

ESTUDIO DE DETALLE

Unidad de Actuación Z.N.O.-1 del Plan Municipal de Pamplona.
Ciudad Deportiva Amaya. Beloso Bajo S/N. 31006 Pamplona, Navarra.

Texto refundido agosto 2019.

ÍNDICE

1 MEMORIA.....	3
1.1 AGENTES.....	3
1.2 OBJETO.....	3
1.3 ÁMBITO.....	3
1.4 JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	3
1.5 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.....	9
2 NORMATIVA.....	9
3 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.....	11

Estudio de Detalle en la Unidad de Actuación Z.N.O-1 del Plan Municipal de Pamplona
Ciudad Deportiva Amaya. Beloso Bajo S/N. 31006 Pamplona, Navarra.

Araiz-Floristán Arquitectos / 948 079 941 / info@araizfloristan.com / araizfloristan.com

1 MEMORIA.

1.1 AGENTES.

1.1.1 PROMOTOR.

Ciudad Deportiva Amaya. NIF G31057821.

1.1.2 ARQUITECTOS REDACTORES.

Iñigo Araiz Ucar, Arquitecto colegiado nº 3.539 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro.
Pablo Floristán Ustároz. Arquitecto colegiado nº 4.865 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro.

1.2 OBJETO.

Constituye el objeto del presente Estudio de Detalle la ordenación de volúmenes -asociada a la legalización urbanística de una cubierta de pistas de pádel, así como la futura construcción de un edificio destinado a pistas de squash y la reforma y ampliación del área cubierta de agua-, en la Unidad Z.N.O-1 del Plan Municipal de Pamplona, en la que se ubican las instalaciones deportivas de la Sociedad Ciudad Deportiva Amaya, que promueve el presente expediente.

El Estudio de Detalle se redacta de acuerdo con lo establecido al efecto en la Modificación del P.G.O.U.-84, aprobada definitivamente mediante Orden Foral nº 1251 de 23-8-02, en la que, entre otras determinaciones, se establece: "Será necesaria la aprobación de un Estudio de Detalle para la reordenación del ámbito o ampliación de la edificación, en el cual se deberá especificar las ocupaciones actuales y las previstas, de forma que no se supere el porcentaje de ocupación antes enunciado." Contempla también la nueva redacción del Art. 79º, modificado por Acuerdo de Pleno de 21-05-10 (BON 16-06-10) en lo relativo a alturas máximas de edificación.

1.3 ÁMBITO.

El ámbito en que se formula el Estudio de Detalle es el recinto de la Ciudad Deportiva Amaya -parcela 1003 del polígono 6 de Pamplona-, incluida en la Unidad Z.N.O-1, de la Unidad Integrada IX, situada en uno de los meandros del Arga, entre el cauce del río -límite N.O. de la unidad-, la carretera de Beloso y unidades G.Z.-2 y A.-4, situadas en su límite S.E, y las unidades Z-1, y A-3, situadas al N.E.

1.4 JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

1.4.1 MARCO Y JUSTIFICACIÓN LEGAL.

La Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo LFOTU, en su artículo 62 define las funciones que competen a los Estudios de Detalle y establece las determinaciones a que deberán ajustarse.

Según dicho artículo, los Estudios de Detalle son instrumentos de ordenación urbanística cuyo objeto exclusivo se limita a establecer, modificar o reajustar determinaciones de ordenación

pormenorizada, en concreto: alineaciones y rasantes, la ordenación y composición de volúmenes - de acuerdo con las condiciones fijadas en el Plan General Municipal, así como la morfología y tipología de las edificaciones-, y la ordenación de fachadas.

El Estudio de Detalle promovido por Ciudad Deportiva Amaya responde, por una parte, a lo establecido en la Modificación del P.G.O.U.-84, al objeto de "la reordenación del ámbito o ampliación de la edificación"; por otra parte, atiende a lo establecido en la LFOTU, en la medida en que la especificación de la ocupación prevista en orden a justificar que la ocupación final resultante no excede el porcentaje de ocupación establecido, se apoya en la ordenación del volumen edificable en que se inscribirán las futuras construcciones del edificio de squash y modificación y ampliación del área cubierta de agua. Atiende también al requerimiento del Área de Ciudad Habitable y Vivienda del Ayuntamiento de Pamplona, referido a actuaciones llevadas a cabo dentro del complejo deportivo, en el que entre otras, se hace mención a la instalación de nave con cubierta en pistas de pádel, para la cual se señala la necesidad de la tramitación, y en su caso aprobación, de un Estudio de Detalle.

1.4.2 MARCO Y JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.

1.4.2.1 MARCO URBANÍSTICO.

La unidad Z.N.O-1, de la Unidad Integrada IX (Beloso), es una unidad de Suelo Urbano no consolidado, para la que el Plan Municipal vigente establece que es de aplicación la normativa y condiciones establecidas en la Modificación del P.G.O.U.-84, aprobada definitivamente mediante Orden Foral nº 1251 de 23-8-02 (BON 7-10-02 y 9-10-02), la modificación del artículo 79º por Acuerdo de Pleno de 21-05-10 (BON 18-06-10) en lo relativo a alturas de edificación, y el convenio urbanístico ratificado por el Pleno del Ayuntamiento el 30-10-01.

El uso previsto por el Plan Municipal en la unidad es el Dotacional Deportivo Privado.

En relación con la Normativa urbanística de aplicación, como quiera que el Estudio de Detalle se formula al objeto tanto de legalizar una construcción como de hacer posible la construcción de nuevas edificaciones -lo que conllevará un aumento de la ocupación y edificabilidad de la parcela- procede justificar el cumplimiento de lo establecido al efecto por el Plan Municipal en la citada modificación de fecha 23-8-02.

En dicha Modificación -por lo que se refiere a los parámetros propios del Estudio de Detalle-, se establecen las siguientes determinaciones específicas para el uso dotacional deportivo privado:

"Alineaciones máximas: Las señaladas en planos.

La alineación interior será el límite máximo de edificaciones cubiertas, que contengan coeficiente de edificabilidad. Se permitirá junto al cierre exterior la edificación necesaria para el control de acceso.

Las edificaciones existentes que queden fuera de la alineación interior grafiada están consolidadas pero, en caso de sustitución, los nuevos edificios deberán ajustarse a la alineación señalada.

Ocupación en planta: <25%, de la superficie de la unidad respecto a edificaciones cubiertas.

Al menos un 33% de la unidad será ajardinada y arbolada.

Los cierres tendrán una altura máxima de 2 m., pudiendo tener un zócalo de obra de 30 cm. como máximo y el resto será no opaco: setos, verjas o malla metálica.

Será necesaria la aprobación de un Estudio de Detalle para la reordenación del ámbito o ampliación de la edificación, en el cual se deberá especificar las ocupaciones actuales y las previstas, de forma que no se supere el porcentaje de ocupación antes enunciado."

En cuanto a las alturas, se señala en la Normativa Urbanística Particular del Plan Municipal que será de aplicación la establecida como máxima en la Normativa Urbanística General para este tipo de equipamientos (B+1 hasta 12 metros). Posteriormente se modifica dicha determinación, recogida en la nueva redacción del artículo 79º, aprobado por Acuerdo de Pleno de 21-05-10 (BON 18-06-10), y se establece una altura máxima de B+2 hasta 12 metros, parámetro que por lo tanto resulta de aplicación al presente expediente.

1.4.2.2 JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.

CUMPLIMIENTO DEL PARÁMETRO DE OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA.

