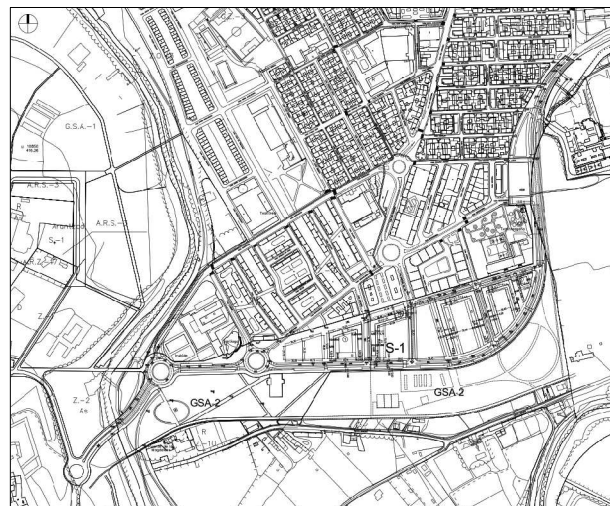


C/ Nueva 8, Oficina 2
Mutilva Alta
31192 Navarra
T 948 23 98 25
F 948 23 76 07
www.asoarq.com
aa@asoarq.com

**MODIFICACION PORMENORIZADA DEL PLAN PARCIAL DEL
SECTOR V/S-1 Y SISTEMA GENERAL ADSCRITO V/GSA2.
AREA DE REPARTO ARS1 DEL PLAN MUNICIPAL DE
PAMPLONA**

ARQUITECTOS:

JUNIO 2020

SANTIAGO DIAZ DE RADA PARDO
V. ANTONIO LOPEZ IRAIZOZ
SANTIAGO IRIBARREN SANTESTEBAN
MIGUEL ÁNGEL ZABALA IRAURGUI

ÍNDICE

1	OBJETO	2
2	AUTOR DEL ENCARGO	2
3	AUTOR DEL DOCUMENTO	3
4	AMBITO TERRITORIAL	3
5	NORMATIVA VIGENTE	3
•	MARCO URBANÍSTICO	3
5.1	NORMATIVA ACTUAL	3
6	JUSTIFICACION DE LA MODIFICACIÓN	5
7	ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA	8
8	DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO	8
9	INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO	8
10	MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONOMICA	9
10.1	CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	9
10.2	VIABILIDAD ECONÓMICA	9
10.3	SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA MUNICIPAL	10
11	PROCEDIMIENTO	10
12	CONCLUSION	10

1 OBJETO

El Ayuntamiento de Pamplona aprobó definitivamente el Plan Parcial Chantrea Sur, Sector S1 y Sistema General Adscrito V/GSA2 (parte) de la Unidad Integrada V-Chantrea/Magdalena, el 19 de Abril 2007. Desde ese momento ha habido reflexiones de diferentes agentes de las normas urbanísticas del Plan Parcial.

Hoy en día todavía es preciso completar, aclarar o modificar diversos artículos de la normativa para que los fines fundamentales de este planeamiento se lleven a cabo de la manera más adecuada.

Analizando pormenorizadamente la ordenación y teniendo en cuenta que se pueden construir vuelos sobre las alineaciones obligatorias o máximas se ha detectado que los viales con dirección norte-sur que tienen unas anchuras que oscilan entre 14m y 20m, pueden estrecharse de forma significativa.

El presente documento modifica las alineaciones, la supresión de los vuelos sobre las calles norte-sur, y posibilita acumular los vuelos en la fachada norte y las fachadas interiores, aumentando los vuelos interiores a 1,5m.

Por otro lado, para cumplimentar el Artículo 102 "Aprovechamiento de proyecto de edificación residencial" del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de Julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se redefine en las fichas la forma de medir el aprovechamiento establecido en el Plan Parcial.

Las crujías de la planta de ático se consideran muy estrechas y desproporcionadas respecto a las terrazas previstas. Para posibilitar una mayor libertad compositiva y una mayor holgura para materializar los aprovechamientos se aumenta la crujía máxima de la planta de ático de 8,50m a 11m.

Concluyendo:

El objeto del presente documento es ajustar las alineaciones, establecer el modo de medir el aprovechamiento en concordancia con el Artículo 102 de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y modificar la redacción de algunos de los artículos de la normativa que sin alterar el objetivo general estos puedan desarrollarse de una manera más funcional y acorde a los objetivos que prestan.

Los aspectos que pretenden modificarse son todos ellos de carácter pormenorizado, todas las cuestiones básicas de ordenación de carácter estructurante permanecen invariables.

Se tramita este Modificación atendiendo a lo dispuesto en el Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de Julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

2 AUTOR DEL ENCARGO

Este documento urbanístico se promueve y desarrolla por iniciativa de:

ABAIGAR PROMOCION Y CONSTRUCCION SLU, con domicilio en Avda. Sancho el Fuerte nº 21, 1º de Pamplona (Navarra). C.I.F. núm. B/31-806490

PROMOCIONES URNIZA, SL con domicilio en C/ Sancho el Mayor, nº 5 -1º Dcha. de Pamplona (Navarra). C.I.F. núm. B/31-686645

CONSTRUCCIONES ANDIA SA con domicilio en Avda Baja Navarra nº 42 bajo de Pamplona (Navarra). C.I.F. núm. A/31-145709

PROMOCIONES LAS PROVINCIAS SL con domicilio en C/ Amaya nº 4 de Pamplona (Navarra). C.I.F. núm. B/31-226491

ISGA INMUEBLES SA Unipersonal, con domicilio social en Arrasate-Mondragón (Gipuzkoa), Paseo de Arizmendiarieta nº 4, NIF nº A-75088773.

PROGINSA con domicilio social en Pamplona (Navarra), C/ Leyre nº 11 BIS. C.I.F. nº A-31150352.

3 AUTOR DEL DOCUMENTO

La presente modificación ha sido redactada por los Arquitectos D. Santiago Diaz de Rada Pardo, D. V. Antonio Lopez Iraizoz, D. Santiago Iribarren Santesteban y Miguel Ángel Zabala Iraurgui, colegiados en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, Delegación de Navarra, con los números 1072, 1223, 1213 y 2492 respectivamente.

4 AMBITO TERRITORIAL

Plan Parcial Chantrea Sur, Sector S1 y Sistema General Adscrito V/GSA2 (parte) de la Unidad Integrada V-Chantrea/Magdalena.

Plan Municipal de Pamplona.

5 NORMATIVA VIGENTE

• MARCO URBANÍSTICO

Legislación Estatal

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de suelo.

Legislación Autonómica

- Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de Julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Decreto Foral 93/1996, de 22 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley Foral 4/2005.

Normativa Municipal

- Plan de Ordenación del Territorio 3 (POT 3).
- Homologación Plan Municipal de Pamplona (2017) y modificaciones posteriores vigentes.
- Plan Parcial Chantrea Sur, Sector S1 y Sistema General Adscrito V/GSA2 (parte) de la Unidad Integrada V-Chantrea/Magdalena.

5.1 NORMATIVA ACTUAL

Se transcriben a continuación las determinaciones contenidas en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial Chantrea Sur, Sector S1 y Sistema General Adscrito V/GSA2 (parte) de la Unidad Integrada V-Chantrea/Magdalena del Plan Municipal de Pamplona (Texto Refundido Abril 2007).

Artículo 14. Retranqueos.

En las alineaciones de Planta baja únicamente se permiten retranqueos puntuales en portales y accesos a locales destinados a comercio o, en general, actividades terciarias, en orden a garantizar su protección y correcta evacuación. La longitud o frente de tales retranqueos no excederá de 2,50 m, en tanto su profundidad no será superior a 1,00 m.

En las plantas elevadas la forma y disposición de entrantes y patios abiertos a fachada será libre y estará sometida a lo dispuesto en la ordenanza municipal correspondiente.

En cualquier caso, deberá respetarse la alineación obligada de fachada en la franja superior de la edificación, delimitada entre la línea de cornisa, o nivel inferior del ultimo forjado de planta piso, y la línea de coronación, tal como aparece definida en esta Normativa.

La longitud acumulada de los retranqueos en plantas elevadas no será superior a 1/3 de la longitud total de los forjados de la fachada.

Artículo 15. Vuelos.

Se permiten los vuelos de cuerpos cerrados, balcones o miradores, en plantas elevadas, con las siguientes limitaciones:

- a) El vuelo máximo permitido será de 1,00 metro desde las alineaciones obligatorias o máximas.
- b) La longitud de los vuelos no podrá superar 1/3 de la longitud total del forjado en su fachada correspondiente.
- c) La altura libre con la cota de terreno será igual o superior, en toda su longitud, a 3,20 metros sobre la rasante.
- d) Se separarán al menos 0,60 m de la línea medianera con el edificio contiguo.
- e) No se permiten vuelos por debajo de la planta primera del edificio.

