dimensiones de 100 cm. x 120 cm.

## 10. DOCUMENTACIÓN

El presente Estudio de Detalle consta de los siguientes documentos:

A. Documentación escrita

- MEMORIA

B. Documentación gráfica

- PLANOS

Plano 01: SITUACIÓN	(e: 1/1000)
Plano 02: PLANTA BAJA ESTADO ACTUAL	(e: 1/150)
Plano 03: PLANTAS ESTADO ACTUAL	(e: 1/50)
Plano 04: SECCIÓN ESTADO ACTUAL	(e: 1/50)
Plano 05: PLANTA BAJA ESTADO REFORMADO	(e: 1/150)
Plano 06: PLANTAS ESTADO REFORMADO	(e: 1/50)
Plano 07: SECCIÓN ESTADO REFORMADO	(e: 1/50)
Plano 08: MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES	(e: 1/100-50)

Pamplona, mayo de 2023


El Arquitecto



Fdo. : Eduardo Sanz Garde

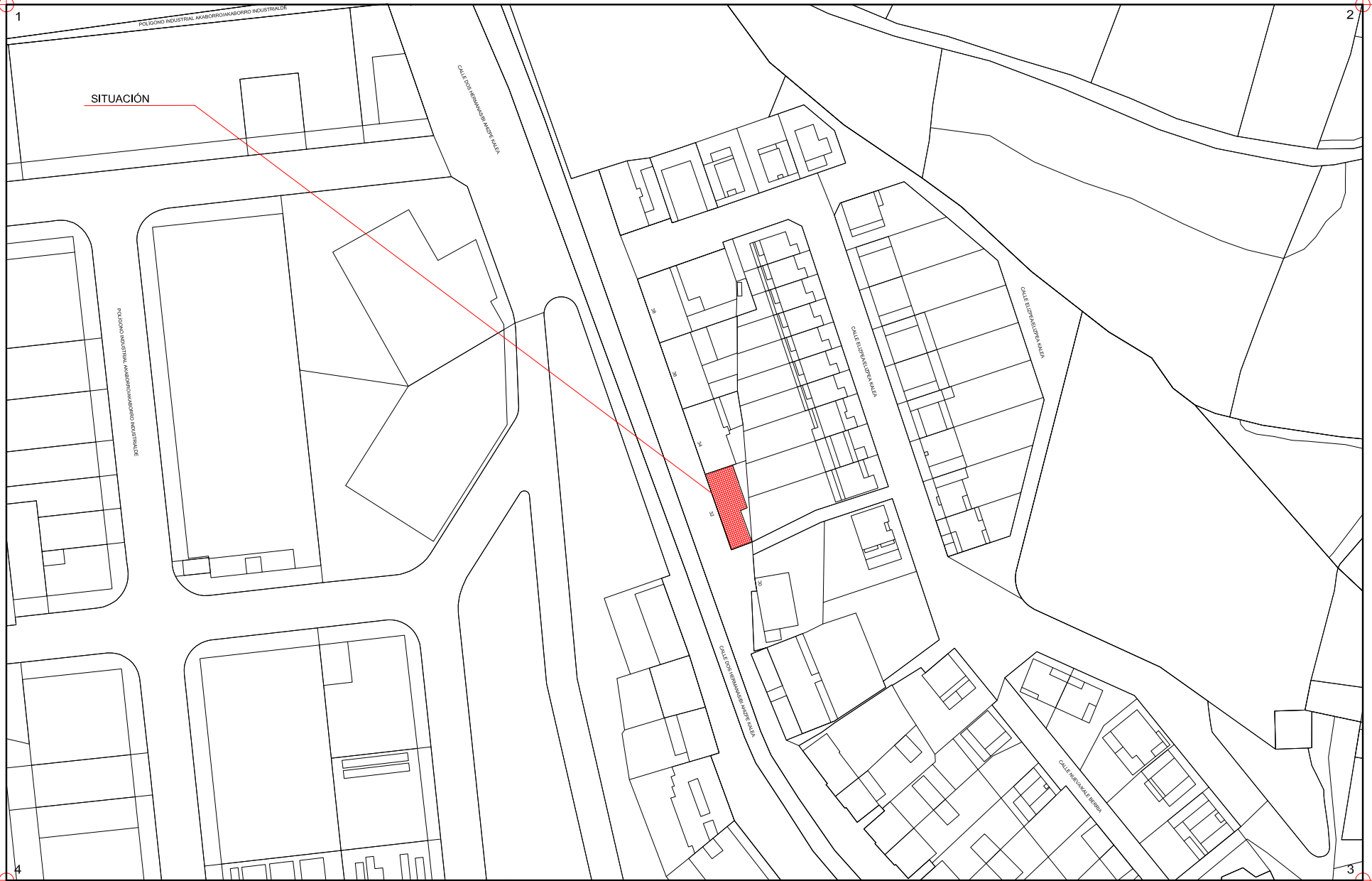
Colegiado nº 4875 del COAVN

El Arquitecto



Fdo. : Jorge San Miguel Bellod

Colegiado nº 5742 del COAVN



**COORDENADAS GEOGRÁFICAS:**

PUNTO	1	2	3	4
UTM x:	595.258	595.654	595.654	595.258
30N y:	4.752.839	4.752.839	4.752.584	4.752.584

SISTEMA GEODÉSICO DE REFERENCIA ETRS-89

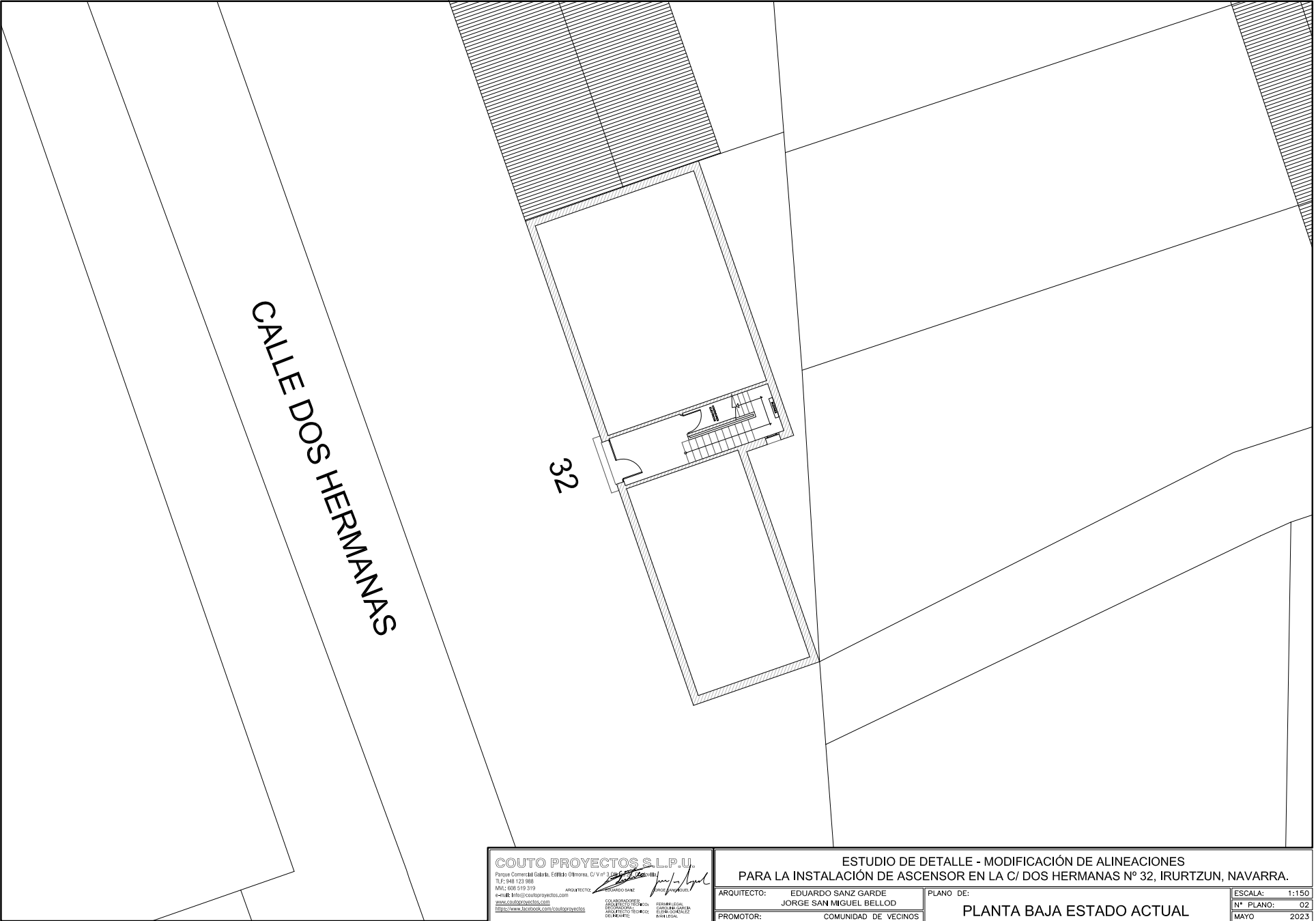
**COUTO PROYECTOS, S.L.P.U.**  
 Parque Comercial Gabilán, Edificio Oficina, C/V de San Juan, 15, 48001 Leizor (Bizkaia)  
 Tlf: 948 123 988  
 Mfz: 608 519 319  
 Email: info@coutoproyectos.com  
 www.coutoproyectos.com  
 https://www.seccook.com/coutoproyectos