Parcela de C.D. Amaya: **103.283,16 m²**

**Ocupación máxima en planta,
respecto a edificaciones cubiertas:
25% s/ 103.283,16 m²** **25.820,79 m²**

Ocupación previa a la tramitación del presente Estudio de Detalle:

Pistas de tenis cubiertas	1.597,41 m ²
Edificio social, piscina cubierta, Administración y taquillas	3.200,40 m ²
Bajo graderío campo de fútbol	2.978,30 m ²
Piscina olímpica cubierta	2.591,65 m ²
Bajo graderío piscina olímpica	544,96 m ²
Frontones y bochas	1.836,40 m ²
Vestuarios	372,35 m ²
Patinódromo	3.480,47 m ²
Edificio de pistas de pádel	1.017,90 m ²
Pista de tenis cubierta	880,63 m ²
Edificio de comedor	300 m ²
Galería subterránea piscina lúdica	246,72 m ²
Total	19.047,19 m²

A esa superficie hay que añadir -por cuanto, aunque en parte todavía no se haya materializado, a efectos de cómputo de ocupación constituye parte de la superficie ocupada previa- la superficie pendiente de ocupar correspondiente a la futura construcción de la estructura y cubierta de pistas de tenis, que, en virtud de lo previsto

en el Estudio de Detalle correspondiente -aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Pamplona en fecha 27 de abril de 2011- se cifra en 1.670,30 m² para la cubrición de dos pistas, de los cuales se han materializado a fecha de hoy únicamente 880,63 m² de cubierta, correspondientes a una pista (ya contemplados en el cálculo anterior de la ocupación actual sobre rasante) y por lo tanto restan por cubrir 789,67 m², que serán igualmente añadidos a efectos de cómputo de la superficie ocupada previa.

De la consideración adicional de la máxima superficie restante destinada a pistas cubiertas -que, a efectos de cómputo de ocupación, formaría parte, como decimos, de la superficie ocupada previa, resulta:

Superficie ocupada materialmente sobre rasante	19.047,19 m ²
Superficie de pista de tenis a cubrir	789,67 m ²
Total superficie ocupada	19.836,86 m²

Ocupación máxima prevista:

Cubierta de pistas de pádel	530,13 m ²
Edificio de pistas de squash	352,21 m ²
Incremento de ocupación en área cubierta de agua	557,88 m ²
Total	1.440,22 m²

Superficie suma de ocupación actual y prevista:

(19.836,86 + 1.440,22) 21.277,08 m².

25.820,79 m² (ocupación máxima) > 21.277,08 m² (ocupación total resultante).

No se han incluido en el cómputo realizado de ocupación, por su condición de edificación no cubierta, los vasos de chapoteo y piscina lúdica (sí en cambio su galería anexa de instalaciones).

La superficie total ocupada por la edificación, una vez considerada la correspondiente a las pistas de pádel cubiertas, pistas de squash cubiertas y remodelación de área cubierta de agua, resulta inferior, como puede apreciarse, a la máxima ocupación posible establecida al efecto en la Modificación del P.G.O.U.-84, aprobada definitivamente mediante Orden Foral nº 1251 de 23-8-02 (BON 7-10-02 y 9-10-02), con lo que queda justificado el cumplimiento relativo a Ocupación máxima.

ALTURA Y EDIFICABILIDAD.

Se asigna una altura máxima para la superficie cubierta de pistas de pádel de 10 m, resuelta en una planta (B), resultando dicha altura inferior a la máxima permitida, tanto en relación con el número máximo de plantas (B+2), como con su altura expresada en metros (12,00 metros). Se inscribe dentro de la envolvente máxima de alineaciones y altura definida en el presente Estudio de Detalle. Dicha envolvente máxima queda reflejada en el plano de ordenación y composición de volúmenes.

La altura del futuro espacio cubierto para pistas de squash, que contará con una planta (B) de 10,00 m de altura máxima, será inferior a la máxima permitida, tanto en relación con el número máximo de plantas (B+2), como con su altura expresada en metros (12,00 metros), y se inscribirá dentro de la envolvente máxima de alineaciones y altura definida en el presente Estudio de Detalle. Dicha envolvente máxima queda reflejada en el plano de ordenación y composición de volúmenes.

La altura de la futura edificación para área cubierta de agua, que contará con dos plantas (B+1) resueltas en 12,00 m de altura máxima, será inferior a la máxima permitida, tanto en relación con el número de plantas (B+2), como con su altura expresada en metros (12,00 metros), y se inscribirá dentro de la envolvente máxima de alineaciones y altura definida en el presente Estudio de Detalle. Dicha envolvente máxima queda reflejada en el plano de ordenación y composición de volúmenes.

La envolvente máxima de volumen edificable se define con el fin de poder inscribir, además de la volumetría general de las edificaciones, los posibles recintos destinados a maquinaria de instalaciones en las cubiertas que resultasen necesarios para el correcto funcionamiento de los edificios que se proyecte construir.

Más allá del obligado respeto de cualquier nueva edificación a los parámetros de ocupación, alineaciones y altura, establecidos con carácter general por el Plan Municipal para el uso dotacional deportivo, en el presente Estudio de Detalle viene a definirse la ordenación y composición específica y detallada del volumen arquitectónico de las futuras edificaciones para pistas de squash y remodelación del área cubierta de agua, que, además de la legalización urbanística de la cubrición de las pistas de pádel, han motivado su redacción. A tal efecto, se establecen sus alineaciones máximas -y, por lo mismo, el ámbito máximo susceptible de ocupación- así como su altura máxima, unas y otra, en relación con las alineaciones y altura de las edificaciones adyacentes.

ZONAS VERDES Y AJARDINAMIENTO DE LA PARCELA.

La Normativa obliga a una superficie de zonas verdes y ajardinamiento no inferior al 30% de la superficie de la parcela.

Parcela de C.D. Amaya **103.283,16 m²**

Superficie mínima zonas verdes:
33% s/ 103.283,16 m² **34.083,44 m²**

Superficies actuales destinadas a zonas verdes y/o ajardinamientos:

Terreno de la propiedad entre el campo de béisbol y la pasarela sobre el río Arga	12.127,33 m ²
Campo de béisbol	13.004,18 m ²
Zona alrededor de la piscina de chapoteo	5.454,25 m ²
Zona entre frontones, piscina abierta de entretenimiento y ampliación de aparcamiento	8.510,95 m ²
Zona entre frontones y ampliación de aparcamiento	6.791,64 m ²
Zona entre edificio social y piscina olímpica cubierta	1.148,34 m ²

Total superficie actual **47.036,69 m²**

A esa superficie actual hay que restar la superficie de actual zona verde que ocupará el futuro edificio para ampliación del área cubierta de agua, toda vez que se construirá parcialmente sobre una zona verde de la parcela. Ni la cubierta de las pistas de pádel ni la futura edificación destinada a pistas de squash restan zona verde.

Según ello, las zonas verdes resultantes, descontada de la superficie actual la superficie máxima de zona verde susceptible de ocupación por el futuro edificio, esto es, 463,62 m², será:

Zonas verdes resultantes:

47.036,69 m² - 463,62 m² = 46.573,07 m².

46.573,07 m² (zonas verdes resultantes) > **34.083,44 m²** (33% mínimo).

La superficie correspondiente a zonas verdes supera la establecida como mínima, con lo que queda justificado el cumplimiento de la normativa urbanística del P.M., en lo relativo a superficie mínima de zonas verdes en la parcela deportiva.

1.4.3 CRITERIOS Y JUSTIFICACIÓN FUNCIONAL.

La sociedad Ciudad Deportiva Amaya pretende legalizar urbanísticamente la cubrición de pistas de pádel, construir un nuevo edificio destinado a pistas de squash, y ampliar el área cubierta de agua.

La situación de dichas actuaciones queda reflejada en la documentación gráfica del presente Estudio de Detalle.

1.4.4 CRITERIOS DE NATURALEZA URBANÍSTICA.

Más allá de las razones funcionales que motivan la redacción del Estudio de Detalle, existen razones de naturaleza propiamente urbanística que justifican las ubicaciones elegidas para los edificios y los términos en que se resuelve su ordenación volumétrica, en continuidad con volúmenes preexistentes.

Según ello, parecía razonable disponer la futura edificación para pistas de squash adyacente a la cubierta dispuesta sobre los pádel, emplazándose en el espacio actualmente ocupado por un pequeño frontón en desuso, extendiendo la alineación de la edificación cubierta de los pádel hacia el pasillo exterior de acceso a las pistas.

En cuanto al área cubierta de agua, se dispone la ampliación de volumen propuesta en continuidad con la envolvente de la piscina cubierta de 25 metros, tal y como se señala en la documentación gráfica del presente Estudio de Detalle. De esta manera no quedaría comprometido el desarrollo de actividades y usos que en el futuro puedan ocupar las zonas centrales de la parcela de la sociedad deportiva. Se plantea, tal y como se expresa en la documentación gráfica, extender la alineación más allá de la actual de la envolvente de la piscina cubierta, para posibilitar la adición de un sistema de aislamiento térmico por el exterior, como una medida eficaz de reducción de la demanda energética.

De acuerdo con ese criterio de actuación -que guía la ordenación de volúmenes planteada en el Estudio de Detalle que nos ocupa- las nuevas edificaciones adoptarán una configuración lineal en estricta continuidad con volúmenes próximos.

La altura de las futuras edificaciones responde, así mismo, a la voluntad de integrar su volumen con el de la edificación adyacente, y, a tal efecto, se ha procurado definir una altura de coronación análoga entre edificios anejos.

1.5 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

Se ha adelantado en el punto anterior el alcance y características de la ordenación de volúmenes que viene a proponerse en el Estudio de Detalle, así como los criterios de índole funcional y urbanística considerados en su formulación.

Según tales criterios, la propuesta responde a la voluntad de que el futuro edificio destinado a ampliación del área cubierta de aguas venga a adosarse a la edificación lineal existente y su volumen se resuelva en continuidad con la misma.

El edificio destinado a squash se resolverá adosado a la cubierta ya existente de los pádel, cuya legalización también es objeto del presente Estudio de Detalle. Ambos edificios compartirán alineaciones y presentarán una altura análoga.

Las dimensiones y características geométricas de la ordenación de volúmenes descrita puede apreciarse en la documentación gráfica que acompaña al presente Estudio de Detalle, en la que también se precisa la Ocupación máxima posible, al objeto de la justificación de las actuaciones previstas se inscriben dentro de los parámetros de ocupación máxima en planta sobre rasante y superficie mínima de zonas verdes y ajardinamiento, de la parcela deportiva.

2 NORMATIVA.

La ocupación, alineaciones y alturas máximas permitidas quedan expresadas gráficamente en los planos 03, 04, 05, 06 y 07 de la documentación gráfica.

Mutilva. Agosto de 2019.

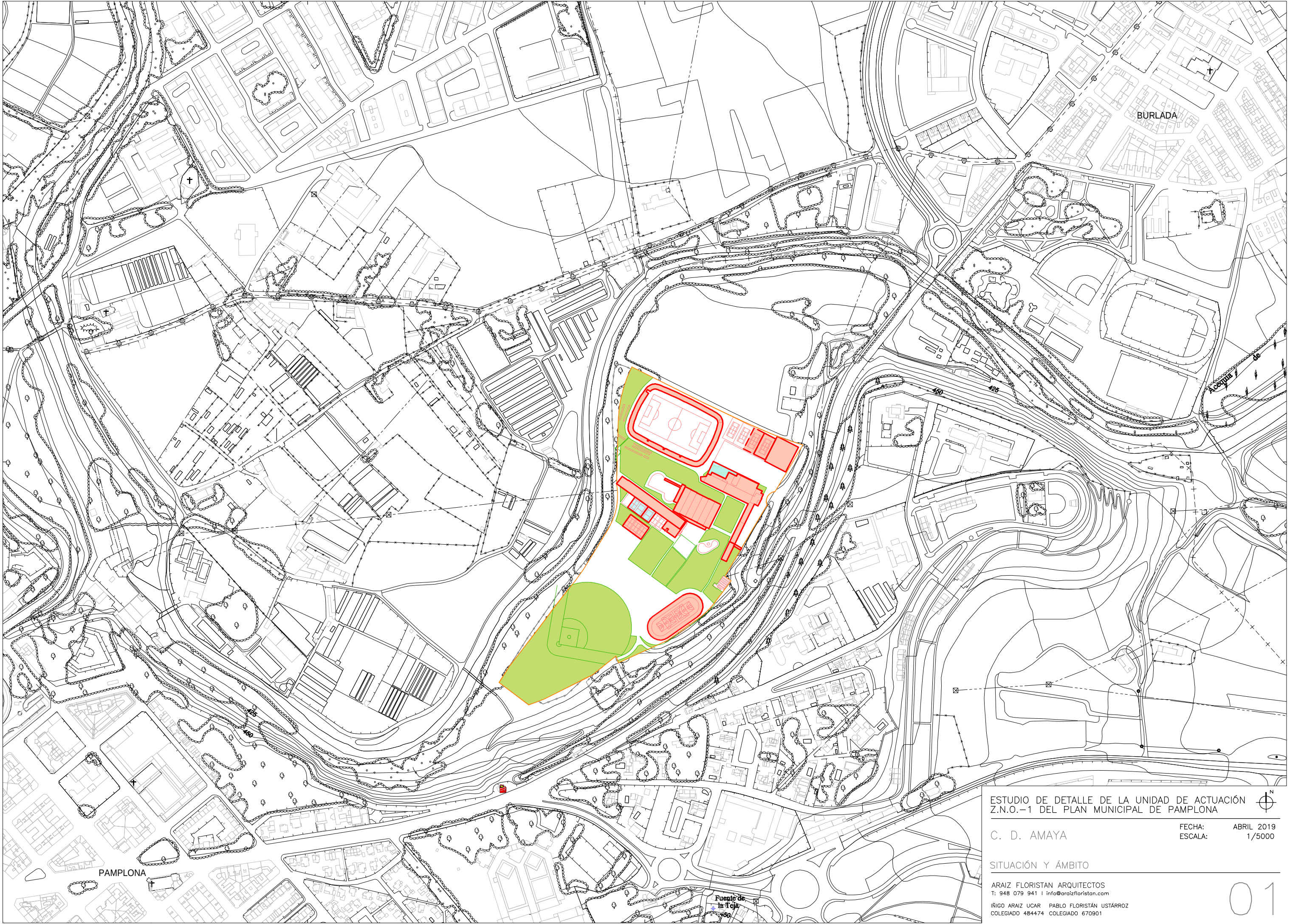
Iñigo Araiz Ucar

Pablo Floristán Ustárriz
Arquitectos.

Estudio de Detalle en la Unidad de Actuación Z.N.O-1 del Plan Municipal de Pamplona
Ciudad Deportiva Amaya. Beloso Bajo S/N. 31006 Pamplona, Navarra.

Araiz-Floristán Arquitectos / 948 079 941 / info@araizfloristan.com / araizfloristan.com

3 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.



ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN
Z.N.O.-1 DEL PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA

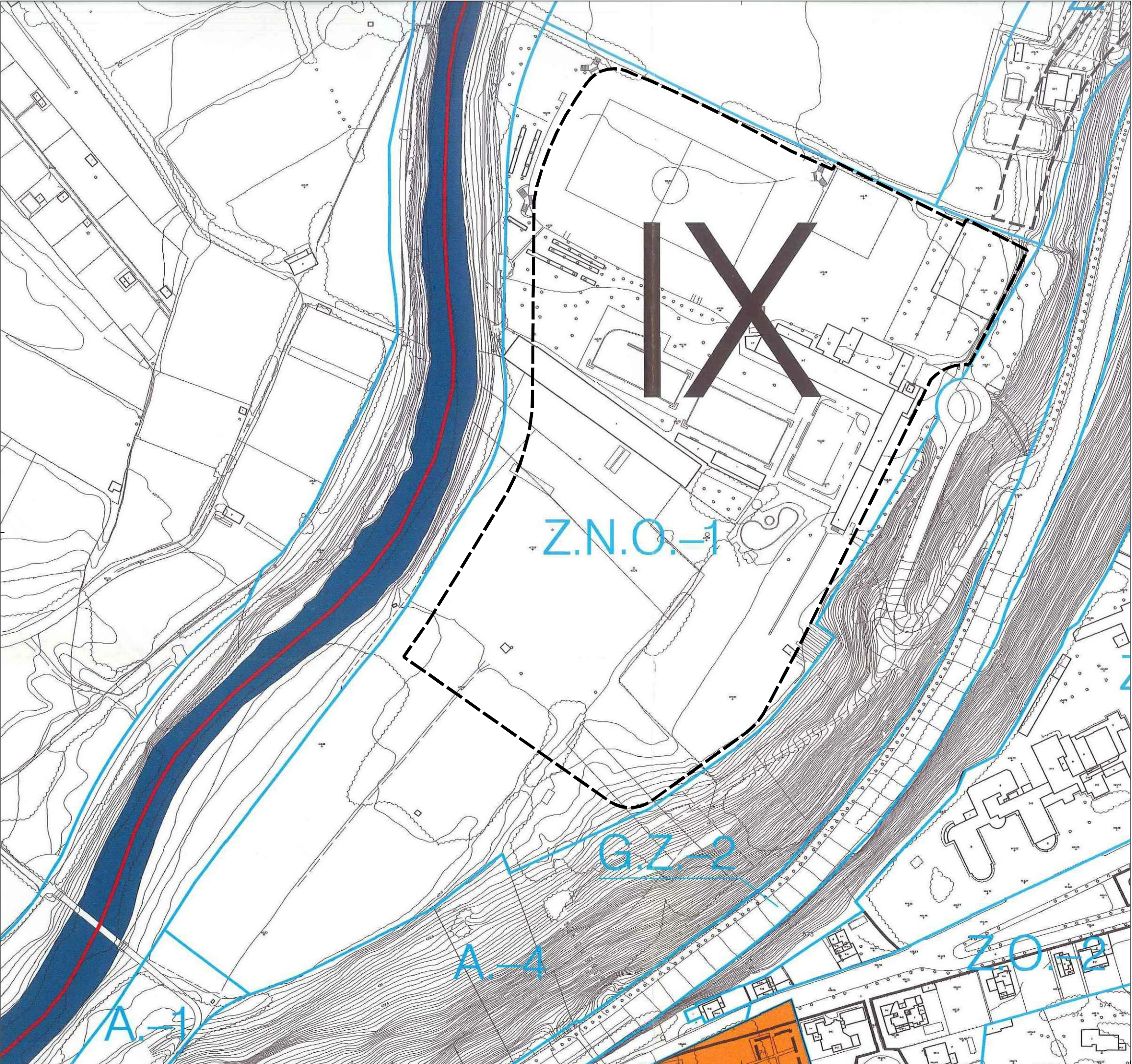
C. D. AMAYA

FECHA: ABRIL 2019
ESCALA: 1/5000

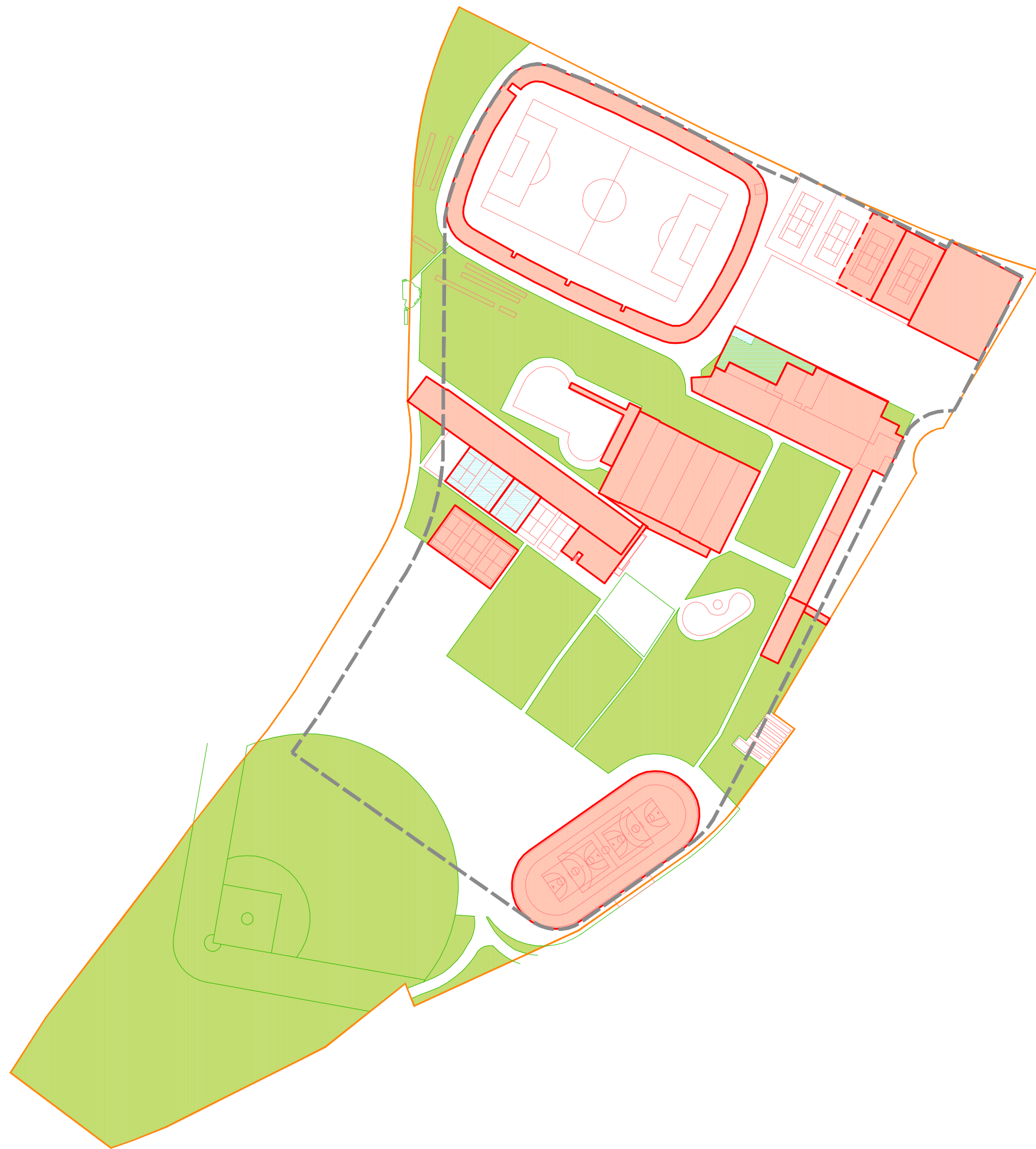
SITUACIÓN Y ÁMBITO

ARAIZ FLORISTAN ARQUITECTOS
T: 948 079 941 | info@ar aizfloristan.com

IÑIGO ARAIZ UCAR PABLO FLORISTÁN USTÁRROZ
COLEGIADO 484474 COLEGIADO 670901



- ALINEACIÓN OFICIAL
- ALINEACIÓN INTERIOR
- B+4 ALTURAS
- LÍMITE UNIDAD INTEGRADA
- LÍMITE DE ÁMBITO DE ORDENACIÓN
- XVI UNIDAD INTEGRADA
- S.O.-4 UNIDAD DE ACTUACIÓN
- A.R.Z.-1 ÁREAS DE REPARTO. SUELO URBANO
- A.R.S.-1 ÁREAS DE REPARTO. SUELO URBANIZABLE



PARCELA C.D. AMAYA	103.283,16 m²
ALINEACIÓN INTERIOR EDIFICACIONES	
OCUPACIÓN ACTUAL	19.836,86 m²
OCUPACIÓN PREVISTA	1.440,22 m²
ZONAS VERDES	ACTUALES 47.036,39 m² RESULTANTES 46.573,07 m²

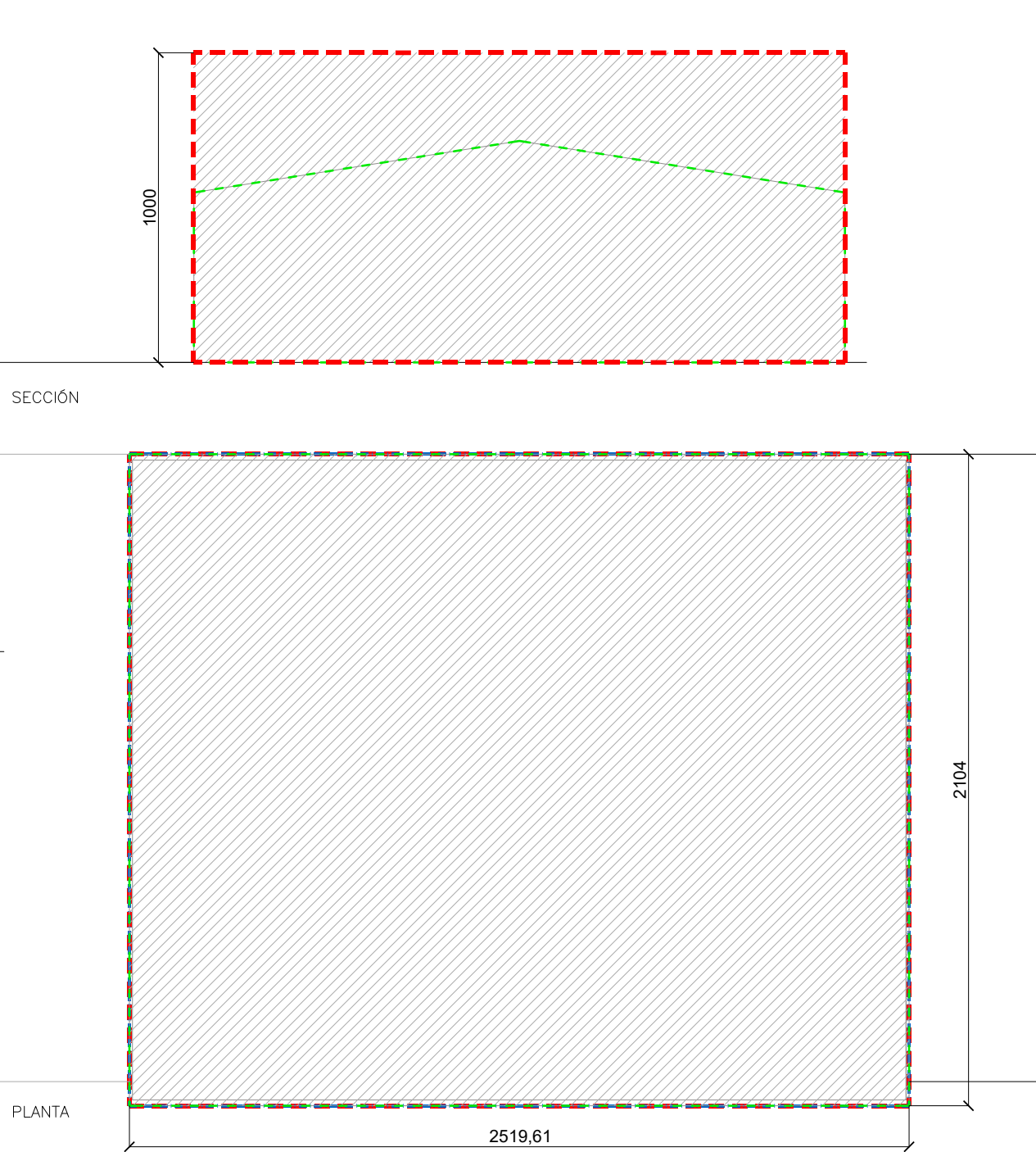
ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN
Z.N.O.-1 DEL PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA

C. D. AMAYA

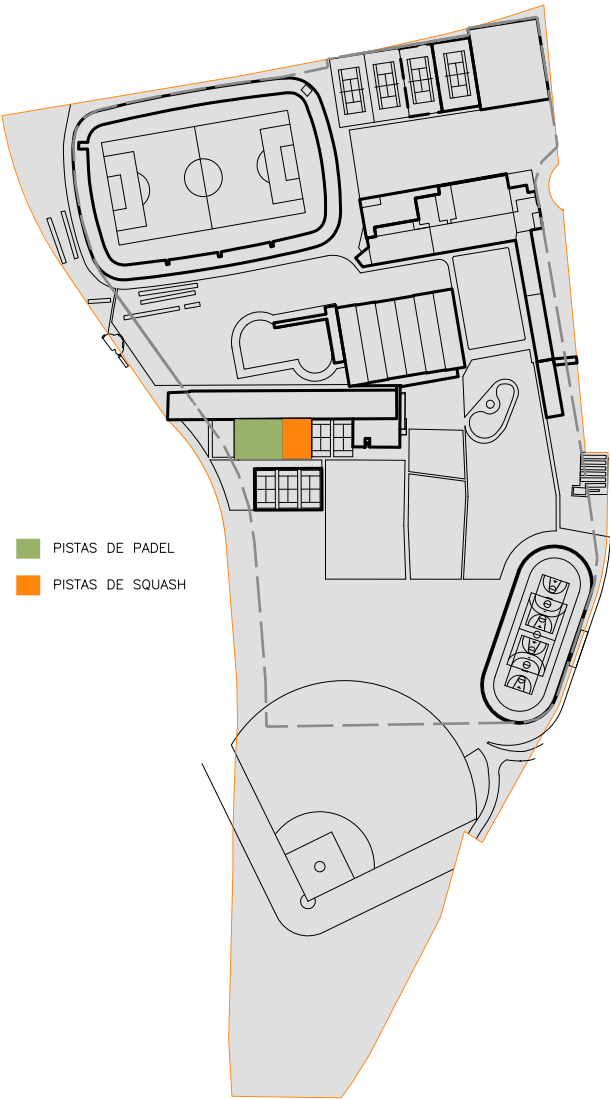
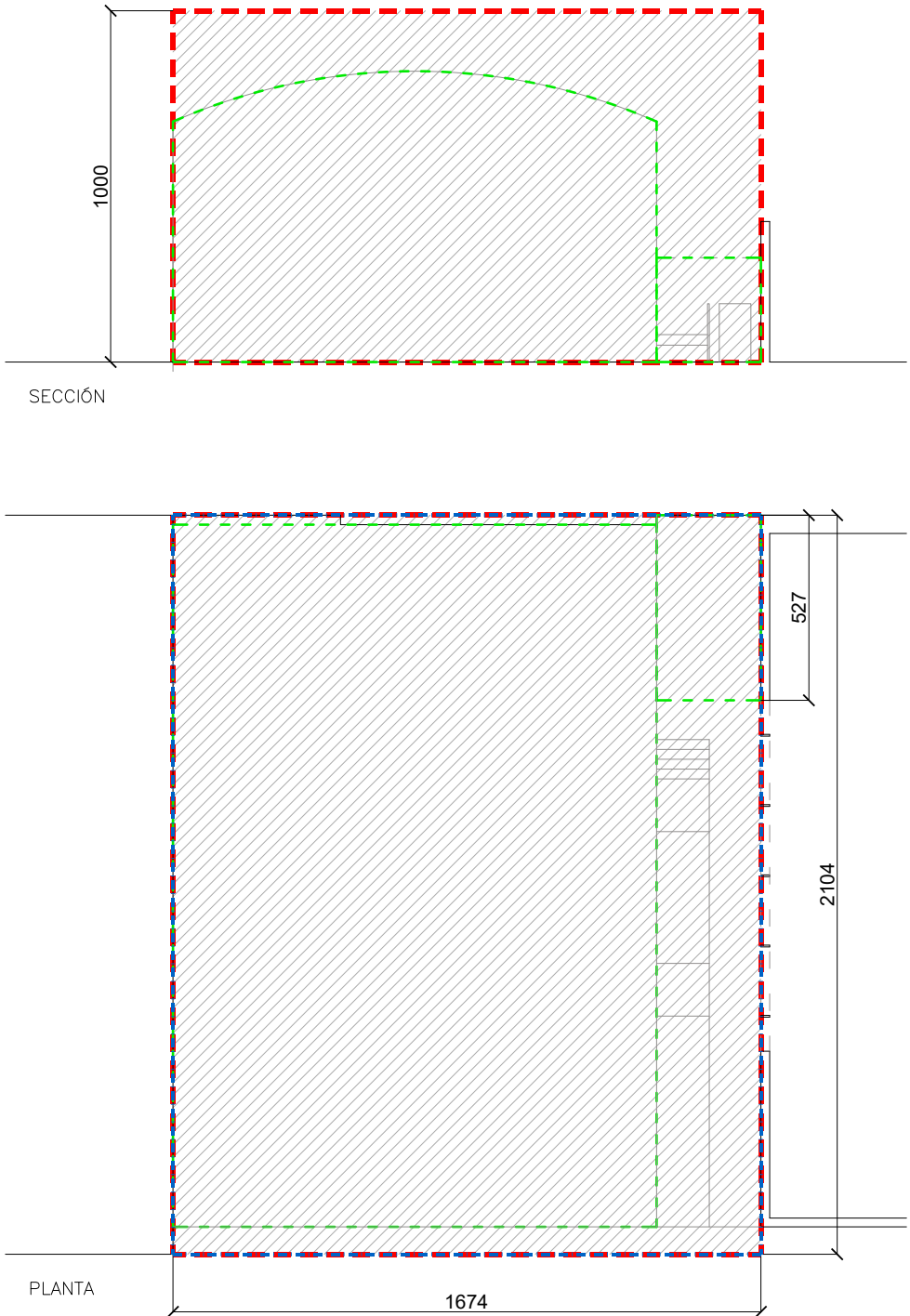
LÍMITE DE PARCELA, ALINEACIÓN DE EDIFICACIÓN,
OCUPACIÓN Y ZONAS VERDES

ARAIZ FLORISTAN ARQUITECTOS
T: 948 079 941 | info@ar aizfloristan.com
IÑIGO ARAIZ UCAR PABLO FLORISTÁN USTÁRROZ
COLEGIADO 484474 COLEGIADO 670901

PISTAS DE PÁDEL



PISTAS DE SQUASH



- OCUPACIÓN PREVISTA
- ALINEACIÓN MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN PLANTA BAJA
- ENVOLVENTE MÁXIMA DE VOLUMEN EDIFICABLE
Se permiten elementos salientes (marquesina) que no excedan de 2m. sobre la envolvente máxima de volumen edificable.

NOTA: La distribución espacial del posible futuro edificio - expresada gráficamente en planta y sección- es simplemente ilustrativa y no vinculante.

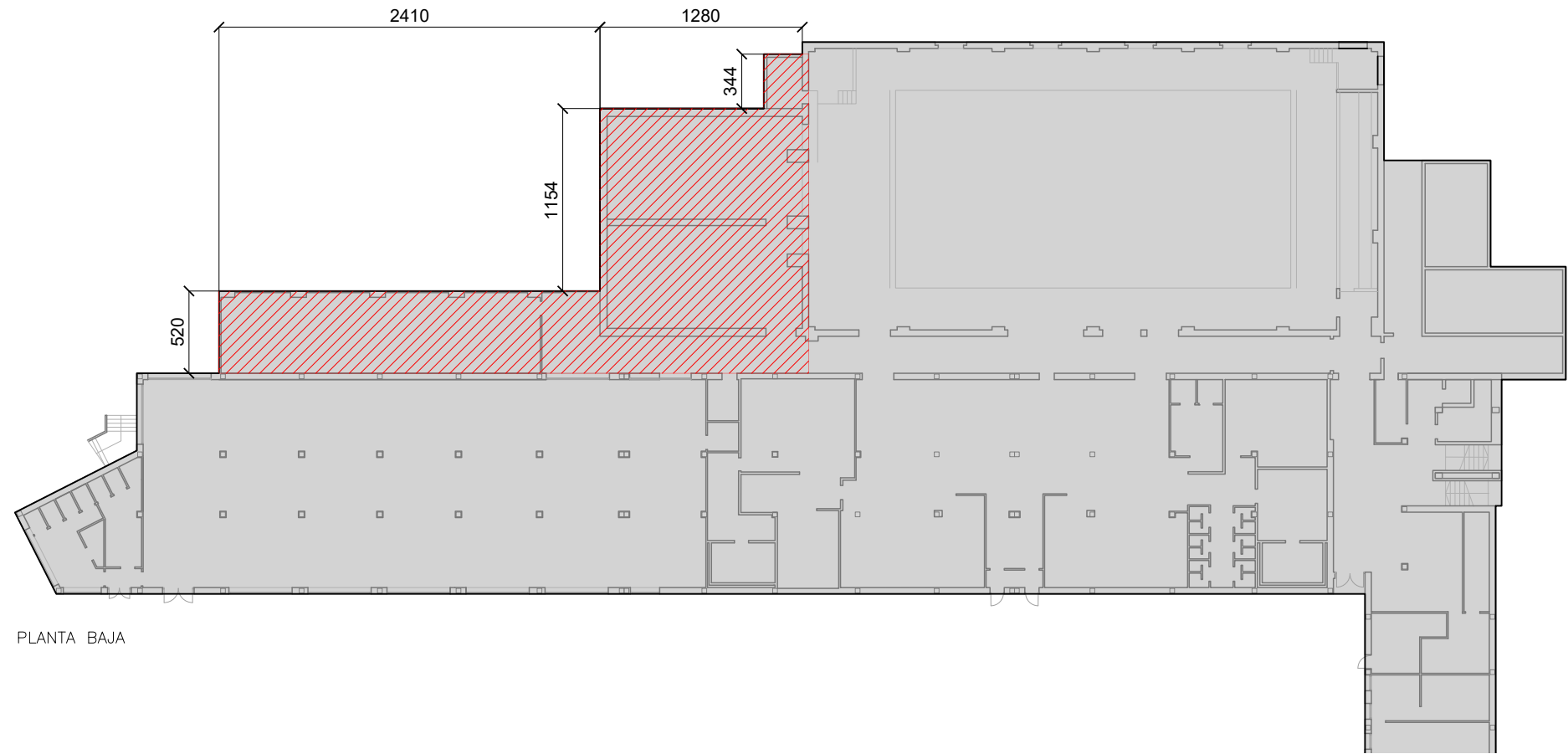
ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Z.N.O.-1 DEL PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA

C. D. AMAYA

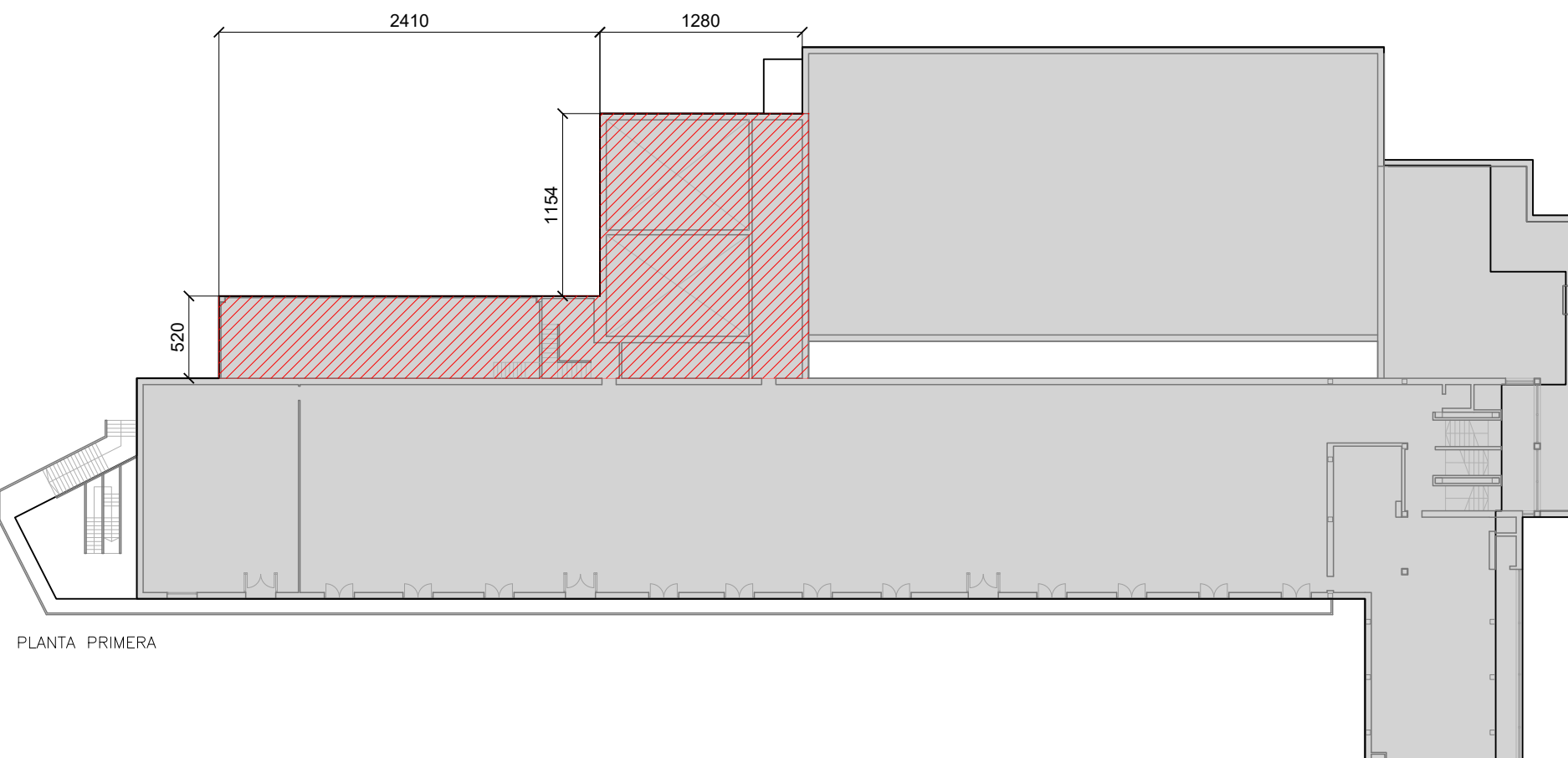
FECHA: ABRIL 2019
ESCALA: 1/200

OCUPACIÓN Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
PISTAS DE PÁDEL Y SQUASH

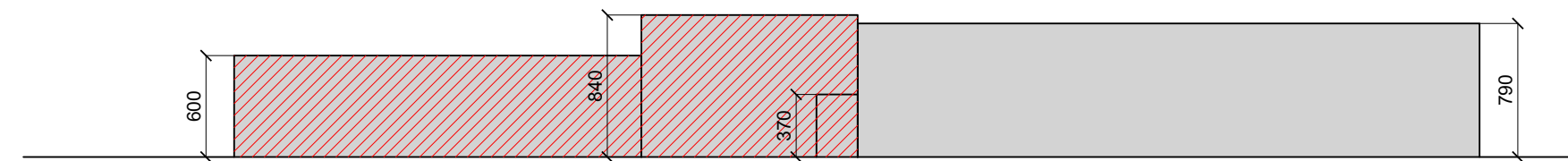
ARAIZ FLORISTAN ARQUITECTOS
T: 948 079 941 | info@ar aizfloristan.com
IÑIGO ARAIZ UCAR PABLO FLORISTAN USTÁRROZ
COLEGIADO 484474 COLEGIADO 670901



PLANTA BAJA

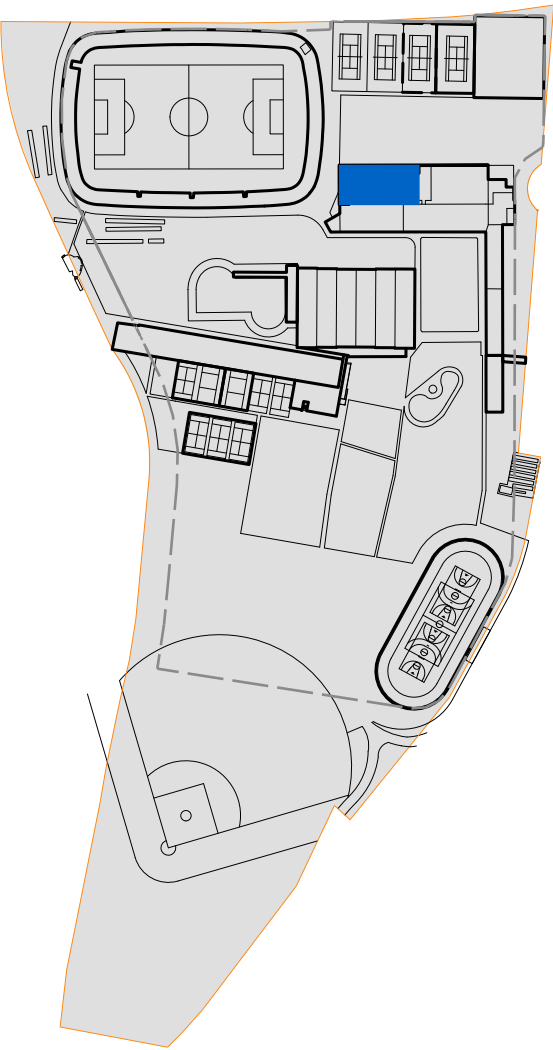


PLANTA PRIMERA



SECCIÓN

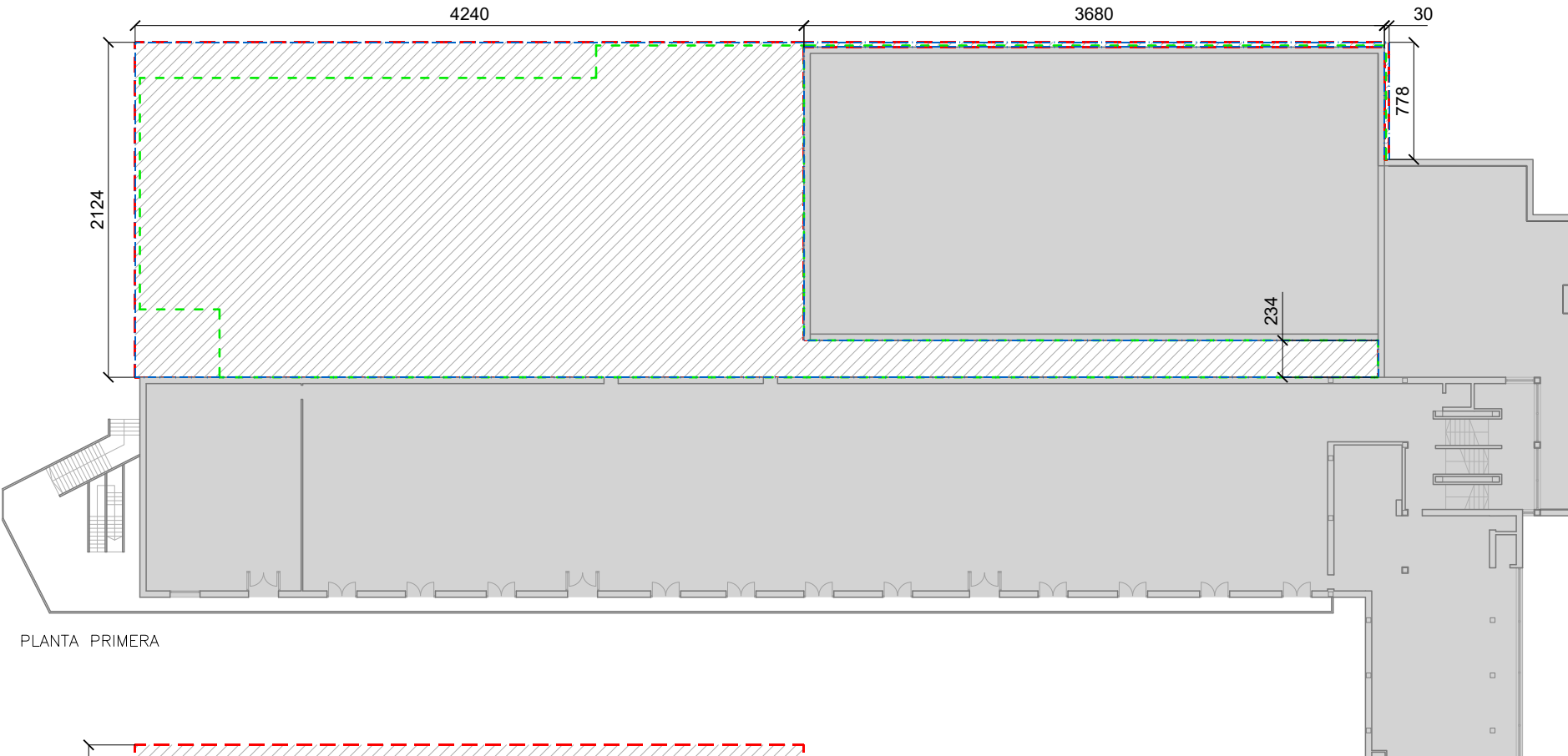
 A DERRIBAR



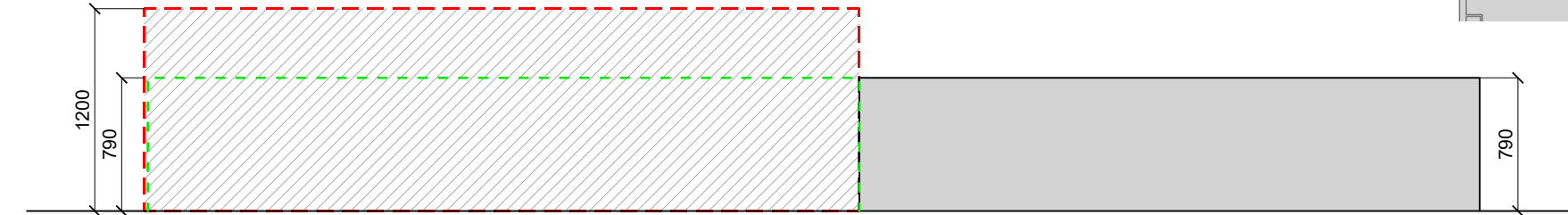
 ÁREA DE AGUAS



PLANTA BAJA



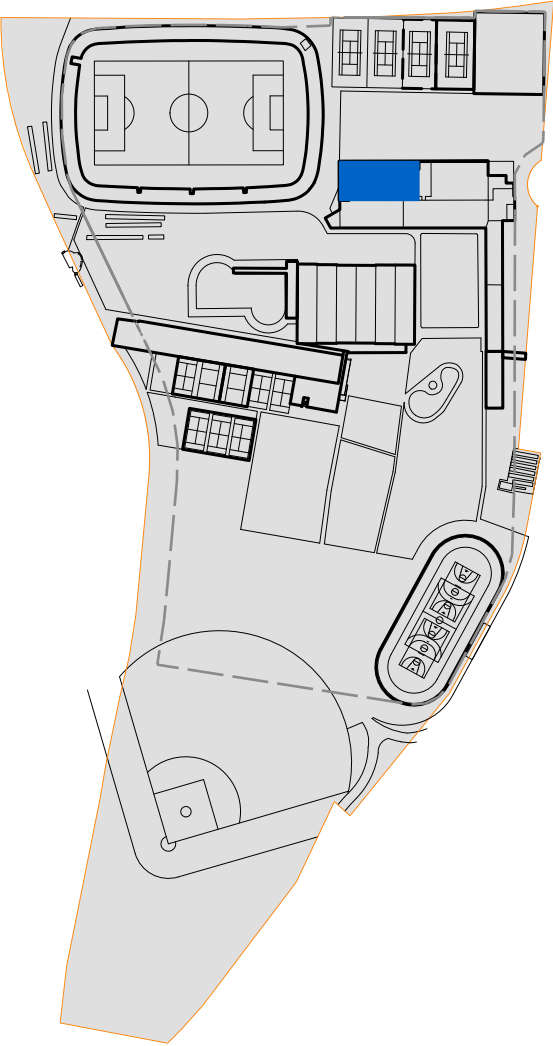
PLANTA PRIMERA



SECCIÓN

- OCUPACIÓN PREVISTA
- ALINEACIÓN MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN PLANTA BAJA
- ENVOLVENTE MÁXIMA DE VOLUMEN EDIFICABLE
Se permiten elementos salientes (marquesina) que no excedan de 2m. sobre la envolvente máxima de volumen edificable.

NOTA: La distribución espacial del posible futuro edificio – expresada gráficamente en planta y sección– es simplemente ilustrativa y no vinculante.



ÁREA DE AGUAS

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Z.N.O.-1 DEL PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA

C. D. AMAYA

OCUPACIÓN Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES SOBRE RASANTE ÁREA DE AGUAS

ARAIZ FLORISTAN ARQUITECTOS
T: 948 079 941 | info@arazifloristan.com
IÑIGO ARAIZ UCAR PABLO FLORISTAN USTÁRROZ
COLEGIADO 484474 COLEGIADO 670901

