



CS10-MPE

MODIFICACION PLAN ESPECIAL ENTRE CARRETERA SARRIGUREN 1 A 10, PAMPLONA

**PROMOTOR: COPROPIETARIOS CR
SARRIGUREN 9 A 10**

CR. Sarriguren, 10 Pamplona
PAMPLONA (NAVARRA)

BOA
**arquitectura
sostenible**

Parque Empresarial Ansoáin
c/Berriobide, 36 – oficina 101
31.013 ANSOAIN (NAVARRA)
948 18 79 77
correo@boa-arquitectos.com
www.boa-arquitectos.com

ÍNDICE:

D1. INFORMACIÓN GENERAL.	2
D2. DATOS DEL PROYECTO	3
D3. INFORMACIÓN PREVIA-ANTECEDENTES	3
D4. NORMATIVA URBANISTICA. ESTADO ACTUAL	16
D5. ASPECTOS ECONÓMICOS	18
D6. ASPECTOS SOCIALES	19
D7. CONCLUSIONES	21
D8. PROCESO PARTICIPATIVO	21
D9. PROPUESTA	22
D9.1. Solución formal	22
D10. NORMATIVA	26
D11. CUMPLIMIENTO DE LA DB-SI5 DEL CTE	27
D12. ACCESIBILIDAD EXTERIOR	29
NOTA FINAL.	30
INFORME VALORACIÓN PRECIO SUPERFICIE PARA PORTAL	31
PLANOS	32

D1. INFORMACIÓN GENERAL.

Promotor /Cliente:			
Se redacta el presente documento		COPROPIETARIOS CR SARRIGUREN 9 A 10	
Domicilio:	CR. Sarriguren, 10 Pamplona	DNI-CIF:	H31301724

PRedactores: BOA ARQUITECTOS S.L.P.
--

Iñaki Archanco Mancho.	nº col.	2.219	c/ Berriobide 36, oficina 101, 31.013 ANSOAIN (Navarra) T: 948 18 79 77 e-mail: correo@boa-arquitectos.com Web: www.boa-arquitectos.com
Raúl Belloso Luqui.	nº col.	2.076	

D2. DATOS DEL PROYECTO**D2. DATOS DEL PROYECTO**

MODIFICACIÓN PLAN ESPECIAL

CARRETERA SARRIGUREN 1 A 10 Pamplona <> Iruña

REF. -2018

PLAN ESPECIAL cr sarriguren 91 a 10

COD. REBM-PE

TIPO ACTUACION

--

USO PRINCIPAL

Residencial	Administrativo	Industrial	Transporte
Agrícola	Deportivo	Comercial	Turístico
Religioso	Espectáculo	Sanitario	Socio-Cultural
Locales Com.	Garaje	Trastero	Educativo

NUM. PLANTAS

Bajo Rasante	1	Sobre Rasante	5
--------------	---	---------------	---

NUM. VIVIENDAS

Libres	16	VPT	0	VPO	0
--------	----	-----	---	-----	---

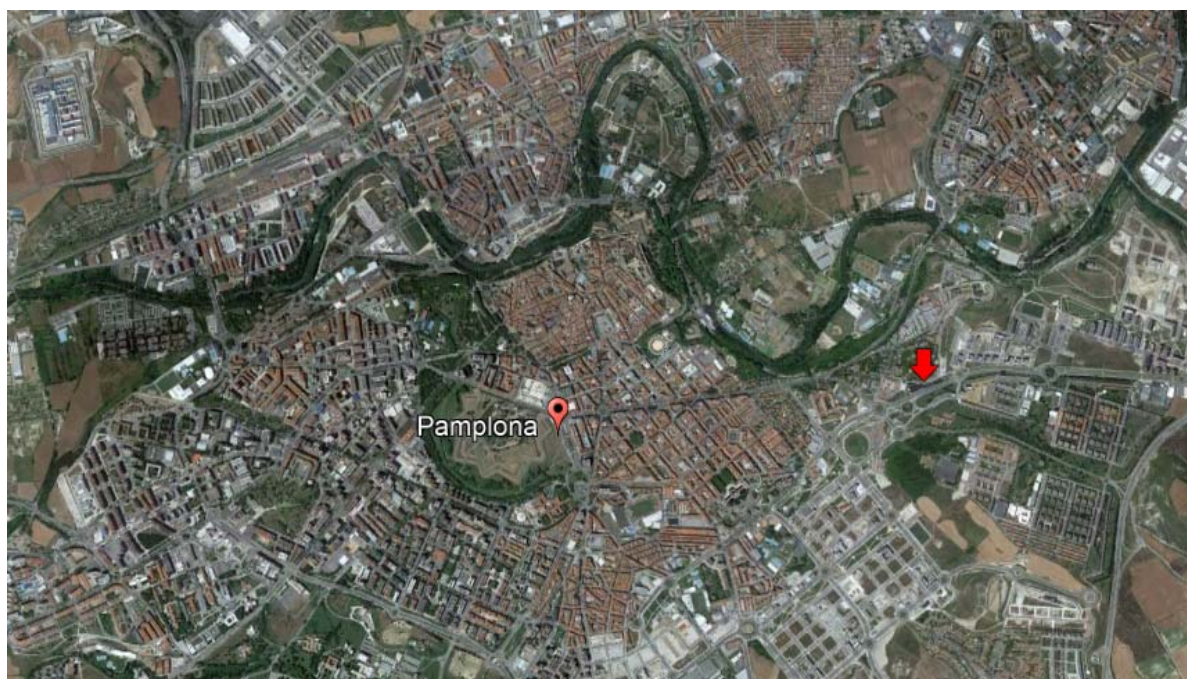
OTROS

Locales	1	Garajes	0	Trasteros	9
---------	---	---------	---	-----------	---

D3. INFORMACIÓN PREVIA-ANTECEDENTES**ANTECEDENTES:**

El presente documento tiene como objetivo proponer la modificación del alcance de las actuaciones de eliminación de barreras arquitectónicas en el edificio situado en Carretera Sarriguren 9, 10 de Pamplona definido en el "Plan Especial para eliminación de barreras arquitectónicas en Carretera Sarriguren 1 a 10" aprobado en pleno del Ayuntamiento de Pamplona el 5 de septiembre de 2019.

DATOS DEL SOLAR/LOCAL/EDIFICIO PREVIOS AL PROYECTO



Situación del barrio dentro de Pamplona.

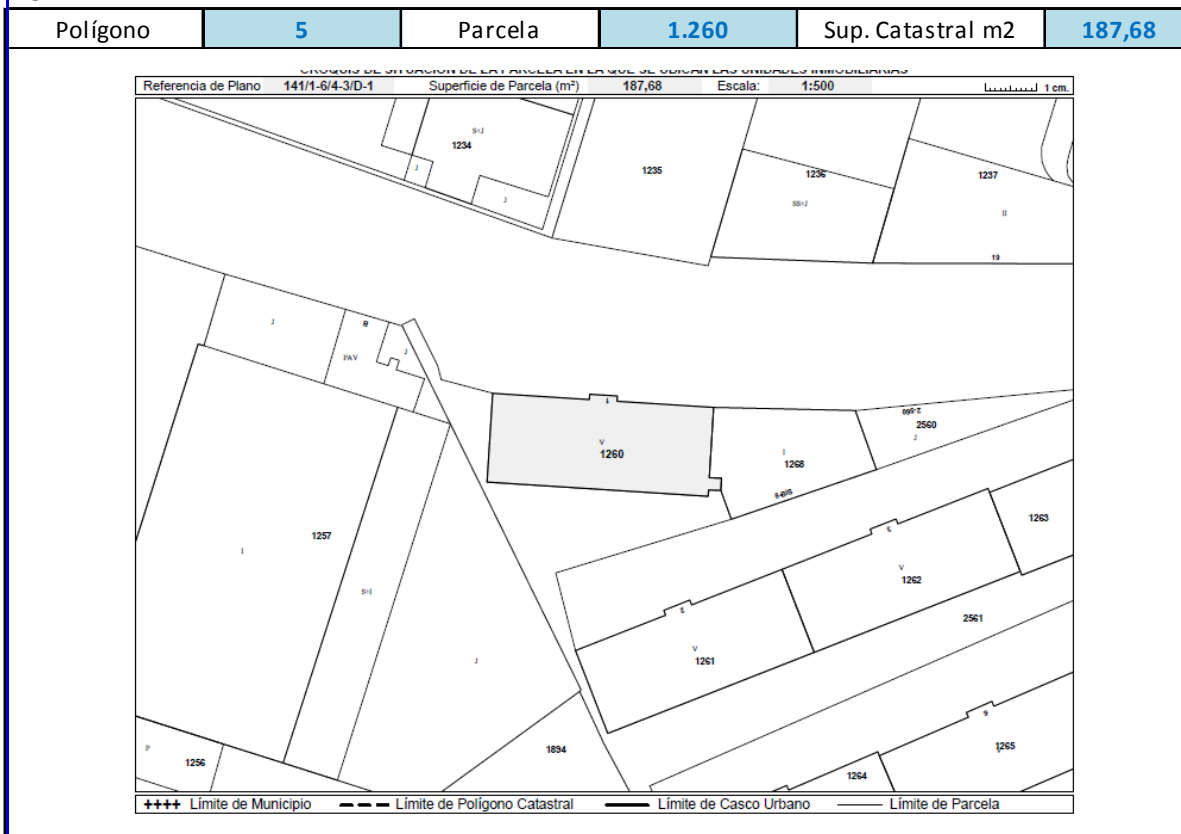


Planta general de la zona.

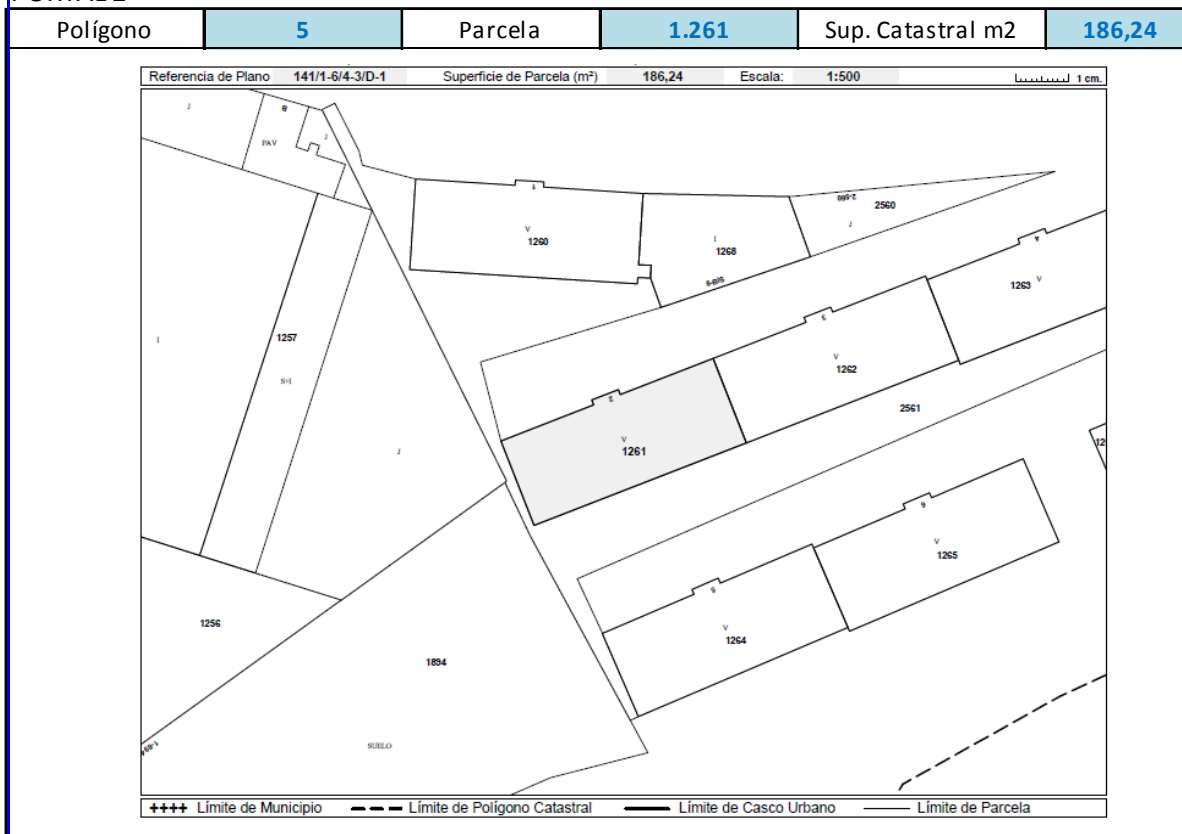


Imagen de conjunto del barrio.

PORTAL 1



PORTAL 2



Límites y Medianerías

El edificio cuenta con fachada norte, fachada sur, fachada oeste y limita al este con el testero del bloque residencial portal nº3.

Accesos

El acceso se realiza desde la carretera Sarriguren, desde la fachada norte.

Topografía

El acceso se produce a nivel, siendo este accesible. Ver documentación gráfica.

Servicios Urbanísticos

La vivienda cuenta hoy día con todos los servicios urbanísticos.

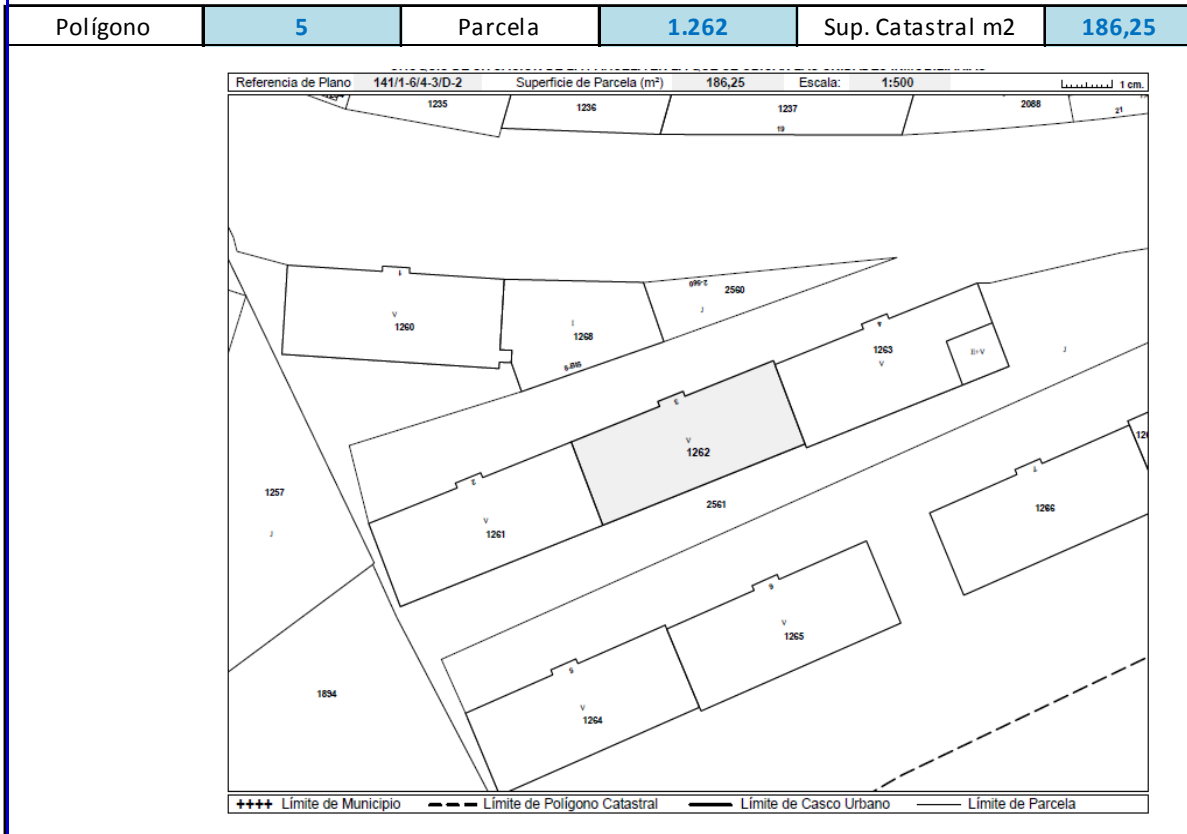
Geometría y Volumen

Nº de Plantas y

Distribución

El edificio cuenta con una planta baja en la que se ubican los trasteros y dispone de viviendas en planta 1ª, planta 2ª, planta 3ª y planta 4ª.

PORTAL 3



Límites y Medianerías

El edificio cuenta con fachada norte, fachada sur, limita al oeste con el testero del bloque residencial nº2 y limita al este con el testero del bloque residencial portal nº4.

Accesos

El acceso se realiza desde la carretera Sarriguren, desde la fachada norte.

Topografía

El acceso al portal nº3 no se produce a nivel, hay que salvar dos escalones de acceso en la fachada principal. Ver documentación gráfica.

Servicios Urbanísticos

La vivienda cuenta hoy día con todos los servicios urbanísticos.

Geometría y Volumen

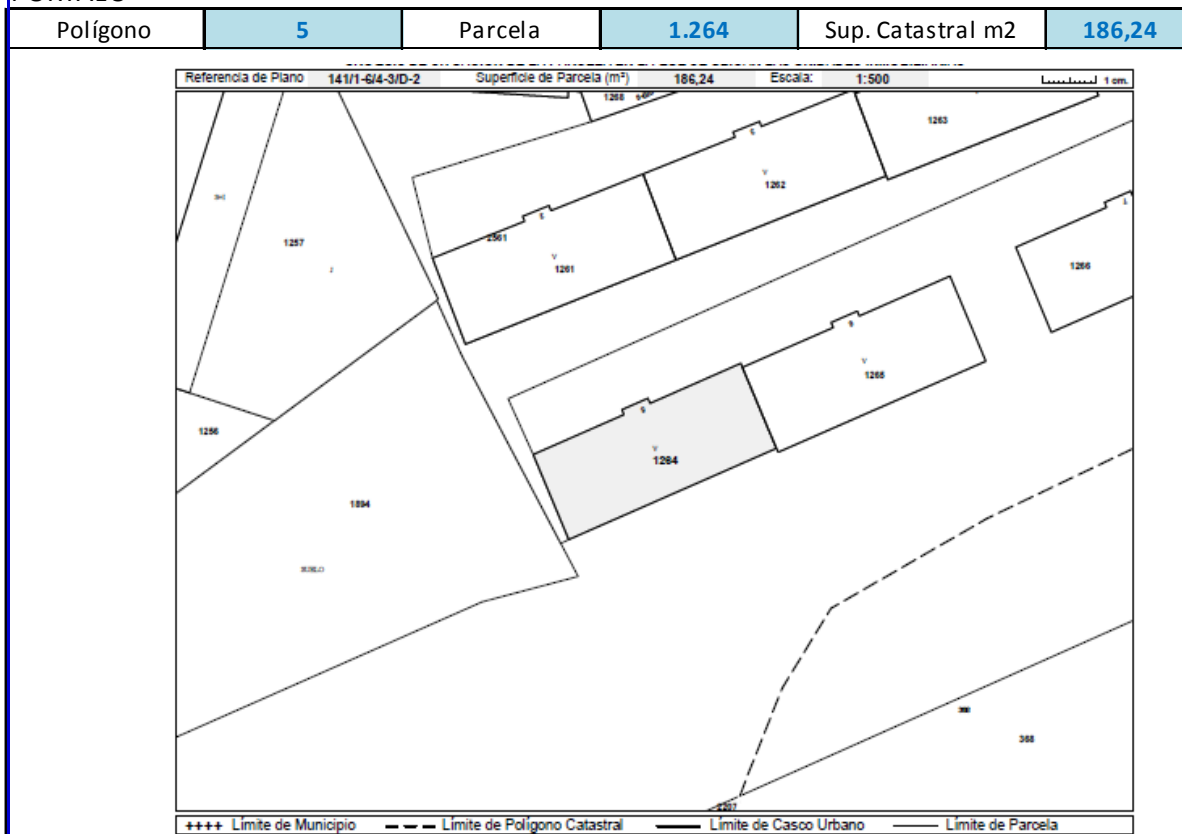
El edificio tiene una geometría rectangular en planta, siendo las fachadas norte y sur las fachadas principales.

Nº de Plantas y

Distribución

El edificio cuenta con una planta baja en la que se ubican varios almacenes y dispone de viviendas en planta 1ª, planta 2ª, planta 3ª y

PORTAL 5



Límites y Medianerías

El edificio cuenta con fachada norte, fachada sur, fachada oeste y limita al este con el testero del bloque residencial portal nº6.

Accesos

El acceso se realiza desde la carretera Sarriguren, desde la fachada norte.

Topografía

El acceso al portal nº5 no se produce a nivel, hay que salvar dos escalones de acceso en la fachada principal. Ver documentación gráfica.

Servicios Urbanísticos

La vivienda cuenta hoy día con todos los servicios urbanísticos.

