



ESTUDIO DE DETALLE

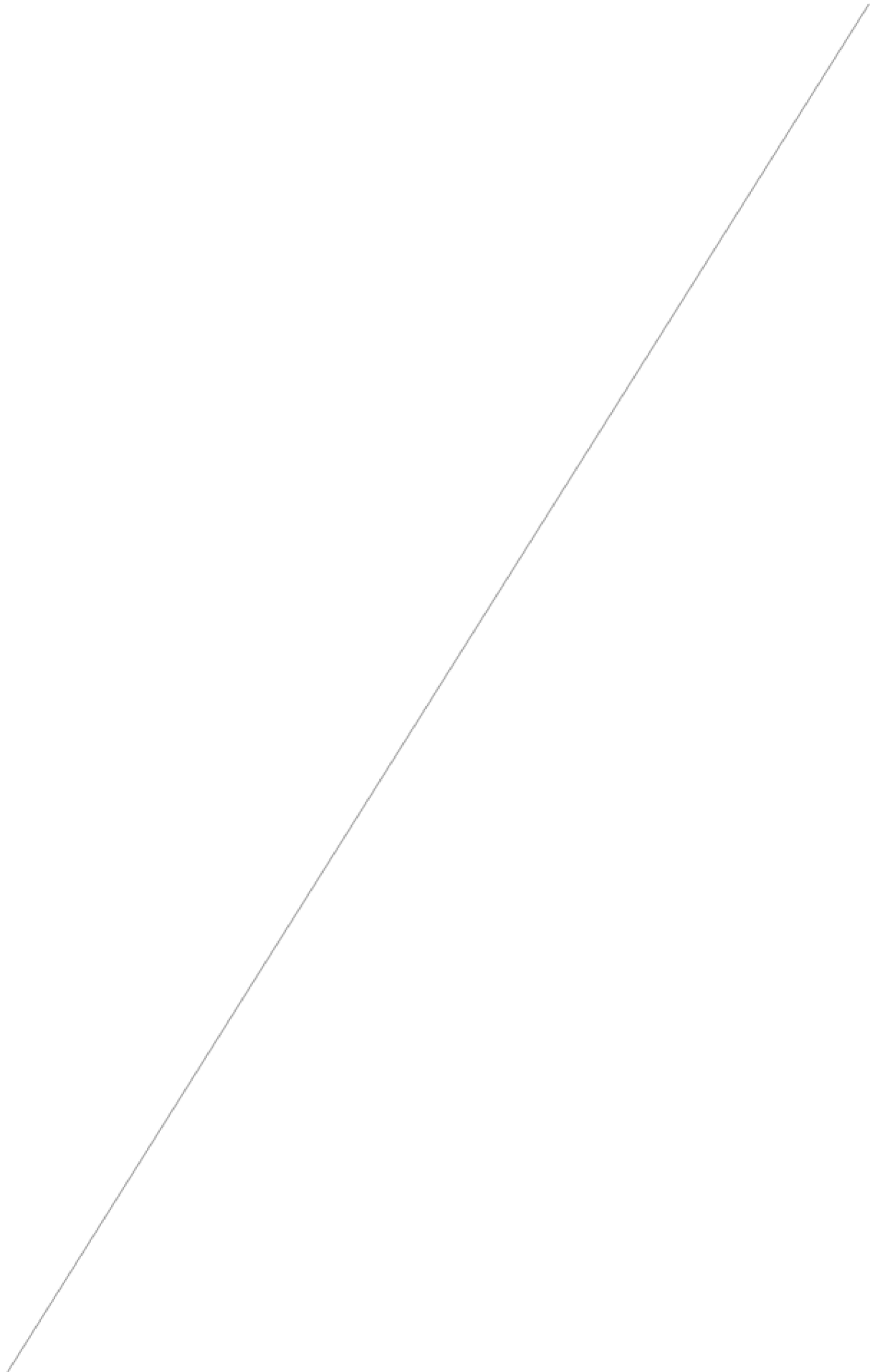
Unidad Básica L6 del Plan Parcial del Área de Reparto ARS3

Pamplona

Estudio de Detalle

UNIDAD BÁSICA L6 del Plan Parcial del área de Reparto ARS3. PAMPLONA

MASA ARQUITECTÓNICA, S.L.P. · CESAR FRÍAS ENCISO · N° COAM: 14.241
IMPAR ARQUITECTOS, S.L.P. · MIGUEL PRADILLO CENDÓN · N° COAM: 12.480



ÍNDICE

I MEMORIA

1.1 Promotor

1.2 Autores

1.3 Situación

1.4 Descripción de la propuesta

1.5 Normativa de aplicación

II NORMATIVA

2.1 Definición de rasantes de edificación

2.2 Homogeneidad compositiva

III PLANOS

I MEMORIA

1.1 Promotor

El promotor del Estudio de Detalle es Gabriela Propco, S.L. con CIF número B88591839, con sede en la calle Príncipe de Vergara 112, Planta 4ª, Madrid (28002) y representada por D. Christopher Hütwohl con NIE número L5PH49LJ5.

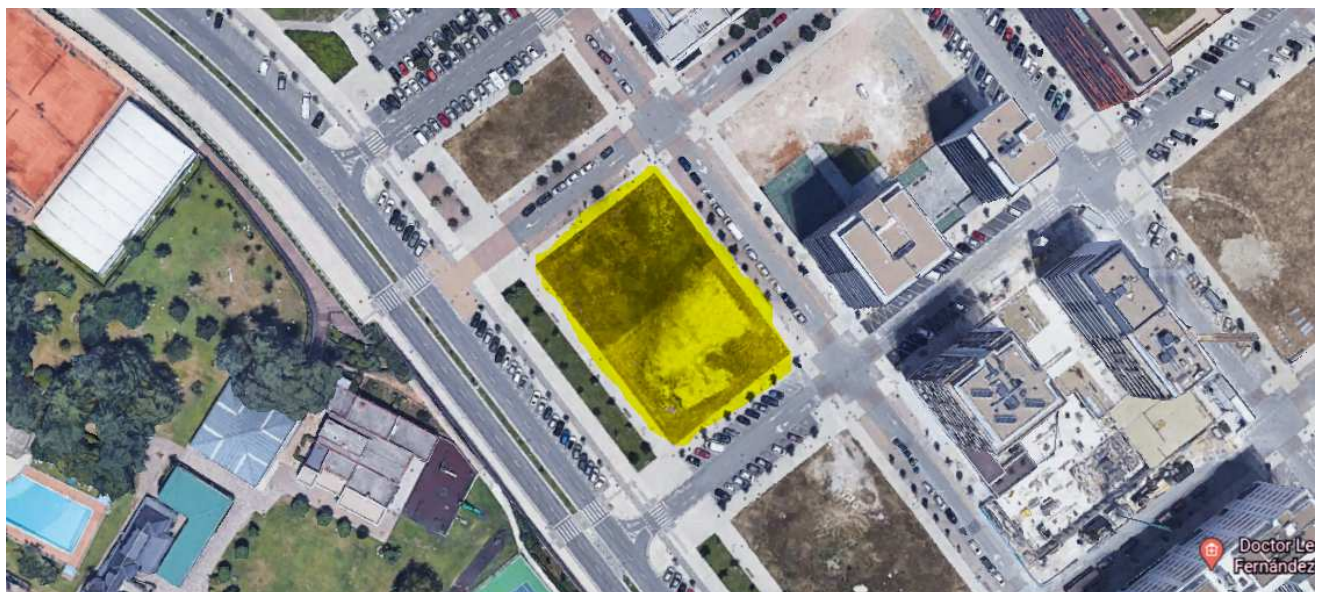
1.2 Autores

La redacción del presente documento corresponde a los arquitectos D. César Frías Enciso, colegiado del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid con el número de colegiado 14.241 y D. Miguel Pradillo Cendón, colegiado del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid con el número 12.480, ambos con dirección profesional en la calle O'Donnell, nº 34 5º 28009 Madrid.