ARQUITECTO: EDUARDO SANZ GARDE  
 COLABORADOR: JORGE SAN MIGUEL BELLOD  
 PROYECTO TÉCNICO: EDUARDO SANZ GARDE  
 COLABORADOR: JORGE SAN MIGUEL BELLOD

**ESTUDIO DE DETALLE - MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES PARA LA INSTALACIÓN DE ASCENSOR EN LA C/ DOS HERMANAS Nº 32, IRURTZUN, NAVARRA.**

ARQUITECTO: EDUARDO SANZ GARDE PLANO DE: **SITUACIÓN**  
 JORGE SAN MIGUEL BELLOD  
 PROMOTOR: COMUNIDAD DE VECINOS

ESCALA: 1:1000  
 N° PLANO: 01  
 MAYO 2023

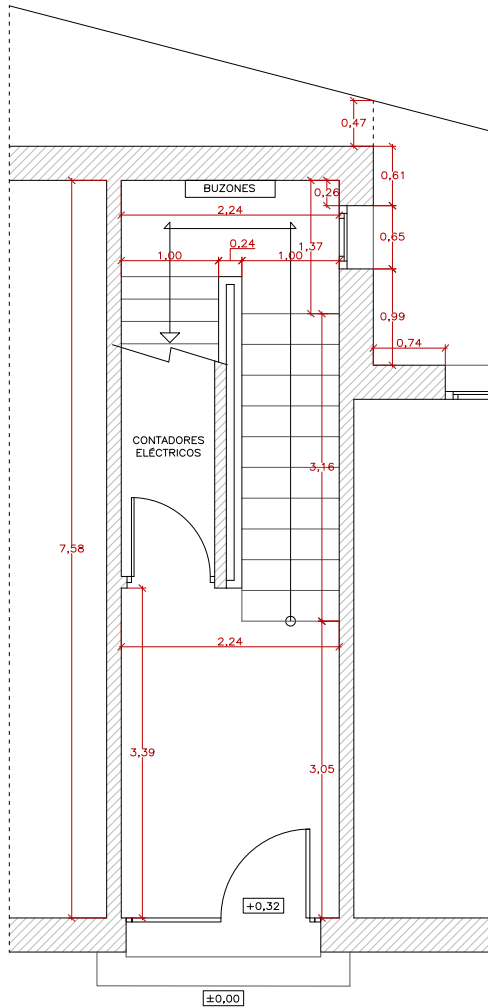


**COUTO PROYECTOS S.L.P.U.**  
Parque Comercial Galindo, Edificio Oñanoa, C/V.º 3, 01001 Irurtzun, Navarra  
Tf: 948 123 988  
Móvil: 608 519 519  
e-mail: [bon@coutoprojectos.com](mailto:bon@coutoprojectos.com)  
[www.coutoprojectos.com](http://www.coutoprojectos.com)  
<http://www.facebook.com/coutoprojectos>

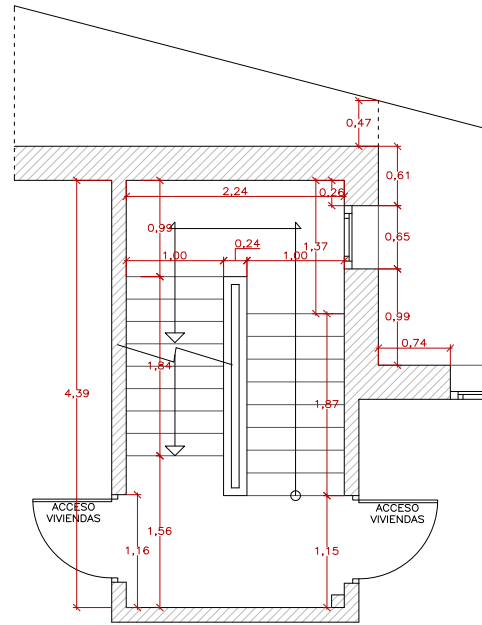
EDUARDO SANZ GARDE  
ARQUITECTO  
COLABORADORES:  
JORGELI GARCÍA  
ARQUITECTO TÉCNICO  
SOLIMARIEG  
FERNÁNDEZ LEGIDO  
SOLIMARIEG  
ESTRATEGIA DE  
DISEÑO Y CONSERVACIÓN  
PARA URBES