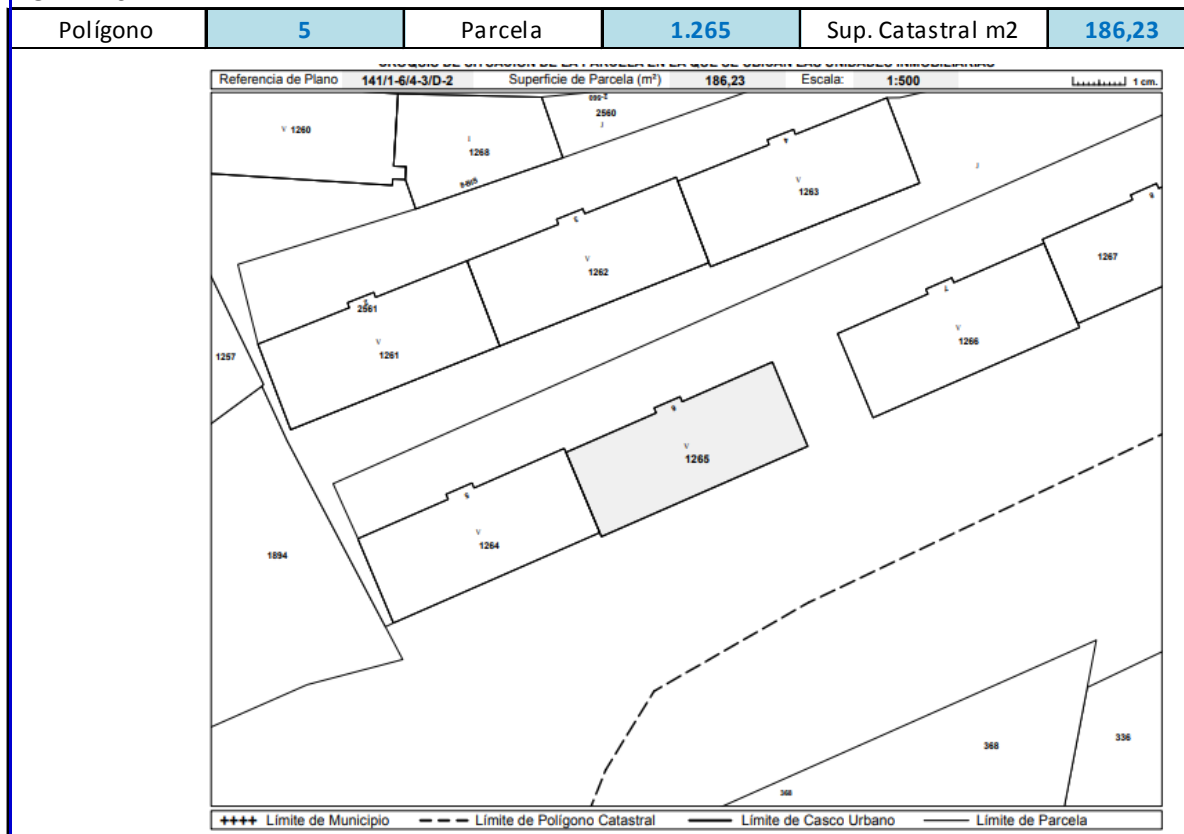
Geometría y Volumen

El edificio tiene una geometría rectangular en planta, siendo las fachadas norte y sur las fachadas principales.

Nº de Plantas y
Distribución

El edificio cuenta con una planta baja en la que se ubican varias bajeras y dispone de viviendas en planta 1ª, planta 2ª, planta 3ª y planta 4ª.

PORTAL 6



Límites y Medianerías

El edificio cuenta con fachada norte, fachada sur, fachada este y limita al oeste con el testero del bloque residencial nº5.

Accesos

El acceso se realiza desde la carretera Sarriguren, desde la fachada norte.

Topografía

El acceso al portal nº6 no se produce a nivel, hay que salvar dos escalones de acceso en la fachada principal. Ver documentación gráfica.

Servicios Urbanísticos

La vivienda cuenta hoy día con todos los servicios urbanísticos.

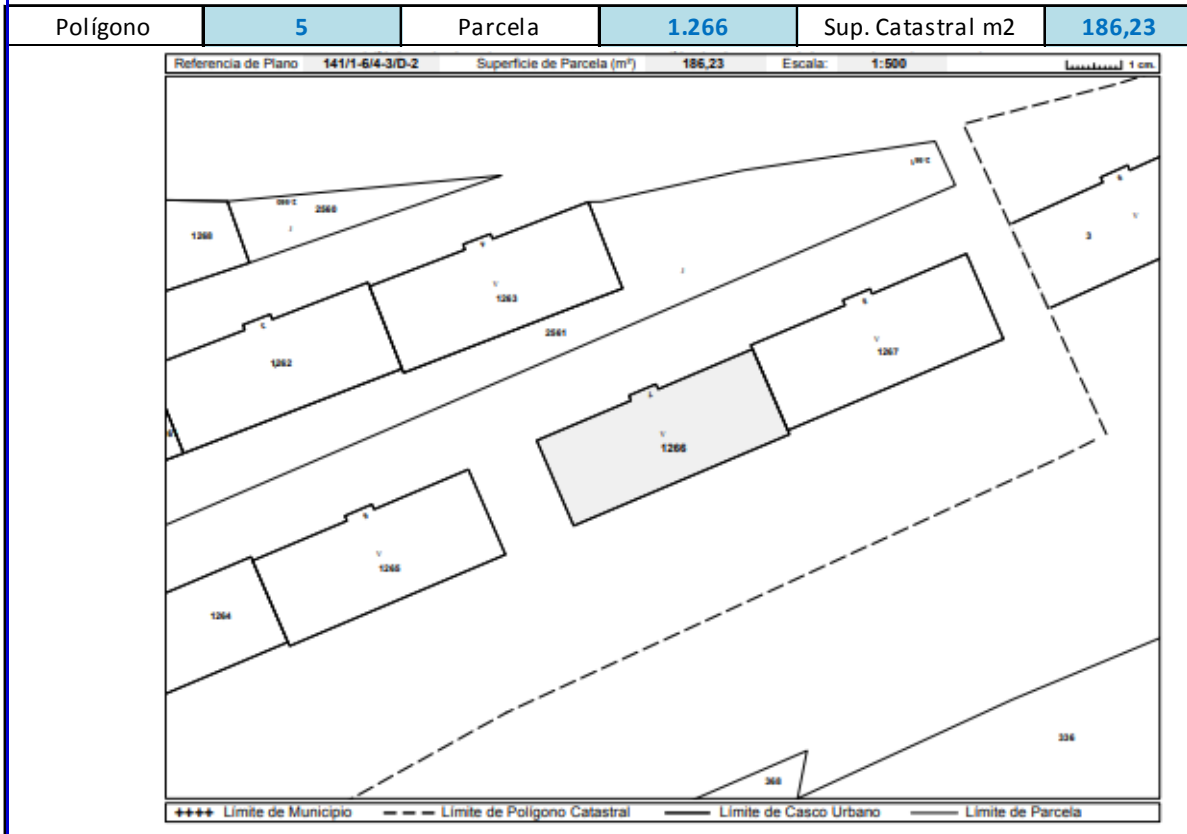
Geometría y Volumen

El edificio tiene una geometría rectangular en planta, siendo las fachadas norte y sur las fachadas principales.

Nº de Plantas y Distribución

El edificio cuenta con una planta baja en la que se ubican varios almacenes y dispone de viviendas en planta 1ª, planta 2ª, planta 3ª y planta 4ª.

PORTAL 7



Límites y Medianerías

El edificio cuenta con fachada norte, fachada sur, fachada este y limita al oeste con el testero del bloque residencial nº8.

Accesos

El acceso se realiza desde la carretera Sarriguren, desde la fachada norte.

Topografía

El acceso se produce a nivel, siendo este accesible. Ver documentación gráfica.

Servicios Urbanísticos

La vivienda cuenta hoy día con todos los servicios urbanísticos.

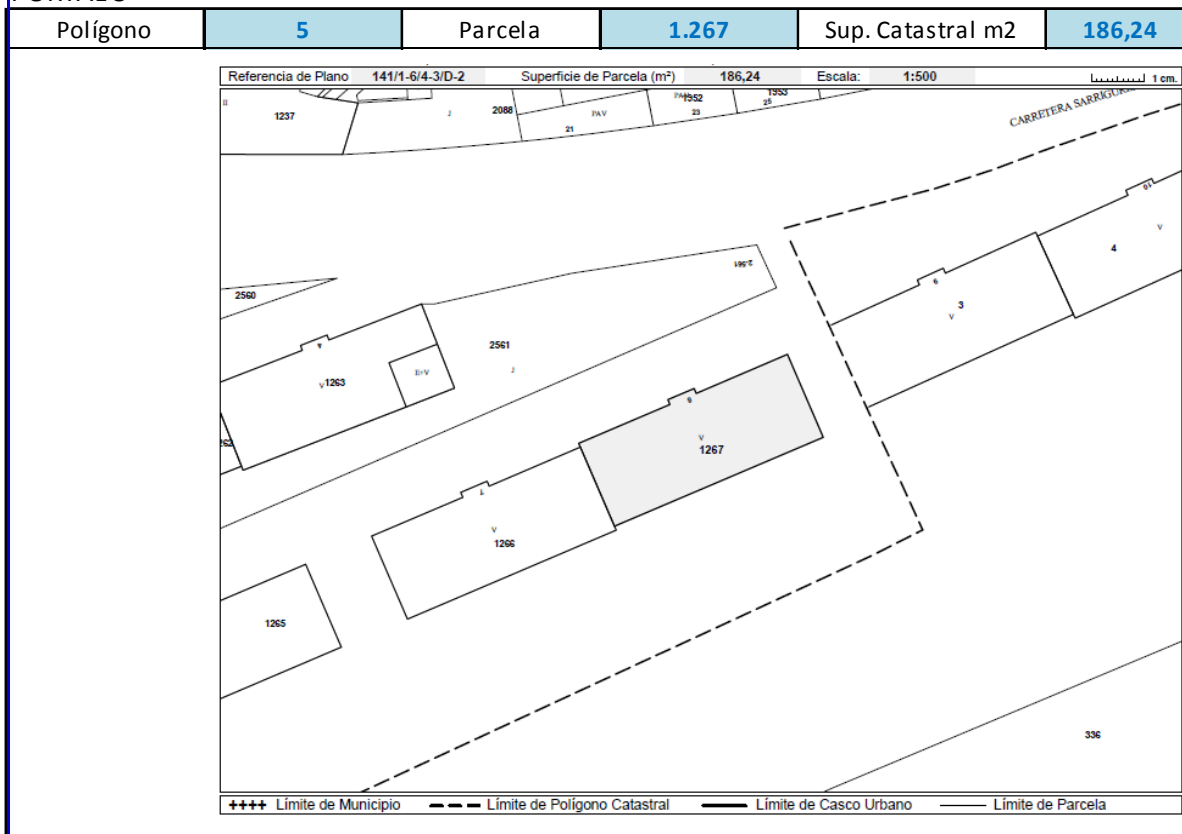
Geometría y Volumen

El edificio tiene una geometría rectangular en planta, siendo las fachadas norte y sur las fachadas principales.

Nº de Plantas y Distribución

El edificio cuenta con una planta baja en la que se ubican almacenes, bajeas y locales comerciales y dispone de viviendas en planta 1ª, planta 2ª, planta 3ª y planta 4ª.

PORTAL 8



Límites y Medianerías

El edificio cuenta con fachada norte, fachada sur, fachada este y limita al oeste con el testero del bloque residencial nº7.

Accesos

El acceso se realiza desde la carretera Sarriguren, desde la fachada norte.

Topografía

El acceso se produce a nivel, siendo este accesible. Ver documentación gráfica.

Servicios Urbanísticos

La vivienda cuenta hoy día con todos los servicios urbanísticos.

Geometría y Volumen

El edificio tiene una geometría rectangular en planta, siendo las fachadas norte y sur las fachadas principales.

Nº de Plantas y Distribución

El edificio cuenta con una planta baja en la que se ubica un local y un almacén y dispone de viviendas en planta 1ª, planta 2ª, planta 3ª y planta 4ª.

Polígono	16	Parcela	3	Sup. Catastral m2	186,12
----------	-----------	---------	----------	-------------------	---------------

Referencia de Plano: **141/1-6/4-3/D-2** Superficie de Parcela (m²): **186,12** Escala: **1:500**

El edificio cuenta con fachada norte, fachada sur, fachada oeste y limita al este con el testero del bloque residencial nº10.

El acceso se realiza desde la carretera Sarriguren, desde la fachada norte.

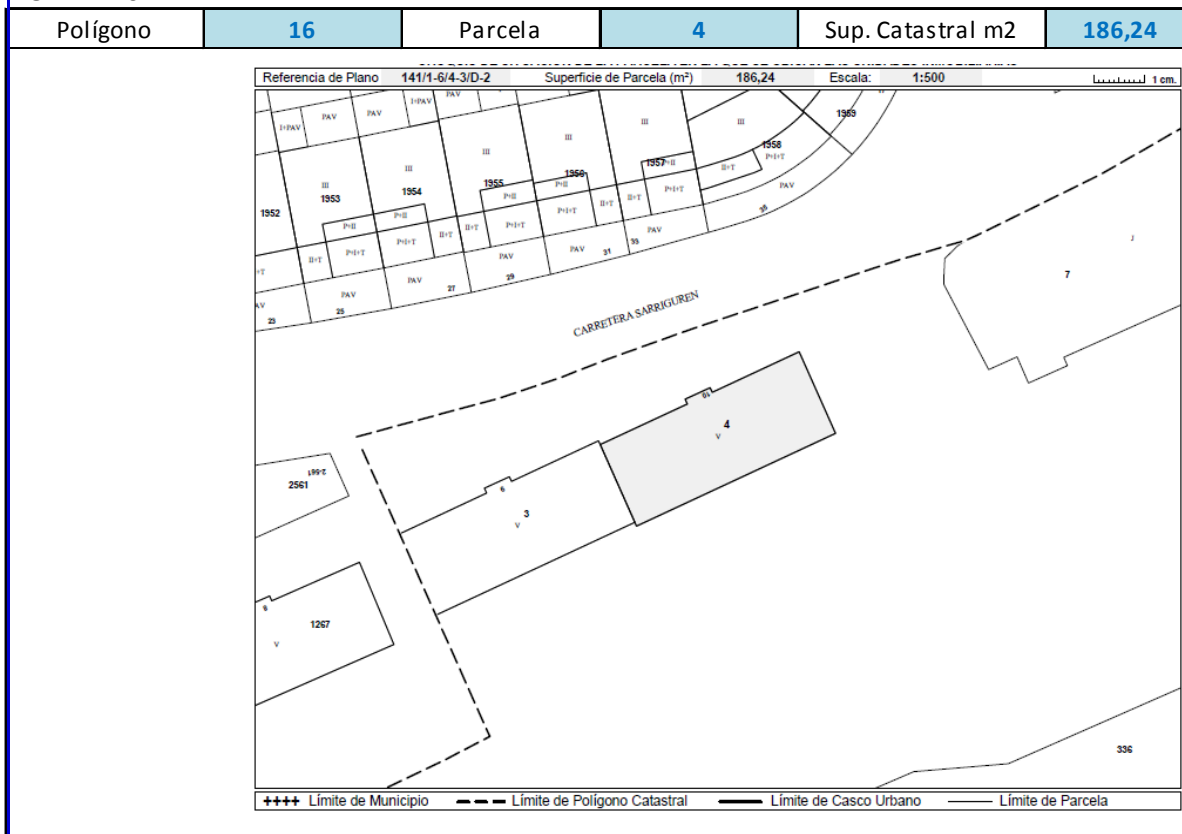
El acceso al portal nº9 no se produce a nivel, hay que salvar un escalón de acceso en la fachada principal. Ver documentación gráfica.

La vivienda cuenta hoy día con todos los servicios urbanísticos.

El edificio tiene una geometría rectangular en planta, siendo las fachadas norte y sur las fachadas principales.

El edificio cuenta con una planta baja en la que se ubican varios
trasteros y dispone de viviendas en planta 1ª, planta 2ª, planta 3ª y
planta 4ª.

PORTAL 10



Límites y Medianerías

El edificio cuenta con fachada norte, fachada sur, fachada este y limita al oeste con el testero del bloque residencial nº9.

Accesos

El acceso se realiza desde la carretera Sarriguren, desde la fachada norte.

Topografía

La topografía del entorno cuenta con bastante pendiente y el acceso al portal nº10 no se produce a nivel, hay que salvar tres escalones de acceso en la fachada principal. Ver documentación gráfica.

Servicios Urbanísticos

La vivienda cuenta hoy día con todos los servicios urbanísticos.

Geometría y Volumen

El edificio tiene una geometría rectangular en planta, siendo las fachadas norte y sur las fachadas principales.

Nº de Plantas y

Distribución

El edificio cuenta con una planta baja en la que se ubican locales comerciales y dispone de viviendas en planta 1ª, planta 2ª, planta 3ª y planta 4ª.

ANTECEDENTES:

Los alrededores las casas de Ctra. Sarriguren pertenecían a la cooperativa de viviendas. En 2008, dichos espacios fueron cedidos al ayuntamiento de Pamplona para llevar a cabo las obras de urbanización del entorno. Hasta ese año, estas casas no tenían aceras. Dadas las condiciones en pendiente del portal 10, en previsión de la invasión de espacio público por obras de ascensor, el propio ayuntamiento aprobó una acera de hasta 10 m de ancho y 7 m de largo frente al portal 10.

D4. NORMATIVA URBANISTICA. ESTADO ACTUAL

La Normativa vigente es

HOMOLOGACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA A LA LEY FORAL 35-02

MODIFICACION DEL PLAN MUNICIPAL: ARTÍCULOS 35-BIS Y 39-BIS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL

MODIFICACION DEL PLAN MUNICIPAL: ARTÍCULO 79 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL

MODIFICACION DEL PLAN MUNICIPAL: RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS

MODIFICACION DEL PLAN MUNICIPAL: ARTÍCULO 27 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL

MODIFICACION DEL PLAN MUNICIPAL: ARTÍCULO 28- RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL

ESTUDIO DE DETALLE: ASCENSORES EN CARRETERA SARRIGUREN, 1 A 10 (U.C.-5 DE LA U.I.IX)

PLAN ESPECIAL CR SARRIGUREN 1 A 10

El Plan Especial contempla dos opciones para el acceso al edificio situado en el nº 10. En uno de los casos el acceso se plantea desde la fachada norte, bajo el balcón que queda a la izquierda del portal. Sin embargo esta opción no es posible por una cuestión de normativa de accesibilidad:

NORMATIVA VIGENTE: DECRETO FORAL 154/1989, DE 29 DE JUNIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO PARA EL DESARROLLO Y APLICACIÓN DE LA LEY FORAL 4/1988, DE 11 DE JULIO, SOBRE BARRERAS FÍSICAS Y SENSORIALES

NORMATIVA:

B) RAMPAS.

Se consideran rampas las trazadas con pendiente superior al 6% medida en el sentido longitudinal del desplazamiento.

Se proyectarán y ejecutarán según los siguientes parámetros:

3. Pendiente longitudinal máxima en a la dirección del desplazamiento.

Nivel 1: Tramos inferiores a 3 m: 10%.

Tramos entre 3 y 8 m: 8%.

Tramos entre 8 y 15 m: 6%.

Nivel 2: Tramos inferiores a 3 m: 12%.

Tramos entre 3 y 8 m: 10%.

Tramos entre 8 y 15 m: 8%.

No podrán proyectarse ni ejecutarse en ningún supuesto tramos de longitud superior a 15 m sin intercalar rellanos.

ORDEN VIV/561/2010, DE 1 DE FEBRERO, POR LA QUE SE DESARROLLA EL DOCUMENTO TÉCNICO DE CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD Y NO DISCRIMINACIÓN PARA EL ACCESO Y UTILIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS URBANIZADOS.

Artículo 5. Condiciones generales del itinerario peatonal accesible.

1. Son itinerarios peatonales accesibles aquellos que garantizan el uso no discriminatorio y la circulación de forma autónoma y continua de todas las personas. Siempre que exista más de un itinerario posible entre dos puntos, y en la eventualidad de que todos no puedan ser accesibles, se habilitarán las medidas necesarias para que el recorrido del itinerario peatonal accesible no resulte en ningún caso discriminatorio, ni por su longitud, ni por transcurrir fuera de las áreas de mayor afluencia de personas.

2. Todo itinerario peatonal accesible deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Discurrirá siempre de manera colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo.

b) En todo su desarrollo poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento.

c) En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.

d) No presentará escalones aislados ni resaltes.

e) Los desniveles serán salvados de acuerdo con las características establecidas en los artículos 14, 15, 16 y 17.

f) Su pavimentación reunirá las características definidas en el artículo 11.

g) La pendiente transversal máxima será del 2%.

h) La pendiente longitudinal máxima será del 6%.

i) En todo su desarrollo dispondrá de un nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento.

j) Dispondrá de una correcta señalización y comunicación siguiendo las condiciones establecidas en el capítulo XI.