1.3 Situación

Las parcelas afectadas son las L6.1, L6.2, L6.3 y L6.4, que conforman la Unidad Básica L6.

La unidad completa tiene planta rectangular de dimensiones (60,00 m x 40,00 m). Limita al Noroeste en línea de 40 m con la calle Joaquín Imaz Martínez; al Noreste en línea recta de 60 m con la calle las Blancas; al Sureste en línea recta de 40 m con la calle Jose Manuel Baena Martín; al Suroeste en línea recta de 60 m con zona ajardinada y paseo peatonal, que linda con la Avenida Juan Pablo II.



Estudio de Detalle
UNIDAD BÁSICA L6 del Plan Parcial del área de Reparto ARS3. PAMPLONA

MASA ARQUITECTÓNICA, S.L.P. · CESAR FRÍAS ENCISO · Nº COAM: 14.241
IMPAR ARQUITECTOS, S.L.P. · MIGUEL PRADILLO CENDÓN · Nº COAM: 12.480





Las referencias catastrales de las parcelas son las siguientes:

Parcela L6.1: 310000000001651878KM

Parcela L6.2: 310000000001651879LQ

Parcela L6.3: 310000000001651880JX

Parcela L6.4: 310000000001651881KM

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

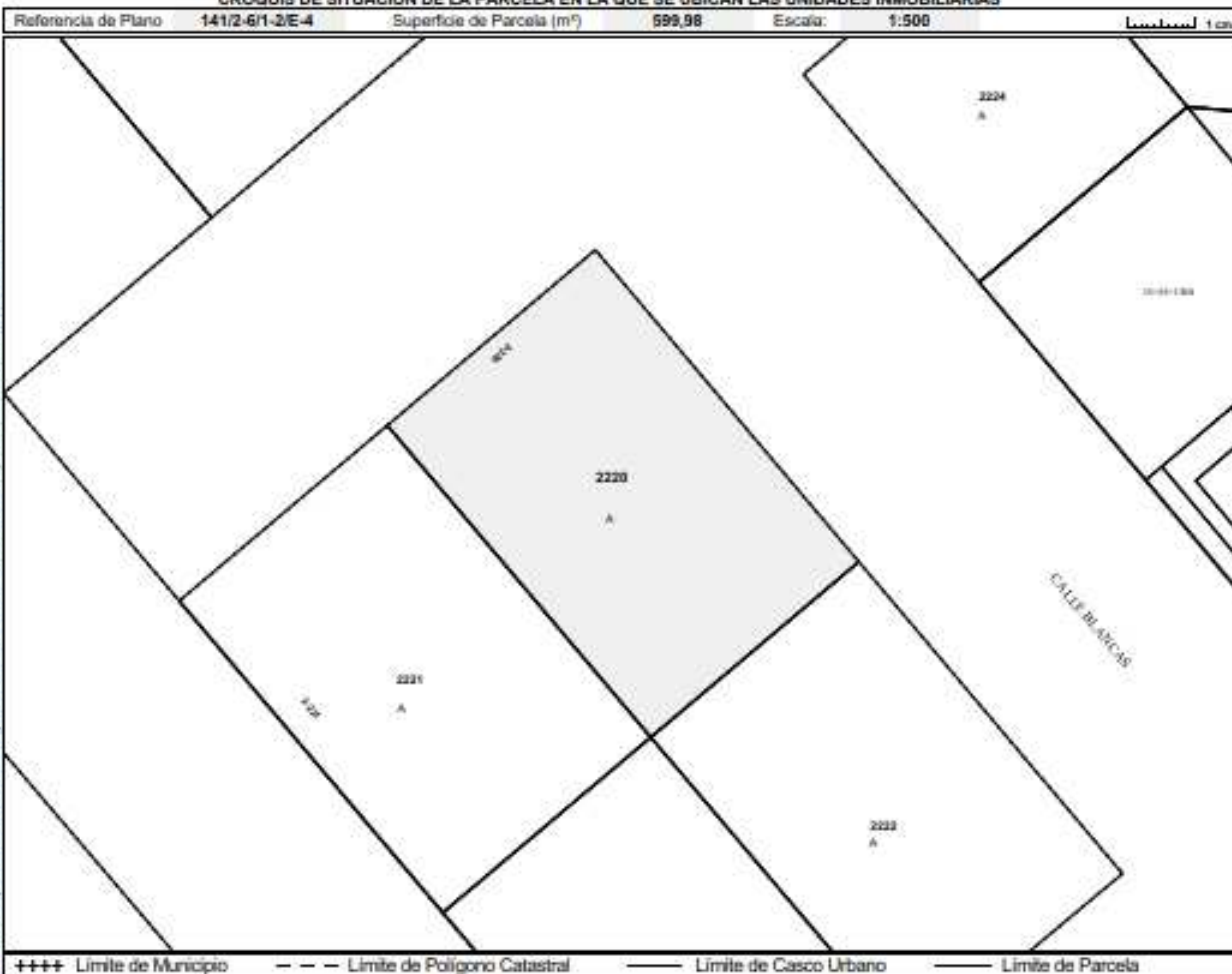
Referencia Catastral provisional del Bien Inmueble 310000000001651878KM Cód. Seguridad: I/6Q7MCRTC9 Hoja 1 / 1

Municipio PAMPLONA

Cód. 201 Entidad PAMPLONA

Expedida el 23/11/2020 vía Internet <https://catastro.navarra.es>**CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS**

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²)		USO, DESTINO O CULTIVO
		Principal	Común	
5 2220 1 1	CL JOAQUIN IMAZ MARTINEZ, 2-220 6.1	600,00		SUELO