ESTUDIO DE DETALLE - MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES PARA LA INSTALACIÓN DE ASCENSOR EN LA C/ DOS HERMANAS Nº 32, IRURTZUN, NAVARRA.	
ARQUITECTO: EDUARDO SANZ GARDE JORGE SAN MIGUEL BELLOD	PLANO DE:
PROMOTOR: COMUNIDAD DE VECINOS	ESCALA: 1:150
	Nº PLANO: 02
	MAYO 2023





C/ DOS HERMANAS Nº 32  
PLANTA PORTAL



C/ DOS HERMANAS Nº 32  
PLANTA PISOS

**COUTO PROYECTOS S.L.P.U.**  
 Parque Comercial Galindo, Edificio 08010001, C.V. nº 3, Local nº 10, 31011, Irurtzun, Navarra.  
 Tlf: +34 941 523 985  
 FAX: 608 519 319  
 e-mail: info@coutoproyectos.com  
 www.coutoproyectos.com  
 http://www.facebook.com/coutoproyectos

ARQUITECTO: EDUARDO SANZ  
 ARQUITECTO TÉCNICO: JORGE SAN MIGUEL BELLOD

COLABORADORES:  
 ARQUITECTO TÉCNICO: JORGE SAN MIGUEL BELLOD  
 INGENIERO TÉCNICO: JORGE SAN MIGUEL BELLOD

PERIUR LEGAL:  
 CONTROL CALIDAD:  
 PERIUR LEGAL:  
 CONTROL CALIDAD:

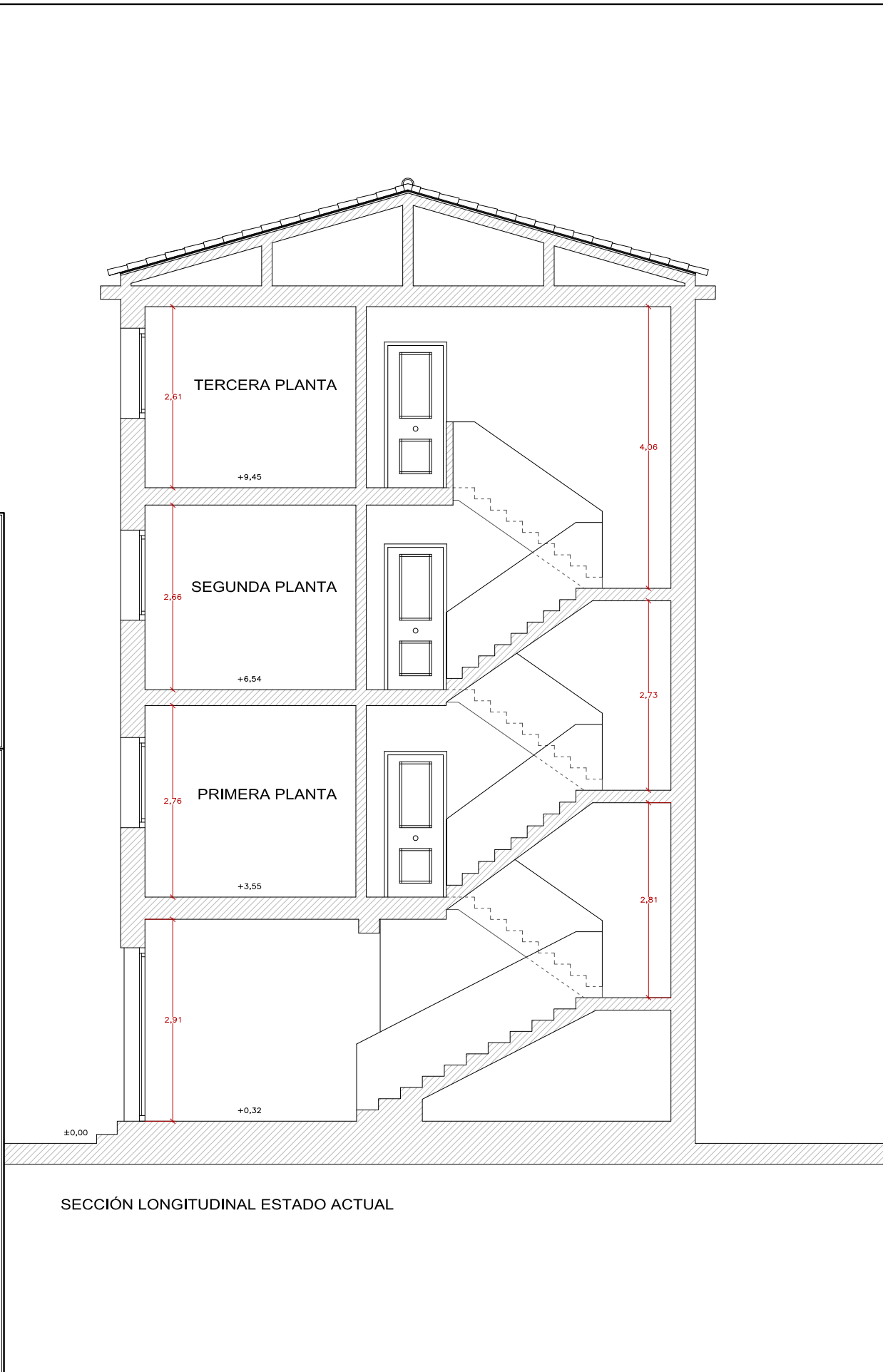
ESTUDIO DE DETALLE - MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES  
 PARA LA INSTALACIÓN DE ASCENSOR EN LA C/ DOS HERMANAS Nº 32, IRURTZUN, NAVARRA.