6. Excepcionalmente, en las zonas urbanas consolidadas, y en las condiciones previstas por la normativa autonómica, se permitirán estrechamientos puntuales, siempre que la anchura libre de paso resultante no sea inferior a 1,50 m.

Artículo 14. Rampas.

1. En un itinerario peatonal accesible se consideran rampas los planos inclinados destinados a salvar inclinaciones superiores al 6% o desniveles superiores a 20 cm y que cumplan con las siguientes características:

a) Los tramos de las rampas tendrán una anchura mínima libre de paso de 1,80 m y una longitud máxima de 10 m.

b) La pendiente longitudinal máxima será del 10% para tramos de hasta 3 m de longitud y del 8% para tramos de hasta 10 m de longitud.

c) La pendiente transversal máxima será del 2%.

d) Los rellanos situados entre tramos de una rampa tendrán el mismo ancho que esta, y una profundidad mínima de 1,80 m cuando exista un cambio de dirección entre los tramos; ó 1,50 m cuando los tramos se desarrollen en directriz recta.

e) El pavimento cumplirá con las características de diseño e instalación establecidas en el artículo 11.

2. Se colocarán pasamanos a ambos lados de cada tramo de rampa. Serán continuos en todo su recorrido y se prolongarán 30 cm más allá del final de cada tramo. En caso de existir desniveles laterales a uno o ambos lados de la rampa, se colocarán barandillas de protección o zócalos. Los pasamanos, barandillas y zócalos cumplirán con los parámetros de diseño y colocación establecidos en el artículo 30.

3. Al inicio y al final de la rampa deberá existir un espacio de su misma anchura y una profundidad

mínima de 1,50 m libre de obstáculos, que no invada el itinerario peatonal accesible.

4. Se señalizarán los extremos de la rampa mediante el uso de una franja de pavimento táctil indicador direccional, colocada en sentido transversal a la marcha, siguiendo los parámetros establecidos en el artículo 46.

REALIDAD:

Se realizó un levantamiento topográfico y tal y como queda reflejado en los planos R1, EA3 y P3 se comprobó que las pendientes de los tramos de acera que suben desde Ripagaina hasta el portal nº 10 no cumplen la normativa: son pendientes superiores al 12% en algún tramo.

Esta pendiente hace que el acceso al portal bajo el balcón situado a la izquierda del mismo (desde donde quedaba previsto en el Plan Especial) no sea una opción viable.

D5. ASPECTOS ECONÓMICOS

La otra opción que contempla el Plan para el portal 10 supone acceder desde la fachada sur, para lo cual habría que comprar parte del local a su propietario (y el local pasaría a quedar dividido) y habría que bajar la escalera y el ascensor hasta la planta inferior y realizar un nuevo portal en la misma.

Esta opción tendría tres incrementos en el coste total de la actuación: el coste de compra de la superficie necesaria, el derivado del incremento de los propietarios de las viviendas en la participación en el edificio y el del coste de la obra.

Si el propietario del local estuviera dispuesto a vender solo los metros necesarios para el portal estos incrementos serían:

- Compra de los 21,3 m² de local, con un precio de mercado de 15.659,76,00 (según estudio realizado por la API Sofía Gómez De Maintenant).
- El bajar el ascensor y la escalera a la planta inferior (además de la ejecución del portal en la misma) tendría un sobre coste estimado en 13.425,00 € (aproximadamente un incremento de un 7,5%)
- Por último el incremento de repercusión del coste de la obra correspondiente a la participación por los m² del portal. En el caso de la eliminación de barreras supondría un monto aproximado de 4.823,19 €. Para la actuación de mejora de la envolvente térmica la cantidad de la que pasarían a tener que hacerse cargo los propietarios de las viviendas sería de aproximadamente 7.240,26 €
- El sobre coste total para los propietarios de las viviendas sería en este caso de 41.148,20 €.

Pero el propietario se niega a vender solo la superficie necesaria para el portal, por lo que la realidad es la siguiente:

- El propietario del local ha propuesto la venta de todo el local a los propietarios de las viviendas por 100.000,00 €.
- El bajar el ascensor y la escalera a la planta inferior (además de la ejecución del portal en la misma) tendría un sobre coste estimado en 13.425,00 € (aproximadamente un incremento de un 7,5%)
- Por último la compra del local supondría a los propietarios de las viviendas hacerse cargo el coste de la obra correspondiente a la participación del local. En el caso de la eliminación de barreras supondría un monto aproximado de 38.383,33 €. Para la actuación de mejora de la envolvente térmica la cantidad de la que pasarían a tener que hacerse cargo los propietarios de las viviendas sería de aproximadamente 56.901,84 €.
- El sobre coste total para los propietarios de las viviendas sería en este caso de 208.232,71 €.

En el caso del portal 9 el acceso desde la fachada sur (único contemplado en el Plan Especial) no supone la necesidad de adquirir un local o parte del mismo porque la planta está ocupada por trasteros pertenecientes a los propietarios de las viviendas, pero si que la obra tendría un coste mayor porque además haría necesaria la redistribución de los trasteros. El sobrecoste estimado es de unos 12.500,00 € de obra más el coste de redistribuir trasteros.

D6. ASPECTOS SOCIALES

El acceso desde debajo del balcón a la izquierda del portal supone acceder desde una zona que queda oculta a la vista de las viviendas, fuera de la vista del resto de portales y también desde la carretera ya que los coches aparcados la tapan. Por ello, se considera que es una zona peligrosa por su baja visibilidad. Esta opción depende de un proceso de negociación o expropiación de superficie de la bajera, encarece la obra y alarga el proceso.

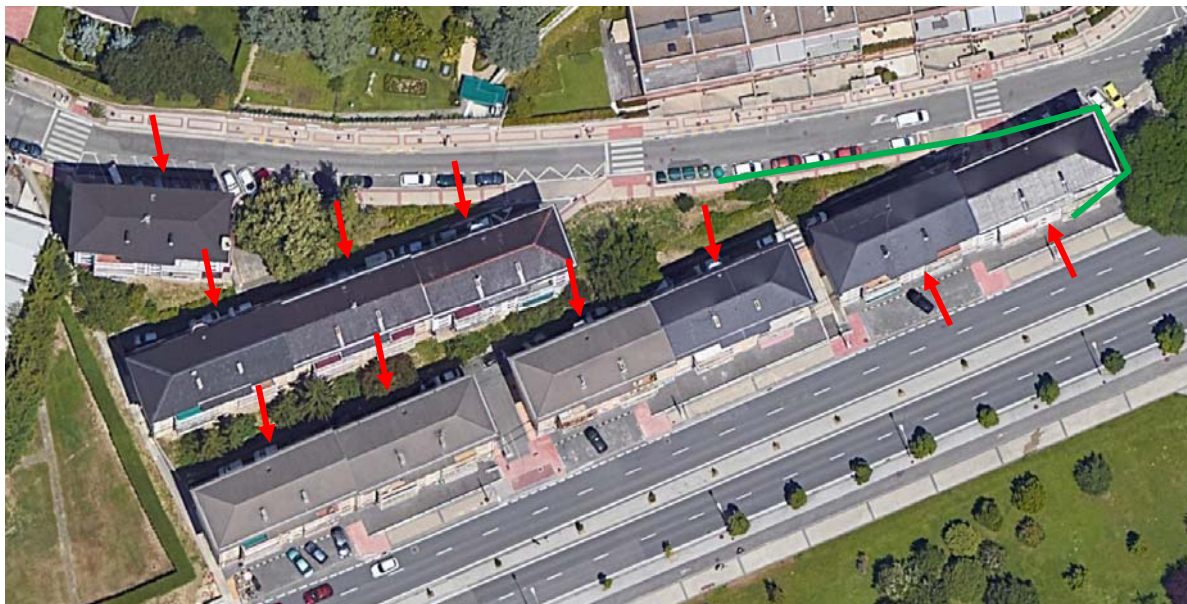


Zona de acceso oculta al resto de los portales



Zona de acceso oculta por coches aparcados.

La opción de acceder desde la fachada sur del edificio supone que los portales pasen a estar en un ángulo muerto no visible desde las viviendas ni desde el resto de portales. Además, tiene consecuencias en la vida social del barrio ya que es una entrada independiente del resto de portales. Por otro lado, la distancia a los contenedores se duplica y aumenta el desnivel. Esta propuesta de portal al sur rompe el concepto de barrio tranquilo y seguro; el tráfico rápido y denso de la carretera PA-33 puede ser un riesgo para las familias con niños pequeños. Además, la contaminación acústica de esta zona es alta.



Zona de acceso desde el sur, alejada del resto de accesos. Alejada de los contenedores.

D7. CONCLUSIONES

La opción de acceder desde el norte plantea la ocupación de la acera en el caso del portal 10 y la reducción del ancho de paso para vehículos y viandantes en el caso del portal 9. Pero los portales quedan a la vista de los propios vecinos de los otros portales. Esto permite la integración de los portales y vecinos en el barrio, dando seguridad a los accesos.

En el caso del portal 10, además, la amplia acera (más de 30 m²) junto a la carretera y paso de cebra, facilita el acceso al portal. En esta zona es donde hay mayor número de plazas de aparcamiento. Aunque el portal se sitúa en la cara norte del edificio, este tramo de acera tiene un firme más rugoso para evitar la formación de hielo en invierno. Esta opción es la más barata a nivel de obra ya que requiere la mínima actuación y no precisa de la compra de parte del local. Esta opción es la más rápida ya que no requiere de procesos de negociación o expropiación.



Amplia acera frente al acceso desde el norte.

En el caso del portal 9 el proceso sería también más rápido y económico ya que no requeriría de acuerdos para redistribuir trasteros. El estrechamiento de la calle se resolvería desplazando ligeramente el muro de contención existente frente al portal y con la creación de una zona de compatibilidad peatón-automóvil que contara con una urbanización acorde.

Esta opción es conocida por parte de los vecinos del barrio y todos los portales dieron el visto bueno a esta solución.

Para evitar la creación de esquinas poco visibles se propone hacer un portal acristalado y poner luces exteriores que permitan ver esos ángulos muertos desde el otro lado del portal.

D8. PROCESO PARTICIPATIVO

En el proceso participativo que se llevó a cabo para la redacción del Plan Especial la propuesta que se presentó y aprobaron los propietarios de los 10 portales, así como la que se presentó en la reunión mantenida con el resto de vecinos del entorno, era la que se recupera en este documento de modificación: ocupación de la vía pública para los portales 9 y 10, y modificación del vial de acceso a los portales 5, 6, 7, 8 y 9.

D9. PROPUESTA

La presente Modificación del Plan Especial define la volumetría máxima para la eliminación de barreras arquitectónicas en los portales 9 y 10 de Carretera Sarriguren, así como las afecciones en los viales originados por dicha ocupación (se adjuntan planos).

También se plantean modificaciones puntuales en las aceras del tramo de calle objeto del Plan, para poder adecuar las aceras y las zonas de aparcamiento permitiendo un mayor número de plazas ya que el sentido de circulación en la calle es único y, sin embargo, mantiene el ancho de la época en la que era una calle de doble sentido (se adjuntan planos).

La ocupación de vía pública del portal 9 reduce el acceso rodado a la calle interior que da acceso a los portales 5 a 9 desde la Carretera Sarriguren norte. Este estrechamiento conlleva la eliminación de las plazas de aparcamiento en el tramo junto al edificio del portal 9

D9.1. Solución formal

La presente Modificación del Plan Especial define la volumetría máxima para la eliminación de barreras arquitectónicas en los portales 9 y 10 de Carretera Sarriguren, así como las afecciones en los viales originados por dicha ocupación (se adjuntan planos).

También se plantean modificaciones puntuales en las aceras

Volumen emergente en plantas elevadas	Pese a que las Ordenanzas Municipales hablan de cerramientos de vidrio para estos volúmenes la existencia de soluciones opacas en algunos de los edificios de la zona nos llevan a dejar abierta la opción de cierres opacos acordes con los existentes. Estos cierres se resolverían con el mismo material con el que se actúe en la rehabilitación energética de los edificios: piezas de terracota o SATE.
---------------------------------------	---



Portal 2



Portal 4



Portal 7



Portal 8

Volúmenes en planta
baja

La propuesta prevé unos volúmenes en los que las superficies de vidrio sean predominantes.

Afecciones
urbanísticas

Se adjuntan planos de estado actual y de propuesta. Se adjuntan, así mismo, planos del estado actual y de propuesta para los portales 1, 3, 5 y 6; en los que la solución no implica ocupación de vía pública en planta baja, y cuyos vuelos no exceden de 1,50 m.

D10. NORMATIVA

Ámbito: Carretera Sarriguren 1 a 10

Planos vinculantes:	Tan solo los planos P04, P05 y PO6 "Alineaciones máximas", tienen carácter vinculante. Lo reflejado gráficamente en el resto de los planos no tiene carácter vinculante.
Normativa estética:	Los volúmenes emergentes tendrán cierres opacos acordes con los existentes. Estos cierres se resolverán con el mismo material con el que se actúe en la rehabilitación energética de los edificios: piezas de terracota o SATE. En los portales 9 y 10 el espacio bajo los balcones de la fachada norte quedará cerrado. En el caso del portal 9 el cierre de este espacio será igualar del resto de la fachada y en el portal 10 el balcón de la mano derecha quedará cerrado de igual manera, pero el espacio bajo el balcón de mano izquierda podrá pasar a formar parte del portal, en cuyo caso su tratamiento podrá ser diferente. En los portales 9 y 10 los volúmenes de las escaleras estarán cerrados con vidrio transparente y perfilería en la planta baja.
Urbanización:	Las actuaciones de urbanización se desarrollaran documentalmente como anexos a los proyectos arquitectónicos de cada uno de los portales. El contenido de los mismos tendrá un grado de definición equivalente al de un proyecto de urbanización. Y en la primera de las actuaciones de eliminación de barreras se recogerá la actuación de urbanización de los dos portales. La actuación en el portal 10 podrá conllevar pequeñas actuaciones en la acera de su fachada norte, con el objeto de que la distancia entre los cierres del edificio y el borde exterior de la acera sea, como mínimo, de 1,8 m. La actuación en el portal 9 (si ocupa el espacio público)conllea la ejecución de la modificación del talud ajardinado, para permitir el paso de vehículos, que queda reflejada en el plano U0.
Iluminación del espacio público:	En la definición de las obras deberá analizarse la iluminación del espacio público (sombras producidas por los nuevos cuerpos que sobresalen), y en su caso, deberá proponerse la iluminación complementaria (se deberá hablar con el responsable de iluminación del Ayuntamiento de Pamplona).
Señalización de gálibo:	En el acceso a las dos calles vecinales del ámbito, se señalizará la altura de gálibo (2,30 m) , señalización que debe ser ejecutada por la primera actuación que resuelva la accesibilidad de alguno de los portales 3,5 o 6.

D11. CUMPLIMIENTO DE LA DB-SIS DEL CTE

En las condiciones de aproximación se establece que la anchura mínima libre de los viales de acceso tiene que ser de 3,5 m con un gálibo mínimo de 4,5 m.

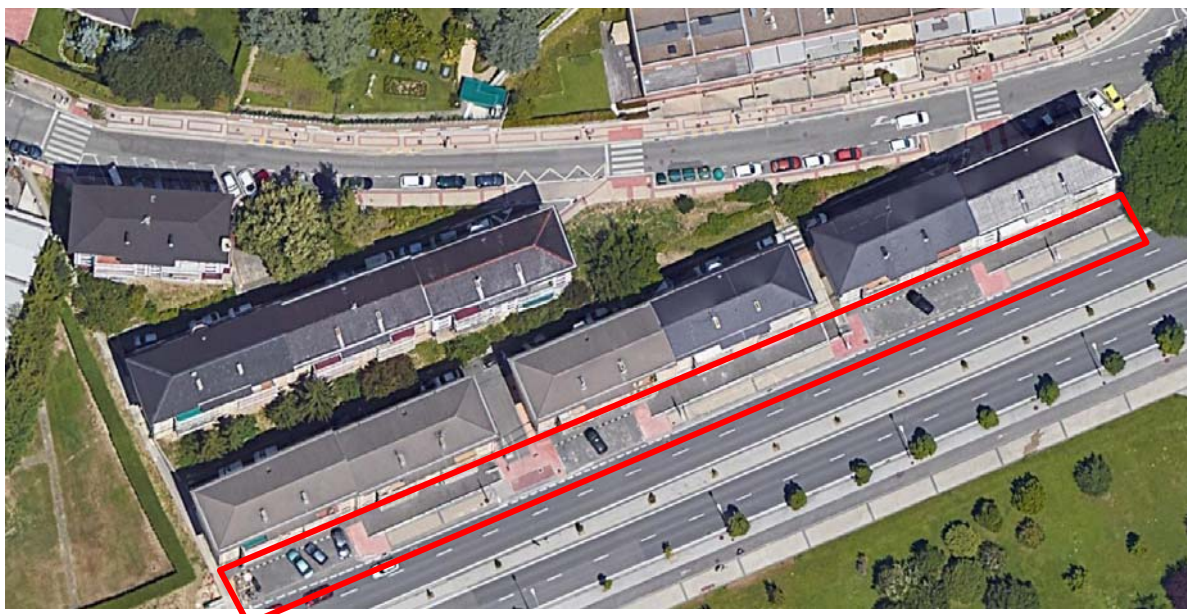
La realidad actual es que el vial norte de acceso a los portales 9, 8, 7, 6 y 5 tiene una anchura (entre fachada de edificios y muro de contención del talud) de 4,1 m, pero los balcones de planta primera y los volúmenes de escaleras emergen hasta 1 m desde la fachada y a una altura muy inferior a los 4,5 m, dejando un vial con gálibo suficiente de tan solo 3,1 m.

Además, al ser zona de estacionamiento el ancho para paso de vehículos se reduce.



Vial de acceso a portales 9, 8, 7, 6 y 5

El acceso de bomberos a los edificios puede producirse desde el vial sur, que cumple todos los requerimientos del SI5, y permite el acceso a todas las viviendas por su fachada sur. Además dicho acceso puede ser por los balcones que todas las viviendas tienen dando a esa orientación.



Zona para acceso de bomberos a portales 10, 9, 8, 7, 6 y 5



Zona para acceso de bomberos a portales 10, 9, 8, 7, 6 y 5

D12. ACCESIBILIDAD EXTERIOR

La propuesta se ajusta a todo lo requerido en la "Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados." en todas aquellas zonas en las que se plantean actuaciones que suponen ocupación del espacio público actual. Pese a todo en varios puntos en los que no se produce tal ocupación el espacio público actual no cumple algunos de los aspectos de esta normativa: en la acera que sube desde Ripagaina hasta el portal 10 la pendiente es mayor del 6% y la acera (sobre la que no se actúa) no tiene la anchura de 1,80 m; las aceras en los viales de acceso a portales tampoco tienen esa anchura, pero al no existir desnivel entre la acera y la calzada no se produce el impedimento para el paso de personas en sillas de ruedas.

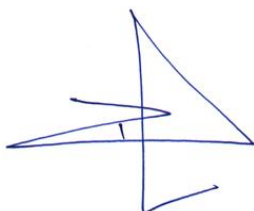
NOTA FINAL.

Se considera que la documentación aportada describe suficientemente el Proyecto. En cualquier caso, se queda a disposición de la propiedad o los organismos competentes para cualquier aclaración.

El presente documento es copia de su original del que es autor "BOA arquitectos". Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier MODIFICACIÓN UNILATERAL del mismo.

En Ansoáin, 24 de abril de 2020

Los arquitectos



Raúl Belloso Luqui



Iñaki Archanco Mancho

AVISO LEGAL: Los datos de carácter personal suministrados van a ser objeto de tratamiento por parte de BOA ARQUITECTOS, S.L.P. con la finalidad de cumplir con el encargo contratado y facturar los servicios prestados. Los datos proporcionados se conservarán mientras se mantenga la relación comercial o durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales. La base jurídica del tratamiento es el contrato celebrado entre las partes. Sus datos serán conservados mientras dure la relación con el responsable del tratamiento y finalizada ésta durante el plazo exigido por la normativa legal aplicable. Usted tiene derecho a obtener confirmación sobre si tratamos sus datos personales, por tanto, tiene derecho a acceder a sus datos personales, rectificar los datos inexactos o solicitar su supresión cuando los datos ya no sean necesarios en la dirección de la agencia. Si considera que se ha cometido una infracción de la normativa de protección de datos respecto del tratamiento de sus datos, tiene derecho a presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos.