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

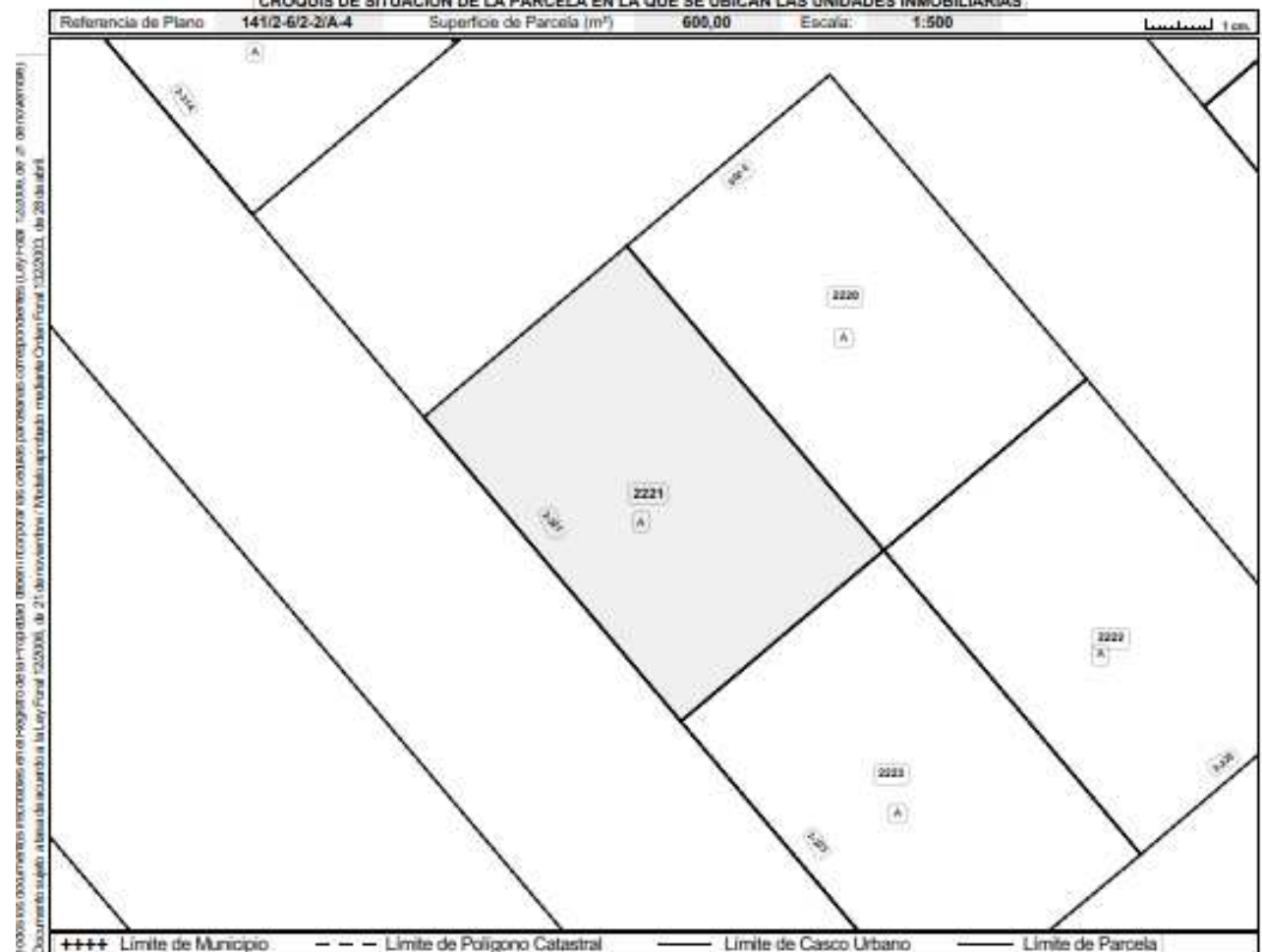
CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral provisional del Bien Inmueble: 310000000001651879LQ Cód. Seguridad: U8PN1ZWIZU5 Hoja: 1 / 1
Municipio: PAMPLONA Cód. 201 Entidad: PAMPLONA
Expedida el 23/11/2020 vía Internet <https://catastro.navarra.es>

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²) Principal Común	USO, DESTINO O CULTIVO
5 2221 1 1	AV JUAN PABLO II, 2-221	600,00	SUELO

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





CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral provisional del Bien Inmueble 310000000001651880JX

Municipio PAMPLONA

Entidad PAMPLONA

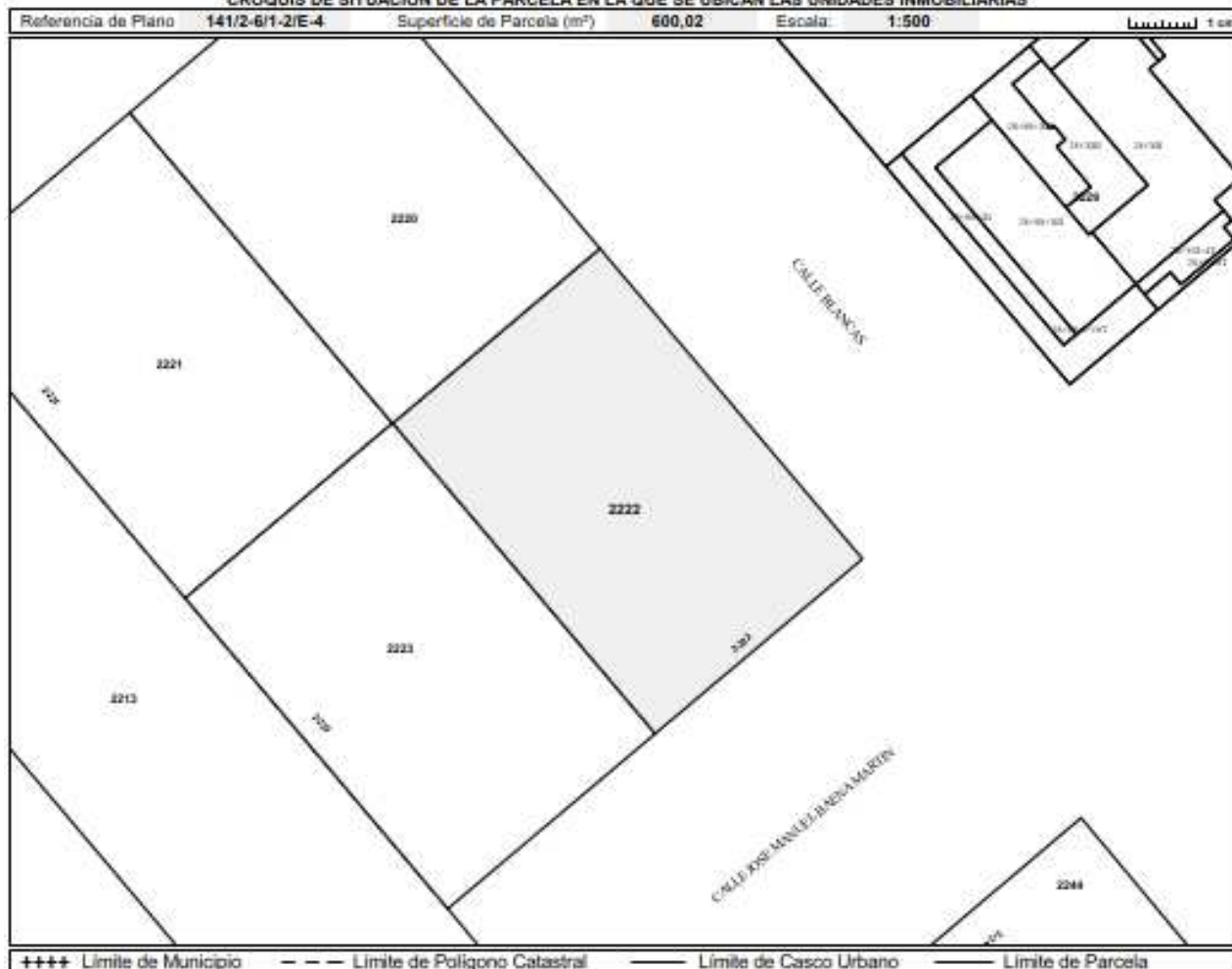
Expedida el 14 de octubre de 2019 vía Internet <https://catastro.navarra.es>

Código Seguridad: IJ07XKMHX30

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)			DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²)		USO, DESTINO O CULTIVO
				Principal	Común	
5	2222	1	1	CL JOSE MANUEL BAENA MARTIN, 2-222 6.3	600,00	SUELO

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





CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral provisional del Bien Inmueble 310000000001651881KM

Municipio PAMPLONA

Entidad PAMPLONA

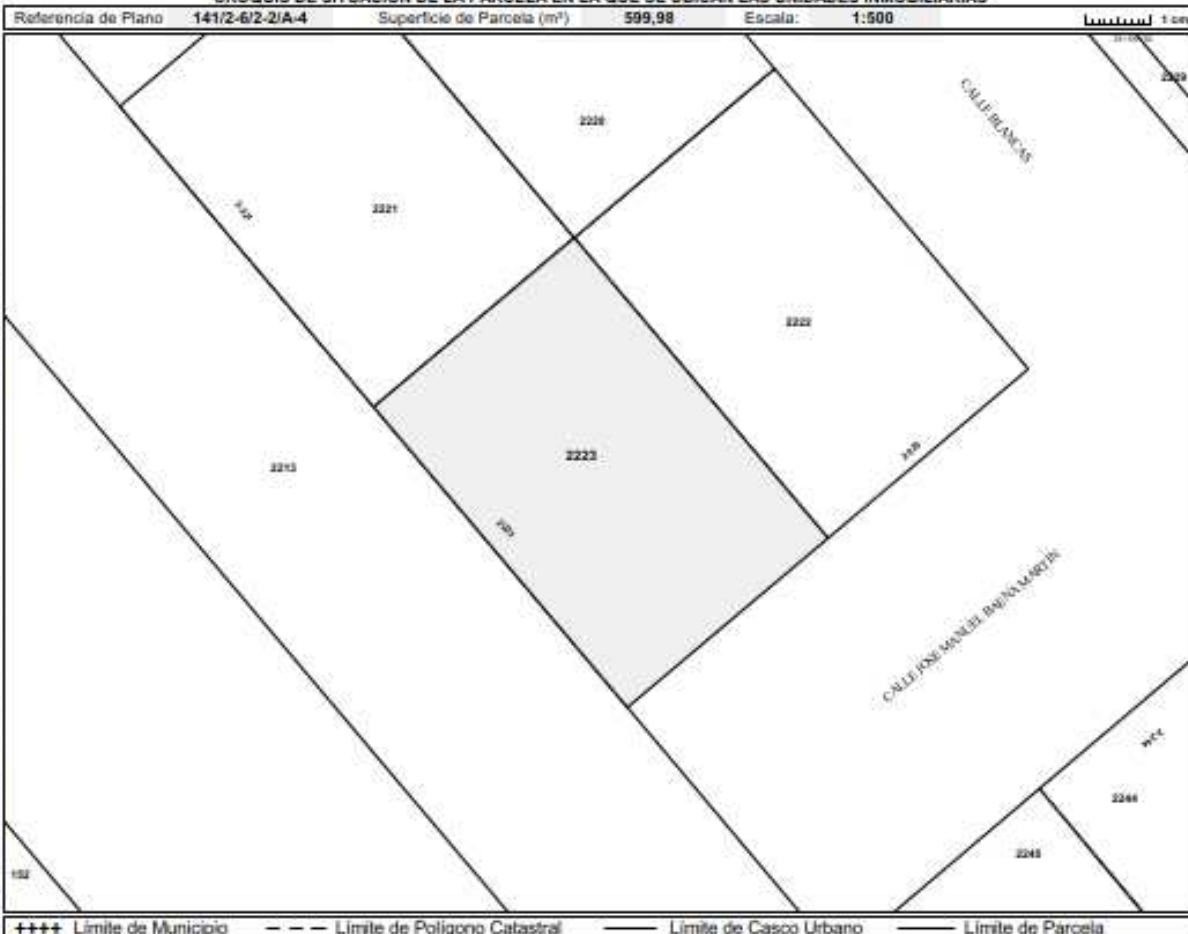
Expedida el 14 de octubre de 2019 via Internet <https://catastro.navarra.es>

Código Seguridad: I/A01S4YV4NY

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²)		USO, DESTINO O CULTIVO
		Principal	Común	
5 2223 1 1	AV JUAN PABLO II, 2-223	600,00		SUELO

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



1.4 Descripción de la propuesta

El promotor tiene el encargo de desarrollar las parcelas L6.3 y L6.4, y en cumplimiento de lo requerido en la ficha Urbanística de la Unidad Básica L6 está obligado a presentar un Estudio de Detalle que engloba las cuatro parcelas que conforman la unidad. El objetivo es asegurar la homogeneidad compositiva y material de edificación, para conseguir una imagen unitaria del conjunto.

El Estudio de Detalle se redacta para la determinación de las rasantes, puesto que se mantienen las alineaciones que plantea el Plan Parcial vigente. Quedarán reguladas las alturas de planta baja y rasantes de cornisa y coronación, así como los forjados del suelo de planta baja y de los sótanos.