ARQUITECTO: EDUARDO SANZ GARDE  
 JORGE SAN MIGUEL BELLOD

PROMOTOR: COMUNIDAD DE VECINOS

PLANO DE: PLANTAS ESTADO ACTUAL

ESCALA: 1:50  
 N° PLANO: 03  
 MAYO 2023



**COUTO PROYECTOS S.L.P.U.**  
C/ San Juan, 10 - 48100 Leizaola (Leizor) - Vizcaya  
Tel: 946 12 38 86  
Email: ccouto@proyectos.com  
www.proyectos.com

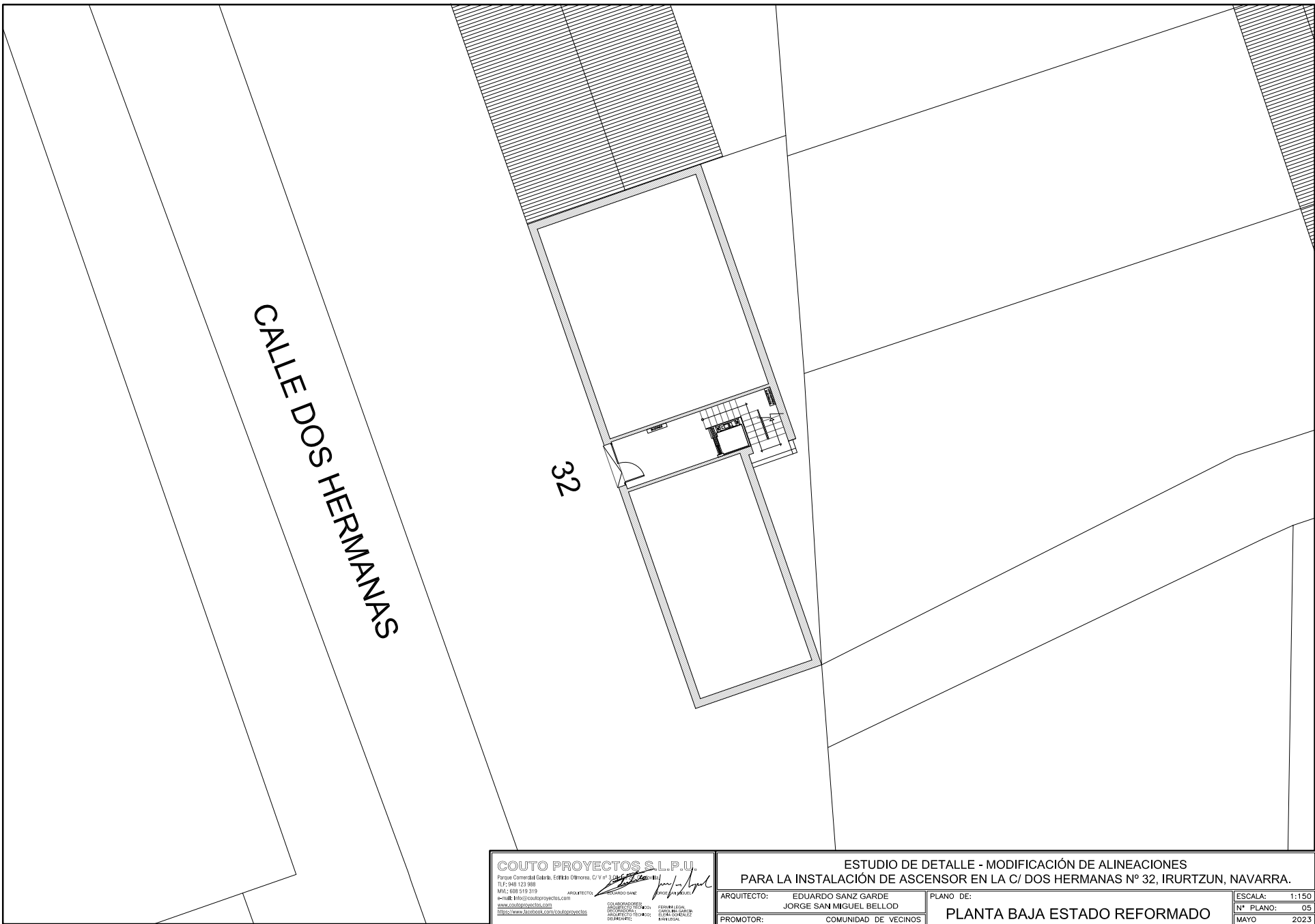
ARQUITECTO: *Jorge Sanmiguel Beilod*  
PROYECTO: *Jorge Sanmiguel Beilod*