INFORME VALORACIÓN PRECIO SUPERFICIE PARA PORTAL



VALORACIÓN INMOBILIARIA

DOÑA SOFÍA GÓMEZ DE MAINTENANT, Agente de la Propiedad Inmobiliaria Colegiada de Navarra nº 177 y Tasador Judicial.

OBJETO DE VALORACIÓN: Local comercial situado en la Carretera de Sarriguren número 10 de Pamplona.

PETICIONARIO: Comunidad de Propietarios de Sarriguren 10; C.I.F.

FINALIDAD: Estimación del justiprecio de la parte del local afectada por la obra del futuro ascensor y del portal del edificio, que son 21,30 metros cuadrados.

I.- Identificación y entorno.

Situado en las afueras del centro de Pamplona, entre el barrio de Beloso y el de Ripagaina, hoy barrios nuevos casi consolidados, en la parte que pertenece al municipio de Pamploa.

Es la referencia catastral 310000000002033876SH.

Registro de la Propiedad: datos desconocidos.

El local no tiene buena situación comercial, y los escaparates dan a una carretera con un gran tráfico de coches pero escaso paso de personas.

II.- Descripción y superficie.

Local comercial en planta baja de edificio de bloque abierto de baja más cuatro alturas de viviendas. Uso residencial. Edificio del año 1.962.

El local tiene una superficie de 172, 90 metros construidos. Local en esquina, todo exterior.

Actualmente local vacío sin actividad.

III.- Método de Valoración.

El tasador aplica el Método de Comparación para conocer el valor de mercado, que es el que recomienda la normativa de la Ley del Suelo estatal y la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo para las expropiaciones.

El Método de Comparación permite determinar el valor del inmueble a tasar mediante la comparación de éste con testigos de la misma tipología y de características similares, y basándose en un principio de sustitución. Las características que se comparan son ubicación, superficie, antigüedad, uso, conservación, y en este caso, además, hay que valorar la posible minusvalía que sufre el local si se le quitan esos 21,3 metros. Y, en base a esta comparación, se calcula el coeficiente de homogeneización de los testigos al objeto de tasación.

*La fuente de datos de testigos de ventas de locales en la zona proviene de los Registradores de la Propiedad que muestran datos de ventas reales. No son precios de oferta de locales publicados por portales inmobiliarios.

Testigos locales
comerciales

Vía	Número	Fecha CV	Superficie	Antigüedad	Valor
SARRIGUREN T1	1-30	08/2010	21,98	1.962	13.222,00 €
SARRIGUREN T2	1-30	04/2017	18,21	1.993	18.000,00 €
RAMON AGUINAGA T3	1-30	07/2018	126,30	2.002	52.921,00 €
RAMON AGUINAGA T4	1-30	08/2018	47,65	2.002	30.000,00 €
RAMON AGUINAGA T5	1-30	03/2019	138,40	2.006	70.479,96 €
RAMON AGUINAGA T6	1-30	09/2019	37,99	2.002	42.000,00 €
RAMON AGUINAGA T7	1-30	10/2019	126,30	NaN	80.000,00 €
MADRID T8	1-30	10/2019	128,75	NaN	102.730,50 €
MADRID T9	1-30	10/2019	60,75	NaN	25.000,00 €

Coefficientes de Homogeneización:

	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9
Situación	1,00	1,00	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Superficie	1,00	1,00	1,20	1,00	1,20	1,00	1,20	1,20	1,00
Antig-Calida	1,00	1,00	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,90	0,90
Total	1,00	1,00	1,08	0,90	1,08	0,90	1,08	1,03	0,86

El valor de mercado del m2 homogeneizado es de 668,36 euros que multiplicado por 21,30 metros resultan 14.236,07 euros. El local sufre una pérdida del 12,3% de la superficie total. Y, aunque no procede una

indemnización por pérdida de actividad porque no la tiene, ni está el local arrendado; ni el propietario pierde en gran parte la habitabilidad del local; sí que se ve perjudicado por la afección permanente no subsanable que sufre su local, quedando dividido en dos locales más pequeños. Por este motivo estima el tasador un porcentaje del 10% a aplicar al valor unitario del metro cuadrado.

Valoración: El precio del metro cuadrado se estima en 735,196 euros qué, multiplicado por los metros afectados, 21,30 m2 nos da un valor de QUINCE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS Y SETENTA Y SEIS CÉNTIMOS (15.659,76.-€).

Lo expuesto es cuanto tengo que manifestar en cumplimiento del encargo recibido, y para su constancia, libro la presente Valoración en Pamplona, a 27 de abril de 2020.

Fdo. Sofía Gómez De Maintenant


API COLEGIO OFICIAL DE
AGENTES DE LA PROPIEDAD
INMOBILIARIA DE NAVARRA
SOFÍA GÓMEZ DE MAINTENANT
Coleg. nº 177

* La validez de este informe es de seis meses.

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral provisional del Bien Inmueble 31000000002033876SH

Municipio PAMPLONA

Entidad PAMPLONA

Expedida el 20 de abril de 2020

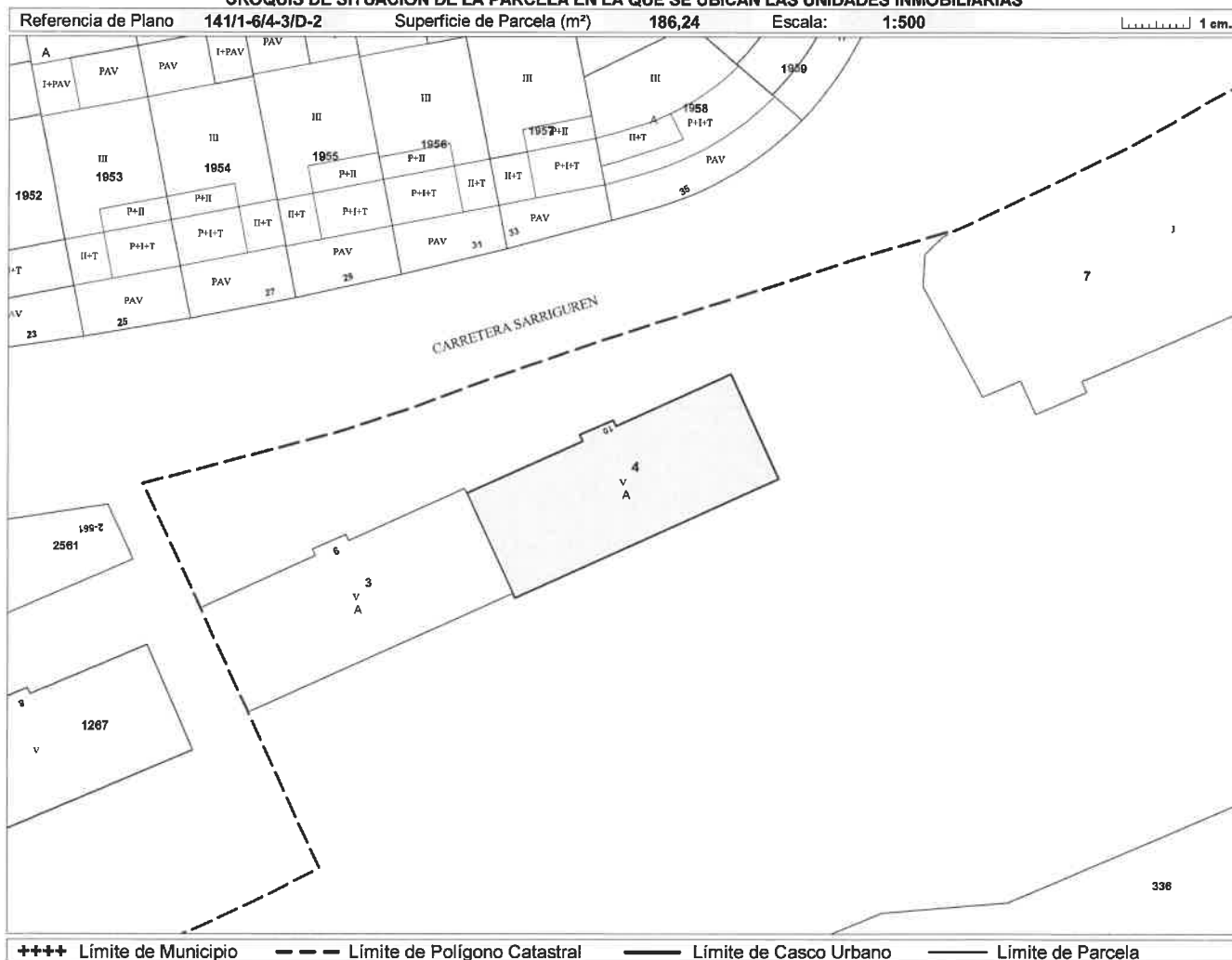
vía Internet <https://catastro.navarra.es>

Código Seguridad: I/630BAZ1QK1

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²)		USO, DESTINO O CULTIVO
		Principal	Común	
16 4 1 1	CR SARRIGUREN, 10 BJ	172,90		LOCALES COMERCIAI

CROQUIS DE SITUACIÓN DE LA PARCELA EN LA QUE SE UBICAN LAS UNIDADES INMOBILIARIAS



Todos los documentos inscribibles en el Registro de la Propiedad deben incorporar las cédulas parcelarias correspondientes (Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre). Documento sujeto a tasa de acuerdo a la Ley Foral 12/2005, de 21 de noviembre / Modelo aprobado mediante Orden Foral 132/2003, de 28 de abril.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, la titularidad y el valor catastral son datos protegidos. Los titulares pueden acceder a sus datos previa identificación, en las oficinas del Servicio de Riqueza Territorial o por otros medios, utilizando cualquiera de los códigos de seguridad legalmente establecidos.

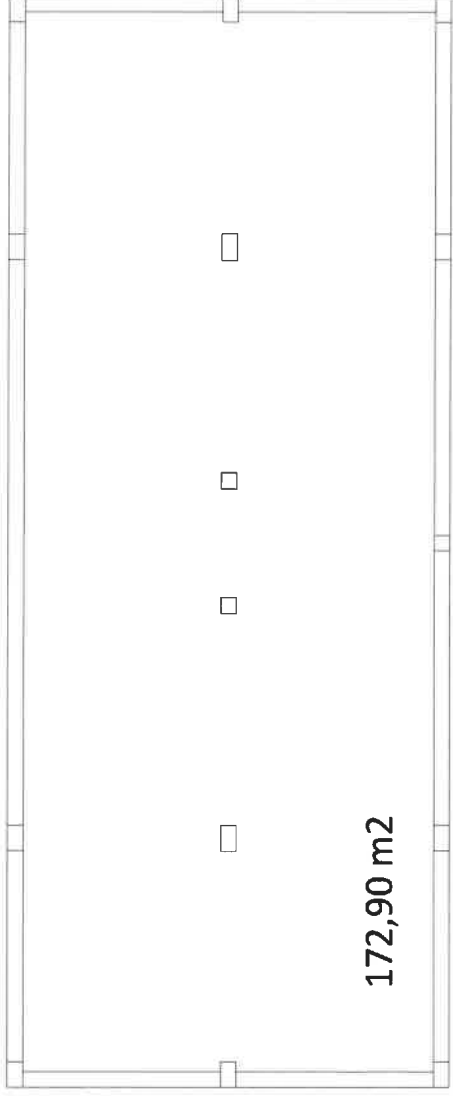
(*) Los códigos localizadores se componen de Polígono, Parcela, Subárea o Subparcela y Unidad Urbana.

(**) En la parcela hay otras unidades inmobiliarias con la misma o distinta titularidad.

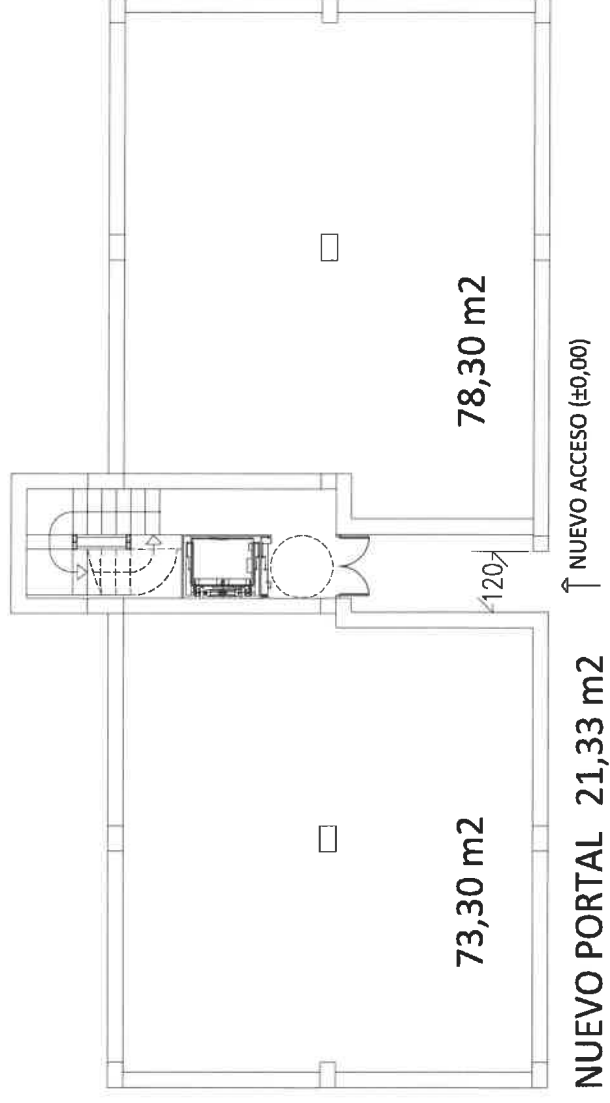
Hoja 1 de 1

Lur-Ondasunen eta Ondarearen gaineko Tributuen Zerbitzua • Servicio de Riqueza Territorial y Tributos Patrimoniales

Carlos III, 4 • 31002 PAMPLONA/IRUÑA • Tfnoa/Tfno. 848 42 73 33 • <https://catastro.navarra.es> • riqterri@navarra.es



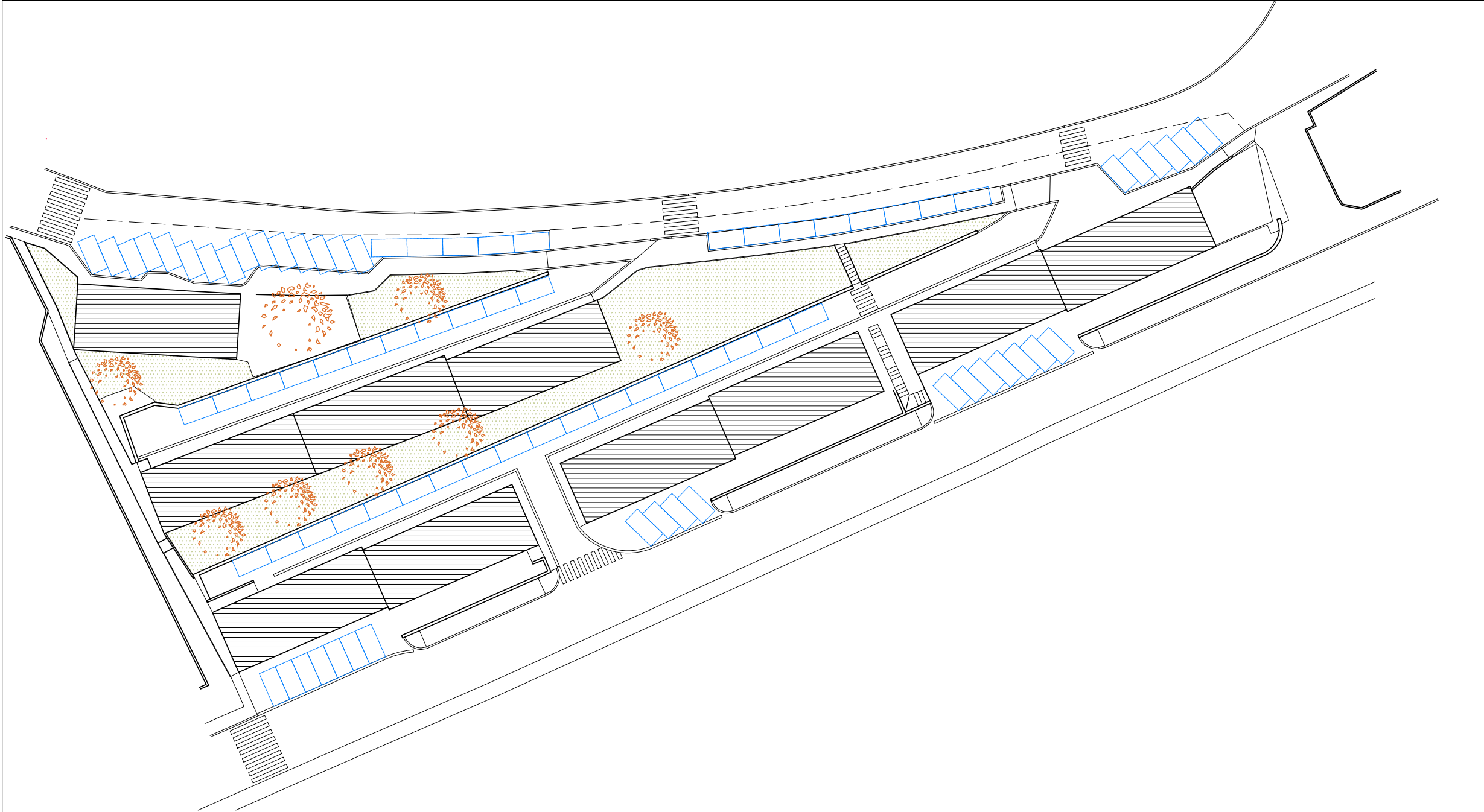
ESTADO ACTUAL





PLANOS

PLANO	ESTADO	TITULO	ESCALA
EA0	estado actual	Situación y emplazamiento	1/600 - DIN A3
EA1	estado actual	Portales 1,3,5 y 6	1/250 - DIN A3
EA2	estado actual	Portal 9	1/250 - DIN A3
EA3	estado actual	Portal 10	1/250 - DIN A3
R1	estado actual	Rasantes entorno portal 10	1/100 - DIN A3
P01	propuesta accesibilidad	Portales 1,3,5 y 6	1/250 - DIN A3
P02	propuesta accesibilidad	Portal 9	1/250 - DIN A3
P03	propuesta accesibilidad	Portal 10	1/250 - DIN A3
P04	propuesta accesibilidad	Alineaciones máximas P1 y P3	1/200 - DIN A3
P05	propuesta accesibilidad	Alineaciones máximas P5 y P6	1/200 - DIN A3
P05	propuesta accesibilidad	Alineaciones máximas P9 y P10	1/200 - DIN A3
U0	propuesta	Ordenación del entorno	1/200 - DIN A3
U1	propuesta	Fases de ordenación del entorno	1/200 - DIN A3



vo REBM

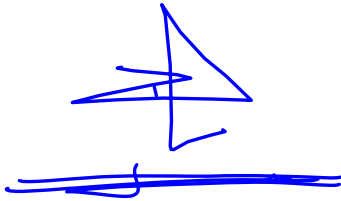
ref. ____ / 2.017
promotor: Copropietarios
Carretera Sarriguren 1 a 10

proyecto: PE Carretera Sarriguren 1 a10

emplazamiento:Carretera Sarriguren 1 a 10
municipio: 31006 pamplona
provincia: navarra
equipo redactor:

BOA arquitectura
sostenible

BOA arquitectos, S. L. P. www.boa-arquitectos.com
c/ berriobide, 36 - oficina 101
31013 Ansoáin (NAVARRA) 948 18 79 77



raúl belloso iñaki archanco

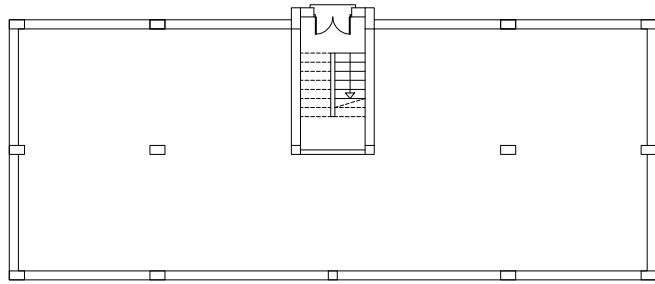
EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL, DEL QUE ES AUTOR LA EMPRESA "BOA ARQUITECTOS S.L.P.". SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO SU CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA AUTORIZACIÓN DE SU AUTOR, QUEDANDO EN CUALQUIER CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.