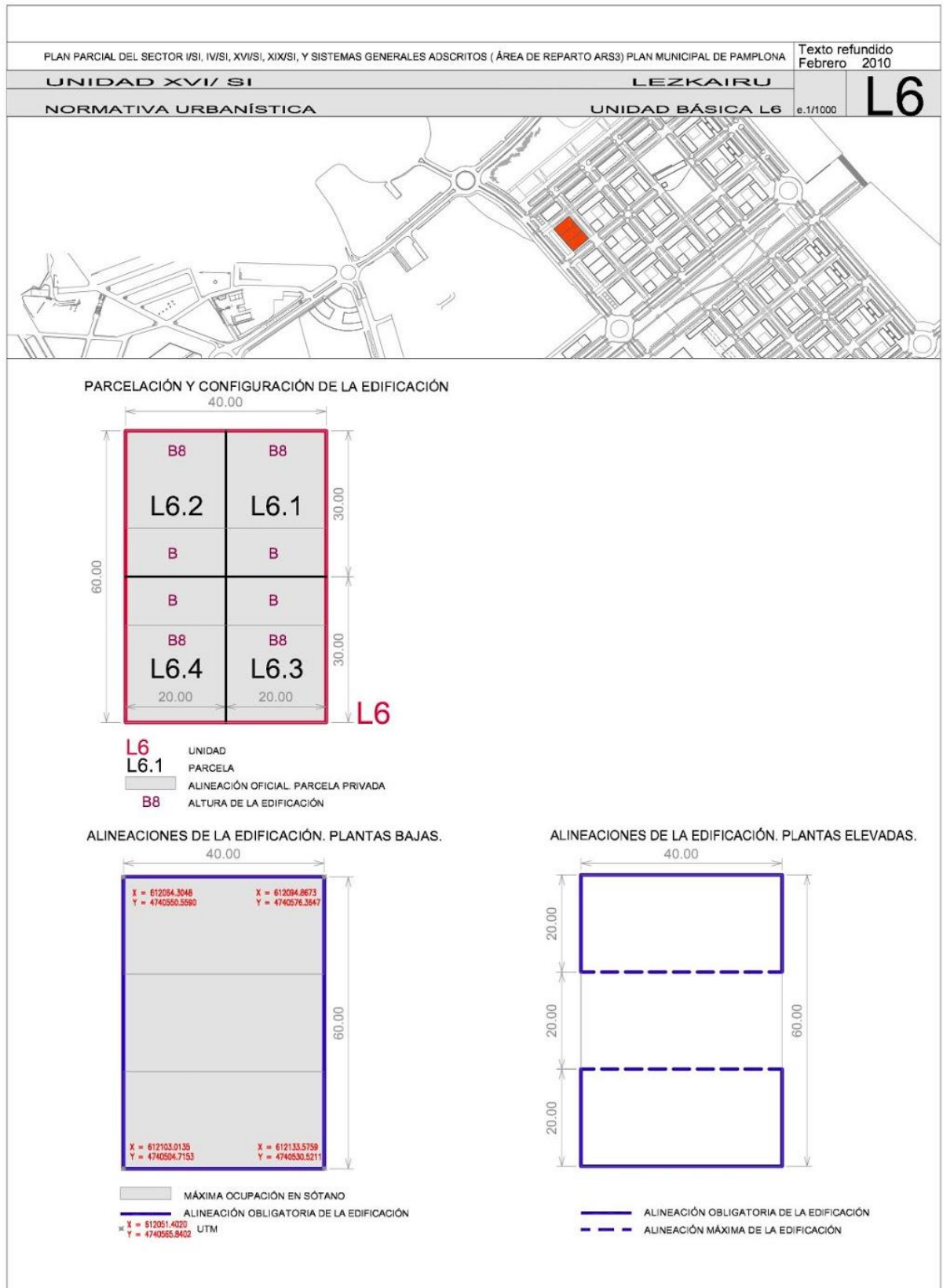
1.5 Normativa de aplicación

La normativa urbanística que afecta a la Unidad Básica, es el Plan Parcial de los Sectores I/S1, IV/S1, XVI/S1, XI/S1 y Sistemas Generales Adscritos, integrados en el Área de Reparto ARS-3 (Plan Parcial Área de reparto ARS-3), aprobado definitivamente el 19 de enero de 2006.

Texto Refundido de marzo del 2010 de Modificación del Plan Parcial del Área de Reparto ARS-3 (Lezkairu), que recoge las determinaciones del Plan Parcial y modificaciones hasta la fecha. Además existe una *Modificación del Plan Parcial del Área de reparto ARS-3 en parcelas de uso Terciario*, de Octubre 2020.

Normativa urbanística de la Unidad Básica: se aporta ficha urbanística de la Unidad L6. En la Modificación del Plan Parcial del área de reparto ARS-3, en parcelas de uso terciario se permite como uso Permitido el de Residencia comunitaria y Asistencial.

FICHA URBANÍSTICA UNIDAD L6



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		L6
NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR	UNIDAD BASICA	

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

					APROVECHAMIENTO DE PROYECTO							TOTAL			TOTAL APR.	
UNIDAD	PARCELA	SUPERF.	USO	TIPO	PB. m²t	PB. m²s	P1	Elev. Tipo	Nº VIV.	APROV.	TERCIARIO	RESIDENC. m²t	LIBRE PRIV. m²s		U.A.s	
L6	L6,1	600,00	Terciario		600,00			3.200,00		3.990,00	3.800,00				3.990,00	
			Residencial													
			Libre Privado													
	L6,2	600,00	Terciario		600,00			3.200,00		3.990,00	3.800,00				3.990,00	
			Residencial													
			Libre Privado													
	L6,3	600,00	Terciario		600,00			3.200,00		3.990,00	3.800,00				3.990,00	
			Residencial													
			Libre Privado													
	L6,4	600,00	Terciario		600,00			3.200,00		3.990,00	3.800,00				3.990,00	
			Residencial													
			Libre Privado													
		2.400,00											15.200,00			15.960,00

Denominación de la Unidad Básica	L6
Superficie (m ²)	2.400,00
DETERMINACIONES FUNCIONALES	
Usos pormenorizados y tipología(s)	Comercial
Compatibilidad y equivalencia de usos	Régimen 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	Definida por las alineaciones de la edificación

Parcelación

Se establecen cuatro parcelas, L6.1, L6.2, L6.3 y L6.4, que se definen gráficamente.

Cada una de ellas tiene el carácter de parcela mínima y no es, por tanto, divisible.

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(n) en cualquiera de los frentes edificados de la Unidad, a excepción del que recae al paseo peatonal, preferentemente en los que recaigan a calle de circulación rodada.

II NORMATIVA

2.1 Definición de Rasantes de edificación

- *2.1.1 Rasantes del perímetro de los solares:* vienen condicionadas por la existencia en la Unidad Básica de los viales ya consolidados.
- *2.1.2 Rasante de la cara inferior del forjado de Planta Baja:* se ubicará como máximo a una distancia de $\pm 2,00$ m de la rasante de la acera. Ver plano A.04 de la documentación gráfica del Estudio de Detalle.
- *2.1.3 Rasante de pavimento acabado de los suelos de sótano:* una vez ubicada la planta baja, conforme se indica en el apartado anterior, la cota de pavimento acabado del suelo de planta sótano, quedará siempre por debajo del nivel de la rasante de la acera. Se define en el plano A.04 de la documentación gráfica del Estudio de Detalle. No obstante, una vez que se estudie el garaje mancomunado (expediente de actividad clasificada) las rasantes de los sótanos definidas en este Estudio de Detalle, podrán ser alteradas, sin necesidad de que se modifique el Estudio de Detalle.
- *2.1.4 Rasante de cornisa:* a la cara inferior de los forjados de la última planta. Esta cota es vinculante y está definida en el plano A.04 de la documentación gráfica del Estudio de Detalle.
- *2.1.5 Rasante de coronación del edificio:* hasta la línea de remate de fachada o cota superior del peto de cubierta. Esta cota es vinculante y está definida en el plano A.04 de la documentación gráfica del Estudio de Detalle.
- *2.1.6 Rasante de los forjados de plantas elevadas:* la altura de plantas elevadas (de cara inferior de forjado a cara inferior de forjado de planta superior) es de 3,50 m en todas las plantas elevadas. Cotas vinculantes y definidas en el plano A.04 de la documentación gráfica del Estudio de Detalle.

2.2 Homogeneidad compositiva

- Para asegurar un conjunto homogéneo, se deben cumplir con el número de plantas en los edificios de cada una de las parcelas, así como las alturas de cornisa y coronación, definidas en el Estudio de Detalle.

La composición de la fachada es libre, en cuanto a materiales, dimensiones de huecos, vuelos y entrantes, siempre que se cumpla con las especificaciones de las diferentes normativas y ordenanzas que afectan a la parcela.

En el encuentro entre edificios contiguos a diferentes alturas, los paramentos medianeros que queden al descubierto, deberán tener el mismo tratamiento en cuanto a materiales se refiere que el resto de fachadas.

El tratamiento de las fachadas será unitario en todas las plantas de los edificios de cada parcela, incluyendo la planta baja aunque se destine a otros usos. Compositivamente se puede tratar la planta baja con un acabado material diferente, a modo de zócalo.

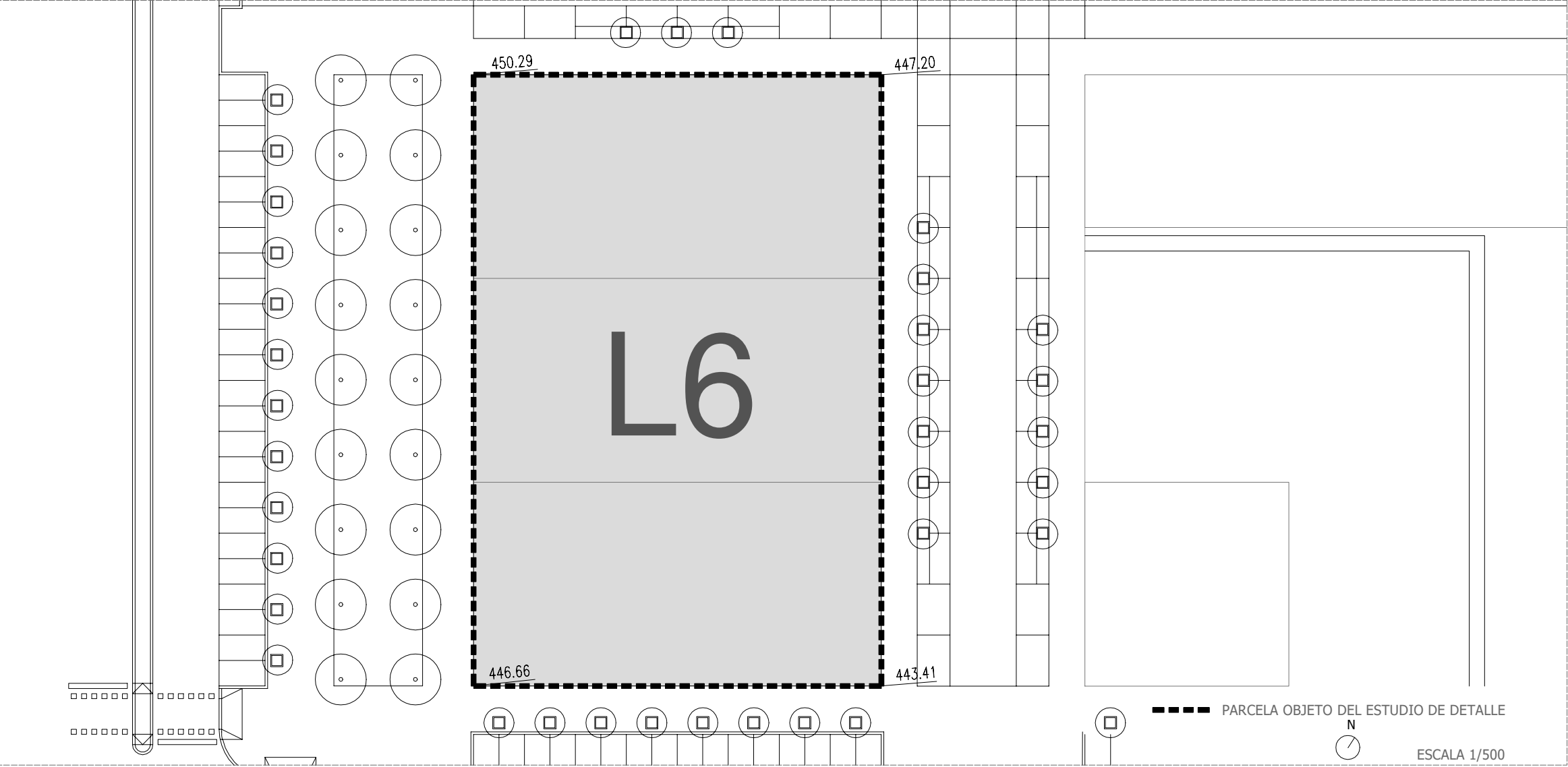
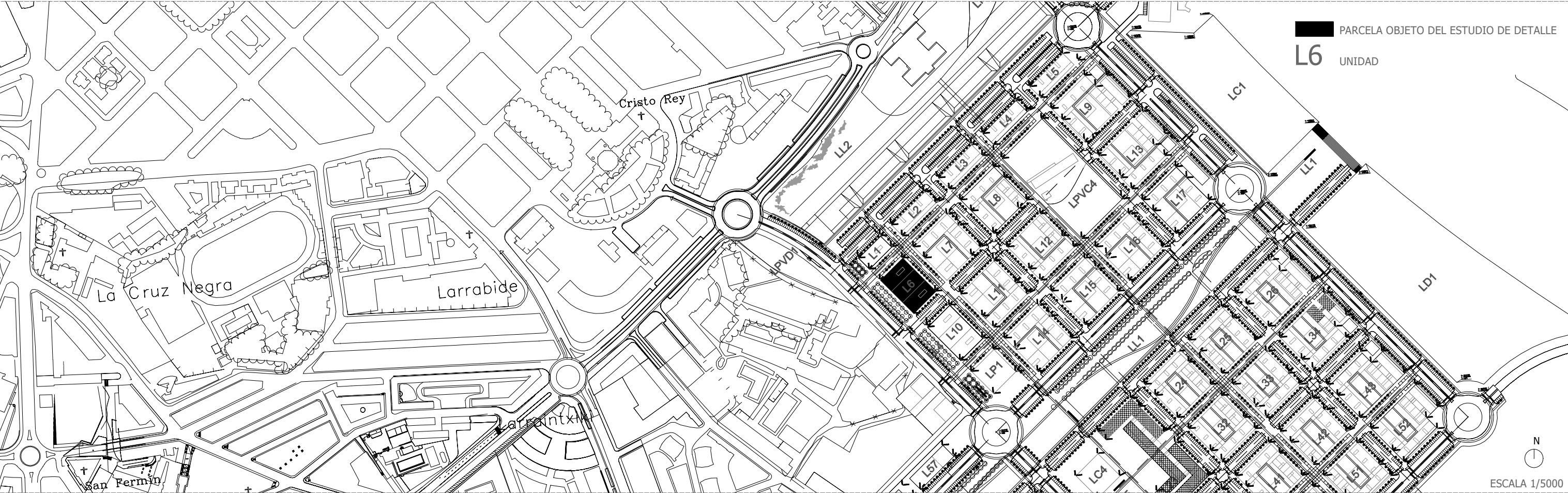
Estudio de Detalle

UNIDAD BÁSICA L6 del Plan Parcial del área de Reparto ARS3. PAMPLONA

MASA ARQUITECTÓNICA, S.L.P. · CESAR FRÍAS ENCISO · N° COAM: 14.241
IMPAR ARQUITECTOS, S.L.P. · MIGUEL PRADILLO CENDÓN · N° COAM: 12.480



III PLANOS



Versión	Fecha	Descripción del cambio
V.01	ENERO 21	Requerimiento Ayuntamiento Pamplona

P08670**A.01**

ESTUDIO DE DETALLE
PLANO DE SITUACIÓN

ESCALA VARIASDICIEMBRE 2020

Estudio de detalle

Plan Parcial del Sector I/SI, IV/SI, XVI/SI, XIX/SI. UNIDAD XVI/SI LEZKAIRU
Parcela Unidad Básica L6

Madrid, Madrid

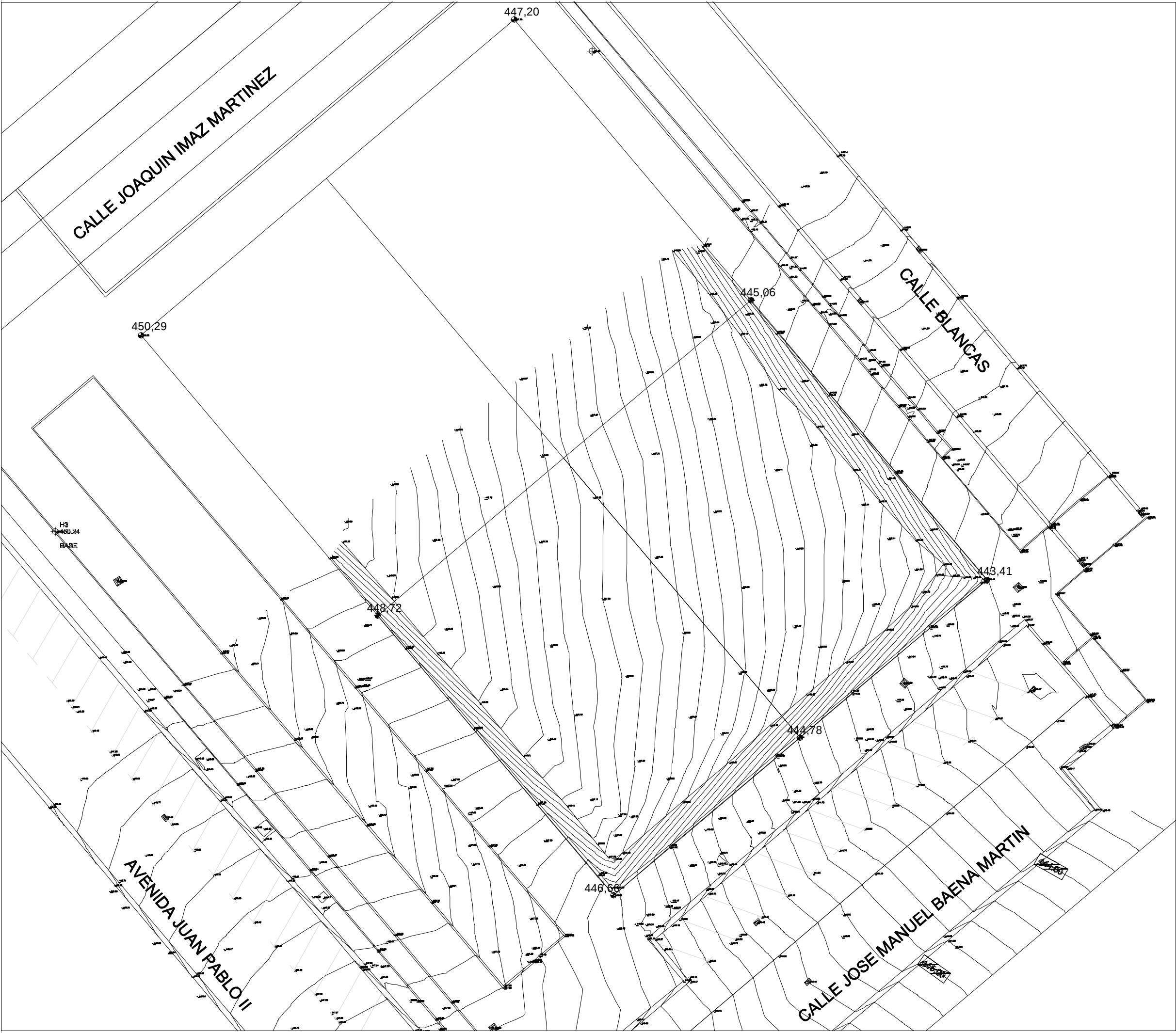
PROMOTOR

Gabriela Propco, S.L
CIF: B88591839
C/ Calle Príncipe de Bergara, nº 112, planta 4ª, 28002, Madrid

IMPAR ARQUITECTOS S.L.P
Nº COAM 70.756
Miguel Pradillo Cendón
Nº COAM 12.480

MASA ARQUITECTÓNICA S.L.P
Nº COAM 70.755
César Frías Enciso
Nº COAM 14.241

MORPH
ARCHITECTURE MEETS ENGINEERING S.L.



Versión	Fecha	Descripción del cambio
V.01	ENERO 21	Requerimiento Ayuntamiento Pamplona

P08670

ESTUDIO DE DETALLE
PLANO TOPOGRÁFICO

ESCALA 1/300DICIEMBRE 2020

Estudio de detalle

Plan Parcial del Sector I/SI, IV/SI, XVI/SI, XIX/SI. UNIDAD XVI/SI LEZKAIRU
Parcela Unidad Básica L6

Madrid, Madrid

PROMOTOR

Gabriela Propco, S.L
CIF: B88591839
C/ Calle Príncipe de Bergara, nº 112, planta 4ª, 28002, Madrid

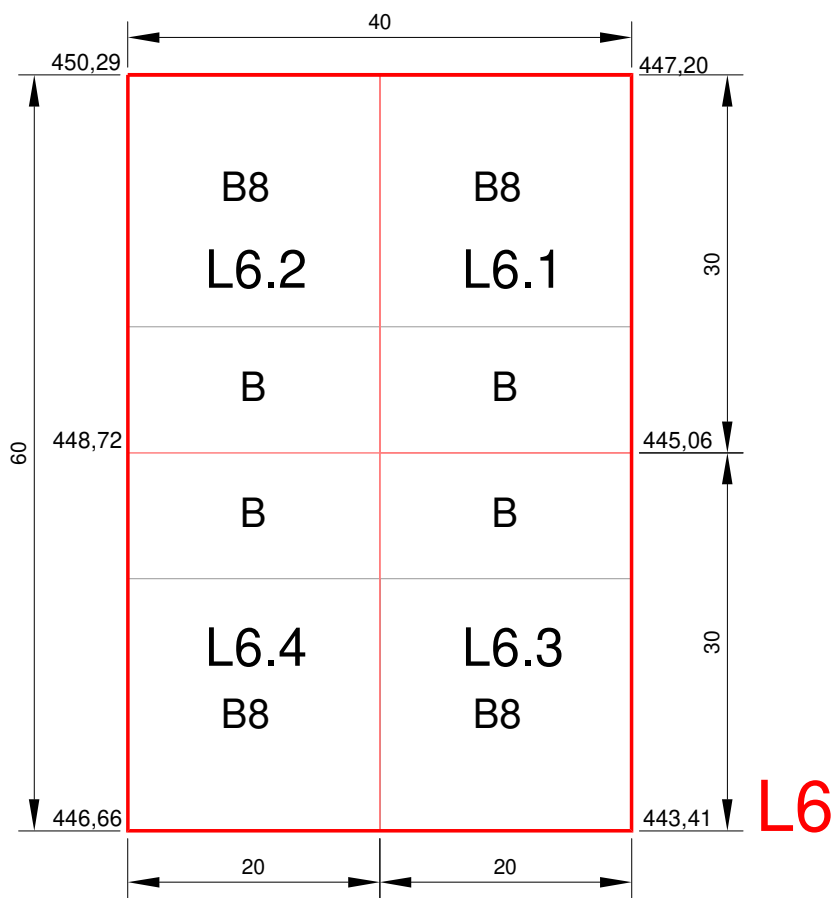
IMPAR ARQUITECTOS S.L.P
Nº COAM 70.756
Miguel Pradillo Cendón
Nº COAM 12.480

MASA ARQUITECTÓNICA S.L.P
Nº COAM 70.755
César Frías Enciso
Nº COAM 14.241

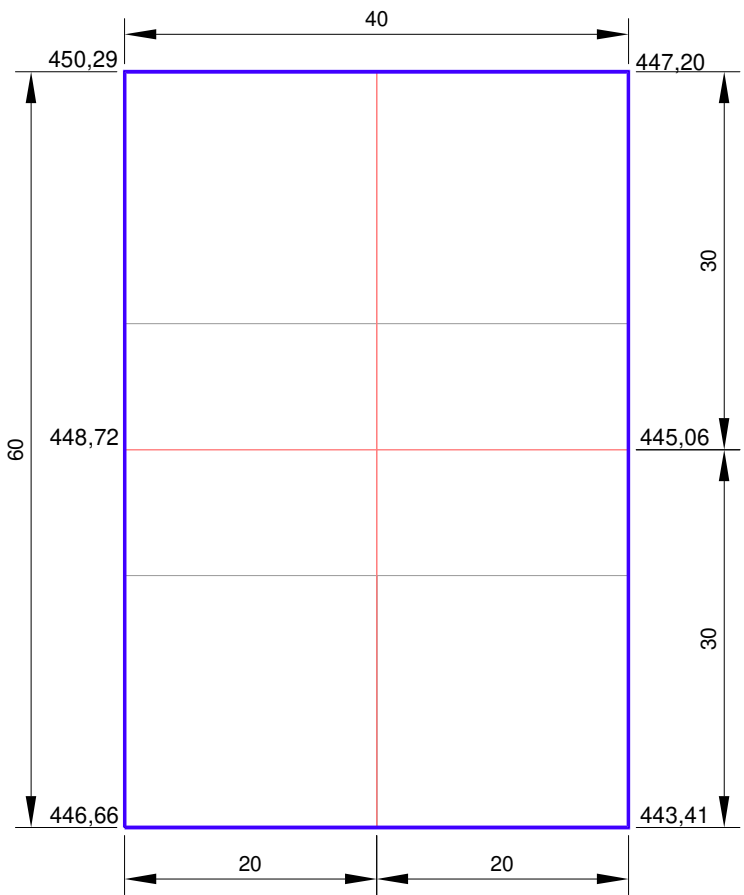


MORPH
ARCHITECTURE MEETS ENGINEERING S.L.

PARCELACIÓN Y CONFIGURACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

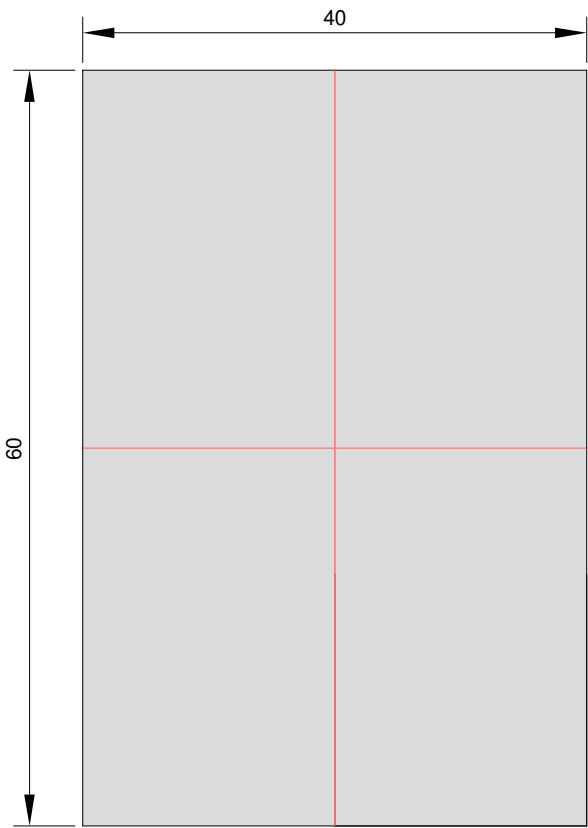


ALINEACIONES DE PLANTAS BAJAS

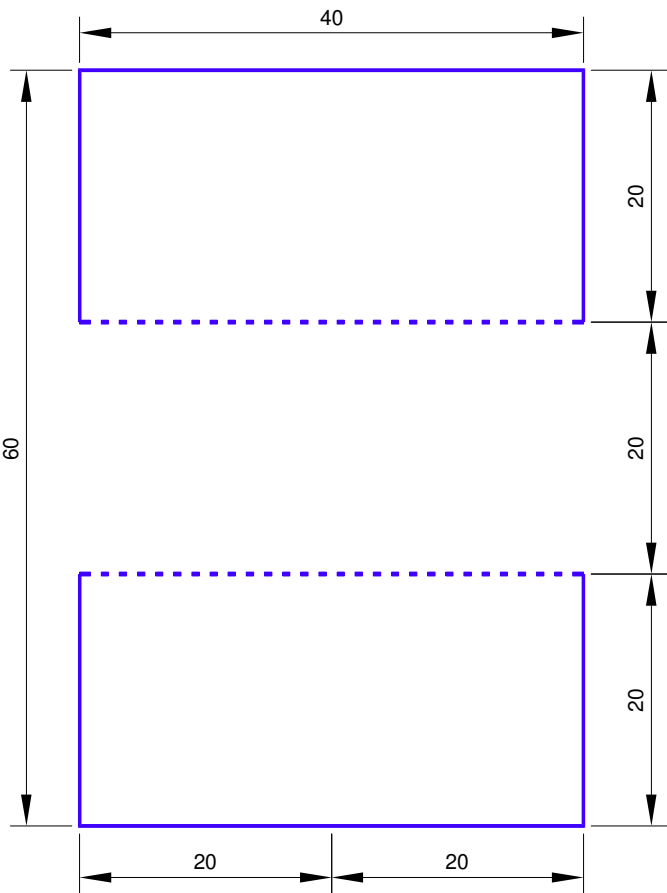


- L6 Unidad
- L6.1 Parcela
- B8 Altura de la edificación
- Alineación oficial de parcelas
- Alineación obligatoria de la edificación de parcelas
- Alineación máxima de la edificación
- Máxima ocupación en sótano

OCUPACIÓN MÁXIMA EN SÓTANO



ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN. PLANTAS ELEVADAS



Versión	Fecha	Descripción del cambio
V.01	ENERO 21	Requerimiento Ayuntamiento Pamplona

P08670 **A.03**

ESTUDIO DE DETALLE
CONFIGURACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA UNIDAD L6

ESCALA 1/600 DICIEMBRE 2020

Estudio de detalle

Plan Parcial del Sector I/SI, IV/SI, XVI/SI, XIX/SI. UNIDAD XVI/SI LEZKAIRU
Parcela Unidad Básica L6

Madrid, Madrid

PROMOTOR

Gabriela Propco, S.L.
CIF: B88591839
C/ Calle Príncipe de Bergara, nº 112, planta 4ª, 28002, Madrid

IMPAR ARQUITECTOS S.L.P
Nº COAM 70.756
Miguel Pradillo Cendón
Nº COAM 12.480

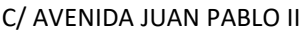
MASA ARQUITECTÓNICA S.L.P
Nº COAM 70.755
César Frías Enciso
Nº COAM 14.241

[Signature]

[Signature]

MORPH
ARCHITECTURE MEETS ENGINEERING S.L.

MORPH



- LÍNEA DE RASANTE
 LÍMITE UBICACIÓN PLANTA BAJA
 (cara inferior del forjado de Planta Baja)
 PLANTA BAJA (posición orientativa)
 PLANTA SÓTANO (cota vinculante)

Versión	Fecha	Descripción del cambio
V.01	ENERO 21	Requerimiento Ayuntamiento Pamplona

P08670

A.04

ESTUDIO DE DETALLE

PLANO DE RASANTES

ESCALA 1/600

DICIEMBRE 2020

Estudio de detalle

Plan Parcial del Sector I/SI, IV/SI, XVI/SI, XIX/SI. UNIDAD XVI/SI LEZKAIRU
Parcela Unidad Básica L6

Madrid, Madrid

PROMOTOR

Gabriela Propco, S.L.

CIF: B88591839

C/ Calle Príncipe de Bergara, nº 112, planta 4ª, 28002, Madrid

MPAR ARQUITECTOS S.L.P.
Nº COAM 70.756
Miguel Pradillo Cendón
Nº COAM 12.480

MASA ARQUITECTÓNICA S.L.P
Nº COAM 70.755
César Frías Enciso
Nº COAM 14.241

C/ LAS BLANCAS

C/ JOAQUÍN IMAZ MARTÍNEZ

MORPH
ARCHITECTURE MEETS ENGINEERING S.L.