ESTUDIO DE DETALLE - MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES  
PARA LA INSTALACIÓN DE ASCENSOR EN LA C/ DOS HERMANAS Nº 32, IURITZUN, NAVARRA.

PROYECTOR: EDUARDO SANZ GARDE  
COMUNIDAD DE VECINOS

PLANO DE:  
**SECCIÓN ESTADO ACTUAL**

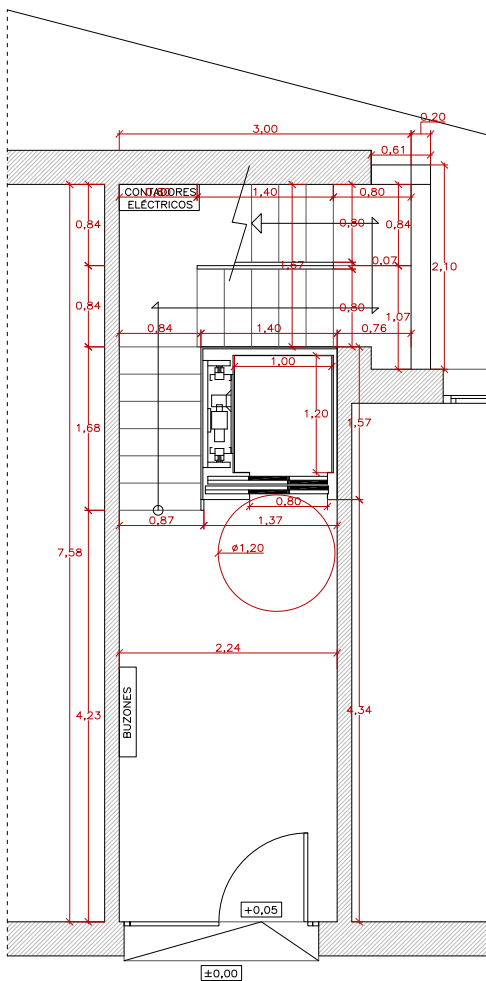
ESCALA: 1:50  
Nº PLANO: 04  
MAIO 2023



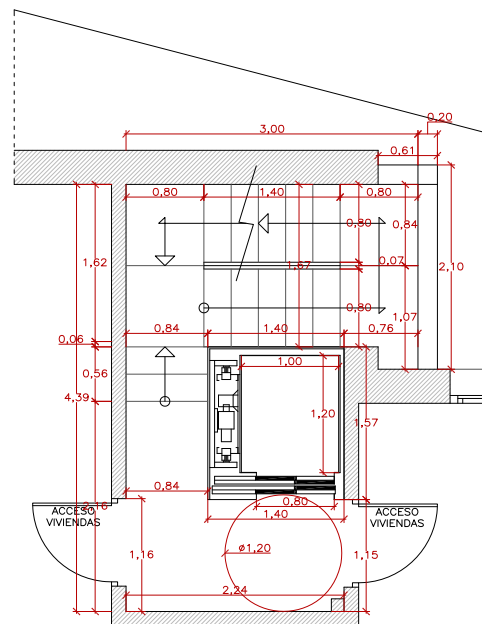
**COUTO PROYECTOS S.L.P.U.**  
Parque Comercial Galaria, Edificio Ultramar, C/V nº 3, 48001 Leizor (VI)  
TEL: 948 123 888  
ARQUITECTOS: EDUARDO SANZ GARDE y JORGE SAN MIGUEL BELLOD  
www.coutoproyectos.com  
www.facebook.com/coutoproyectos

ESTUDIO DE DETALLE - MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES  
PARA LA INSTALACIÓN DE ASCENSOR EN LA C/ DOS HERMANAS Nº 32, IRURTZUN, NAVARRA.