Artículo 16. Alturas de la edificación.

A los efectos de esta normativa, se entiende por Altura de edificación la distancia desde el pavimento de la acera hasta la cara inferior del forjado correspondiente al techo de la última planta de piso del edificio.

Altura de coronación es la distancia desde el pavimento de la acera hasta la línea de remate de la fachada o antepecho de cubierta. En relación con ella, las fachadas de cada uno de los edificios previstos en cada Unidad contarán con una altura de coronación común, situada 1,50 m sobre la altura de edificación.

Todos los edificios de cada una de las Unidades Básicas definidas en el Plan adoptarán como altura de edificación, altura de coronación y altura de la planta baja la establecida en el primero de los proyectos que obtenga licencia de construcción, que fijará la altura del conjunto unitario, justificándolo gráficamente.

Por lo tanto, cada uno de los edificios exentos o cuerpos diferenciados de la edificación previstos en cada Unidad, contará con una altura de edificación común que además cumplirá las siguientes limitaciones de alturas entre plantas:

Planta Baja:	Altura libre mínima	3,60 m.
	Altura libre máxima	4,40 m.

Forjado suelo P. Baja residencial: Altura máxima desde rasante de acera: 1,50 m, medidos a la cara superior del mismo.

Altura libre entre forjados de pisos:	Mínima: 2,50
	Máxima: 2,80

En su caso, las alturas de edificación y coronación de la planta de ático no superarán en más de 3,00 m las alturas de edificación y coronación correspondientes a la última planta de piso del edificio.

Los edificios se rematarán con un peto o cerramiento opaco integrado compositiva y materialmente en el conjunto de la fachada. Esa solución, se aplicará igualmente a las fachadas correspondientes a plantas de ático.

En cualquier caso, la línea de coronación de cada edificio o volumen edificado será continua y horizontal en todo su perímetro. En fachadas de alineación obligada el peto o remate superior se situará en el plano definido por la alineación, tal como se establece en la norma relativa a Retranqueos.

En fachadas en que la alineación sea máxima, el peto constituirá una extensión del plano de la fachada construida hasta la línea de coronación del edificio.

No se permiten vuelos de ningún tipo entre la cota superior del forjado-techo de la última planta tipo, y la línea de coronación del edificio.

Artículo 18.- Condiciones Bioclimáticas y de ahorro energético

La ordenación del espacio interior de las viviendas garantizará que, cuando menos, una estancia habitable de uso común participe de orientación de componente Este u Oeste ó Sur.

Las viviendas que dispongan de más de dos dormitorios y aquellas en las que, en razón de las características de la parcela, se determine expresamente, recaerán a fachadas distintas, en orden a garantizar su ventilación.

Artículo 20. Espacios libres privados anexos a vivienda

Los espacios libres privados previstos como anexos a las viviendas de planta baja para protección de vistas sobre las mismas y sus alineaciones exteriores se grafían en los correspondientes planos de Ordenación y Fichas de Normativa particular. Estos espacios tendrán un fondo máximo de 7,00 m incluyéndose en dicha dimensión los cerramientos exteriores de los mismos.

Serán de uso privado de la vivienda desde la que se acceda correspondiendo a la citada vivienda su mantenimiento. La cota de superficie de los citados espacios no podrá superar en ningún punto la correspondiente a la vivienda a la que pertenecen y sus cierres serán tratados como parte integrante de las fachadas del edificio con zócalo de material opaco, de 50 cm de altura máxima desde el nivel del jardín interior y transparente hasta una altura total de 1,20 metros, complementada o no con elementos de carácter vegetal.

En estos espacios se prohíbe todo tipo de construcción de edificaciones auxiliares.

6 JUSTIFICACION DE LA MODIFICACIÓN

Ideas básicas de la modificación:

1. Retranqueos.

El cambio de criterio con la posibilidad de incrementar vuelos no se corresponde con la voluntad de la normativa de que la alineación del ático en fachada sea coincidente con la alineación obligatoria.

La alineación obligada de fachada en la franja superior de la edificación, delimitada entre la línea de cornisa, o nivel inferior del último forjado de planta piso, la línea de coronación, tal como aparece definida en esta Normativa, podrá no respetarse en caso de que existan vuelos inferiores.

En consecuencia, con los criterios definidos en el objeto de la modificación, se suprime la obligatoriedad de que la fachada obligatoria tenga su continuidad en la planta de ático o en el antepecho de la terraza de ático, admitiéndose que la fachada volada o el antepecho tenga su continuidad en la fachada de los áticos. Este punto se concreta en la modificación del apartado 2. Alturas.

2. Vuelos:

El punto a) del artículo 15. Permite un vuelo máximo de 1m. sobre las alineaciones obligatorias o máximas.

Se plantea una modificación de la normativa de vuelos con dos condicionados diferentes para las fachadas exteriores e interiores.

En las fachadas a calles, rodadas o peatonales, de las manzanas indicadas el vuelo máximo permitido será de 1,00 metro desde las alineaciones obligatorias o máximas.

En las fachadas de las calles norte sur indicadas en las fichas se prohíben los vuelos.

En las fachadas interiores indicadas en las fichas el vuelo máximo permitido será de 1,50 metros desde las alineaciones obligatorias o máximas.

El punto b) del artículo 15. limita la longitud de estos a 1/3 de la longitud total del forjado en su fachada correspondiente.

Este condicionante proviene de planteamientos urbanísticos previos y que a nuestro juicio no da satisfacción a los conceptos arquitectónicos demandados en la actualidad y que se reflejan en planeamientos urbanísticos más actuales (Arrosadia, Lezkairu).

Circunstancias como las vividas con la actual crisis del coronavirus recomiendan repensar los criterios del diseño de las viviendas y ratifican la necesidad de grandes terrazas vinculadas a las viviendas como espacios exteriores complementarios.

Planteamos la supresión de la limitación del punto b), en las fachadas donde se admiten vuelos, posibilitando volar en esas fachadas sin restricciones porcentuales, existiendo la limitación de la edificabilidad máxima.

Esta decisión redundaría en una mejora del diseño de las viviendas pudiéndose incorporar terrazas continuas en fachadas de buena orientación y posibilitando agotar la edificabilidad establecida al tener libertad de vuelos en las citadas fachadas.

El punto d) del artículo 15. obliga a separar al menos 0,60 m de la línea medianera con el edificio contiguo. Consideramos que si hay acuerdo entre las propiedades colindantes se puede suprimir este condicionante. Por otro lado, existe un problema si la medianera coincide con el vértice interior de los patios al solaparse los vuelos, aunque ambas partes se separen 0,60 m.

En este caso, si el vuelo se separa menos de 2,00m de la esquina, será necesario un acuerdo previo entre los dos promotores que defina la forma de resolver dicha esquina.

3. Alineaciones:

En fichas urbanísticas se grafían las alineaciones obligatorias y máximas.

La alineación máxima de planta de ático de las parcelas 1-2-3-4-5 se establece de un fondo máximo de 11 m sobre la alineación obligatoria quedando una terraza de 2.0m, a la que se puede agregar el vuelo interior de 1,5m, resultando una terraza de 3,5m.

Se considera que la crujía actual es insuficiente y la terraza desproporcionada, por otro lado, las ubicaciones de las cajas de escalera en algunos casos hacen que queden posibles áticos sin tamaño suficiente para su uso como vivienda o parte de otra, teniendo en cuenta que la edificabilidad en ningún caso se puede sobrepasar planteamos unas nuevas alineaciones máximas que aporten flexibilidad a los diseños arquitectónicos de las diferentes manzanas.

La alineación máxima de ático en los testeros se pueda alinear hasta la alineación obligatoria o en su caso hasta el vuelo de los testeros de plantas inferiores.

Se admite que excepcionalmente para resolver las esquinas estas puedan tener una única orientación.

4. Alturas de la edificación.

Se suprime la obligatoriedad de que la fachada obligatoria tenga su continuidad en la planta de ático o en el antepecho de la terraza de ático. Se admite que la fachada volada tenga su continuidad en la fachada de los áticos.

En fachadas de alineación obligada el peto o remate superior se situará en el plano definido por la alineación o en su caso por la fachada definida por el vuelo.

En fachadas en que la alineación sea máxima, el peto constituirá una extensión del plano de la fachada construida o en su caso del cuerpo volado hasta la línea de coronación del edificio.

Se admiten losas para proteger los huecos de salida a la terraza o tendederos con un vuelo máximo de 1,50 respecto a la fachada retranqueada del ático.

En relación con la altura de planta baja:

Según las rasantes previstas en el Proyecto de Urbanización (ya que no son las mismas que las del Plan Parcial) la diferencias de rasante entre las esquinas más elevada y más baja de la manzana son las siguientes:

Unidad Básica 1: 2,02 m

Unidad Básica 2: 1,86 m

Unidad Básica 3: 1,64 m

Unidad Básica 4: 0,94 m

Unidad Básica 5: 0,89 m

Por tanto, si aceptásemos una altura mínima de 3,60 m, la altura máxima sería:

Unidad Básica 1: 5,62 m

Unidad Básica 2: 5,46 m

Unidad Básica 3: 5,24 m

Unidad Básica 4: 4,54 m

Unidad Básica 5: 4,49 m

Estos datos habrá que confirmarlos con las rasantes de la urbanización que se ejecute, y sobre la esquina edificada más elevada.

Se admitirán alturas de 4,40 m. (establece normativa), o la que resulte de la obligación impuesta de la igualación de la altura de coronación de todos los edificios que componen la unidad básica, en cuyo caso se partirá de una altura de 3,50 m medida en la esquina más desfavorable.

5. Condiciones Bioclimáticas y de ahorro energético

La normativa actual obliga que todas las viviendas deben tener doble orientación. Teniendo en cuenta la dificultad de solucionar la distribución de las esquinas y la necesidad de optimizar el número de escaleras y ascensores, excepcionalmente podrán eximirse del cumplimiento de este artículo a aquellas viviendas que fueran necesarias para resolver la distribución de las mismas.

6. Espacios libres privados anexos a vivienda

La normativa prohíbe que en estos espacios se prohíbe todo tipo de construcción de edificaciones auxiliares. Teniendo en cuenta que se permiten vuelos en los espacios interiores de 1,5m, parece lógico que bajo estos vuelos se admitan tendederos cerrados con elementos para ocultación de vistas.

7. Forma de medir el aprovechamiento de proyecto de edificación residencial.

La normativa vigente no define la forma de medir el aprovechamiento del proyecto, quedando en consecuencia referida al artículo 35 del plan Municipal de Pamplona.

Es necesario definir una forma de medir el aprovechamiento urbanístico acorde con el cumplimiento del Artículo 102 DFL 1/2017.

Artículo 102. Aprovechamiento de proyecto de edificación residencial.

El planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada del suelo urbano o urbanizable de uso residencial colectivo o, en su caso, el instrumento de equidistribución establecerá para cada parcela resultante el aprovechamiento de proyecto de edificación residencial o edificabilidad residencial de la misma materializando el aprovechamiento urbanístico que le corresponda, expresado siempre en metros cuadrados construibles.

Se define como aprovechamiento de proyecto de edificación residencial o edificabilidad residencial asignado a una parcela el producto de la superficie útil por el coeficiente de 1,15, siendo este el coeficiente de conversión de la superficie útil calculada antes y después de la utilización de las técnicas constructivas encaminadas a mejorar los niveles de aislamiento termo-acústicos y de salubridad establecidos, además, en el Código Técnico de la Edificación.

En ningún caso podrá superarse el volumen máximo de la edificación establecido en el planeamiento correspondiente ni modificar el aprovechamiento fijado en el mismo.

En el caso de que el planeamiento no fije el volumen máximo de edificación deberá tramitarse el instrumento de planeamiento correspondiente para el ámbito afectado.

Se entiende por superficie útil la limitada por el perímetro interior del cierre de todas las fachadas y paredes medianeras o elementos de separación de cada vivienda o elementos comunes deduciendo muros, tabiques, elementos estructurales verticales y conductos exentos o que sobresalgan de cierres o tabiques con una sección horizontal superior a 100 cm² y la superficie que tenga una altura libre inferior a 1,50 m.

Para poder aplicar el Artículo 102 “Aprovechamiento de proyecto de edificación residencial” del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de Julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se redefine la forma de medir el aprovechamiento:

Es necesario cumplimentar las dos limitaciones derivadas de la aplicación de dicho artículo:

Se medirá la superficie útil interior correspondiente a viviendas, esta superficie se multiplicará por 1,15. La superficie resultante deberá ser igual o menor que el Total Residencial definido para cada parcela resultante.

Se medirá la superficie construida cerrada de la edificación proyectada que deberá ser igual o menor que el volumen máximo establecido por el planeamiento incluyendo los vuelos cerrados permitidos. (uso residencial).

La superficie construida máxima que se establece como máxima en cada parcela se ha obtenido de sacar la ocupación marcada por las alineaciones máximas establecidas en el plan en cada una de sus plantas más el tercio permitido de vuelos en sus fachadas correspondientes.

Se han utilizado las fichas de la reparcelación, las cuales se completan y se adaptan en su terminología al contenido de la modificación.

7 ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA

ART 53. MOVILIDAD SOSTENIBLE DFL 1/2017

“El planeamiento urbanístico promoverá la movilidad y el urbanismo sostenibles, a fin de reducir las necesidades de desplazamiento de la población y facilitar el uso y la eficiencia del transporte público.”

La modificación pormenorizada de Plan Parcial, implica un ligero reajuste de la superficie “cerrada” y terrazas residenciales, pero que no implican por su escala, cambios sobre los estudios de tráfico incluidos en el Plan Parcial.

8 DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Habida cuenta que a través de la presente modificación se pretende una modificación pormenorizada del Plan Parcial, resulta innecesario e improcedente la tramitación de Evaluación Ambiental por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, según criterio contrastado con el Departamento de Medio Ambiente y de conformidad con las directrices emitidas por dicho Departamento en interpretación y para la aplicación de la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

9 INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

Conforme a lo previsto en la Disposición Final Segunda de la L.F. 17/2019, de 4 de abril, de Igualdad entre Mujeres y Hombres, “El Gobierno de Navarra, en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de esta ley foral, regulará mediante decreto foral el contenido y procedimiento de elaboración de los informes de impacto de género previstos en el artículo 22”.

Habida cuenta de que no ha entrado en vigor lo dispuesto por la Disposición Final Segunda trascrita, ni se cuenta todavía con el desarrollo reglamentario en ella anunciado, no es preciso acompañar a la presente modificación pormenorizada de informe de impacto de género.

No obstante, el lenguaje utilizado en este documento es inclusivo y que la modificación propuesta, por su objeto, es indiferente en esta materia, no afecta al espacio público.

10 MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

El presente documento cumplimenta la exigencia de inclusión del “informe de sostenibilidad económica” exigido con carácter general al planeamiento por el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

El citado artículo establece que “la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

En particular, y de acuerdo con el Art. 61.5.b) del D.F.Leg 1/17, es necesario incluir una “Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica prevista en el artículo 58.5.f) de esta ley foral” de la actuación propuesta con el fin de garantizar que la misma sea viable desde el punto de vista económico del promotor y lo que es más importante, sostenible desde el punto de vista de la Administración actuante.

En efecto, dicha viabilidad se entiende por un lado desde el punto de vista del promotor y hace referencia al margen que la operación permita y por otro lado desde el punto de vista del Ayuntamiento y los ingresos que pueda recibir tanto al materializarse el proyecto como en el futuro y su correlación con los costes que para el Ayuntamiento se puedan derivar de dicha actuación (incremento de gastos en servicios, mantenimiento de nueva urbanización, etc.).

El análisis debe ser necesariamente genérico y global, dado el horizonte temporal que necesariamente va a requerir, en la mayor parte de los casos, la ejecución y explotación de los elementos a considerar, y, la variabilidad de las condiciones de entorno económico en que se moverán las administraciones hasta su completo desarrollo.

10.1 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

En el caso de la modificación de planeamiento pormenorizado como el que nos ocupa, que no modifica una ordenación ya aprobada y teniendo en cuenta que el contenido de la modificación no altera el aprovechamiento urbanístico no hay cambios sustanciales sobre la viabilidad y sostenibilidad del Plan Parcial Chantrea Sur.

Así pues, con la finalidad de dar cumplimiento a las determinaciones legales que conforman el marco legislativo de aplicación, en este apartado se adjunta una memoria de viabilidad y sostenibilidad económica.

10.2 VIABILIDAD ECONÓMICA

La modificación urbanística pormenorizada, contiene cambios de carácter formal e incorpora la forma de calcular el aprovechamiento de los proyectos de edificación.

Esta modificación nace de la aplicación del artículo 102, “Aprovechamiento de proyecto de edificación residencial” del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de Julio, por el que se define el coeficiente de 1,15 como coeficiente de conversión de la superficie útil calculada antes y después de la utilización de las técnicas constructivas encaminadas a mejorar los niveles de aislamiento termo-acústicos y de salubridad establecidos en el Código Técnico de Edificación.

Estos cambios no alteran la viabilidad económica del Plan Parcial y permite La mejora de calidad de la construcción derivada de la aplicación de mejores estándares de aislamiento.

10.3 SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA MUNICIPAL

El estudio de viabilidad económica, basado en los artículos 58.5 y 61.5 del DFL 1/2017, y el artículo 22 del RD 7/2015, debe justificar la viabilidad económica de la modificación urbanística y su impacto en las haciendas públicas, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. Dado el contenido de la modificación como se ha indicado en el apartado anterior no existe modificación de la sostenibilidad económica del desarrollo urbanístico previsto en el Plan Parcial.

11 PROCEDIMIENTO

El presente Documento de modificación de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial Chantrea Sur, Sector S1 y Sistema General Adscrito V/GSA2 (parte) de la Unidad Integrada V-Chantrea/Magdalena del Plan Municipal de Pamplona (Texto Refundido Abril 2007) se tramitará en la forma establecida en el artículo 72 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de Julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

12 CONCLUSION

Entendiendo que la documentación presentada es completa y suficiente para reflejar las determinaciones que el presente Documento plantea, nos ponemos a disposición de la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Pamplona para cuantas matizaciones o modificaciones crean oportunas.

Mutilva, Junio de 2020
Los Arquitectos

Santiago Díaz de Rada Pardo

V. Antonio López Iraizoz

Santiago Iribarren Santesteban

Miguel Ángel Zabala Iraurgui

2 | NORMATIVA

ÍNDICE

1	NORMATIVA	2
2	FICHAS DE NORMATIVA PARTICULAR	5

1 NORMATIVA

Nuevo contenido de los artículos que se modifican:

Artículo 14. Retranqueos.

En las alineaciones de Planta baja únicamente se permiten retranqueos puntuales en portales y accesos a locales destinados a comercio o, en general, actividades terciarias, en orden a garantizar su protección y correcta evacuación. La longitud o frente de tales retranqueos no excederá de 2,50 m, en tanto su profundidad no será superior a 1,00 m.

En las plantas elevadas la forma y disposición de entrantes y patios abiertos a fachada será libre y estará sometida a lo dispuesto en la ordenanza municipal correspondiente.

Deberá respetarse la alineación obligada de fachada o, en su caso, la alineación del vuelo, en la franja superior de la edificación. Dicha franja queda delimitada por la línea de cornisa o nivel inferior del último forjado de planta piso, y la línea de coronación, tal como aparece definida en esta Normativa.

La longitud acumulada de los retranqueos en plantas elevadas no será superior a 1/3 de la longitud total de los forjados de la fachada.

Artículo 15. Vuelos.

Se permiten los vuelos de cuerpos cerrados, balcones o miradores, en plantas elevadas, con las siguientes limitaciones:

- a) En las fachadas a calles (rodadas o peatonales) de las manzanas indicadas, el vuelo máximo permitido será de 1,00 metro desde las alineaciones obligatorias o máximas.
- b) En las fachadas interiores indicadas en las fichas, el vuelo máximo permitido será de 1,50 metro desde las alineaciones obligatorias o máximas.
- c) La altura libre con la cota de terreno será igual o superior, en toda su longitud, a 3,20 metros sobre la rasante.
- d) Se separarán al menos 0,60 m de la línea medianera con el edificio contiguo.

En el caso que la medianera coincida con el vértice interior de los patios, si el vuelo se separa del vértice menos de 2,00m, será necesario un acuerdo previo entre los dos promotores afectados que defina la forma de resolver dicha esquina.

- e) No se permiten vuelos por debajo de la planta primera del edificio.

Artículo 16. Alturas de la edificación.

A los efectos de esta normativa, se entiende por Altura de edificación la distancia desde el pavimento de la acera hasta la cara inferior del forjado correspondiente al techo de la última planta de piso del edificio.

Altura de coronación es la distancia desde el pavimento de la acera hasta la línea de remate de la fachada o antepecho de cubierta. En relación con ella, las fachadas de cada uno de los edificios previstos en cada Unidad contarán con una altura de coronación común, situada 1,50 m sobre la altura de edificación.

Todos los edificios de cada una de las Unidades Básicas definidas en el Plan adoptarán como altura de edificación, altura de coronación y altura de la planta baja la establecida en el primero de los proyectos que obtenga licencia de construcción, que fijará la altura del conjunto unitario, justificándolo gráficamente.

Por lo tanto, cada uno de los edificios exentos o cuerpos diferenciados de la edificación previstos en cada Unidad, contará con una altura de edificación común que además cumplirá las siguientes limitaciones de alturas entre plantas:

Planta Baja:	Altura libre mínima	3,60 m.
	Altura libre máxima	4,40 m., o la que resulte de la obligación impuesta de la igualación de la altura de coronación de todos los edificios que componen la unidad básica, en cuyo caso se partirá de una altura de 3,50 m medida en la esquina más desfavorable.

Forjado suelo P. Baja residencial : Altura máxima desde rasante de acera: 1,50 m, medidos a la cara superior del mismo.

Altura libre entre forjados de pisos:	Mínima: 2,50
	Máxima: 2,80

En su caso, las alturas de edificación y coronación de la planta de ático no superarán en más de 3,00 m las alturas de edificación y coronación correspondientes a la última planta de piso del edificio.

En cualquier caso, la línea de coronación de cada edificio o volumen edificado será continua y horizontal en todo su perímetro. En fachadas de alineación obligada el peto o remate superior se situará en el plano definido por la alineación o, en su caso, por la fachada definida por el vuelo, tal como se establece en la norma relativa a Retranqueos.

En fachadas en que la alineación sea máxima, el peto constituirá una extensión del plano de la fachada construida o, en su caso, del cuerpo volado, hasta la línea de coronación del edificio.

No se permiten vuelos de ningún tipo entre la cota superior del forjado-techo de la última planta tipo, y la línea de coronación del edificio. Se admiten losas para proteger los huecos de salida a la terraza o tendederos, con un vuelo máximo de 1,50, respecto a la fachada retranqueada del ático.

Artículo 18.- Condiciones Bioclimáticas y de ahorro energético

La ordenación del espacio interior de las viviendas garantizará que, cuando menos, una estancia habitable de uso común participe de orientación de componente Este u Oeste o Sur.

Las viviendas que dispongan de más de dos dormitorios y aquellas en las que, en razón de las características de la parcela, se determine expresamente, recaerán a fachadas distintas, en orden a garantizar su ventilación.

Excepcionalmente podrán eximirse del cumplimiento de este artículo a aquellas viviendas que fueran necesarias para resolver la distribución de las mismas.

Artículo 20. Espacios libres privados anexos a vivienda

Los espacios libres privados previstos como anexos a las viviendas de planta baja para protección de vistas sobre las mismas y sus alineaciones exteriores se grafían en los correspondientes planos de Ordenación y Fichas de Normativa particular. Estos espacios tendrán un fondo máximo de 7,00 m incluyéndose en dicha dimensión los cerramientos exteriores de los mismos.

Serán de uso privado de la vivienda desde la que se acceda correspondiendo a la citada vivienda su mantenimiento. La cota de superficie de los citados espacios no podrá superar en ningún punto la correspondiente a la vivienda a la que pertenecen y sus cierres serán tratados como parte integrante de las fachadas del edificio con zócalo de material opaco, de 50 cm de altura máxima desde el nivel del jardín interior y transparente hasta una altura total de 1,20 metros, complementada o no con elementos de carácter vegetal.

En estos espacios se prohíbe todo tipo de construcción de edificaciones auxiliares.

Bajo el vuelo interior se admiten tendedores cerrados con elementos para ocultación de vistas.

Artículo 11 bis. Forma de medir el aprovechamiento de proyecto de edificación residencial

En aplicación del artículo 102: "Aprovechamiento de proyecto de edificación residencial" del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el aprovechamiento de proyecto residencial asignado a cada parcela se calcula del siguiente modo:

Aprovechamiento de proyecto residencial (establecido por el planeamiento) = $1,15 \times \text{Superficie útil}$

Esta superficie útil será la limitada por el perímetro interior de cierre de todas las fachadas y paredes medianeras o elementos de separación de cada vivienda o elementos comunes deduciendo muros, tabiques, elementos estructurales verticales y conductos exentos o que sobresalgan de cierres o tabiques con una sección superior a 100 cm² y la superficie que tenga una altura libre inferior a 1.50 m.

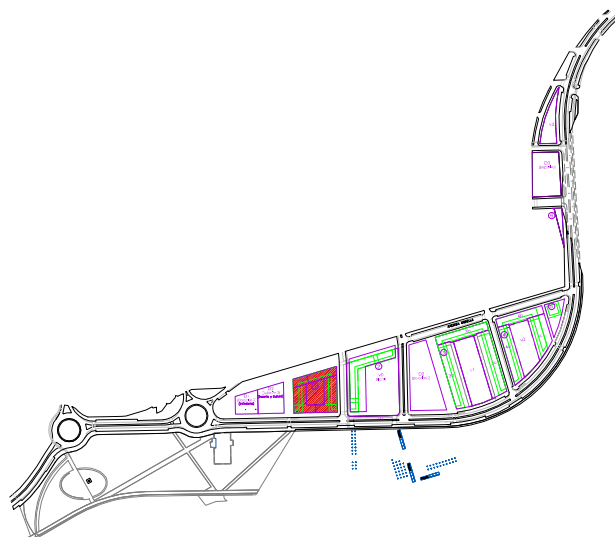
En las fichas de las unidades básicas y de las parcelas de este Plan Parcial se establecen las superficies construidas que no pueden superarse, (quedan excluidas las superficies construidas de los espacios abiertos, como son las terrazas y los balcones).

Se han utilizado las fichas de la reparcelación, las cuales se completan y se adaptan en su terminología al contenido de la modificación.

2 FICHAS DE NORMATIVA PARTICULAR

Se adjuntan fichas incorporando las nuevas alineaciones, donde se incorpora la forma de medir el aprovechamiento urbanístico.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR V/S-1 Y SISTEMA GENERAL ADSCRITO V/GSA2. AREA DE REPARTO ARS1



LA MAGDALENA

e. 1:1500

1

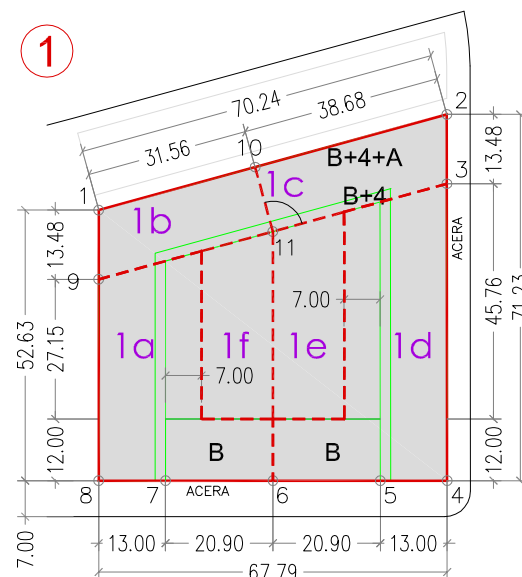
Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	611860.8667	742302.1649
2	611928.2096	742322.1106
3	611928.4905	742308.6356
4	611929.6940	742250.8927
5	611916.6965	742250.6341
6	611895.8009	742250.2183
7	611874.9110	742249.8027
8	611861.9136	742249.5441
9	611861.1348	742288.6861
10	611891.1234	742311.1264
11	611894.8172	742298.6551

(SOLO INDICATIVO)

PARCELACIÓN Y CONFIGURACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

	MANZANA
	PARCELAS

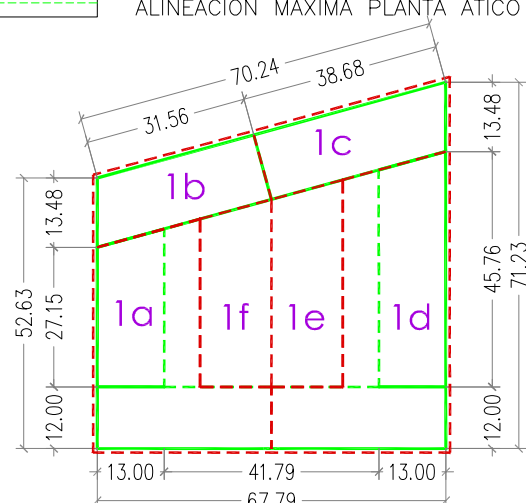
	OCUPACIÓN PARCELA
B+4+A	ALTURAS: PLANTAS SOBRE RASANTE



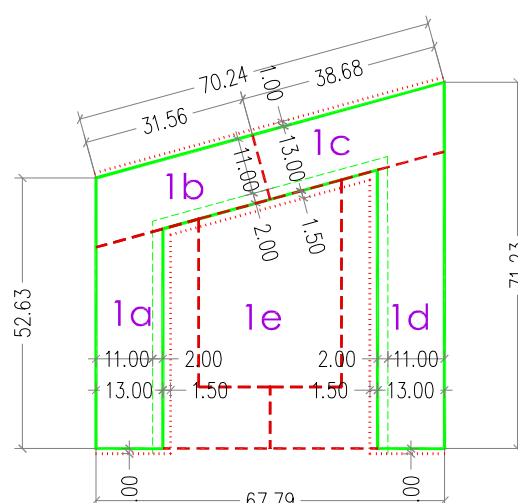
ALINEACIONES DE LA EDIFICACION.

	ALINEACIÓN OBLIGATORIA DE LA EDIFICACION
	ALINEACION MAXIMA DE LA EDIFICACION
	ALINEACION MAXIMA PLANTA ATICO

	ALINEACION MAXIMA VUELO
--	-------------------------



PLANTAS BAJAS



PLANTAS ELEVADAS

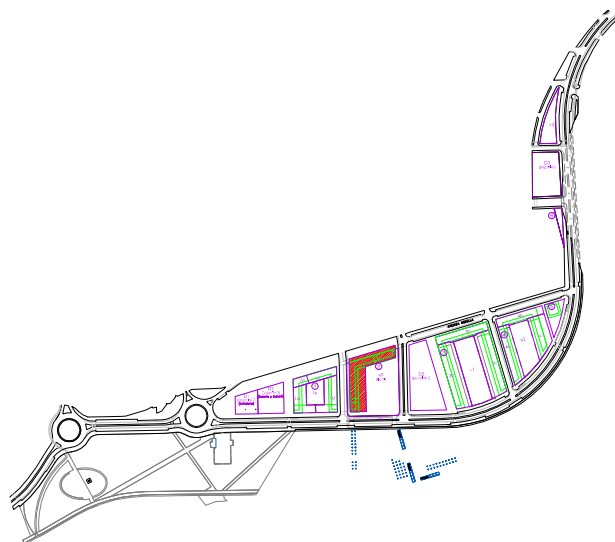
APROVECHAMIENTO DE PROYECTO

1.a	1. sup. util max. <2.811,37/1.15	1.b	1. sup. util max. <2.053,08/1.15	1.c	1. sup. util max. <2.279,02/1.15	1.d	1. sup. util max. <3.927,69/1.15
(*) USO RESIDENCIAL	2. sup. const. max. (*) <2.948,78		2. sup. const. max. (*) <2.155,46		2. sup. const. max. (*) <2.392,90		2. sup. const. max. (*) <4.111,82
1. En aplicación del artículo 102 del DF legislativo 1/2017, la superficie útil de vivienda máxima por parcela es la resultante de dividir el aprovechamiento de proyecto residencial entre 1,15.							

APROVECHAMIENTO URBANISTICO

PARCELA	SUPERFICIE EN PLANTA M²	ESPACIO LIBRE PRIVADO	k	APROVECHAMIENTO	P. BAJA COMERCIAL	k	APROVECHAMIENTO	P. BAJA RESIDENCIAL	P. ELEVADAS RESIDENCIAL	TOTAL RESIDENCIAL	k	APROVECHAMIENTO	TOTAL APROVECHAMIENTO
1.a	1.004,66	221,78	0,20	44,36	406,73	0,85	345,72	376,16	2.435,21	2.811,37	1,08737	3.057,00	3.447,08
1.b	433,44	0,00	0,20	0,00	433,44	0,85	368,42	0,00	2.053,08	2.053,08	1,08737	2.232,46	2.600,88
1.c	479,70	0,00	0,20	0,00	479,70	0,85	407,75	0,00	2.279,02	2.279,02	1,08737	2.478,14	2.885,88
1.d	1.266,92	288,57	0,20	57,71	406,73	0,85	345,72	571,62	3.356,07	3.927,69	1,08737	4.270,85	4.674,29
1.e	532,50	532,50	0,20	106,50	0,00	0,85	0,00	0,00	0,00	0,00	1,08737	0,00	106,50
1.f	479,63	479,63	0,20	95,93	0,00	0,85	0,00	0,00	0,00	0,00	1,08737	0,00	95,93
	4.196,85	1.522,48		304,50	1.726,60		1.467,61	947,78	10.123,38	11.071,16		12.038,45	13.810,55

PLAN PARCIAL DEL SECTOR V/S-1 Y SISTEMA GENERAL ADSCRITO V/GSA2. AREA DE REPARTO ARS1



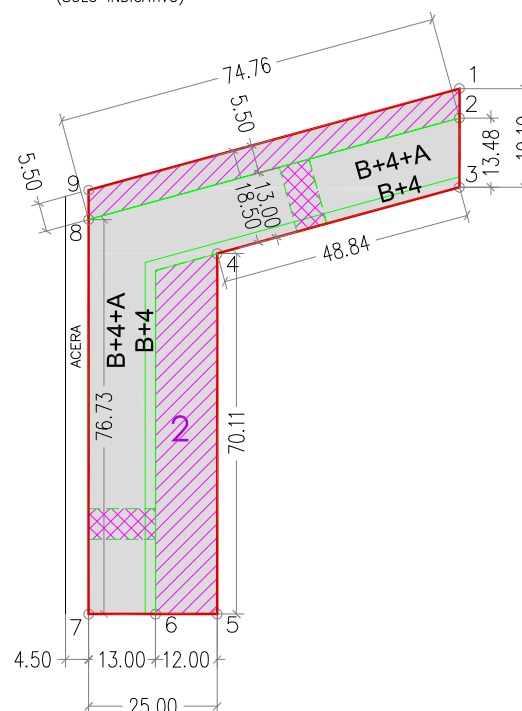
LA MAGDALENA

e. 1:1500

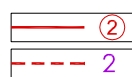
2

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	612019.6577	742354.9382
2	612019.7763	742349.2372
3	612020.0574	742335.7623
4	611973.2283	742321.6346
5	611974.6848	742251.7992
6	611962.6874	742251.5491
7	611973.4832	742309.4535
8	611948.0911	742328.0066
9	611947.9723	742333.7075

(SOLO INDICATIVO)

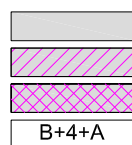


PARCELACIÓN Y CONFIGURACIÓN DE LA EDIFICACIÓN



MANZANA

PARCELAS



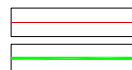
OCUPACIÓN PARCELA

PARCELA PRIVADA

PORCHE

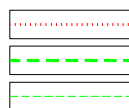
ALTURAS: PLANTAS SOBRE RASANTE

ALINEACIONES DE LA EDIFICACION.



MAXIMA OCUPACION DE SÓTANO

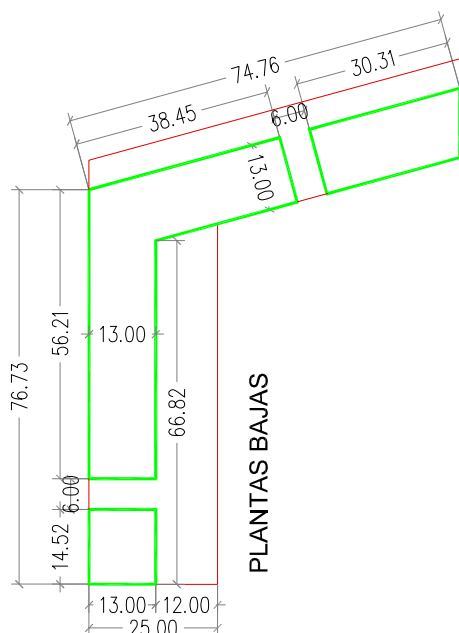
ALINEACIÓN OBLIGATORIA DE LA EDIFICACION



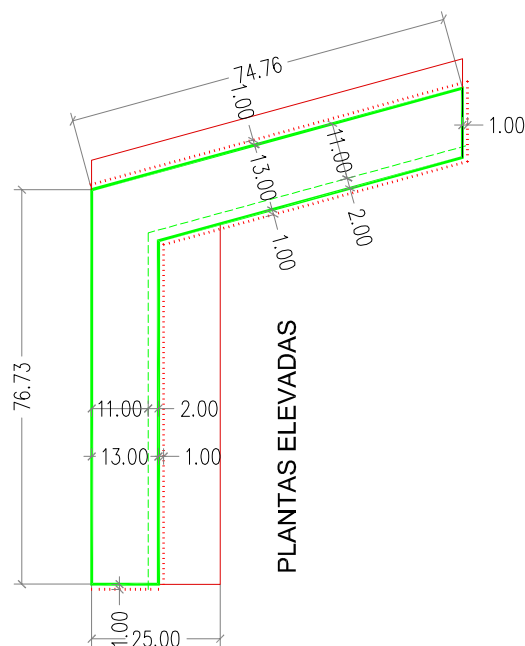
ALINEACION MAXIMA VUELO

ALINEACION MAXIMA DE LA EDIFICACION

ALINEACION MAXIMA PLANTA ATICO



APROVECHAMIENTO DE PROYECTO



2	1. sup. util max. <8.510,00/1.15
	2. sup. const. max. (*) <8.873,60

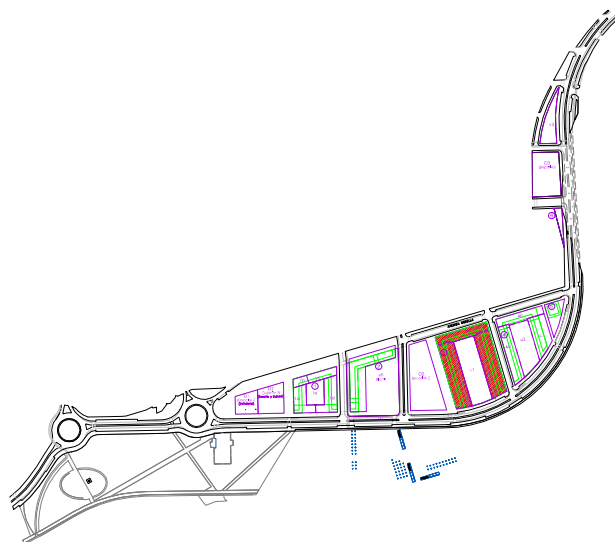
(*) USO RESIDENCIAL

1. En aplicacion del articulo 102 del DF legislativo 1/2017, la superficie util de vivienda maxima por parcela es la resultante de dividir el aprovechamiento de proyecto residencial entre 1,15.

APROVECHAMIENTO URBANISTICO

PARCELA	SUPERFICIE EN PLANTA M²	ESPACIO LIBRE PRIVADO	k	APROVECHAMIENTO	P. BAJA COMERCIAL	k	APROVECHAMIENTO	P. BAJA RESIDENCIAL	P. ELEVADAS RESIDENCIAL	TOTAL RESIDENCIAL	k	APROVECHAMIENTO	TOTAL APROVECHAMIENTO
2	3.050,31	0,00	0,20	0,00	1.661,44	0,85	1.412,22	0,00	8.510,00	8.510,00	0,55202	4.697,69	6.109,91
	3.050,31	0,00		0,00	1.661,44		1.412,22	0,00	8.510,00	8.510,00		4.697,69	6.109,91

PLAN PARCIAL DEL SECTOR V/S-1 Y SISTEMA GENERAL ADSCRITO V/GSA2. AREA DE REPARTO ARS1



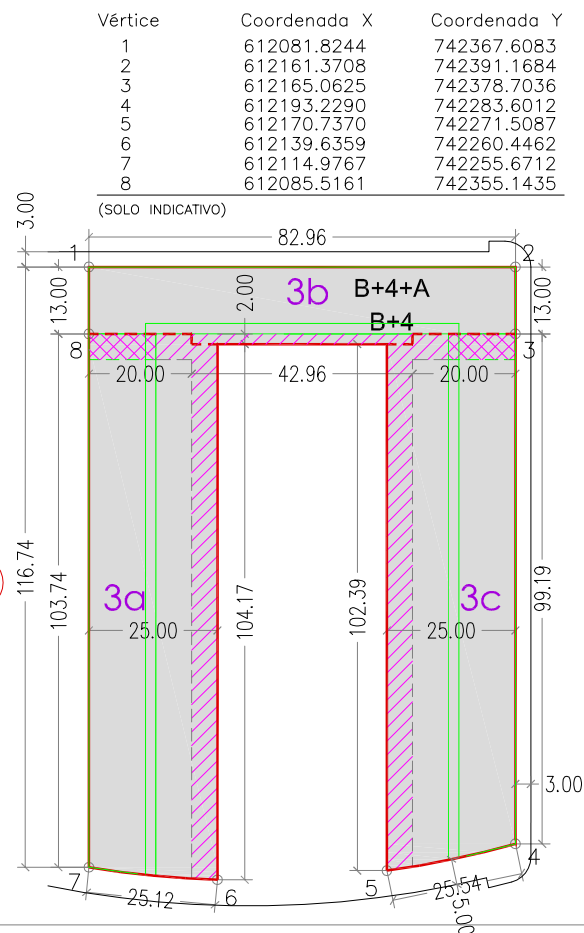
PARCELACIÓN Y CONFIGURACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

	MANZANA
	PARCELAS
	OCUPACIÓN PARCELA
	PARCELA PRIVADA
	PORCHE
	ALTURAS: PLANTAS SOBRE RASANTE

LA MAGDALENA

e. 1:1500

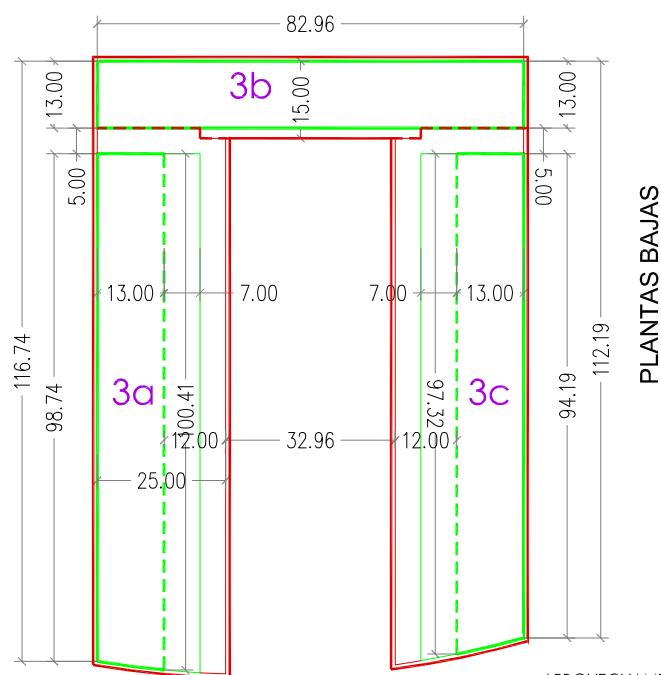
3



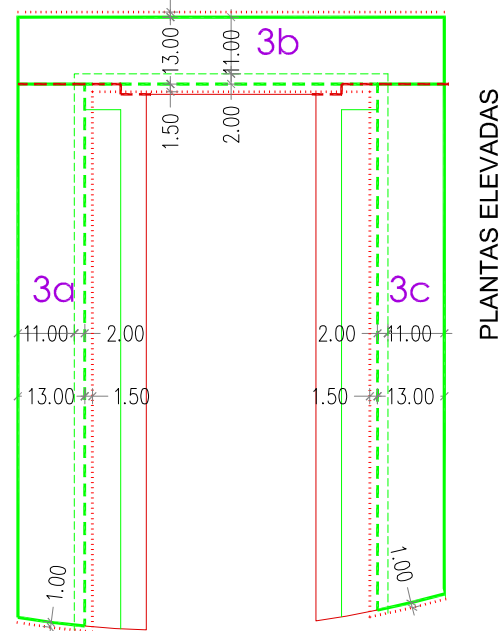
ALINEACIONES DE LA EDIFICACION.

	MAXIMA OCUPACION DE SÓTANO
	ALINEACIÓN OBLIGATORIA DE LA EDIFICACION

	ALINEACION MAXIMA VUELO
	ALINEACION MAXIMA DE LA EDIFICACION
	ALINEACION MAXIMA ZONA VERDE PRIVADA
	ALINEACION MAXIMA PLANTA ATICO



APROVECHAMIENTO DE PROYECTO

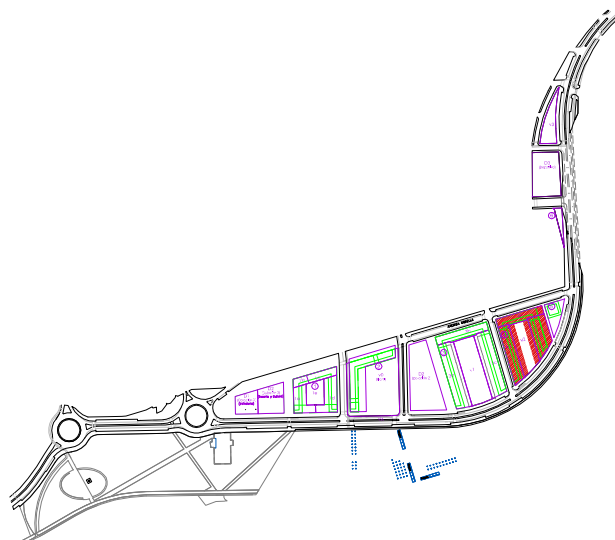


3.a	1. sup. util max. < 7.591,02/1.15 2. sup. const. max. (*) < 7.918,08	3.b	1. sup. util max. < 5.099,49/1.15 2. sup. const. max. (*) < 5.353,28	3.c	1. sup. util max. < 7.307,13/1.15 2. sup. const. max. (*) < 7.622,87
1. En aplicación del artículo 102 del DF legislativo 1/2017, la superficie util de vivienda máxima por parcela es la resultante de dividir el aprovechamiento de proyecto residencial entre 1,15.					

APROVECHAMIENTO URBANISTICO

PARCELA	SUPERFICIE EN PLANTA M²	ESPACIO LIBRE PRIVADO	k	APROVECHAMIENTO	P. BAJA COMERCIAL	k	APROVECHAMIENTO	P. BAJA RESIDENCIAL	P. ELEVADAS RESIDENCIAL	TOTAL RESIDENCIAL	k	APROVECHAMIENTO	TOTAL APROVECHAMIENTO
3.a	2.620,73	704,90	0,20	140,98	0,00	0,85	0,00	1.295,49	6.295,53	7.591,02	1,08737	8.254,25	8.395,23
3.b	1.164,43	0,00	0,20	0,00	1.078,51	0,85	916,73	0,00	5.099,49	5.099,49	1,08737	5.545,03	6.461,66
3.c	2.541,92	685,98	0,20	137,20	0,00	0,85	0,00	1.245,84	6.061,29	7.307,13	1,08737	7.945,55	8.082,75
	6.327,08	1.390,88		278,18	1.078,51		916,73	2.541,33	17.456,31	19.997,64		21.744,83	22.939,64

PLAN PARCIAL DEL SECTOR V/S-1 Y SISTEMA GENERAL ADSCRITO V/GSA2. AREA DE REPARTO ARS1



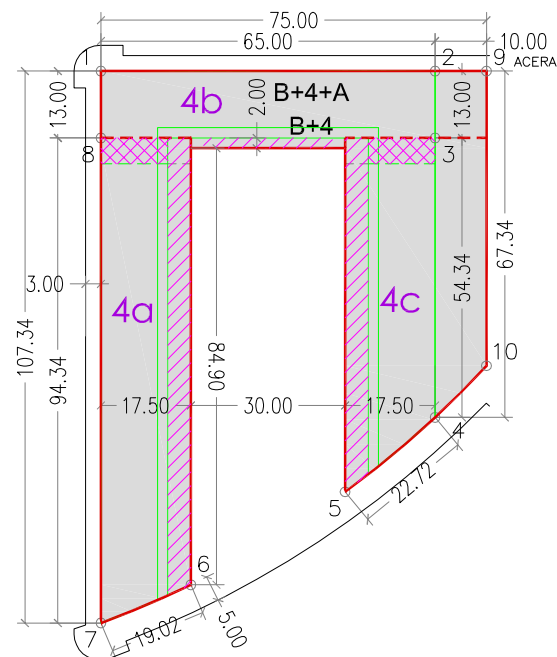
LA MAGDALENA

e. 1:1500

4

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	612175.7533	742395.4282
2	612238.0771	742413.8873
3	612241.7688	742401.4225
4	612257.2011	742349.3163
5	612244.5367	742330.4545
6	612220.9028	742304.6111
7	612206.2365	742292.5031
8	612179.4450	742382.9634
9	612247.6654	742416.7271
10	612263.9406	742361.7749

(SOLO INDICATIVO)



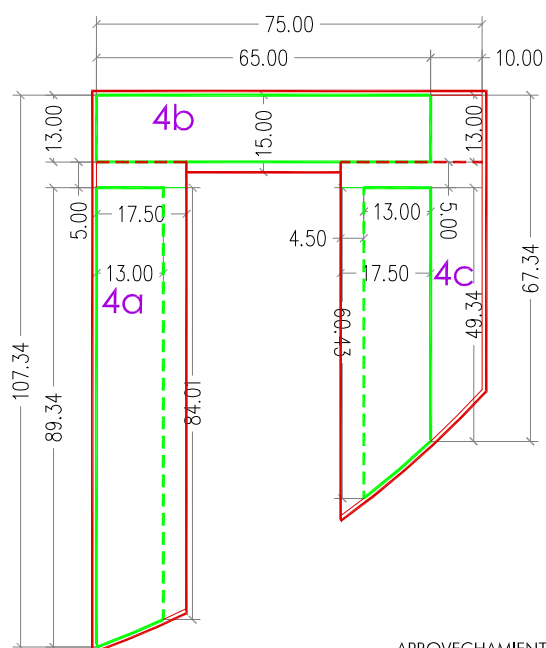
PARCELACIÓN Y CONFIGURACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

	MANZANA
	PARCELAS
	OCUPACIÓN PARCELA
	PARCELA PRIVADA
	PORCHE
	ALTURAS: PLANTAS SOBRE RASANTE

ALINEACIONES DE LA EDIFICACION.

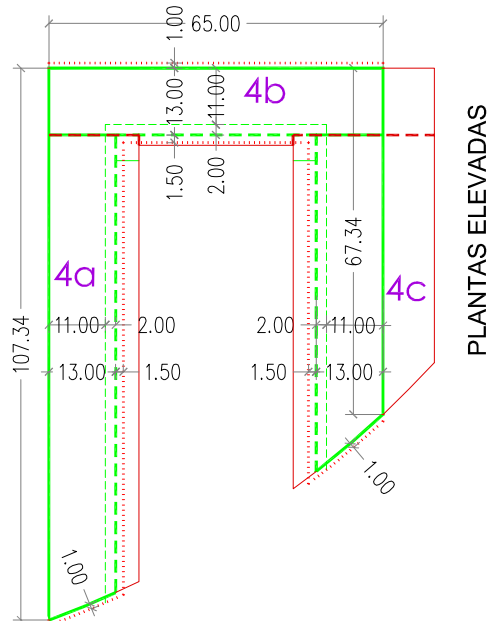
	MAXIMA OCUPACION DE SÓTANO
	ALINEACIÓN OBLIGATORIA DE LA EDIFICACION

	ALINEACION MAXIMA VUELO
	ALINEACION MAXIMA DE LA EDIFICACION
	ALINEACION MAXIMA ZONA VERDE PRIVADA
	ALINEACION MAXIMA PLANTA ATICO



PLANTAS BAJAS

APROVECHAMIENTO DE PROYECTO



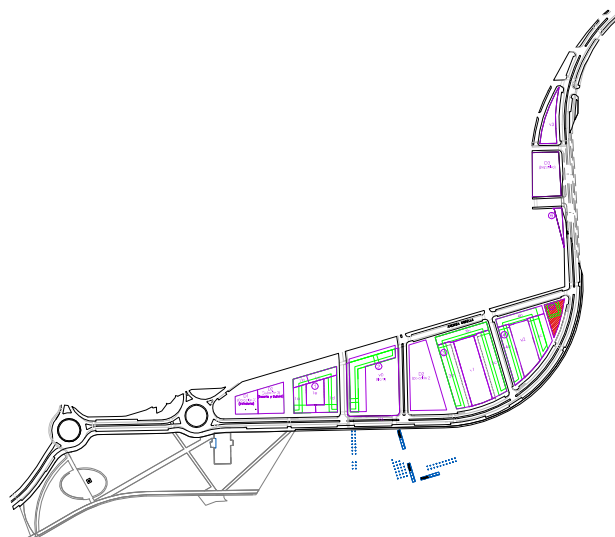
PLANTAS ELEVADAS

4.a	1. sup. util max. < 6.689,54/1.15	4.b	1. sup. util max. < 3.935,45/1.15	4.c	1. sup. util max. < 4.322,64/1.15
(*) USO RESIDENCIAL	2. sup. const. max. (*) < 6.941,29		2. sup. const. max. (*) < 4.212,65		2. sup. const. max. (*) < 4.481,66
1. En aplicación del artículo 102 del DF legislativo 1/2017, la superficie útil de vivienda máxima por parcela es la resultante de dividir el aprovechamiento de proyecto residencial entre 1,15.					

APROVECHAMIENTO URBANISTICO

PARCELA	SUPERFICIE EN PLANTA M²	ESPACIO LIBRE PRIVADO	k	APROVECHAMIENTO	P. BAJA COMERCIAL	k	APROVECHAMIENTO	P. BAJA RESIDENCIAL	P. ELEVADAS RESIDENCIAL	TOTAL RESIDENCIAL	k	APROVECHAMIENTO	TOTAL APROVECHAMIENTO
4.a	1.588,89	373,39	0,20	74,68	0,00	0,85	0,00	1.128,01	5.561,53	6.689,54	1,08737	7.274,01	7.348,68
4.b	1.035,00	0,00	0,20	0,00	845,00	0,85	718,25	0,00	3.935,45	3.935,45	1,08737	4.279,29	4.997,54
4.c	1.577,33	279,65	0,20	55,93	0,00	0,85	0,00	715,68	3.606,96	4.322,64	1,08737	4.700,31	4.756,24
	4.201,22	653,04		130,61	845,00		718,25	1.843,69	13.103,94	14.947,63		16.253,60	17.102,46

PLAN PARCIAL DEL SECTOR V/S-1 Y SISTEMA GENERAL ADSCRITO V/GSA2. AREA DE REPARTO ARS1



LA MAGDALENA

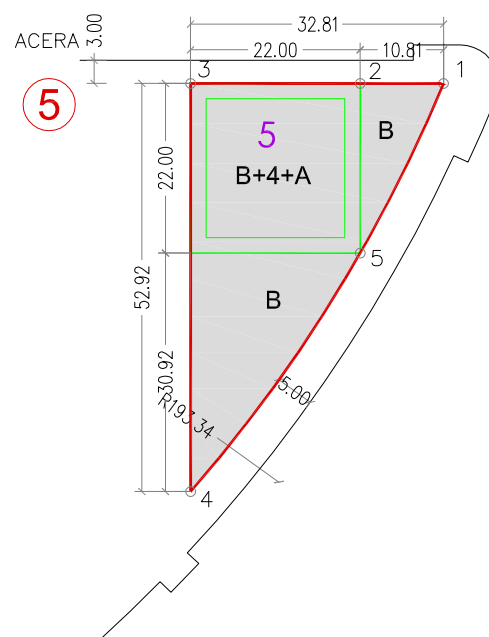
e. 1:1000

PARCELA

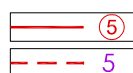
5

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	612282.9021	742427.1635
2	612272.5392	742424.9042
3	612251.4451	742417.8466
4	612266.4745	742467.1024
5	612278.7870	742403.0001

(SOLO INDICATIVO)

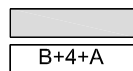


PARCELACIÓN Y CONFIGURACIÓN DE LA EDIFICACIÓN



MANZANA

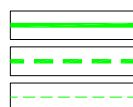
PARCELAS



OCUPACIÓN PARCELA

ALTURAS: PLANTAS SOBRE RASANTE

ALINEACIONES DE LA EDIFICACION.



ALINEACIÓN OBLIGATORIA DE LA EDIFICACION

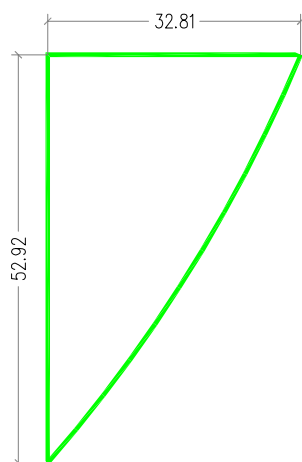
ALINEACION MAXIMA DE LA EDIFICACION

ALINEACION MAXIMA PLANTA ATICO

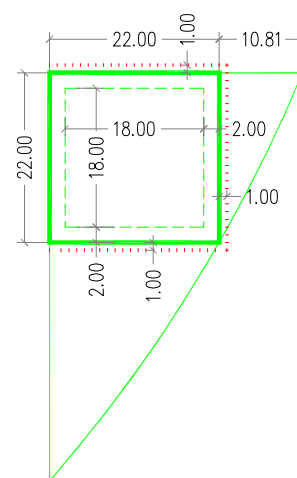


ALINEACION MAXIMA VUELO

PLANTA BAJA



PLANTAS ELEVADAS



APROVECHAMIENTO DE PROYECTO

(*) USO RESIDENCIAL

5 | 1. sup. util max. <2.163,00/1.15
2. sup. const. max. (*) <2.278,36

1. En aplicación del artículo 102 del DF legislativo 1/2017, la superficie útil de vivienda máxima por parcela es la resultante de dividir el aprovechamiento de proyecto residencial entre 1,15.

APROVECHAMIENTO URBANISTICO

PARCELA	SUPERFICIE EN PLANTA M²	ESPACIO LIBRE PRIVADO	k	APROVECHAMIENTO	P. BAJA COMERCIAL	k	APROVECHAMIENTO	P. BAJA RESIDENCIAL	P. ELEVADAS RESIDENCIAL	TOTAL RESIDENCIAL	k	APROVECHAMIENTO	TOTAL APROVECHAMIENTO
5	973,02	0,00	0,20	0,00	973,02	0,85	827,07	0,00	2.163,00	2.163,00	1,08737	2.351,98	3.179,05
	973,02	0,00		0,00	973,02		827,07	0,00	2.163,00	2.163,00		2.351,98	3.179,05