D.P.: iñaki archanco
C.T.: iñaki archanco
dibujado por: iñaki archanco

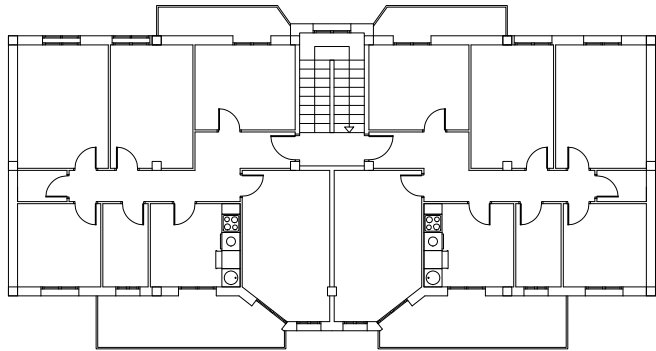
estado: estado actual
plano: situación y emplazamiento

escala: 1 / 600 - DIN A3
fecha: abril 2020

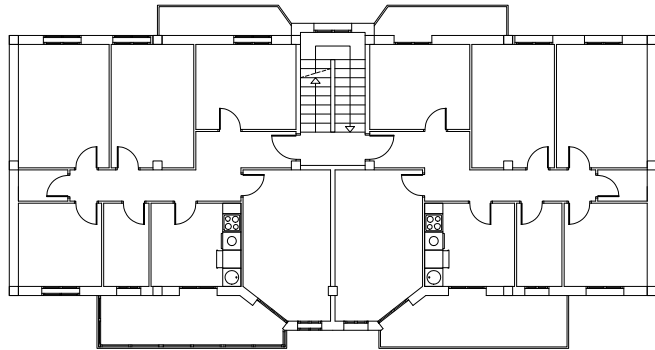
versión: nº plano: **V1 EAO**



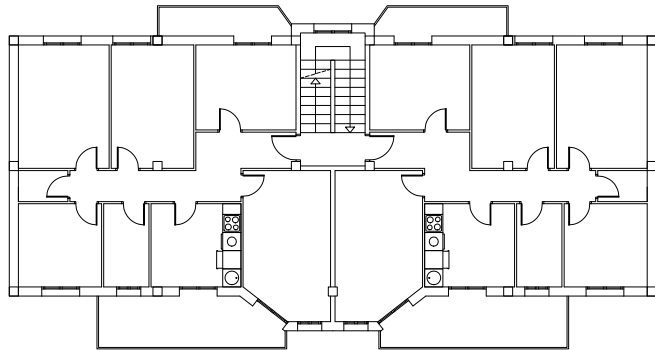
PLANTA BAJA



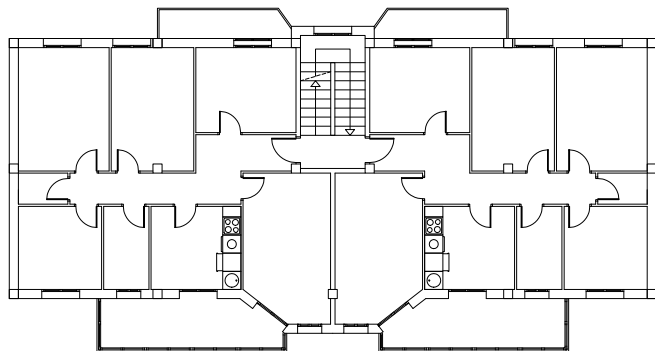
PLANTA CUARTA



PLANTA PRIMERA



PLANTA SEGUNDA



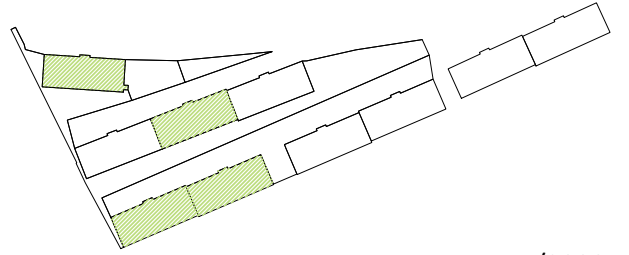
PLANTA TERCERA



ALZADO NORTE



ALZADO SUR



1/2000

vo REBM

ref. __/ 2.017

promotor: Copropietarios
Carretera Sarriguren 1 a 10

proyecto: PE Carretera Sarriguren 1 a10

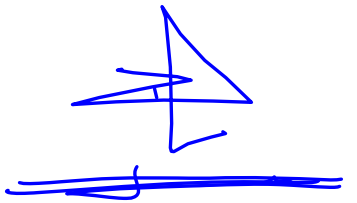
emplazamiento:Carretera Sarriguren 1 a 10
municipio: 31006 pamplona

provincia: navarra

equipo redactor:

BOA arquitectura
sostenible

BOA arquitectos, S. L. P. www.boa-arquitectos.com
c/ berriobide, 36 - oficina 101
31013 Ansoáin (NAVARRA) 948 18 79 77



raúl belloso iñaki archanco

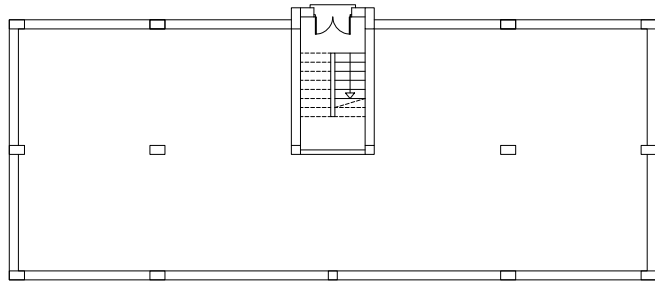
EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL, DEL QUE ES AUTOR LA EMPRESA "BOA ARQUITECTOS S.L.P.". SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO SU CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA AUTORIZACIÓN DE SU AUTOR, QUEDANDO EN CUALQUIER CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.

D.P.: iñaki archanco
C.T.: iñaki archanco
dibujado por: iñaki archanco

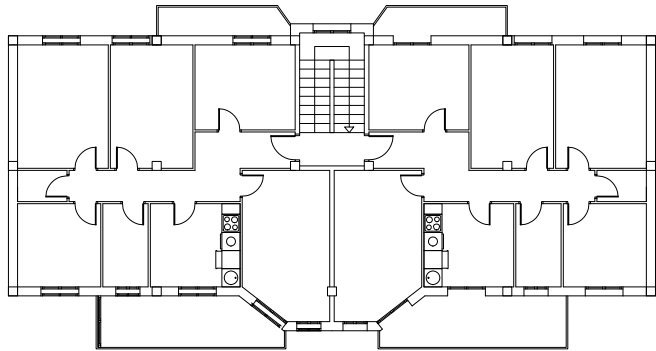
estado: estado actual
plano: portales 1, 3, 5 y 6

escala: 1 / 250 - DIN A3
fecha: abril 2020

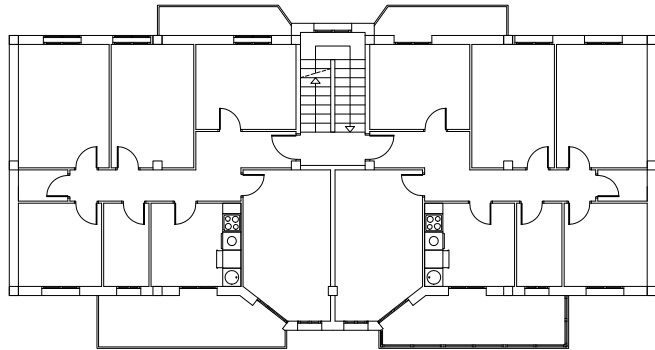
versión: nº plano: V1 EA1



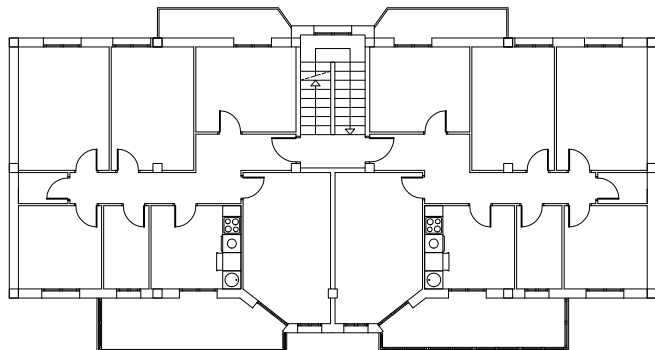
PLANTA BAJA



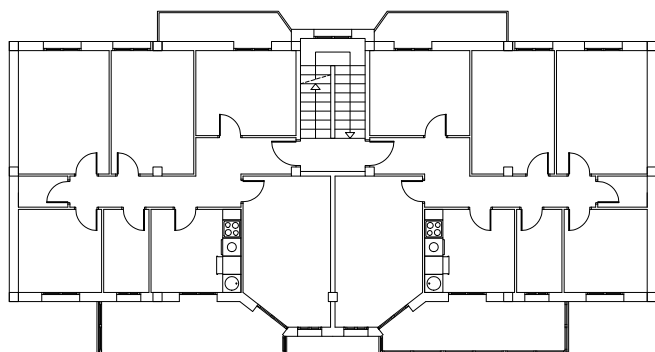
PLANTA CUARTA



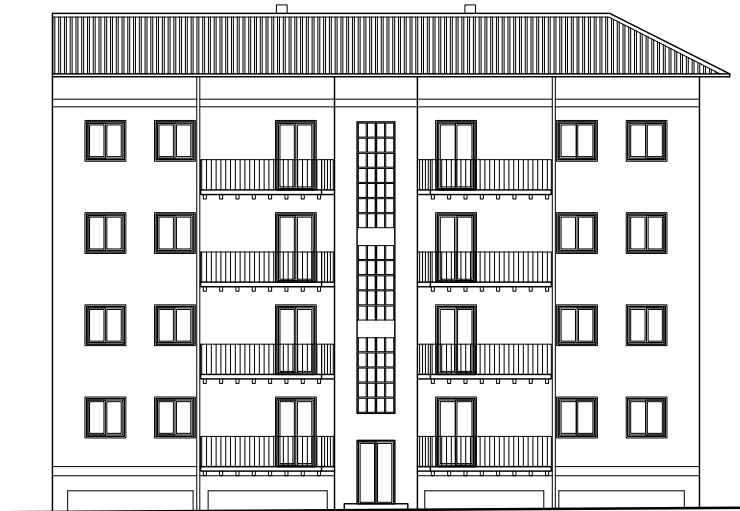
PLANTA PRIMERA



PLANTA 2
PLANTA SEGUNDA



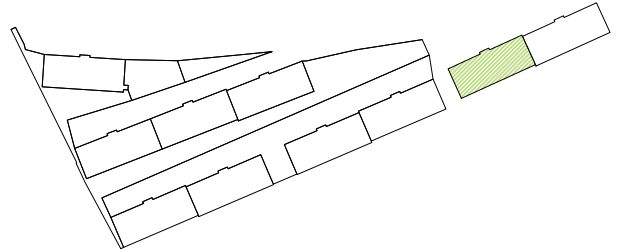
PLANTA TERCERA



ALZADO NORTE



ALZADO SUR



1/2000

vo REBM

ref. __/ 2.017

promotor: Copropietarios
Carretera Sarriguren 1 a 10

proyecto: PE Carretera Sarriguren 1 a10

emplazamiento:Carretera Sarriguren 1 a 10

municipio: 31006 pamplona

provincia: navarra

equipo redactor:

BOA arquitectura
sostenible

BOA arquitectos, S. L. P. www.boa-arquitectos.com
c/ berriobide, 36 - oficina 101
31013 Ansoáin (NAVARRA) 948 18 79 77

raúl belloso
iñaki archanco

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL, DEL QUE ES AUTOR LA EMPRESA "BOA ARQUITECTOS S.L.P.". SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO SU CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA AUTORIZACIÓN DE SU AUTOR, QUEDANDO EN CUALQUIER CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.

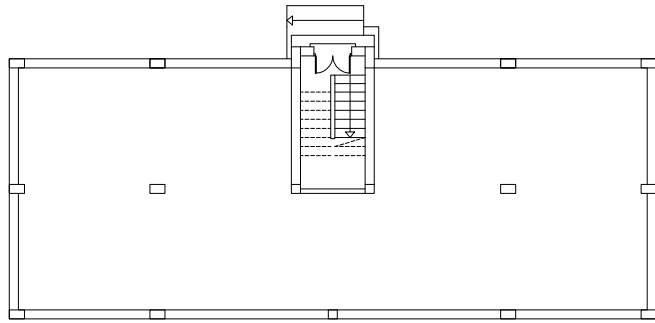
D.P.: iñaki archanco
C.T.: iñaki archanco
dibujado por: iñaki archanco

estado: estado actual
plano: portal 9

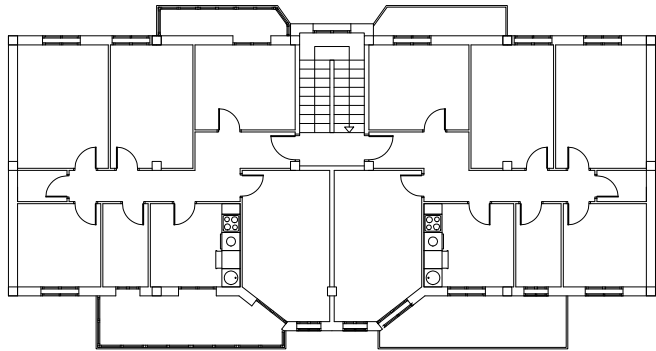
escala: 1 / 250 - DIN A3
fecha: abril 2020

versión: nº plano:

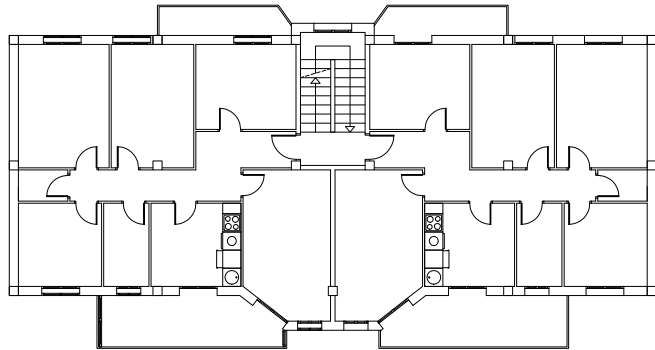
V1 EA2



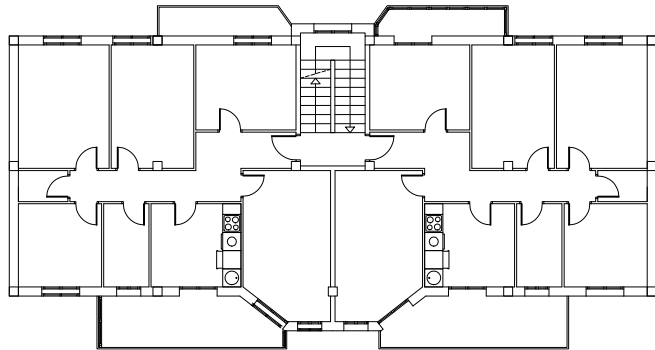
PLANTA BAJA



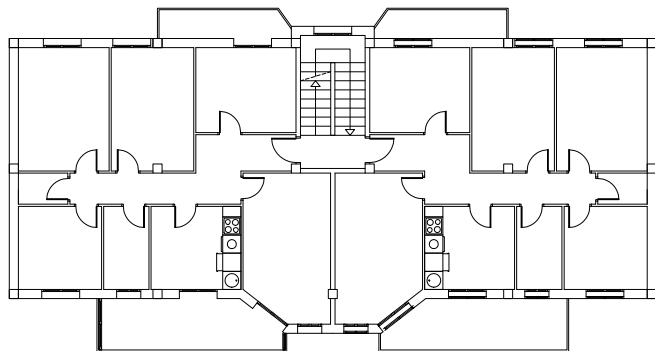
PLANTA CUARTA



PLANTA PRIMERA



PLANTA SEGUNDA



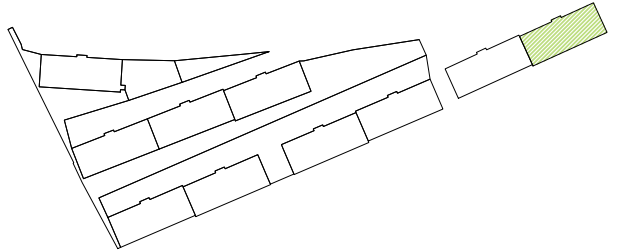
PLANTA TERCERA



ALZADO NORTE



ALZADO SUR



1/2000

vo REBM

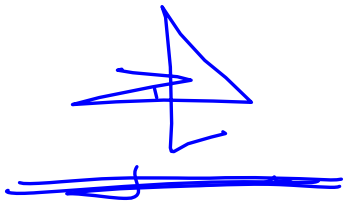
ref. ____ / 2.017
promotor: Copropietarios
Carretera Sarriguren 1 a 10

proyecto: PE Carretera Sarriguren 1 a10

emplazamiento:Carretera Sarriguren 1 a 10
municipio: 31006 pamplona
provincia: navarra
equipo redactor:

BOA arquitectura
sostenible

BOA arquitectos, S. L. P. www.boa-arquitectos.com
c/ berriobide, 36 - oficina 101
31013 Ansoáin (NAVARRA) 948 18 79 77



raúl belloso iñaki archanco

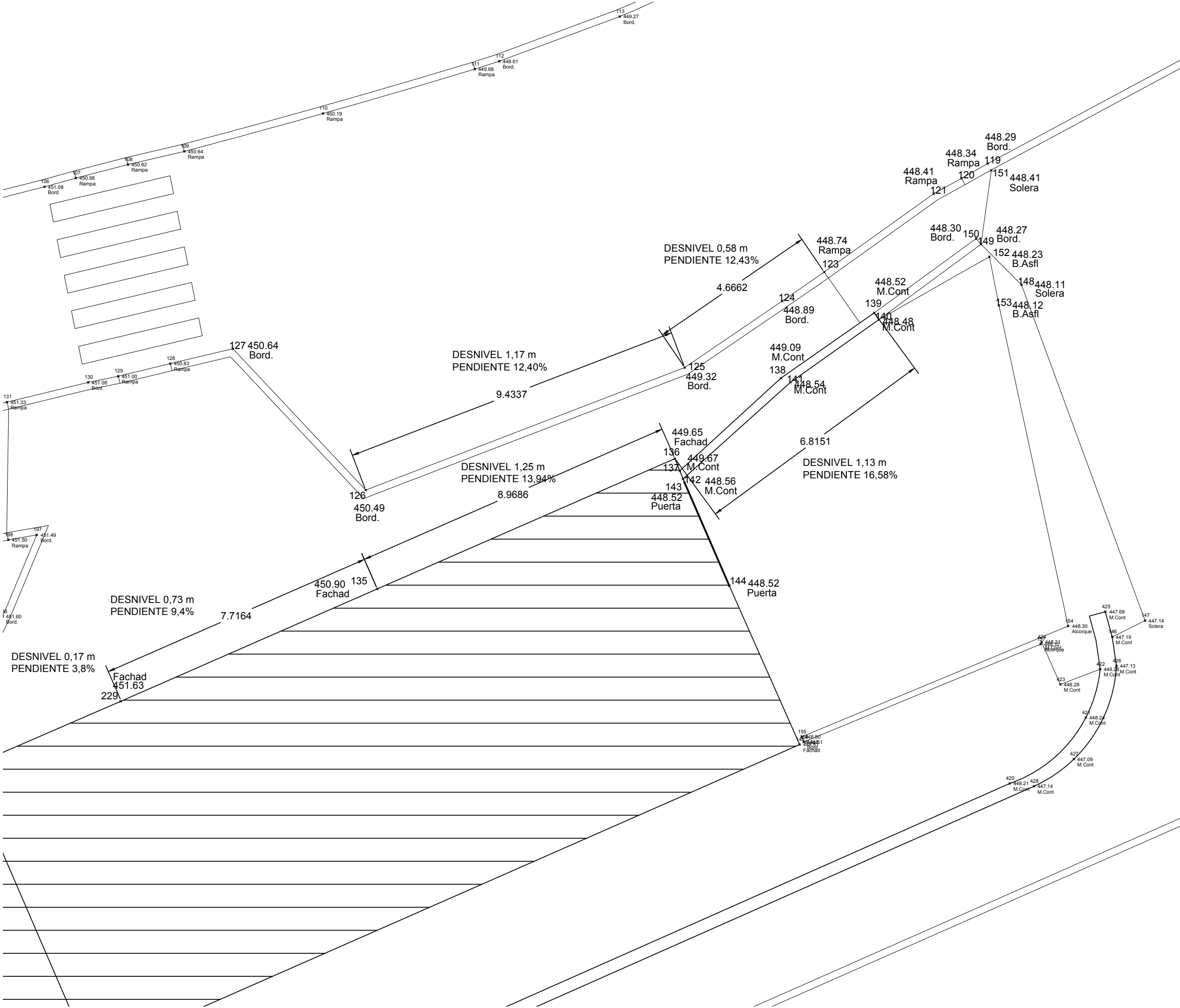
EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL, DEL QUE ES AUTOR LA EMPRESA "BOA ARQUITECTOS S.L.P.". SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO SU CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA AUTORIZACIÓN DE SU AUTOR, QUEDANDO EN CUALQUIER CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.

D.P.: iñaki archanco
C.T.: iñaki archanco
dibujado por: iñaki archanco

estado: estado actual
plano: portal 10

escala: 1 / 250 - DIN A3
fecha: abril 2020
versión: nº plano:

V1 **EA3**



vo REBM

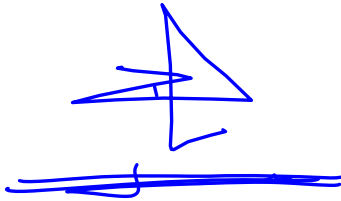
ref. __ / 2.017
promotor: Copropietarios
Carretera Sarriguren 1 a 10

proyecto: PE Carretera Sarriguren 1 a10

emplazamiento:Carretera Sarriguren 1 a 10
municipio: 31006 pamplona
provincia: navarra
equipo redactor:

BOA arquitectura
sostenible

BOA arquitectos, S. L. P. www.boa-arquitectos.com
c/ berriobide, 36 - oficina 101
31013 Ansoáin (NAVARRA) 948 18 79 77



raúl belloso iñaki archanco

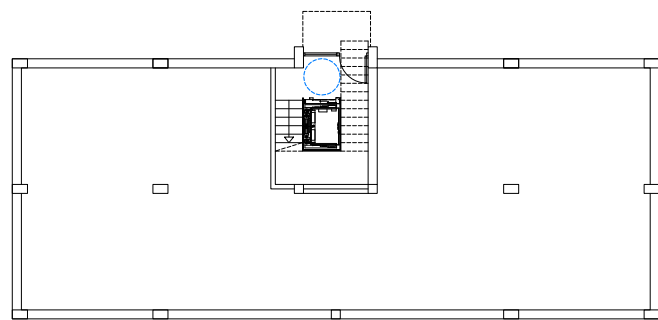
EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL, DEL QUE ES AUTOR LA EMPRESA "BOA ARQUITECTOS S.L.P.". SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO SU CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA AUTORIZACIÓN DE SU AUTOR, QUEDANDO EN CUALQUIER CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.

D.P.: iñaki archanco
C.T.: iñaki archanco
dibujado por: iñaki archanco

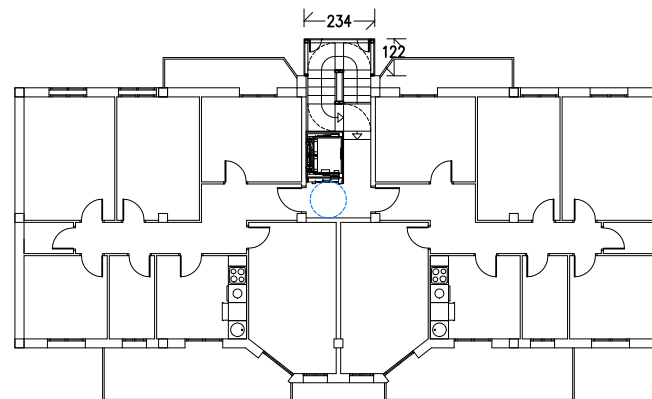
estado: estado actual
plano: rasantes entorno portal 10

escala: 1 / 100 - DIN A3
fecha: abril 2020

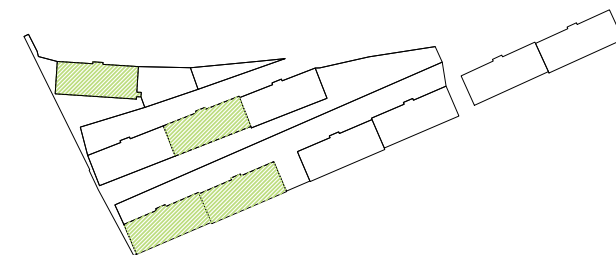
versión: nº plano:
V1 R1



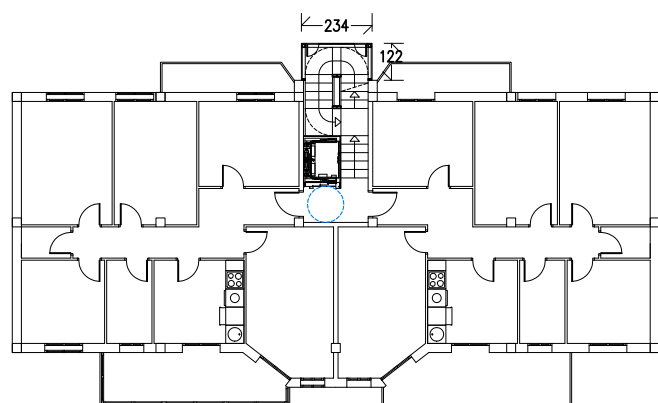
PLANTA BAJA



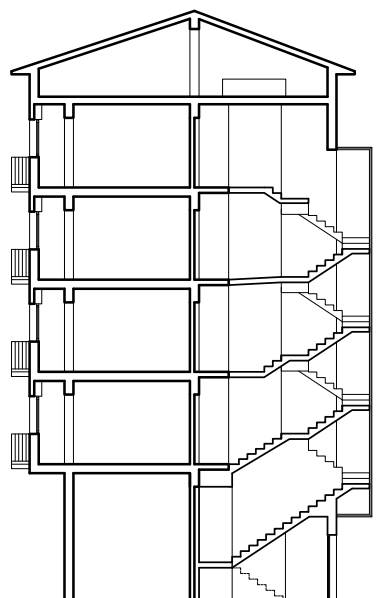
PLANTA CUARTA



1/2000



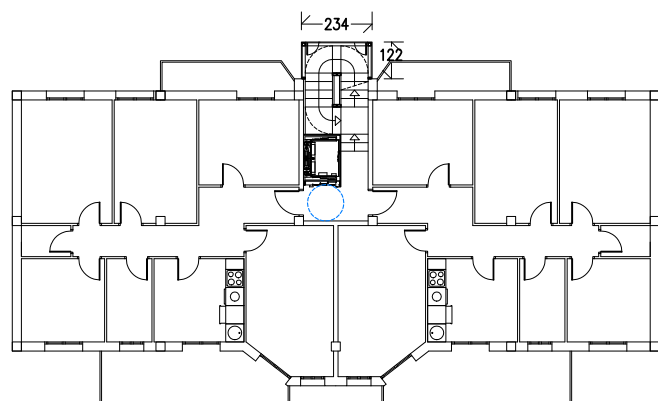
PLANTA PRIMERA



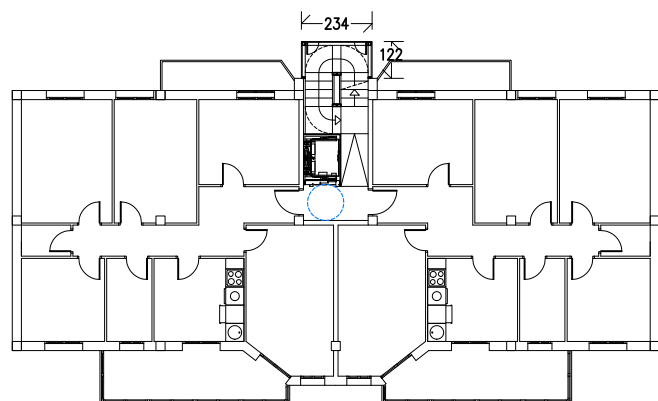
SECCIÓN



ALZADO NORTE



PLANTA SEGUNDA



PLANTA TERCERA



ALZADO SUR

vo REBM

ref. ___ / 2.017

promotor: Copropietarios
Carretera Sarriguren 1 a 10

proyecto: PE Carretera Sarriguren 1 a10

emplazamiento: Carretera Sarriguren 1 a 10
municipio: 31006 pamplona

provincia: navarra

equipo redactor:

BOA arquitectura
sostenible

BOA arquitectos, S. L. P. www.boa-arquitectos.com
c/ berriobide, 36 - oficina 101
31013 Ansoáin (NAVARRA) 948 18 79 77



raúl belloso

iñaki archanco

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL, DEL QUE ES AUTOR LA EMPRESA "BOA ARQUITECTOS S.L.P.". SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO SU CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA AUTORIZACIÓN DE SU AUTOR, QUEDANDO EN CUALQUIER CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.

D.P.: iñaki archanco
C.T.: iñaki archanco
dibujado por: iñaki archanco

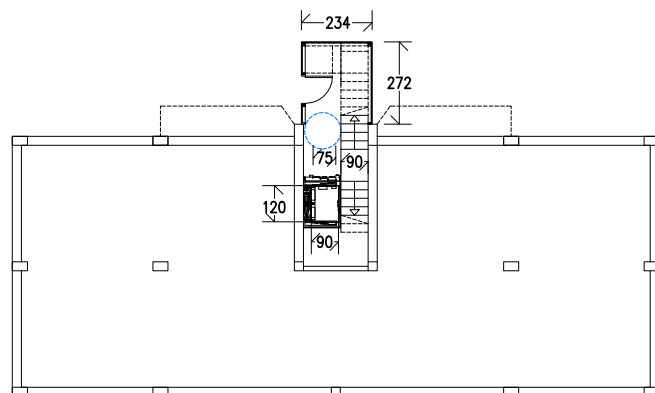
estado: propuesta accesibilidad
plano: portales 1, 3, 5 y 6

escala: 1 / 250 - DIN A3
fecha: abril 2020

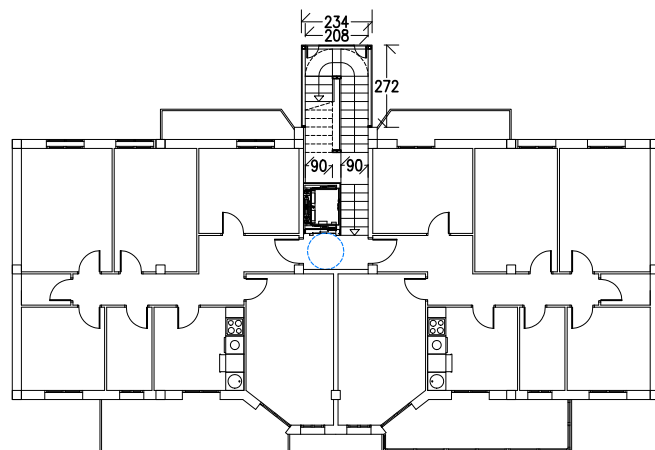
versión: nº plano:

V1

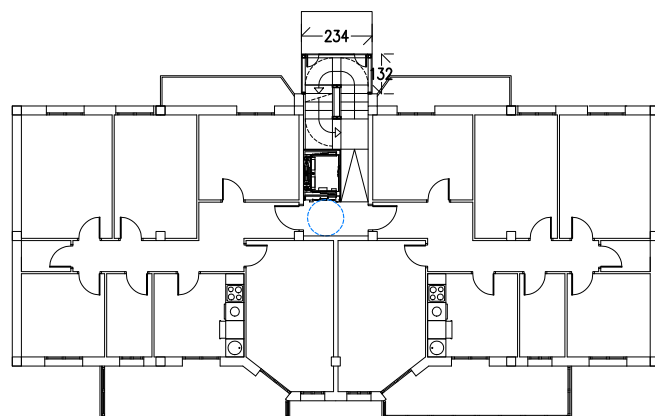
P1



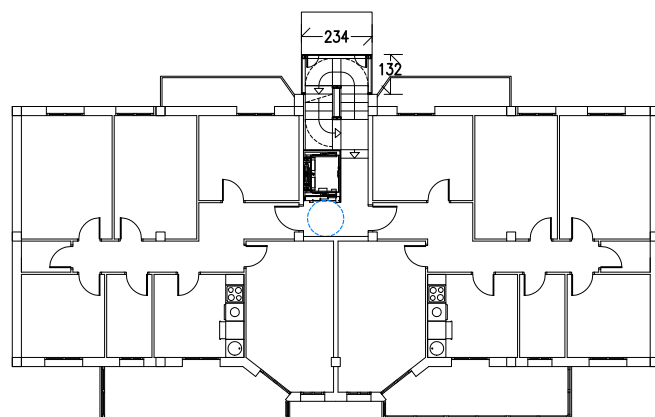
PLANTA BAJA



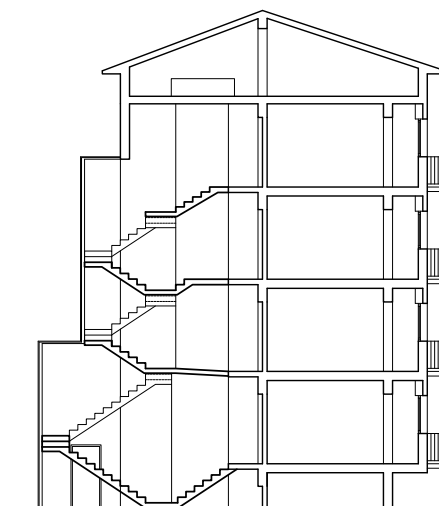
PLANTA PRIMERA



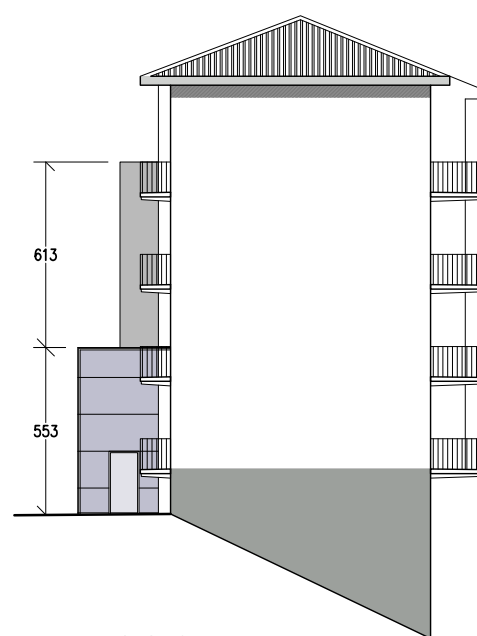
PLANTA SEGUNDA



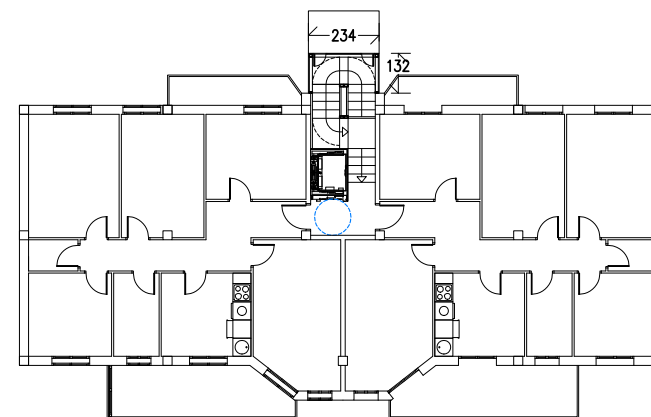
PLANTA TERCERA



SECCIÓN



ALZADO OESTE



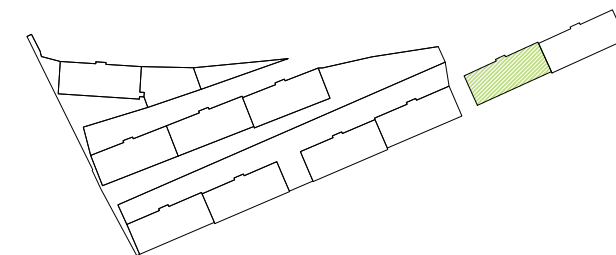
PLANTA CUARTA



ALZADO NORTE



ALZADO SUR



1/2000

vo REBM

ref. __/ 2.017

promotor: Copropietarios
Carretera Sarriguren 1 a 10

proyecto: PE Carretera Sarriguren 1 a10

emplazamiento: Carretera Sarriguren 1 a 10

municipio: 31006 pamplona

provincia: navarra

equipo redactor:

BOA arquitectura
sostenible

BOA arquitectos, S. L. P. www.boa-arquitectos.com
c/ berriobide, 36 - oficina 101
31013 Ansoáin (NAVARRA) 948 18 79 77



raúl belloso

iñaki archanco

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL, DEL QUE ES AUTOR LA EMPRESA "BOA ARQUITECTOS S.L.P.". SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO SU CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA AUTORIZACIÓN DE SU AUTOR, QUEDANDO EN CUALQUIER CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.

D.P.: iñaki archanco

C.T.: iñaki archanco

dibujado por: iñaki archanco

estado: propuesta accesibilidad

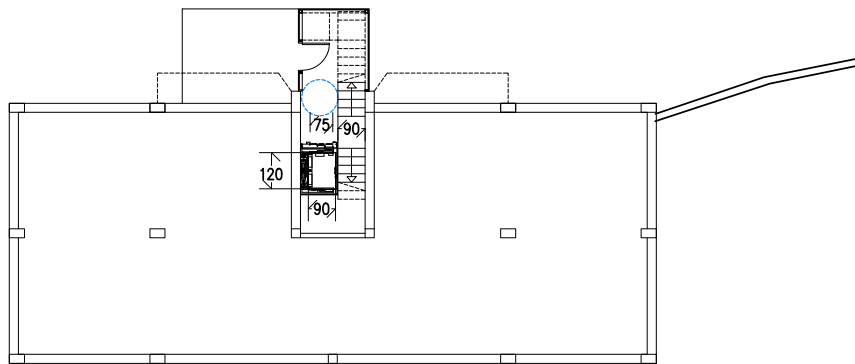
plano: portal 9

escala: 1 / 250 - DIN A3

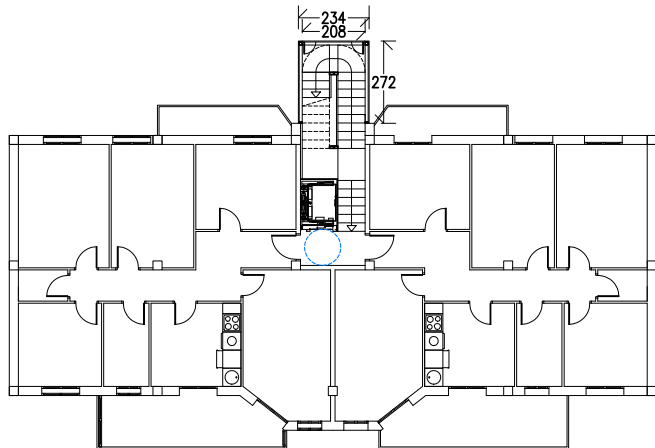
fecha: abril 2020

versión: nº plano:

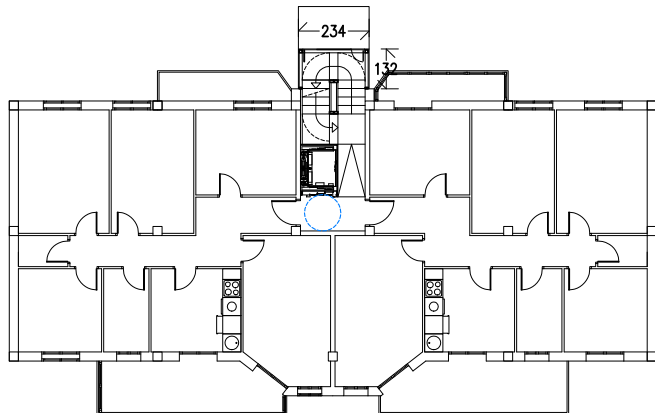
V1 P2



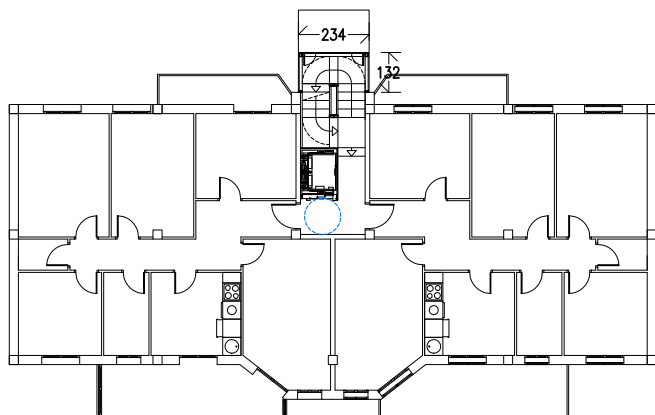
PLANTA BAJA



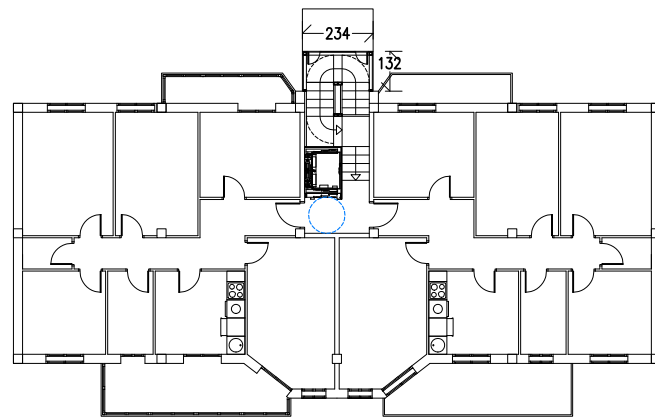
PLANTA PRIMERA



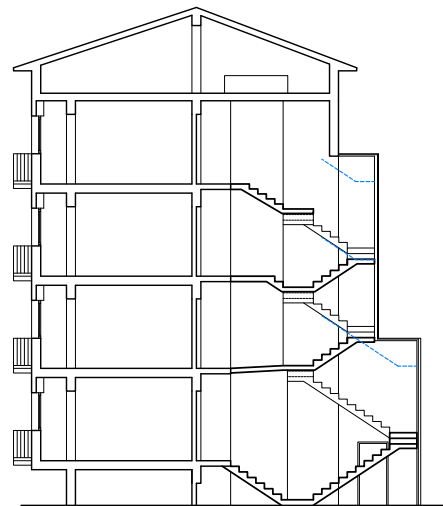
PLANTA SEGUNDA



PLANTA TERCERA



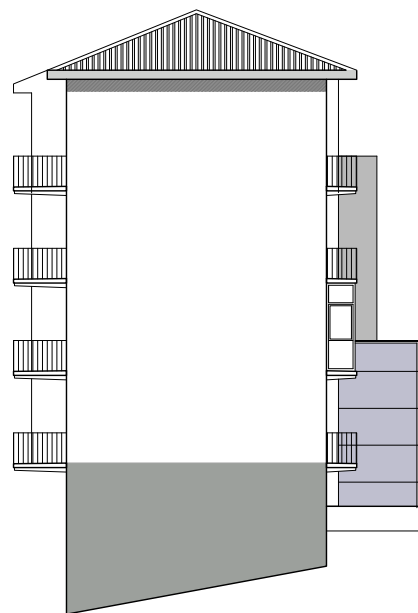
PLANTA CUARTA



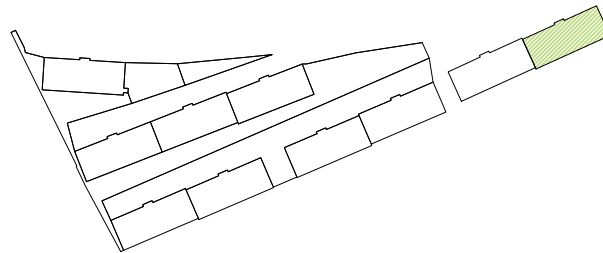
SECCIÓN



ALZADO NORTE



ALZADO SUR



1/2000

vo REBM

ref. __/ 2.017

promotor: Copropietarios
Carretera Sarriguren 1 a 10

proyecto: PE Carretera Sarriguren 1 a10

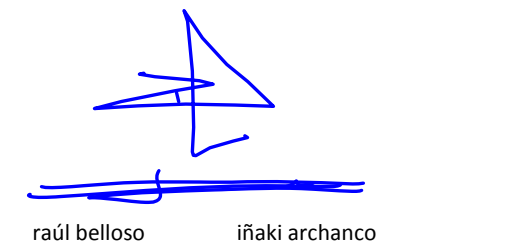
emplazamiento:Carretera Sarriguren 1 a 10
municipio: 31006 pamplona

provincia: navarra

equipo redactor:

BOA arquitectura
sostenible

BOA arquitectos, S. L. P. www.boa-arquitectos.com
c/ berriobide, 36 - oficina 101
31013 Ansoáin (NAVARRA) 948 18 79 77



EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL, DEL QUE ES AUTOR LA EMPRESA "BOA ARQUITECTOS S.L.P.". SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO SU CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA AUTORIZACIÓN DE SU AUTOR, QUEDANDO EN CUALQUIER CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.

D.P.: iñaki archanco
C.T.: iñaki archanco
dibujado por: iñaki archanco

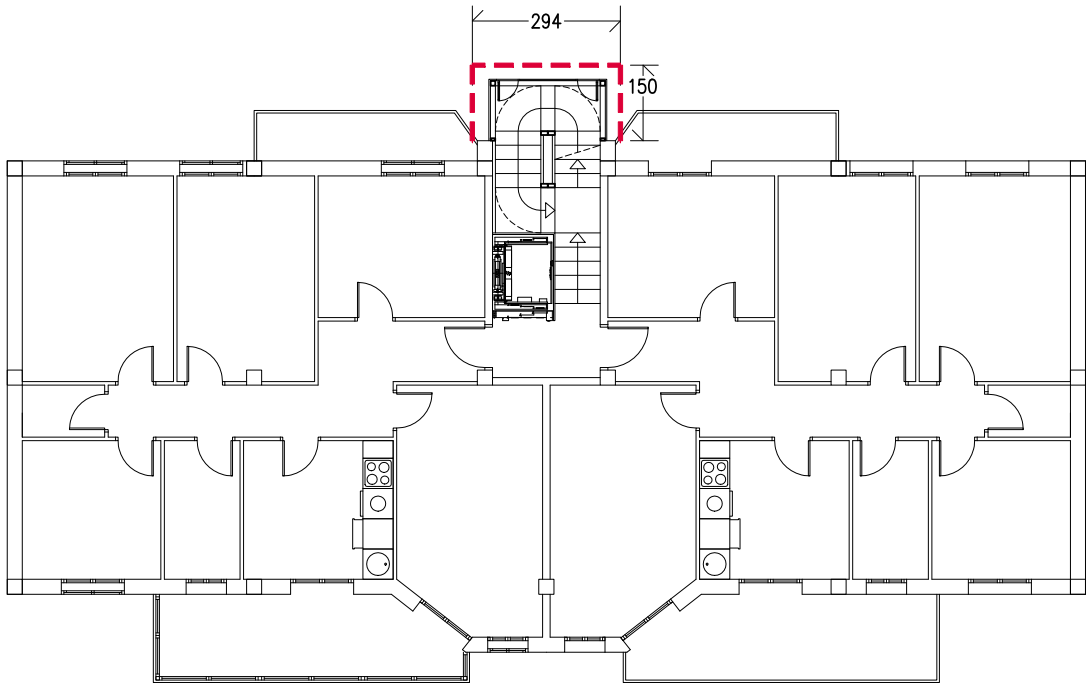
estado: propuesta accesibilidad
plano: portal 10

escala: 1 / 250 - DIN A3
fecha: abril 2020

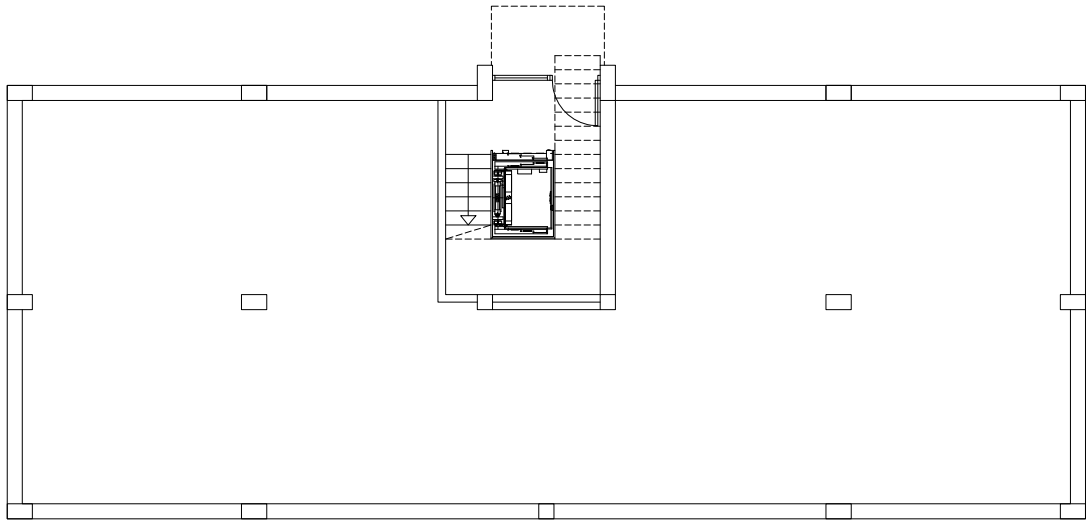
versión: nº plano:
V1 P3

----- Alineación máxima

PORTAL 1

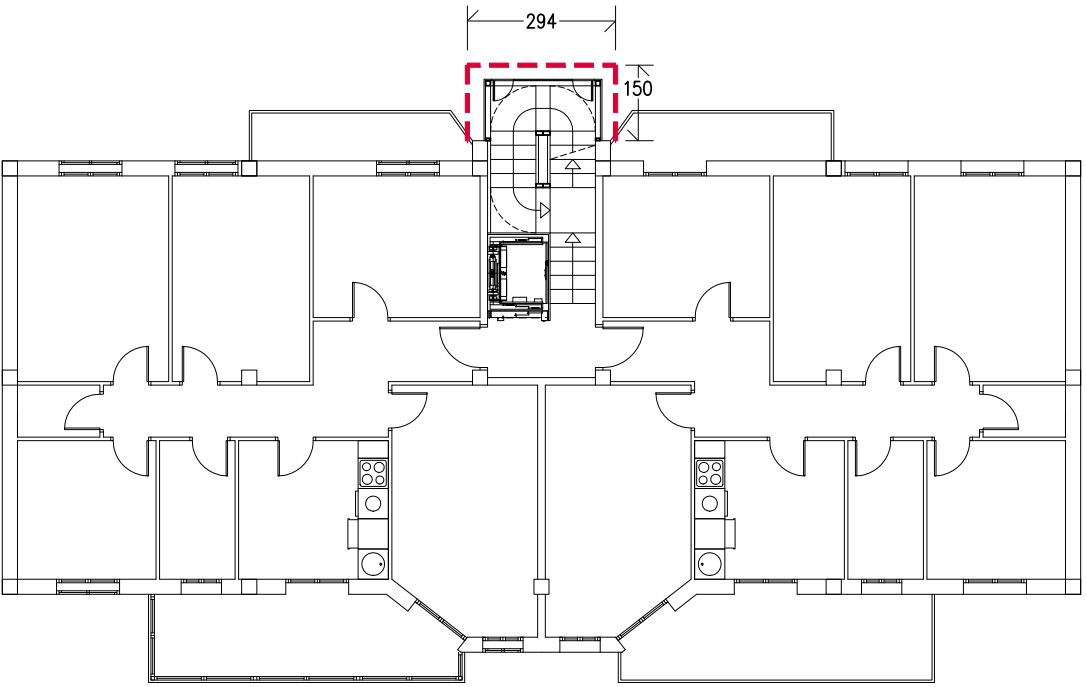


PLANTA TIPO

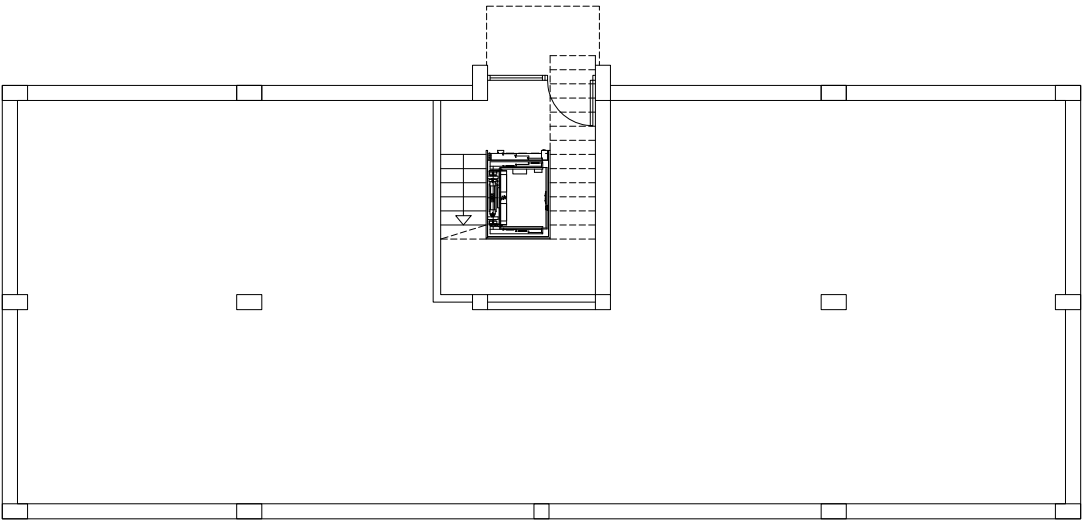


PLANTA BAJA

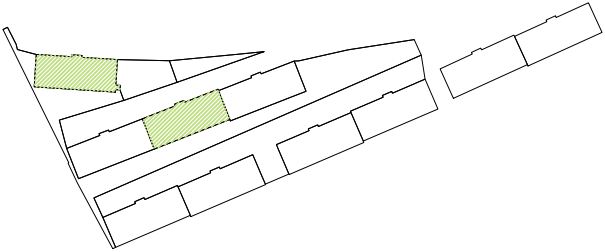
PORTAL 3



PLANTA TIPO



PLANTA BAJA



1/2000

vo REBM

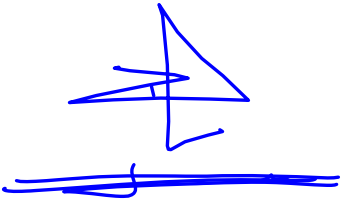
ref. ____ / 2.017
promotor: Copropietarios
Carretera Sarriguren 1 a 10

proyecto: PE Carretera Sarriguren 1 a10

emplazamiento:Carretera Sarriguren 1 a 10
municipio: 31006 pamplona
provincia: navarra
equipo redactor:

BOA arquitectura sostenible

BOA arquitectos, S. L. P. www.boa-arquitectos.com
c/ berriobide, 36 - oficina 101
31013 Ansoáin (NAVARRA) 948 18 79 77



raúl belloso iñaki archanco

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL, DEL QUE ES AUTOR LA EMPRESA "BOA ARQUITECTOS S.L.P.". SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO SU CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA AUTORIZACIÓN DE SU AUTOR, QUEDANDO EN CUALQUIER CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.

D.P.: iñaki archanco
C.T.: iñaki archanco
dibujado por: iñaki archanco

estado: propuesta accesibilidad
plano: alineaciones máximas
portales 1 y 3

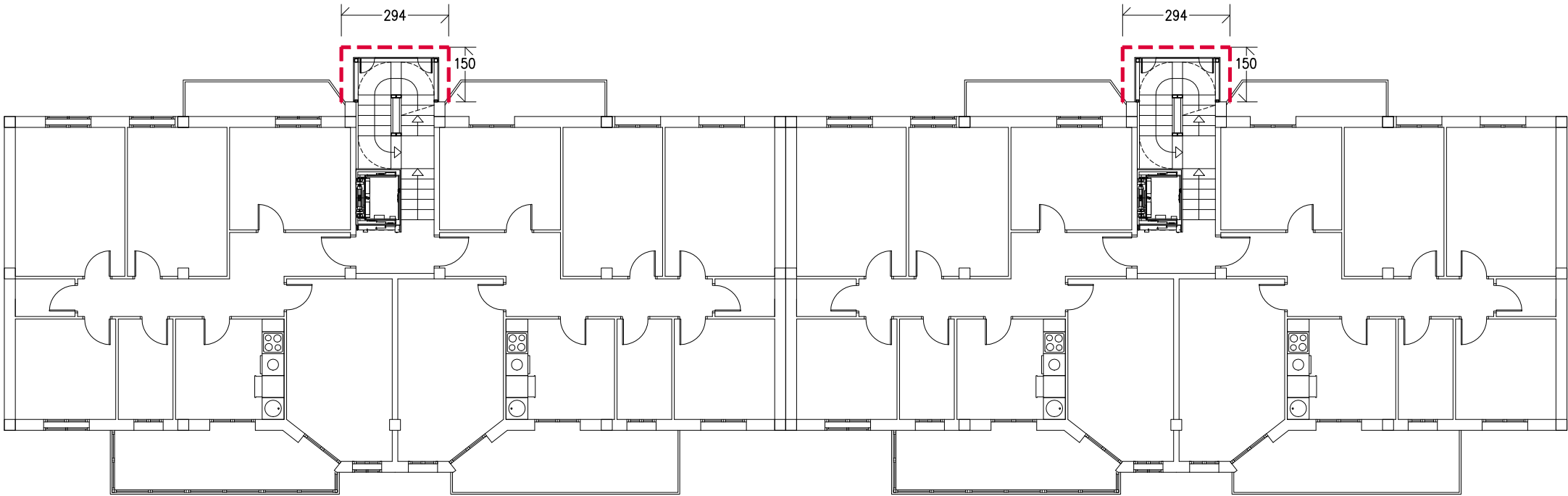
escala: 1 / 150 - DIN A3
fecha: abril 2020

versión: nº plano:

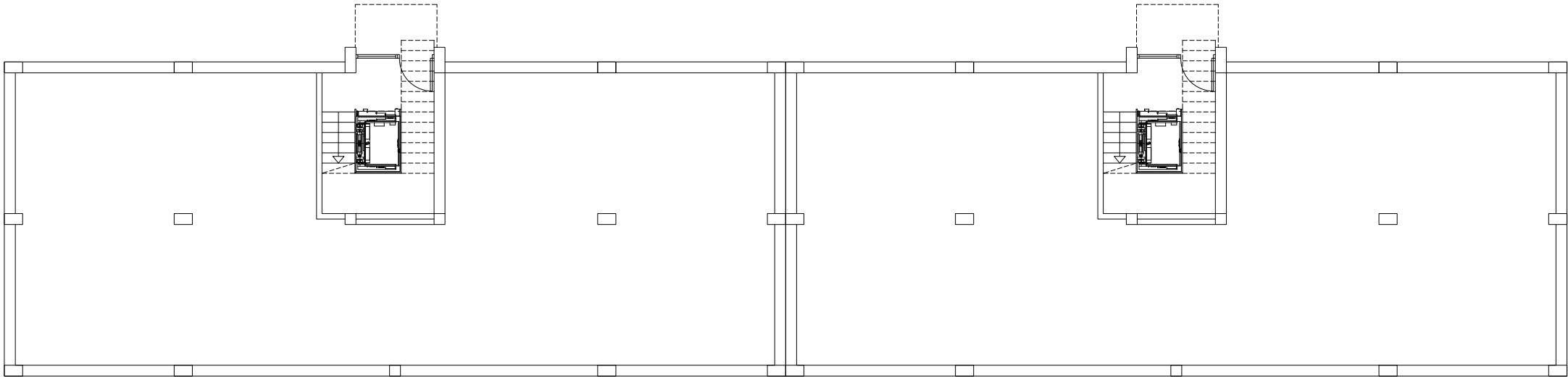
V3 P4

----- Alineación máxima

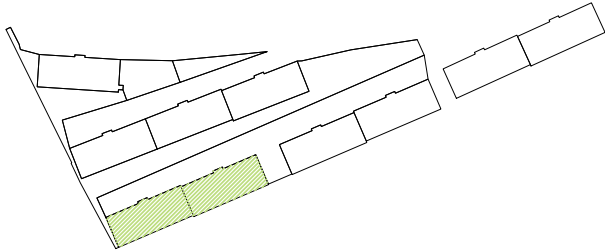
PORTALES 5 Y 6



PLANTA TIPO



PLANTA BAJA



1/2000

vo REBM

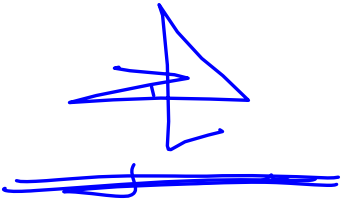
ref. ____ / 2.017
promotor: Copropietarios
Carretera Sarriguren 1 a 10

proyecto: PE Carretera Sarriguren 1 a10

emplazamiento:Carretera Sarriguren 1 a 10
municipio: 31006 pamplona
provincia: navarra
equipo redactor:

BOA arquitectura sostenible

BOA arquitectos, S. L. P. www.boa-arquitectos.com
c/ berriobide, 36 - oficina 101
31013 Ansoáin (NAVARRA) 948 18 79 77



raúl belloso iñaki archanco

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL, DEL QUE ES AUTOR LA EMPRESA "BOA ARQUITECTOS S.L.P.". SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO SU CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA AUTORIZACIÓN DE SU AUTOR, QUEDANDO EN CUALQUIER CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.

D.P.: iñaki archanco
C.T.: iñaki archanco
dibujado por: iñaki archanco

estado: propuesta accesibilidad
plano: alineaciones máximas
portales 5 y 6

escala: 1 / 150 - DIN A3
fecha: abril 2020

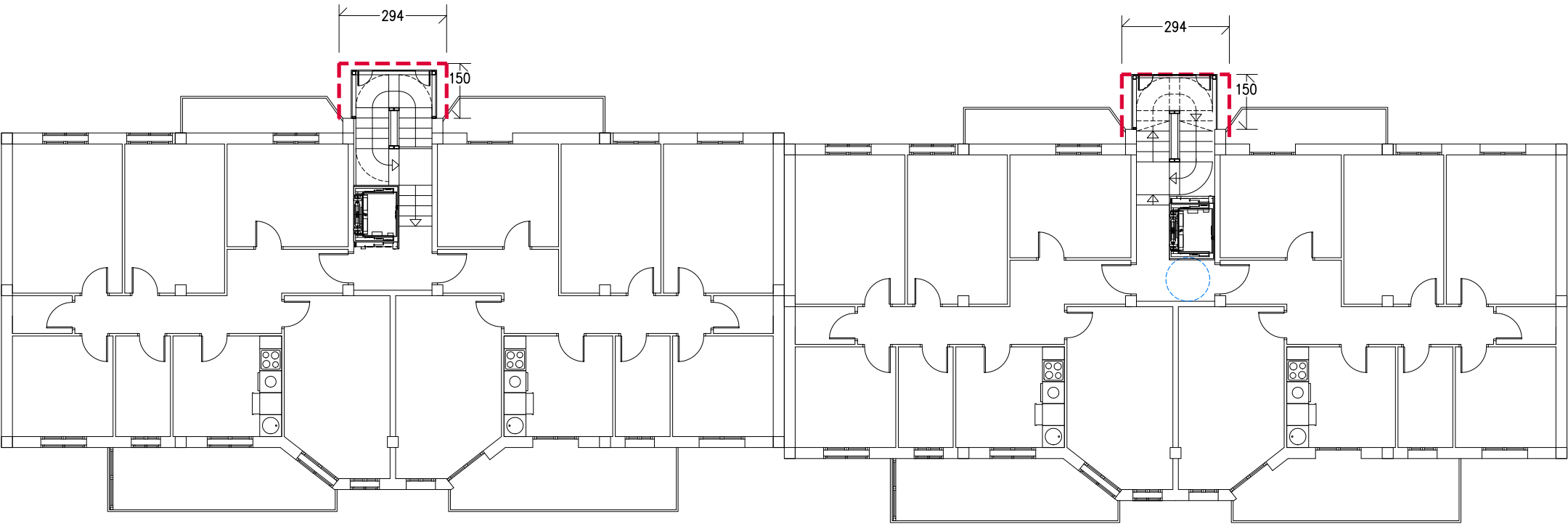
versión: nº plano:

V3

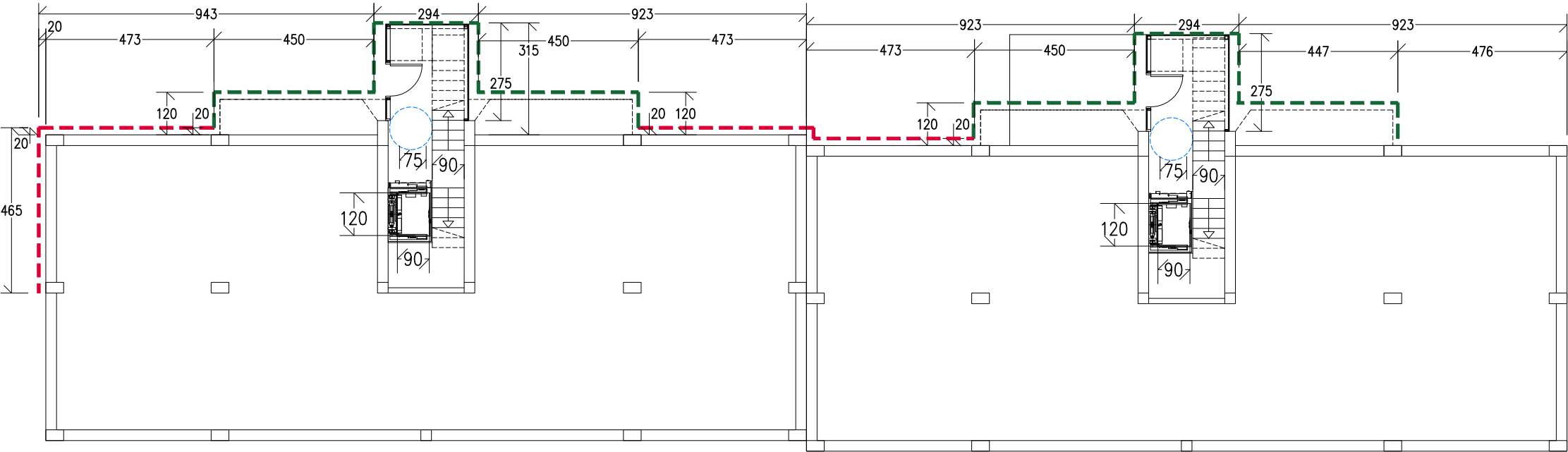
P5

- Alineación máxima
- Vuelo máximo
- Alineación máxima en acera

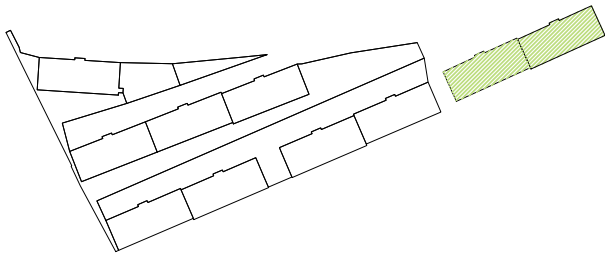
PORTALES 9 Y 10



PLANTA TIPO



ENTRE PLANTA



1/2000

vo REBM

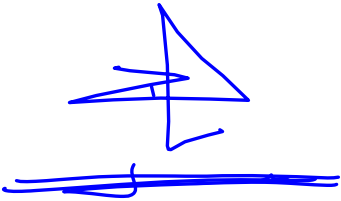
ref. ____/ 2.017
promotor: Copropietarios
Carretera Sarriguren 1 a 10

proyecto: PE Carretera Sarriguren 1 a10

emplazamiento:Carretera Sarriguren 1 a 10
municipio: 31006 pamplona
provincia: navarra
equipo redactor:

BOA arquitectura sostenible

BOA arquitectos, S. L. P. www.boa-arquitectos.com
c/ berriobide, 36 - oficina 101
31013 Ansoáin (NAVARRA) 948 18 79 77



raúl belloso iñaki archanco

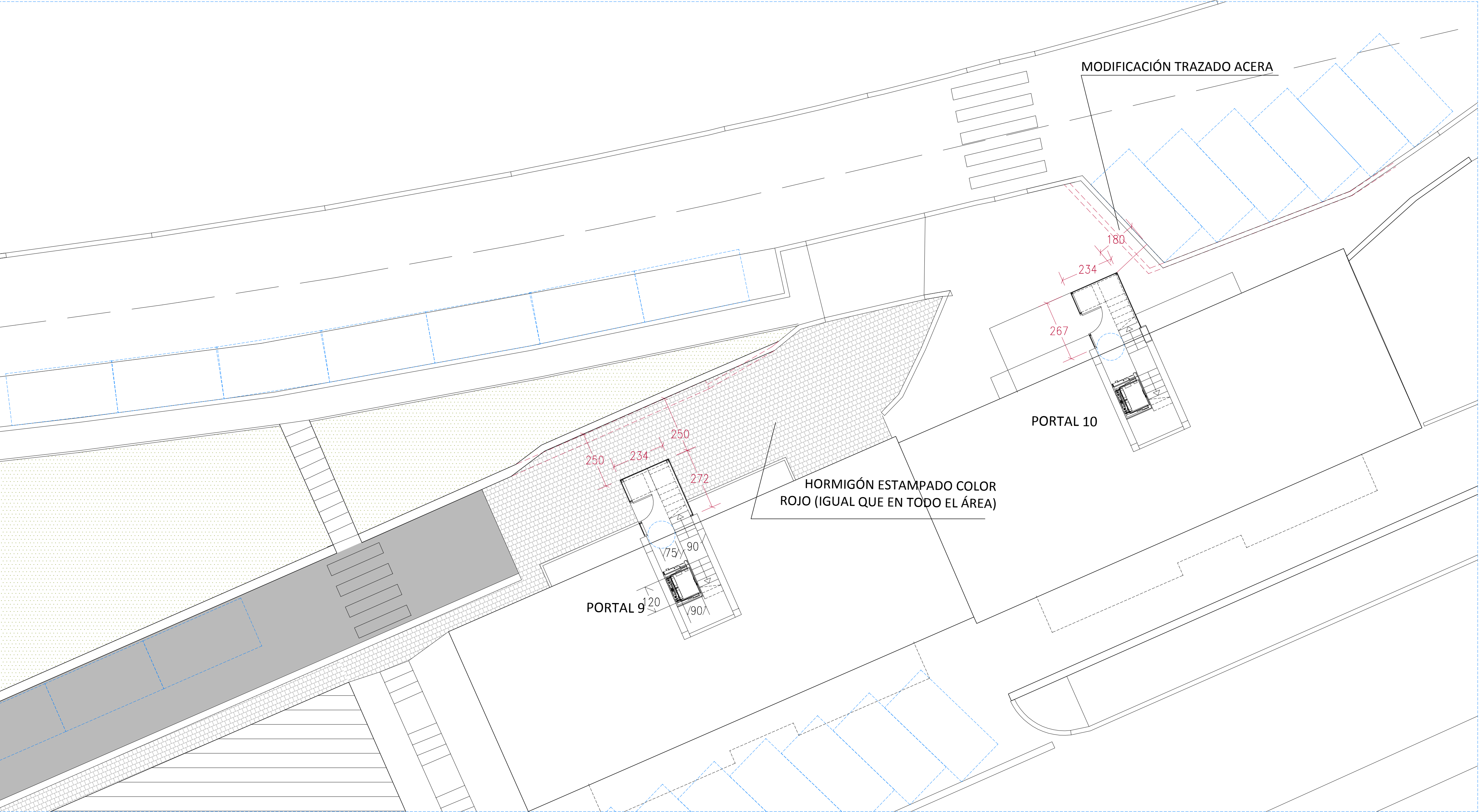
EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL, DEL QUE ES AUTOR LA EMPRESA "BOA ARQUITECTOS S.L.P.". SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO SU CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA AUTORIZACIÓN DE SU AUTOR, QUEDANDO EN CUALQUIER CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.

D.P.: iñaki archanco
C.T.: iñaki archanco
dibujado por: iñaki archanco

estado: propuesta accesibilidad
plano: alineaciones máximas
portales 9 y 10

escala: 1 / 150 - DIN A3
fecha: abril 2020
versión: nº plano:

V4 P6



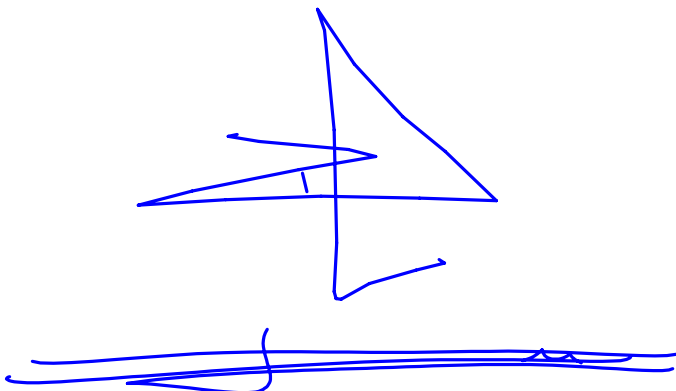
vo **REBM**
ref. ____ / 2.017
promotor: Copropietarios
Carretera Sarriuren 1 a 10

proyecto: PE Carretera Sarriuren 1 a10

emplazamiento:Carretera Sarriuren 1 a 10
municipio: 31006 pamplona
provincia: navarra
equipo redactor:

BOA arquitectura
sostenible

BOA arquitectos, S. L. P. www.boa-arquitectos.com
c/ berriobide, 36 - oficina 101
31013 Ansoáin (NAVARRA) 948 18 79 77



raúl belloso iñaki archanco

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL, DEL QUE ES AUTOR LA EMPRESA "BOA ARQUITECTOS S.L.P.". SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO SU CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA AUTORIZACIÓN DE SU AUTOR, QUEDANDO EN CUALQUIER CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.

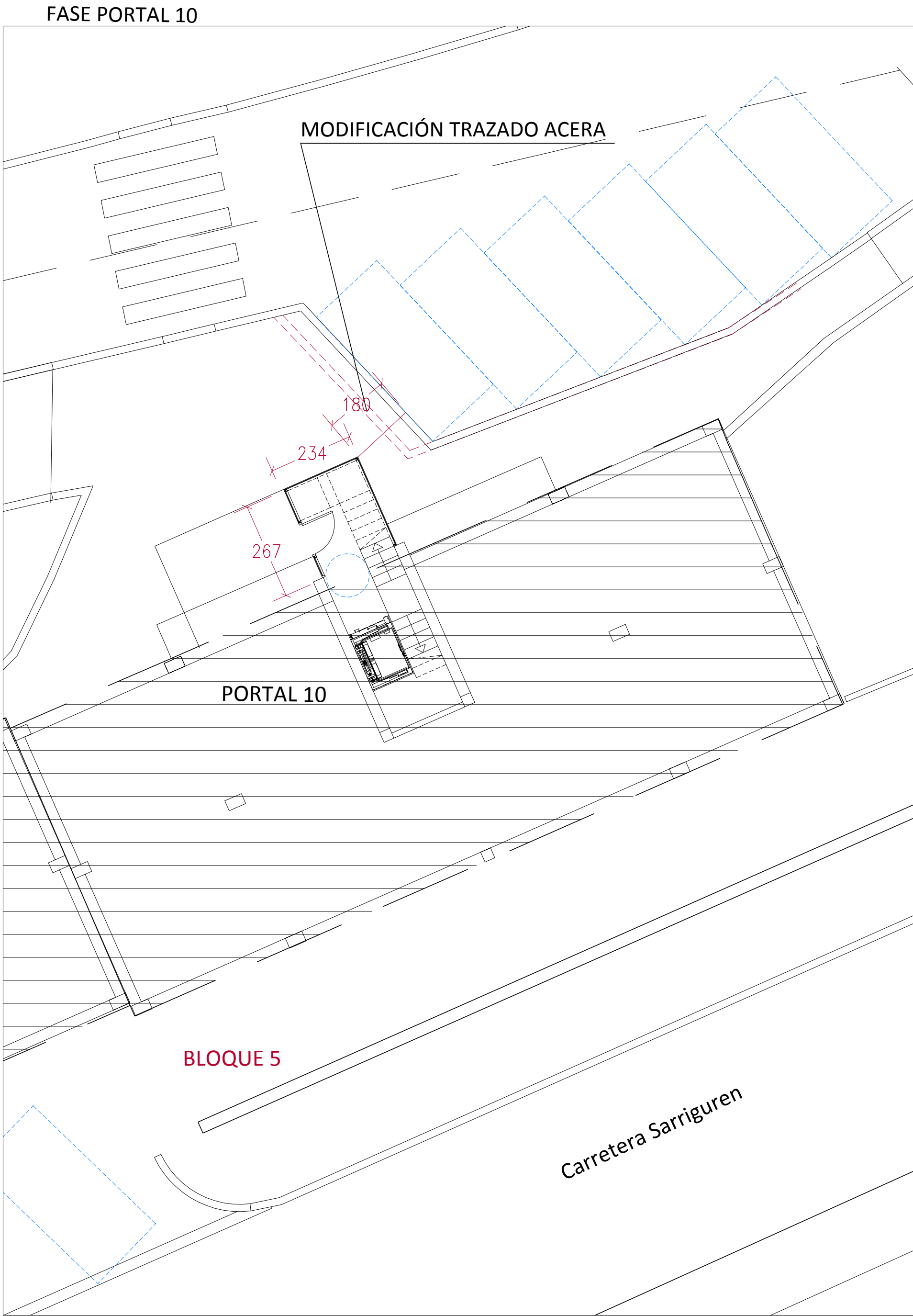
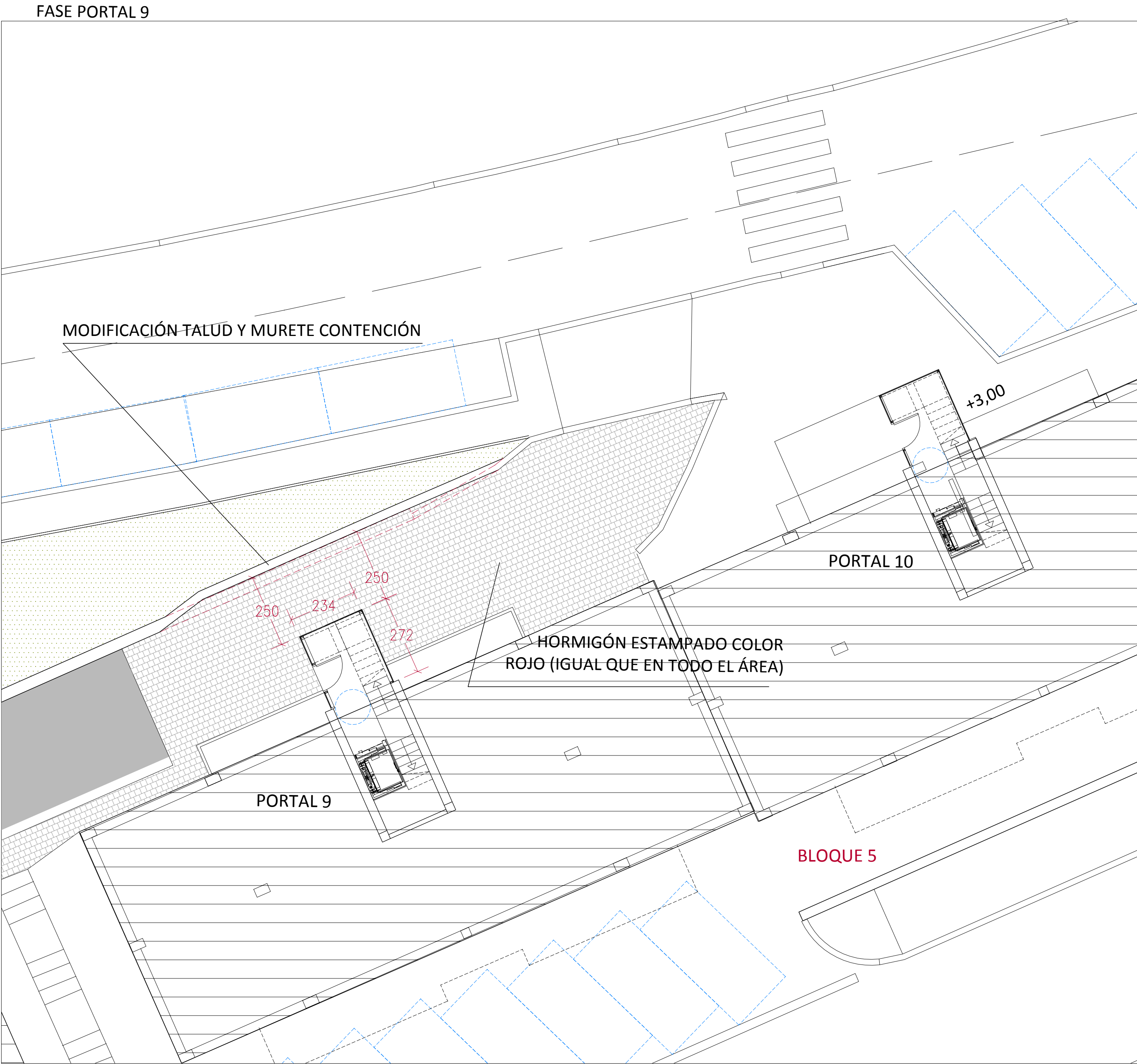
D.P.: iñaki archanco
C.T.: iñaki archanco
dibujado por: iñaki archanco

estado: propuesta
plano: ordenación del entorno

escala: 1 / 200 - DIN A3
fecha: abril 2020
versión: nº plano:

V4

U0



vo REBM

ref. __ / 2.017
promotor: Copropietarios
Carretera Sarriuren 1 a 10

proyecto: PE Carretera Sarriuren 1 a10

emplazamiento:Carretera Sarriuren 1 a 10
municipio: 31006 pamplona
provincia: navarra
equipo redactor:

BOA arquitectura sostenible

BOA arquitectos, S. L. P. www.boa-arquitectos.com
c/ berriobide, 36 - oficina 101
31013 Ansoáin (NAVARRA) 948 18 79 77

raúl belloso iñaki archanco

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL, DEL QUE ES AUTOR LA EMPRESA "BOA ARQUITECTOS S.L.P.". SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO SU CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA AUTORIZACIÓN DE SU AUTOR, QUEDANDO EN CUALQUIER CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.

D.P.: iñaki archanco
C.T.: iñaki archanco
dibujado por: iñaki archanco

estado: propuesta
plano: fases de ordenación del entorno
NUEVO ACCESO (±0,00)

escala: 1 / 200 - DIN A3
fecha: abril 2020
versión: nº plano:

V1 U1