ARQUITECTO:	EDUARDO SANZ GARDE JORGE SAN MIGUEL BELLOD	PLANO DE:	ESCALA:
PROMOTOR:	COMUNIDAD DE VECINOS	PLANTA BAJA ESTADO REFORMADO	1:150
			Nº PLANO: 05
			MAYO 2023



C/ DOS HERMANAS Nº 32  
PLANTA PORTAL



C/ DOS HERMANAS Nº 32  
PLANTA PISOS

**COUTO PROYECTOS S.L.P.U.**  
Parque Comercial Galizia, Edificio Oñemera, C/V nº 3, Dpto. C. de Navarra, 30110 Villanueva de Cameros, Navarra  
Tlf: 948 123 988  
FAX: 948 519 319  
www.coutoproyectos.com  
mailto:info@coutoproyectos.com  
https://www.facebook.com/coutoproyectos

ARQUITECTO: EDUARDO SANZ GARDE  
PROYECTISTA: JORGE SAN MIGUEL BELLOD  
ARQUITECTO TÉCNICO: ESTHER GONZÁLEZ DEL REALTE

COLABORADORES:  
INGENIERO TÉCNICO: JUAN GONZÁLEZ DEL REALTE  
INGENIERO TÉCNICO: ESTHER GONZÁLEZ DEL REALTE

FECHA LEGAL:  
FIRMADA DIGITALMENTE:  
ESTHER GONZÁLEZ DEL REALTE

ESTUDIO DE DETALLE - MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES  
PARA LA INSTALACIÓN DE ASCENSOR EN LA C/ DOS HERMANAS Nº 32, IRURTZUN, NAVARRA.

ARQUITECTO: EDUARDO SANZ GARDE  
JORGE SAN MIGUEL BELLOD  
PROMOTOR: COMUNIDAD DE VECINOS

PLANO DE: PLANTAS ESTADO REFORMADO

ESCALA: 1:50  
Nº PLANO: 06  
MAYO 2023



**COUTO PROYECTOS S.L.P.U.**  
Projección de la Ley, Estado de los Códigos de Urbanismo y de Urbanismo de Navarra  
C/ Vitoria 10, 48001 LEIOA (NAVARRA)  
T. 941 000 919 919  
www.couto-proyectos.com  
c.couto@couto-proyectos.com

