



ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD BÁSICA L22

PLAN PARCIAL DEL AREA DE REPARTO ARS-3 “ARROSADÍA – LEZKAIRU”

PAMPLONA

PROMOTOR: ATLAS SPE 2019, S.L.

0 ANTECEDENTES

Se redacta el presente documento para dar respuesta al requerimiento que, en fecha 21 de agosto de 2020, los Servicios Técnicos de la Gerencia de Urbanismo del ayuntamiento de Pamplona emitieron respecto al Estudio de Detalle presentado por ATLAS SPE 2019 S.L.

El documento recoge asimismo el planteamiento expuesto por la compañía propietaria de la parcela L22.1 (Promociones Erro y Eugui S.L.) en la manifestación de desacuerdo que presentó ante el ayuntamiento en fecha 18 de agosto de 2020. En este sentido, la regulación del Estudio de Detalle se ajusta para evitar en los edificios a implantar en las parcelas L22.1 y L22.4 prejuicios derivados de una altura de la planta superior mayor de 28 m que obligue a disponer medios adicionales para su evacuación.

1 OBJETO

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto definir y ajustar de manera suficiente las características concretas de carácter pormenorizado que han de regular la construcción de los edificios en la manzana L22 del Plan Parcial del Área de Reparto ARS-3" Arrosadía - Lezkairu" de Pamplona.

Se establecen las alineaciones, alturas y rasantes de las edificaciones previstas en su ámbito que se desarrollaran en proyectos y promociones diferentes de forma que se asegure una imagen unitaria del conjunto.

2 AGENTES

- **Promotores:**

- ATLAS SPE 2019, S.L. NIF: B088217831, promotor del proyecto de edificación previsto sobre las parcelas L22.2, L22.3, L22.5, L22.6.

- ***Representante del promotor***

Stanislas Karnkowski

E-mail: skarnkowski@adira-capital.com

Teléfono: +34 914 312 062

- **Dirección del proyecto**

TEC ENGINEERING S.A.

Avda. Diagonal 622, 5 Planta. 08021 Barcelona. Teléfono: 93 241 21 00

RUISANCHEZ ARQUITECTES, S.L.P. Manuel Ruisánchez Capelastegui. Arquitecto. Colegiado COAC núm. 11.965-2

Avda. Diagonal 622, 5 Planta. 08021 Barcelona. Teléfono: 93 414 16 14

- **Representante para tramitación técnica y administrativa:**

Bernat Aymerich Serrano. **DNI:** 37738606E

e-mail: baymerich@tec-engineering.es

3 ANTECEDENTES Y PLANEAMIENTO VIGENTE

La Unidad Básica L22 pertenece al Plan Parcial del Área de Reparto ARS-3 del Plan Municipal de Pamplona, que desarrolla las zonas de Arrosadía y Lezkairu.

La Unidad Básica L22 está delimitada por las calles:

- calle Isabel Garbayo Ayala, al noroeste
- calle Carlos Sanz Biurrun, al suroeste
- calle Maria Camino Oscoz Urriza, al sureste
- la avenida de Juan Pablo II, al noreste.

Está constituida por seis parcelas de configuración rectangular, cada una de ellas de dimensiones 20 m de anchura y 30 m de profundidad y una superficie de 600m².

La urbanización del sector se desarrolla en un terreno con pendiente acusada, disminuyendo la rasante desde el oeste en más de 2,90 m en el perímetro de la unidad. Las calles perimetrales a la unidad presentan las siguientes rasantes y pendientes:

- La calle Garbayo Ayala tiene una pendiente del 4,3%, descendiendo hacia la av. Juan Pablo II al oeste, entre las cotas +438,45 y +435,85.
- La calle Sanz Biurrun tiene una pendiente del 2,5%, descendiendo hacia el sur, entre las cotas +438,45 y +436,95.
- La calle Oscoz Urriza tiene una pendiente del 2,4%, descendiendo hacia la av. Juan Pablo II al oeste, entre las cotas +436,95 y +435,50.
- La Avenida Juan Pablo II tiene una pendiente del 0,6%, descendiendo hacia la calle Maria Camino Oscoz, entre las cotas +435,85 y +435,50.

Las parcelas corresponden a las siguientes referencias catastrales del polígono 5:

- | | | |
|---------|------------------------------|-------|
| - L22.1 | C. Isabel Garbayo Ayala | 2-323 |
| - L22.2 | C. Isabel Garbayo Ayala | 2-324 |
| - L22.3 | C. Isabel Garbayo Ayala | 2-325 |
| - L22.4 | C. Maria Camino Oscoz Urriza | 2-326 |
| - L22.5 | C. Maria Camino Oscoz Urriza | 2-327 |
| - L22.6 | C. Maria Camino Oscoz Urriza | 2-328 |

Los promotores prevén la construcción de un nuevo edificio en las parcelas L22.2, L22.3, L22.5, L22.6 que se destinará a usos hotel, local comercial y aparcamiento, quedando las otras dos parcelas pendientes de edificación.

3.1 Planeamiento vigente

El planeamiento vigente está constituido por el Plan Parcial de los sectores I/SI, IV/SI, XVI/SI y de los sistemas generales adscritos, integrados en el Área de Reparto ARS-3, (Plan Parcial área de reparto ARS-3), el cual fue aprobado definitivamente el 19 de enero de 2006 por Acuerdo del pleno de Ayuntamiento de Pamplona, publicado en el BON nº 29 de 8 de marzo de 2006.

Con fecha 4 de marzo de 2010 el pleno del Ayuntamiento de Pamplona aprobó definitivamente el documento de Modificación del plan Parcial del Área de Reparto ARS-3 (Lezkairu), promovida por las mercantiles Adania Residencial, S.L., Apisa, Domeño, Erro y Eugui y otros, acuerdo que fue publicado en el BON nº 47 de 2010, cuyo Texto Refundido refunde las determinaciones del plan Parcial y las modificaciones habidas hasta la fecha.

Aunque ha habido otras modificaciones del Plan Parcial desde la modificación de 2010, al no afectar a la unidad básica afectada, ni a lo alterado por esta modificación, no se incluyen en estos antecedentes.

La ficha urbanística de la unidad básica L22 determina:

“Con objeto de asegurar la homogeneidad compositiva y material de la edificación, en el supuesto de que la unidad se desarrolle con proyectos distintos para cada parcela, se formulará, con carácter previo a la primera actuación y licencia, un Estudio de Detalle, en el que se ofrezca una imagen unitaria del conjunto”.

“El garaje-sótano de la edificación será mancomunado para todas las parcelas previstas en la unidad y objeto de un Proyecto de Actividades Clasificadas unitario, que irá vinculado al primer proyecto de edificación que se desarrolle en la Unidad.

Se ejecución deberá quedar finalizada antes de la concesión de licencia de primera utilización del último edificio que se desarrolle en la Unidad”.

Por otro lado, el artículo 33 de la normativa del Plan Parcial, *Altura de la edificación*, establece:

“Altura de edificación o línea de cornisa: la distancia desde la rasante de referencia al nivel inferior del forjado techo correspondiente a la última planta de piso del edificio (...)

Con carácter general se determinan las alturas mínimas y máximas de las edificaciones (...)

Unidades terciarias:

–Altura libre de planta baja: $3.50\text{ m} \leq H \leq 5.00\text{ m}$.

–Altura total de cada planta elevada: $H \leq 3.50\text{ m}$.

La altura total de la edificación se deduce de la suma de la de las plantas previstas para cada edificio en la normativa de este plan.

(...) Cada uno de los edificios exentos o cuerpos diferenciados de la edificación previstos en cada Unidad, contarán con una altura de edificación común.

Con objeto de que, en razón de la pendiente de determinadas calles, la aplicación de la normativa anterior no sea posible, se escalonará el volumen edificable. Cuando esto sea preciso, deberá redactarse un Estudio de Detalle que abarque la unidad completa, donde quede reflejado el cumplimiento de las altura mínimas y máximas y los puntos de escalonamiento de cada cuerpo edificado. Este estudio de detalle deberá estar en vigor antes de conceder licencia de edificación a cualquiera de las parcelas que forman la unidad (...)

En las parcelas de uso terciario, el Estudio de Detalle podrá modificar las alturas establecidas para la PB en función de la topografía de la parcela. (...)

La altura mínima libre del porche, bajo dintel, será de 3,00 m. (...)

Altura de coronación: *la distancia desde la rasante de referencia hasta la línea de remate de fachada o antepecho de cubierta.*

En relación con ella, las fachadas de cada uno de los edificios exentos previstos en cada Unidad contarán con una altura de coronación común, situada entre 1,00 y 1,80 m sobre la altura de edificación o línea de cornisa, (...). Estas alturas de coronación podrán ser superiores a las establecidas siempre que se justifique constructivamente y exista acuerdo entre todos los propietarios de cada edificio exento”.

El artículo 56 de la normativa del Plan Parcial, *Fachadas ante el Parque Central de Lezkairu*, establece:

1.–La altura del porche, que se fijará para cada Unidad en 3 m en el punto de rasante más elevada de la fachada, variará en cada uno de los frentes en función del perfil de la calle.

(...)

4.–Los porches contarán con un dintel continuo y horizontal en el frente de cada Unidad, situado a una altura de 3 m en el punto de su fachada exterior que presente la rasante más elevada.

5.–Con objeto de garantizar un diseño y solución material común a los soportes del porche, el expediente de actividad clasificada definirá sus características principales.

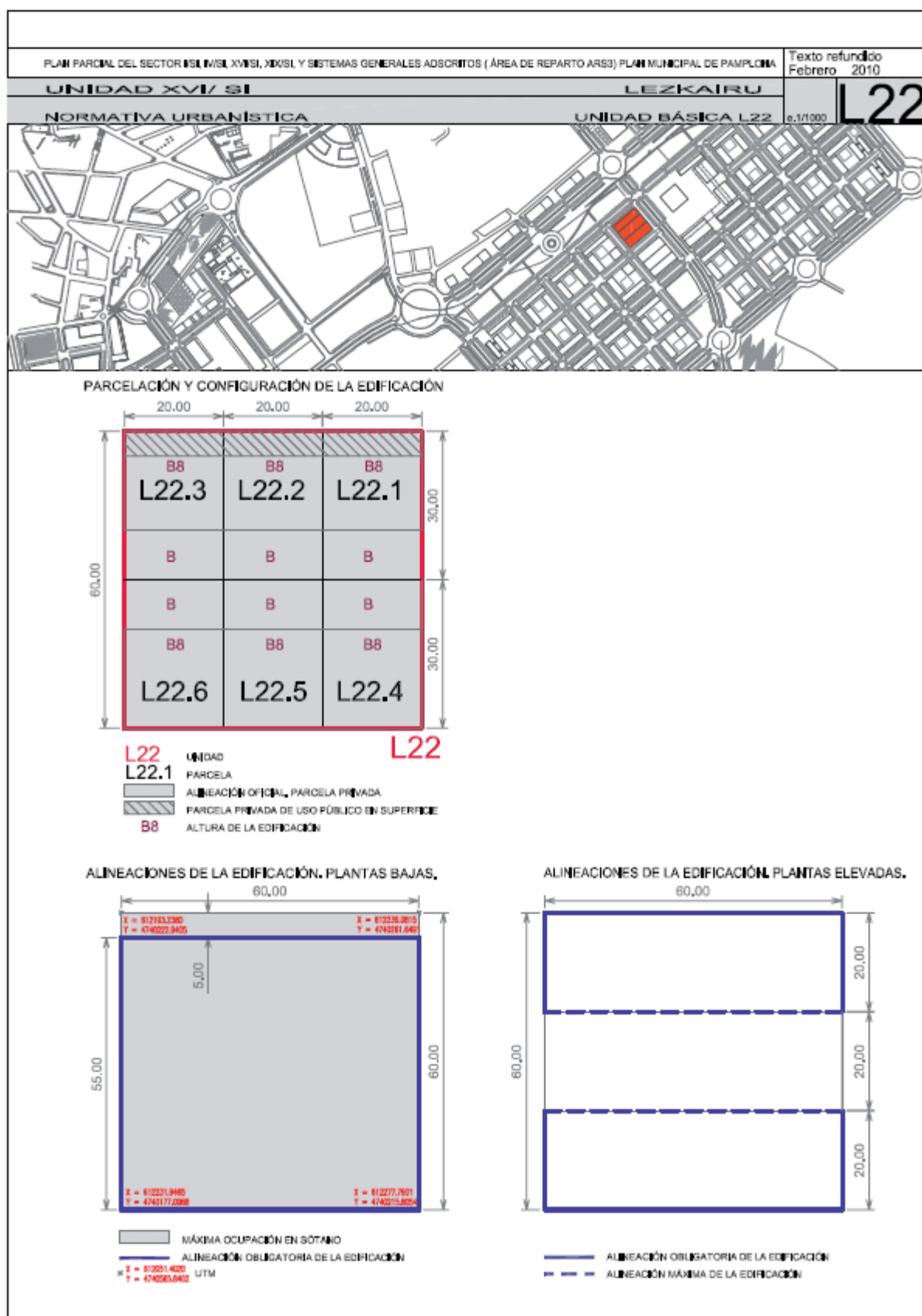
6.–En orden a procurar la homogeneidad de su ámbito, los porches contarán con un falso techo idéntico, el cual se definirá con precisión en el expediente de actividad clasificada

7.–El plano del falso techo del porche se situará a la misma cota establecida para la línea del dintel.

Las alineaciones se definen en la ficha de la normativa urbanística, indicando como alineaciones obligatorias las correspondientes al límite exterior y como alineaciones máximas las que se representan en el interior de la unidad.

En planta baja la ficha urbanística determina un retranqueo obligatorio de 5 metros en todo el frente de la calle Isabel Garbayo, para configurar un porche de uso público en superficie. El porche deberá tener 12 intercolumnios en los 60 m de la longitud del ámbito de esta unidad básica, que serán iguales en el ámbito de cada proyecto, pudiendo existir dos soportes adyacentes en la línea medianera entre parcelas colindantes.

3.2 Ficha plan parcial



PLAN PARCIAL DEL SECTOR I/S1, IV/S1, XVI/S1, XIX/S1 Y SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (AREA DE REPARTO ARS3) PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA	Texto refundido Febrero 2010
UNIDAD XVI/S1 LEZKAIRU	L22
NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR	

CUADRO DE SUPERFICIES, USOS, EDIFICABILIDAD, APROVECHAMIENTOS DE UNIDAD BASICA Y PARCELAS

					APROVECHAMIENTO DE PROYECTO					TOTAL EDIFIC.				TOTAL APR.
UNIDAD	PARCELA	SUPERF.	USO	TIPO	PB. mR	PB. m²s	P1	Elev. Tipo	Nº VIV.	APROV.	TERCIARIO	RESIDENC. mR	LIBRE PRIV. m²s	U.A.s
L22	L22,1	600,00	Tercerio	libre	500,00			3.200,00		3.885,00	3.700,00			3.885,00
			Residencial											
			Libre Privado											
			serv.uso publ											
	L22,2	600,00	Tercerio	libre	500,00			3.200,00		3.885,00	3.700,00			3.885,00
			Residencial											
			Libre Privado											
			serv.uso publ											
	L22,3	600,00	Tercerio	libre	500,00			3.200,00		3.885,00	3.700,00			3.885,00
			Residencial											
			Libre Privado											
			serv.uso publ											
	L22,4	600,00	Tercerio	libre	600,00			3.200,00		3.990,00	3.800,00			3.990,00
			Residencial											
			Libre Privado											
			serv.uso publ											
	L22,5	600,00	Tercerio	libre	600,00			3.200,00		3.990,00	3.800,00			3.990,00
			Residencial											
			Libre Privado											
			serv.uso publ											
	L22,6	600,00	Tercerio	libre	600,00			3.200,00		3.990,00	3.800,00			3.990,00
			Residencial											
			Libre Privado											
			serv.uso publ											
			3.600,00											
										22.500,00				23.625,00

DETERMINACIONES GENERALES

Unidad de Actuación	XVI / S1
Denominación de la Unidad Basica	L22
Superficie (m²)	3.600,00

DETERMINACIONES FUNCIONALES

Usos pormenorizados y tipología(s)	Comercial
Compatibilidad y equivalencia de usos	Régimen general establecido en el P.M.

DETERMINACIONES FORMALES

Alineaciones y Rasantes	Definidas gráficamente
Altura de la edificación	Definidas gráficamente
Nº máx. de plantas sobre rasante	B+8
Ocupación máx. de parcela global	Definida por las alineaciones de la edificación

Parcelación

Se establecen seis parcelas L22.1, L22.2, L22.3, L22.4, L22.5 y L22.6, que se definen gráficamente.

Cada una de ellas tiene el carácter de parcela mínima y no es, por tanto, divisible. Se permite la agregación de parcelas.

Otras condiciones

Las soluciones constructivas y materiales aplicadas al espacio privado de uso público en superficie previsto en la ordenación serán iguales a las adoptadas en su entorno inmediato.

Porche(s): Su dimensión y solución(es) material(es) se ajustarán a la normativa del ámbito correspondiente.

DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO DE LA UNIDAD

Edificación

Con objeto de asegurar la homogeneidad compositiva y material de la edificación, en el supuesto de que la unidad se desarrolle con proyectos distintos para cada parcela, se formulará, con carácter previo a la primera actuación y licencia, un Estudio de Detalle, en el que se ofrezca una imagen unitaria del conjunto.

Garaje Aparcamiento

El garaje-sótano de la edificación será mancomunado para todas las parcelas previstas en la Unidad y objeto de un Proyecto de Actividades Clasificadas unitario, que irá vinculado al primer proyecto de edificación que se desarrolle en la Unidad.

Su ejecución deberá quedar finalizada antes de la concesión de licencia de primera utilización del último edificio que se desarrolle en la Unidad.

Acceso(s) rodado(s) al garaje: se situará en cualquiera de los frentes de la edificación, preferentemente en aquel que recaiga a calle de circulación rodada.

El nivel superior del forjado techo del garaje construido, en su caso, bajo el espacio privado de uso público previsto en la unidad, se situará a una profundidad no inferior a 1,00 m en relación con las rasantes exteriores de dicho espacio.

4 JUSTIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE

El texto normativo regula la "Altura libre de plantas bajas" considerando esta la comprendida entre la cara inferior del forjado de planta primera y la rasante de la acera en cada punto.

Con carácter general, la normativa establece que la altura de las plantas bajas debe estar comprendida entre 3,50 m y 5,00 m. Se admite, sin embargo, en la misma normativa, la modificación de estas alturas en las unidades básicas de uso terciario, siempre que se justifique en función de la topografía de la parcela y aproximándose en la medida de lo posible a dichos parámetros.

En el caso de la unidad L22, el desnivel total existente entre los extremos en el perímetro de la manzana es de 2,95 m, bastante superior al 1,50 m. de diferencia entre la altura libre mínima (3,50 m) y máxima (5,00 m) de la planta baja.

El desnivel existente entre los extremos de las fachadas principales es de 2,60 m en la fachada norte calle de Isabel Garbayo y 1,45 m en la fachada sur calle María Camino Osoz.

El proyecto de edificación sobre las parcelas L22.2, L22.3, L22.5 y L22.6 prevé una única actividad comercial en el local que ocupa toda la planta baja con excepción de las escaleras y accesos comunes a otras plantas, con acceso principal desde la calle sur de María Camino Osoz.

Este local comercial, por sus características y dimensiones, precisa una rasante de implantación única del pavimento acabado y una altura libre mínima bajo instalaciones de 4 m.

A partir de estas premisas se prevé la implantación del pavimento acabado del local a cota +436,70, que corresponde a una cota de urbanización 25 cm por debajo de la rasante de urbanización más elevada de la calle sur y 15 cm por debajo de la rasante menos elevada de la calle norte, lo que permitirá un acceso adecuado desde los dos extremos opuestos del local.

Al objeto de conseguir una solución que, en su conjunto, favorezca la armonía compositiva de los bloques y la relación entre ellos, acercándose al máximo a los parámetros de la regulación general, se propone establecer las siguientes alturas de planta baja en cada uno de los bloques a lo largo de las fachadas principales norte y sur.

En la fachada norte, esto es la que dispone de porche, la altura de la planta baja se establece a partir de una altura mínima de 3,50 m medidos en la esquina de la rasante más elevada, en la parcela L22.3. La altura de la planta baja en el punto más desfavorable en este tramo es de 6,10 m, en la esquina de la parcela L22.1 con la avenida de Juan Pablo II.

En la fachada sur se propone establecer la altura de la planta baja a una altura mínima de 4,05 m medidos en la esquina de la rasante más elevada en la parcela L22.6. La altura de la planta baja en el punto más desfavorable en este tramo es de 5,50 m, en la esquina de la parcela L22.4 con la avenida de Juan Pablo II, altura que no supera en más de 50 cm la altura máxima establecida como "referencia" en la actual normativa del Plan Parcial y que se considera aceptable y proporcionada en relación con la altura de la planta baja en la esquina de la parcela L22.1, de 6,10m.

La propuesta respeta la obligatoriedad de mantener un dintel continuo y horizontal en el porche en todo el frente de la unidad en la fachada norte, situado a una altura de 3 m en el punto de la rasante más elevada.

Por otro lado, se comprueba que la altura de evacuación del forjado previsto en planta octava de las parcelas 22.1 y 22.4 es menor de 28 m en el punto correspondiente de la rasante de la urbanización más elevada, y que en las edificaciones sobre estas parcelas se podrá disponer una escalera que permite evacuar con una altura inferior a 28 m.

A partir de la consideración de una altura entre forjados en las plantas elevadas de 3,20 m, se fija la siguiente cota de coronación común para las fachadas:

Fachada Norte: Cota de coronación de fachada: + 469,35

Fachada Sur: Cota de coronación de fachada: + 468,40

Se determinan las rasantes de las plantas sótano primero y segundo, de manera que los forjados sean continuos en todo el ámbito de la unidad L22, teniendo en cuenta la posición de las plantas bajas en relación con las rasantes de la urbanización, y a partir de la definición de una altura mínima libre bajo forjado de 2,80 m en todas las parcelas y en ambas plantas.

La rasante de la planta sótano primero se establece en la cota +432,25 m. La rasante de la planta sótano segundo se establece en la cota +429,10 m. El anteproyecto de edificación sobre las parcelas L22.2, L22.3, L22.5 y L22.6 prevé accesos y rampas desde la calle Maria Camino Osoz, en la zona más cercana al lindero con las parcelas L22.4 y L22.1, permitiendo la configuración del aparcamiento mancomunado en el conjunto de la unidad L22.

5 NORMATIVA

Se establecen para las edificaciones de la Unidad Básica L22 las determinaciones siguientes, conforme a los planos normativos 2.1 y 2.2 de la documentación gráfica del Estudio de Detalle.

- **Alturas de la planta baja y porche**

Las alturas de la planta baja y porche son las definidas gráficamente y son alturas vinculantes.

Se admite el escalonamiento del forjado suelo de planta baja según las necesidades de acceso y programa de los edificios de acuerdo con criterio de los diferentes técnicos que actúen.

- **Altura de coronación de fachada**

Las alturas de coronación de fachada son las definidas gráficamente y son alturas vinculantes:

Fachada Norte: Cota de coronación de fachada: + 469,35

Fachada Sur: Cota de coronación de fachada: + 468,40

- **Rasantes de plantas sótano**

Se definen las rasantes de las plantas sótano primero y segundo del aparcamiento mancomunado que tendrán continuidad en todas las parcelas de la unidad.

La rasante de la planta sótano primero se establece en la cota +432,25 m. La rasante de la planta sótano segundo se establece en la cota +429,10 m.

RUISANCHEZ
CAPELASTEGUI
MANUEL -
37691739Y

Firmado digitalmente por RUISANCHEZ
CAPELASTEGUI MANUEL - 37691739Y
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-37691739Y,
givenName=MANUEL, sn=RUISANCHEZ
CAPELASTEGUI, cn=RUISANCHEZ
CAPELASTEGUI MANUEL - 37691739Y
Fecha: 2020.12.01 11:49:20 +01'00'

Pamplona, Noviembre 2020

Manuel Ruisánchez Capelastegui, arquitecto

6 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- 1** SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- 2.1** ALZADOS, ALINEACIONES Y RASANTES
Fachada Norte y Fachada Oest
- 2.2** ALZADOS, ALINEACIONES Y RASANTES
Fachada Sur y Fachada Est