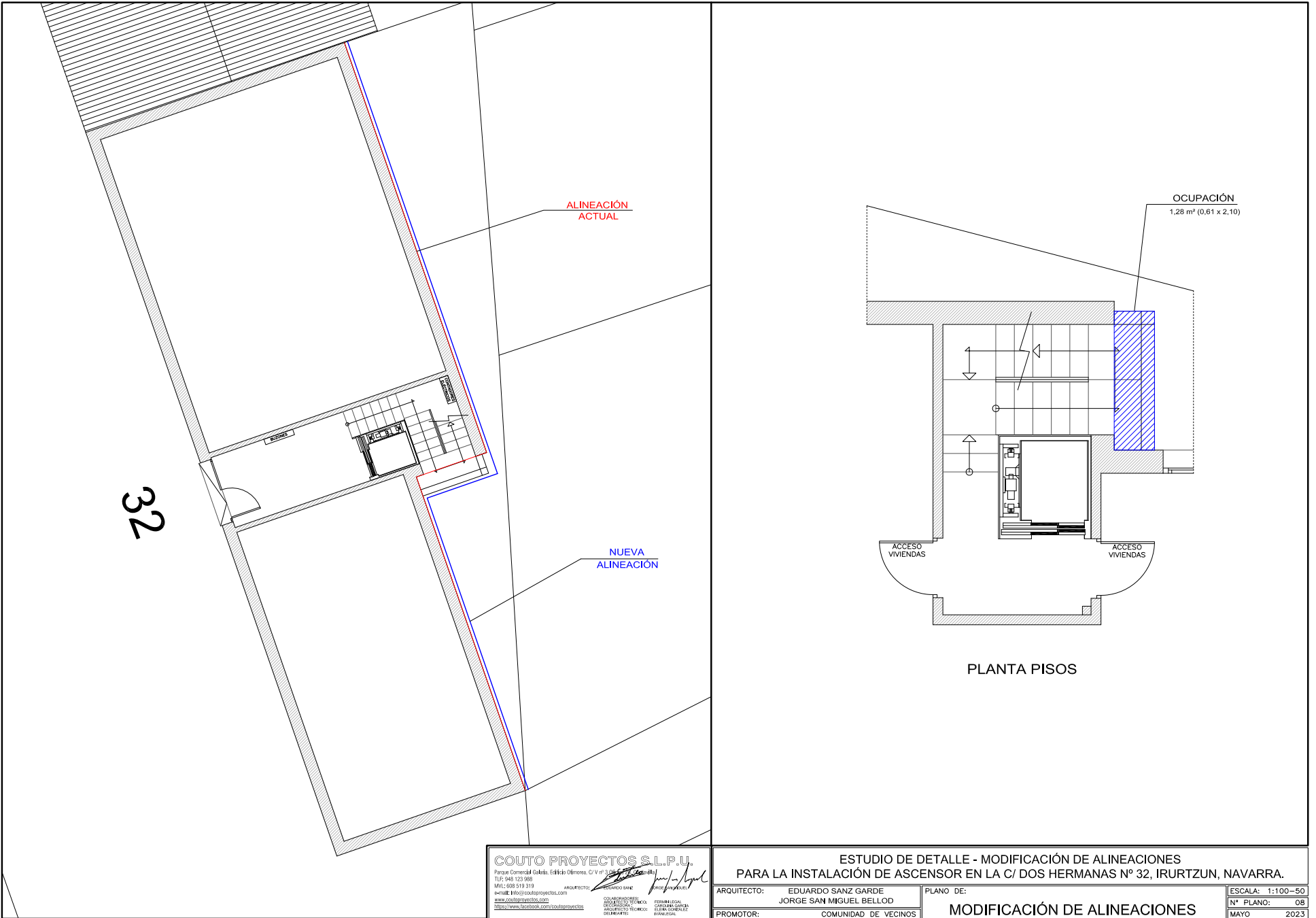
Arquitecto: *[Firma]*  
Ingeniero Técnico de Edificación: *[Firma]*  
Ingeniero Técnico de Obras Civiles: *[Firma]*  
Ingeniero Técnico de Instalaciones: *[Firma]*  
Ingeniero Técnico de Mantenimiento: *[Firma]*  
Ingeniero Técnico de Edificación: *[Firma]*  
Ingeniero Técnico de Obras Civiles: *[Firma]*  
Ingeniero Técnico de Instalaciones: *[Firma]*  
Ingeniero Técnico de Mantenimiento: *[Firma]*

ESTUDIO DE DETALLE - MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES  
PARA LA INSTALACIÓN DE ASCENSOR EN LA C/ DOS HERMANAS Nº 32, JURIZUN, NAVARRA.

ARQUITECTO: EDUARDO SANZ CARRER  
JOSÉ SAN MIGUEL BELLOD  
PROMOTOR: COMUNIDAD DE VECINOS

PLANO DE:  
**SECCIÓN ESTADO REFORMADO**

ESCALA: 1:50  
Nº PLANO: 07  
MAYO 2023



**COUTO PROYECTOS S.L.P.U.**  
Parque Comercial Galizia, Edificio Oñena, C/V nº 3 de 3º planta, 48900 Leizor (Leizor) (L) (E)  
T.F: 948 123 988  
M.F: 608 319 319  
email: info@coutoprojectos.com  
www.coutoprojectos.com

ARQUITECTO: EDUARDO SANZ GARDE  
COMUNIDAD DE PROYECTOS: EDUARDO SANZ GARDE  
ARQUITECTO TÉCNICO: ELIENOR GONZÁLEZ VILA  
INGENIERO TÉCNICO: ELIENOR GONZÁLEZ VILA

**ESTUDIO DE DETALLE - MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES  
PARA LA INSTALACIÓN DE ASCENSOR EN LA C/ DOS HERMANAS Nº 32, IRURTZUN, NAVARRA.**

ARQUITECTO:	EDUARDO SANZ GARDE	PLANO DE:	ESCALA: 1:100-50
	JORGE SAN MIGUEL BELLOD		Nº PLANO: 08
PROMOTOR:	COMUNIDAD DE VECINOS		MAYO 2023

**MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES**