

ESTUDIO DE DETALLE

CONTESTACIÓN AL INFORME DEL EXPEDIENTE nº 2021/255 DE 22-04-2021

DOCUMENTO REFUNDIDO

**UNIDAD BÁSICA L10 DEL PLAN PARCIAL DEL ÁREA DE REPARTO ARS-3
“ARROSADÍA-LEZKAIRU” DEL PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA,
PARCELAS DE USO TERCIARIO.**

DICIEMBRE 2021

EQUIPO REDACTOR:

FRANCISCO M. ZUASTI ELIZONDO, ARQUITECTO
JOAQUÍN VILLANUEVA RODRÍGUEZ, ABOGADO

INDICE ESTUDIO DE DETALLE

I MEMORIA

- 1.- PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE**
- 2.- ANTECEDENTES**
- 3.- INFORME**
- 4.- OBJETO Y ALCANCE DEL ESTUDIO DE DETALLE**
- 5.- NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN**
- 6.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN APORTADA**

II NORMATIVA

- 1.-DEFINICIÓN DE RASANTES DE EDIFICACIÓN Y CORONACIÓN VOLUMEN EDIFICATORIO**
- 2.-HOMOGENEIDAD COMPOSICIÓN MANZANA L.10**
- 3.- NORMATIVA SOBRE AUTORIZACIONES EN MATERIA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS**

III PLANOS

DOCUMENTO REFUNDIDO

I MEMORIA

1- PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN

El promotor de este expediente es la mercantil INTERCENTROS BALLE SOL S.A., propietaria de las parcelas L.10.1 y L.10.2, pertenecientes al Plan Parcial del Área de Reparto ARS-3 “Arrosadía Lezkairu”.

2- ANTECEDENTES

Planeamiento en vigor afecto al caso.

Sin perjuicio de lo establecido en el Plan Municipal en vigor con carácter estructurante y de aquellos aspectos pormenorizados no contemplados en el planeamiento de desarrollo que también son de aplicación, el planeamiento aplicable es 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, 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, Domus, 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 esa fecha.

Por último, la promotora de este Estudio de Detalle tramitó la Modificación Normativa del Plan Parcial aprobada definitivamente en Octubre de 2020, con referencia a los usos de las parcelas de uso Terciario de este ámbito

3- INFORME

Asunto: Estudio de Detalle para la Unidad Básica L.10 de Lezkairu (U.I.-X/S.O.-1)

Solicitante: D. Francisco Manuel Zuasti Elizondo

Expediente nº: 2021/255

Fecha: 22-04-2021

INFORME:

Se ha presentado un Estudio de Detalle para la manzana L.10 de Lezkairu, con objeto de definir las rasantes y la unidad compositiva de los edificios que la componen.

Se trata de una manzana de uso terciario compuesta por 4 parcelas. La ubicación de la manzana, junto a la avenida Juan Pablo II, hace que exista una gran diferencia de rasantes entre las cuatro esquinas, llegando a un desnivel de 5,79 m.

La normativa aplicable en el ámbito de Lezkairu es el texto refundido de la modificación del Plan Parcial del sector I/S1, IV/S1, XVI/S1, XIX/S1 y sistemas generales adscritos (área de reparto ARS-3), aprobado definitivamente el 4 de marzo de 2010 (BON de 16-04-2010), así como las posteriores modificaciones de dicho documento, entre las que destaca la modificación de usos en las parcelas de uso terciario, aprobada definitivamente el 1 de octubre de 2020 (BON de 03-11-2020).

La normativa particular del Plan Parcial establece para la unidad básica L.10 que, 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 un Estudio de Detalle, en el que se ofrezca una imagen unitaria del conjunto.

Esta es la finalidad del Estudio de Detalle presentado, no obstante, se considera que la documentación aportada es insuficiente y tiene algún error que debe corregirse antes de su aprobación:

- Deben definirse, al menos, las rasantes de coronación de cada edificio, o establecer la obligación de tener la misma cota los edificios contiguos (L10.1-L10.2 y L10.3-L10.4).*
- Conviene ajustar la altura de planta baja de la parcela L10.2 para que no resulte excesiva como primera planta de la L10.1.*
- Deben definirse pautas de composición y materiales, para el caso de que cada parcela se desarrolle con proyecto diferente.*
- Apartado normativo 1.3: los garajes **deben** ser mancomunados.*
- Apartado 1.5: se dice que la planta 8ª de la parcela L10.1 se debe retranquear, pero en alzados no aparece tal retranqueo. Sería conveniente retranquear la planta 8ª de la L10.2 para mantener la misma altura de coronación de la L10.1.*
- En el apartado 2 de la normativa se hace referencia al uso "residencial colectivo", siendo éste un uso prohibido en estas parcelas.*

El documento cumplirá la normativa de presentación establecidas en el Decreto Foral 253/2019, de 16 de octubre, por el que se regula el Registro de Planeamiento de Navarra y el formato de presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial de Navarra.

4- OBJETO Y ALCANCE DEL ESTUDIO DE DETALLE

La normativa aplicable en el ámbito de Lezkairu es el texto refundido de la modificación del Plan Parcial del sector I/S1, IV/S1, XVI/S1, XIX/S1 y sistemas generales adscritos (área de reparto ARS-3), aprobado definitivamente el 4 de marzo de 2010 (BON de 16-04-2010), así como las posteriores modificaciones de dicho documento, entre las que destaca la modificación de usos en las parcelas de uso terciario, aprobada definitivamente el 1 de octubre de 2020 (BON de 03-11-2020).

La normativa particular del Plan Parcial establece para la unidad básica L.10 que, 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 un Estudio de Detalle, en el que se ofrezca una imagen unitaria del conjunto.

Este estudio de Detalle afecta exclusivamente a la unidad básica L.10 calificada con uso de terciario que forman parte del Plan Parcial del Área de Reparto ARS-3.

Esta unidad básica destinada a usos terciarios viene identificada en el artículo 48 de la normativa urbanística L10 constituyendo un total de 4 parcelas, L.10.1, L.10.2, L.10.3 y L.10.4.

La ubicación de la manzana, junto a la avenida Juan Pablo II, hace que exista una gran diferencia de rasantes entre las cuatro esquinas, llegando a un desnivel de 5,79 m.

La unidad en su totalidad es un rectángulo de (60,00 m x 40,00 m)

Los frentes de 40 m , son por el noroeste la calle Jose Manuel Baena Martín y por el sur este la calle Manuel López González.

Los frentes de 60 m, son por el lado suroeste la Avenida de Juan Pablo II y por la fachada noreste la calle Las Blancas.

Se aportan fotografías del estado actual de la manzana y fichas catastrales.





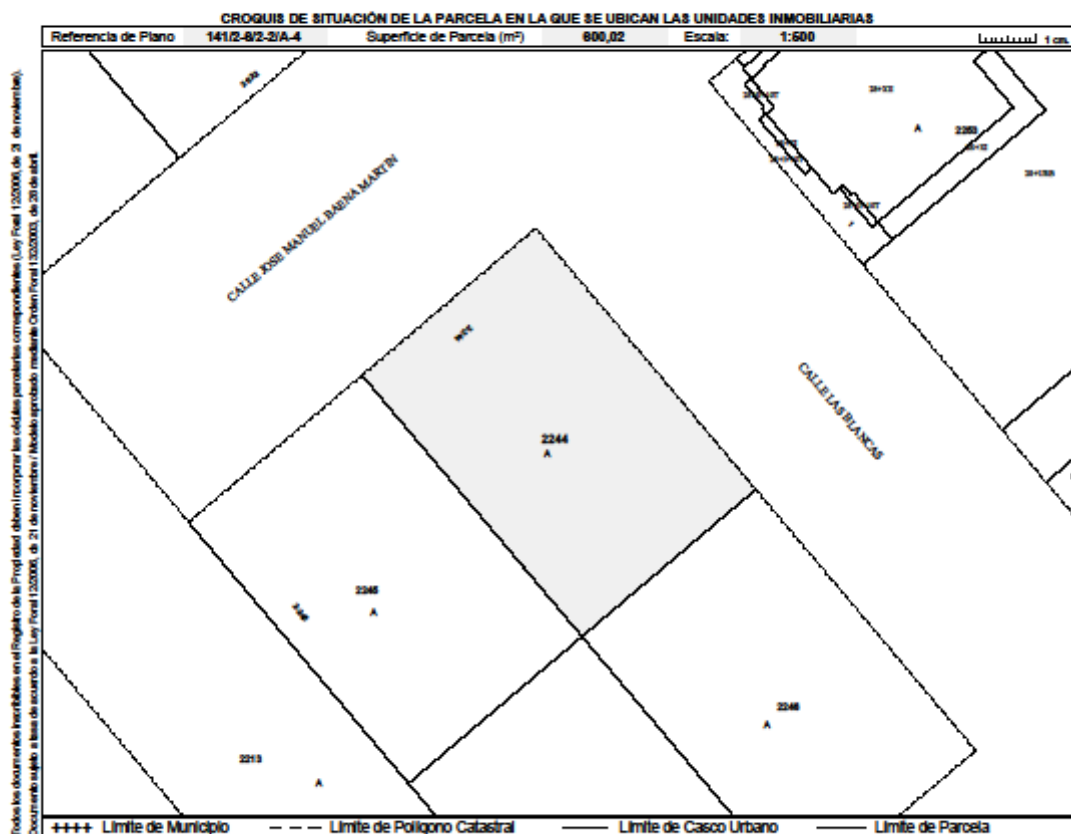


CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral provisional del Bien Inmueble 3100000000016S1901AH Cód. Seguridad: INVMJ02HVPQ Hoja 1 / 1
Municipio PAMPLONA Cód. 201 Entidad PAMPLONA
Expedida el 16/3/2021 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 2244 1 1	CL JOSE MANUEL BAENA MARTIN, 2-244 10.1	800,00	SUELO



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.

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

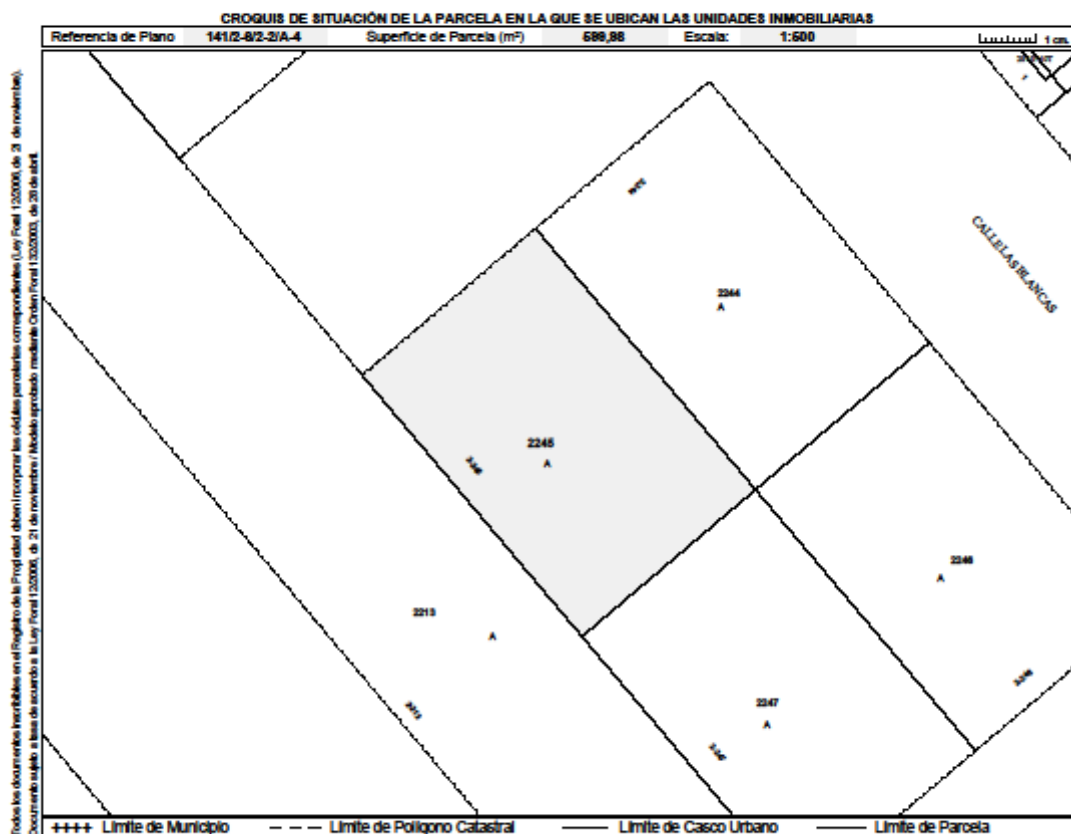


CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral provisional del Bien Inmueble 310000000001651902SJ Cód. Seguridad: I4DROR27TMF Hoja 1 / 1
Municipio PAMPLONA Cód. 201 Entidad PAMPLONA
Expedida el 16/3/2021 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 2245 1 1	AV JUAN PABLO II, 2-245	688,88	SUELO



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, Subparcela o Subparcela y Unidad Urbana.

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

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

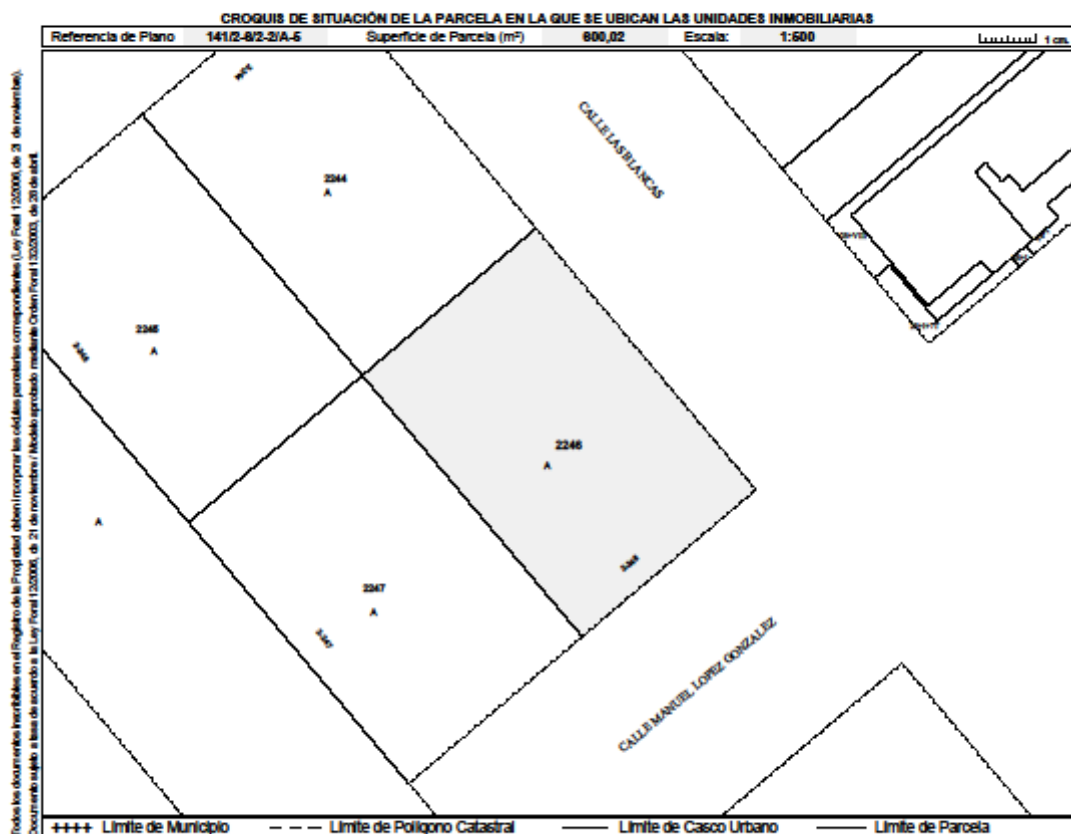


CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral provisional del Bien Inmueble 310000000001651903DK Cód. Seguridad: VRR CZ47IBIR Hoja 1 / 1
Municipio PAMPLONA Cód. 201 Entidad PAMPLONA
Expedida el 16/3/2021 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 2246 1 1	CL MANUEL LOPEZ GONZALEZ, 2-246 10.3	800,00	SUELO



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.

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

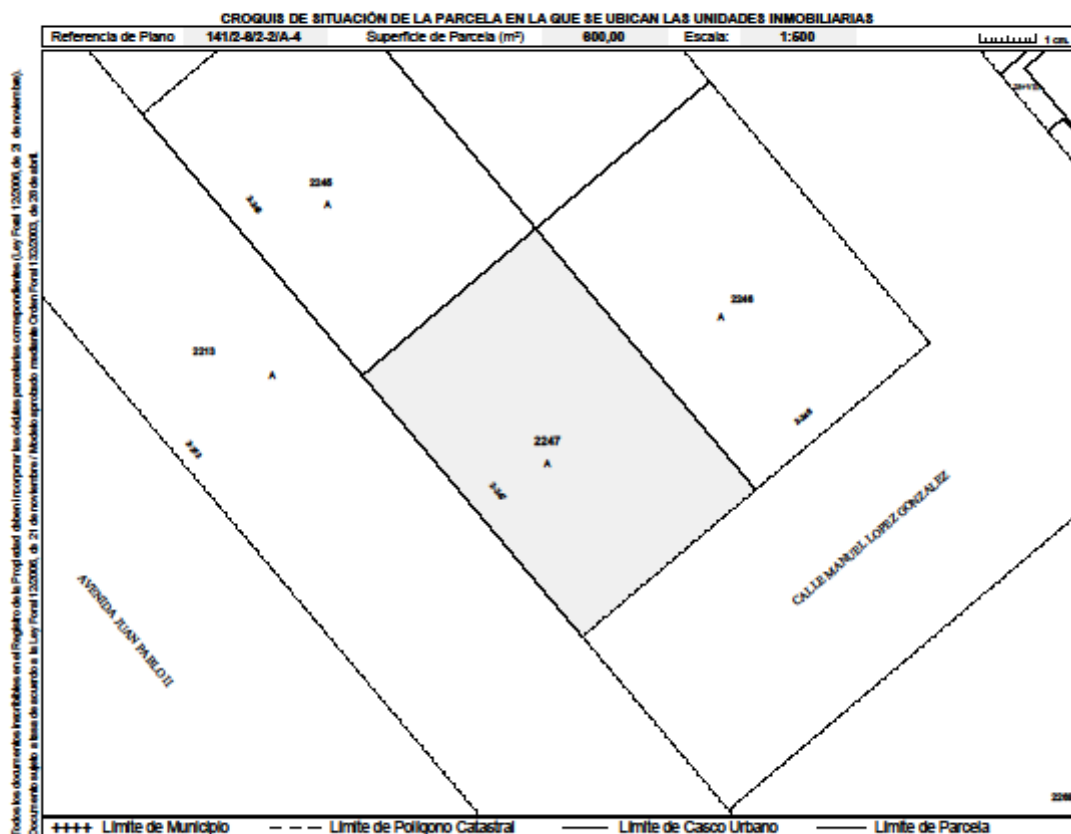


CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral provisional del Bien Inmueble 310000000001651904FL Cód. Seguridad: VSSRG8YHTZ Hoja 1 / 1
Municipio PAMPLONA Cód. 201 Entidad PAMPLONA
Expedida el 16/3/2021 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 2247 1 1	AV JUAN PABLO II, 2-247	800,00	SUELO



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, Subparcela o Subparcela y Unidad Urbana.

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

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

5.- NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

Sin perjuicio de lo establecido en el Plan Municipal en vigor con carácter estructurante y de aquellos aspectos pormenorizados no contemplados en el planeamiento de desarrollo que también son de aplicación, el planeamiento aplicable es 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, 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, Domus, 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 esa fecha.

Aunque ha habido otras modificaciones del Plan Parcial desde la modificación de 2010, al no afectar a las unidades básicas afectadas por esta modificación, no se incluyen en estos antecedentes.

Se aportan los artículos que se modificaron en el documentos que se tramitó en el transcurso del año pasado al ser de obligado cumplimiento

Modificación Normativa del Plan Parcial aprobada definitivamente en Octubre de 2020

Redacción del artículo 23 de la Normativa Urbanística del Plan Parcial:

Artículo 23. Compatibilidad y equivalencia de usos.

Se estará a lo dispuesto en el Régimen y Tablas de Compatibilidades de usos, establecido por el Plan Municipal, en el artículo 28 de su Normativa Urbanística General, salvo lo dispuesto en el artículo 27 de la presente normativa del Plan Parcial.

Redacción del artículo 27 de la Normativa Urbanística del Plan Parcial:

Artículo 27. Usos compatibles y equivalentes.

Como se establece en el artículo 23 de esta Normativa, salvo determinación particular expresa, se estará a lo dispuesto en la Normativa que resulte de aplicación, establecida en el Plan Municipal, que en el artículo 28 de su Normativa General regula la compatibilidad de los Usos Pormenorizados respecto de los Usos Globales, la compatibilidad de los usos pormenorizados de parcela respecto de los Usos Pormenorizados de Unidad Básica y la Compatibilidad de los Usos Detallados respecto de los Usos Pormenorizados de Parcela.

Se establecen las siguientes diferencias expresas:

EN RELACIÓN CON LA TABLA 2 DEL ARTÍCULO 28 DE LA N.U.G. DEL PLAN MUNICIPAL:

-Los usos pormenorizados de parcela "Residencia Comunitaria" y "Asistencial" son usos permitidos en las unidades básicas destinadas a uso "Comercial" o a "Oficinas"

EN RELACIÓN CON LA TABLA 3 DEL ARTÍCULO 28 DE LA N.U.G. DEL PLAN MUNICIPAL:

-Se establece que los usos detallados que se admiten para los usos pormenorizados de parcela "Residencia Comunitaria", "Asistencial" y "Residencia Eventual" son los que estén

establecidos en cada momento en la citada Tabla 3 para el uso “Residencial Colectivo”, salvo en lo referente a lo establecido para los usos detallados Vivienda, Residencia Comunitaria y Residencia Eventual.

Redacción del artículo 41 de la Normativa Urbanística del Plan Parcial:

Artículo 41. Aparcamientos interiores. Garajes.

En todas las Unidades delimitadas en la ordenación, –salvo las destinadas a uso dotacional público–, resultará obligada la construcción de plazas interiores de aparcamiento, en la siguiente cuantía:

- a) En las unidades destinadas exclusivamente a uso comercial y oficinas, así como en el resto de los usos permitidos según el régimen de compatibilidad de usos establecido, 1 plaza por cada 100 m² construidos. En todo caso, cuando no sea posible cumplir con la dotación de plazas de aparcamiento establecida en dos plantas de sótano, se entenderá cumplida dicha obligación con la construcción de cuantas plazas de aparcamiento sean posibles en dos plantas de sótano destinadas íntegramente a aparcamiento e instalaciones del edificio (sala de calderas, dependencias para la recogida selectiva y similares, exclusivamente).
- b) En el resto de unidades, 1,5 plazas por vivienda construida y 1 plaza por cada 100 m² construidos destinados a usos distintos al residencial.

Cuando técnicamente no fuera posible cumplir lo previsto en el apartado b) –y se entiende por tal imposibilidad cuando sea necesario construir más de dos plantas de sótano para ello– se permitirá solucionar la necesidad de plazas de aparcamiento de la siguiente manera:

En dos plantas de sótano se podrán prever los trasteros necesarios (como máximo uno por vivienda y de una superficie media de 7 m²) y el mayor número técnicamente posible de plazas de aparcamiento, que en ningún caso podrá ser inferior al previsto en la Normativa Urbanística General del Plan Municipal, es decir, 1,3 plazas de aparcamiento por vivienda y otra por cada 100 m² de uso distinto del residencial.

Con objeto de hacer posible la obtención de las plazas derivadas de la aplicación de tales parámetros, en determinadas parcelas se permite la construcción de sótanos bajo parte de los espacios libres privados previstos en su interior, así como, en su caso, bajo espacios de uso público, supuesto en que se establece una servidumbre de uso público sobre la parte correspondiente de la parcela privada y, la condición de que la cota superior del forjado de techo del aparcamiento se sitúe a una profundidad no inferior a 1,00 m en relación con rasantes exteriores, excepción bajo espacios destinados a porches.

En las fichas de Normativa Particular se define gráficamente la ocupación máxima de sótano para cada una de las Unidades y Parcelas delimitadas en la ordenación.

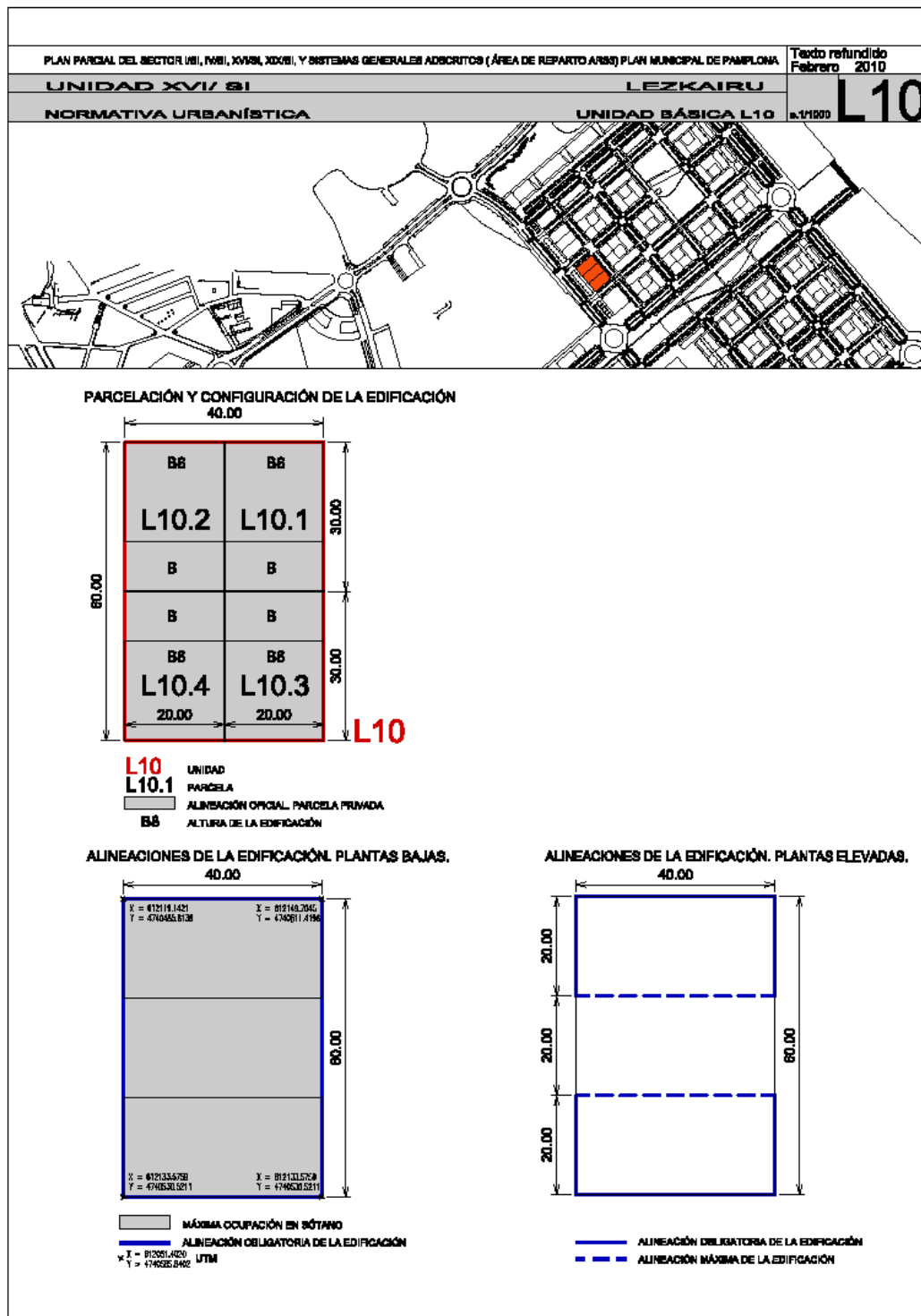
En relación con dicha determinación, la máxima ocupación de sótano grafiada se entiende referida únicamente al primer nivel de sótano, pudiendo ocuparse toda la superficie de la unidad en niveles inferiores. Además, y cuando sea necesario para alcanzar el número de plazas de aparcamiento exigidas por el plan parcial, también se permitirá la ocupación de

toda la primera planta de sótano, siempre que se garantice la existencia de espacios superficiales para la plantación de especies arbóreas de porte medio.

Los garajes de sótano serán mancomunados para cada una de las unidades básicas y, por lo mismo, objeto de un proyecto de actividad clasificada unitario que se redactará al tiempo que el primer proyecto de edificación que se desarrolle en la Unidad.

Los accesos rodados al garaje se ubicarán en los pasajes de dominio y uso privado, previstos, en su caso, bajo la edificación o entre cuerpos edificables cuya separación no exceda de 10 m o a través de la edificación en cualquier de los frentes de la parcela, siempre que sea posible en aquellos que recaigan a calle de tráfico rodado.

Se aporta Ficha Urbanística de la Unidad Básica L.10.



PLAN PARCIAL DEL SECTOR I/S1, IV/S1, XV/S1, XIX/S1 Y SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (AREA DE REPARTO ARS3) PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA/ UNIDAD XVI/S1 LEZKAIRU	Texto refundido Febrero 2010
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR	UNIDAD BASICA L10

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

APROVECHAMIENTO DE PROYECTO										TOTAL EDIFIC.				TOTAL APR.
UNIDAD	PARCELA	SUPERF.	USO	TIPO	PBL. m²	PBL. m²	PI	Elev. Tipo	Nº VIV.	APROV. HOM.	TERCIARIO	RESIDENC. m²	LIBRE PRIV. m²	U.A.s
L10	L10.1	800,00	Terciario		800,00			3.200,00		3.990,00	3.990,00			3.990,00
			Residencial											
			Libre Privado											
	L10.2	800,00	Terciario		800,00			3.200,00		3.990,00	3.990,00			3.990,00
			Residencial											
			Libre Privado											
	L10.3	800,00	Terciario		800,00			3.200,00		3.990,00	3.990,00			3.990,00
			Residencial											
			Libre Privado											
	L10.4	800,00	Terciario		800,00			3.200,00		3.990,00	3.990,00			3.990,00
			Residencial											
			Libre Privado											
		2.400,00											15.200,00	15.990,00

Denominación de la Unidad Básica:

L10

Superficie (m²)

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, L10.1, L10.2, L10.3 y L10.4, 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 educción 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 recaer al paseo peatonal, preferentemente en los que recaigan a calle de circulación rodada.

6.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN APORTADA

La promotora de las parcelas L.10.1-L.10.2, en cumplimiento de lo definido en la ficha urbanística de la Unidad Básica L.10, está obligada a presentar un Estudio de Detalle de la totalidad de las 4 parcelas que forman parte de la Unidad.

El objetivo es *garantizar una homogeneidad compositiva, para de esta forma conseguir una imagen unitaria de la manzana.*

El Estudio de Detalle que presentamos pretende definir las rasantes de los distintos niveles de acceso y el cumplimiento de las alturas máximas (B+8) en todas las fachadas de los distintos inmuebles, habida cuenta que las alineaciones definidas en el Plan se mantienen en su integridad.

De esta forma quedarán reguladas las alturas de las plantas bajas en las 4 esquinas de manzana, las rasantes de techos de la última planta de cada uno de los inmuebles, así como los forjados de planta baja.

Habiéndose requerido que:

- Deben definirse, al menos, las rasantes de coronación de cada edificio, o establecer la obligación de tener la misma cota los edificios contiguos (L10.1-L10.2 y L10.3-L10.4).*
- Conviene ajustar la altura de planta baja de la parcela L10.2 para que no resulte excesiva como primera planta de la L10.1.*
- Deben definirse pautas de composición y materiales, para el caso de que cada parcela se desarrolle con proyecto diferente.*

El criterio que se debe mantener es claro: **El primero que actúa en cada frente de fachada principal, esto es L.10.1-L.10.2 y L.10.3-L.10.4, obliga a su medianil, para lo que se indican las cotas de techo de planta baja y de coronación de la última planta.**

En este supuesto, la composición de fachadas y los materiales de las mismas serán los elegidos por el primer promotor, de acuerdo a los criterios de sus proyectistas.

El edificio que se desarrolle en el proyecto de las parcelas L.10.1. y L.10.2., al ser un único promotor, Ballesol debe tener los forjados de plantas a un único nivel, de ahí que el proyecto se desarrolle de forma unitaria y serán de aplicación las rasantes definidas en **el plano P04**, ya que las alturas interiores de las plantas del inmueble son continuas y el desnivel que se produce con la parcela L.10.1., es tan importante, que el suelo de la planta baja del edificio a desarrollar en la parcela L.10.2, es planta primera del edificio a desarrollar en el solar L.10.1, con lo que la altura que se defina en la planta baja del parcela L.10.2, será la misma, **entendemos que nunca deberá ser excesiva ya que se corresponde con el edificio de uso como Residencia Comunitaria y/o Residencia Eventual**, que tendrá las mismas alturas libres en el resto de las plantas, de ahí que la coronación de este edificio a construir sobre los 2 solares será escalonada, por la singularidad de las diferencias de nivel.

En cualquier caso el diseño será libre con una unidad estética y cumplir las rasantes máximas señaladas. Ver **Plano P04**

Para las parcelas L.10.3 y L.10.4, será de aplicación las rasantes definidas en **el plano P04**, ya que las alturas interiores de las plantas del inmueble van a ser continuas, **si bien son máximas, para lo que se indican las cotas de techo de planta baja y de coronación de la última planta.**

En un edificio de uso como Residencia Comunitaria y/o Residencia Eventual entendemos que su altura interior nunca deberá ser excesiva, por lo que tendrá las mismas alturas libres en todas las plantas y siempre inferior a 3,50, de ahí que la coronación de este edificio a construir sobre los 2 solares será continua.

II NORMATIVA

1.- DEFINICIÓN DE RASANTES DE EDIFICACIÓN Y CORONACIÓN VOLUMEN EDIFICATORIO

1.1.- Rasantes del perímetro de manzana: Vienen definidas por el sistema viario ejecutado, tanto aceras como viales de acceso rodado (Ver plano P04)

1.2.- Rasantes de la cara inferior del forjado de techo de las plantas bajas y de plantas elevadas: Vienen condicionadas por la definición del acceso a los inmuebles. De ahí que se definan unos márgenes con respecto a las 4 esquinas de la manzana, existiendo la posibilidad de que los solares se agrupen en una misma promoción.

Cada par de edificios contiguos (L10.1 con L10.2 y L10.3 con L10.4) constituirá una unidad compositiva, tanto en rasantes como en diseño.

Las rasantes de forjados de cada par de edificios contiguos serán las mismas y cumplirán las alturas máximas y mínimas definidas en el plano P04. En caso de actuación independiente en cada parcela, la primera que actúe marcará las alturas del edificio colindante.

En el frente (L 10.1- L.10.2) se respetarán las mismas rasantes en los forjados de planta, si bien su altura será escalonada debido a la pendiente de la calle José Manuel Baeza Martín.

1.3.- Rasantes de coronación del edificio: La altura de coronación será también la misma en el par de edificios formado por la L.10.3 con la L.10.4.

En el caso del solar L.10.1, la octava planta frente a la calle de Las Blancas es la planta séptima del solar L.10.2, para no superar las alturas definidas como B+8, en esa esquina.

1.4.- Rasantes de pavimento acabado de los suelos de sótano: *Los garajes deberán ser mancomunados, de ahí que las rasantes se definirán en el proyecto de Actividad Clasificada.*

Las cotas de alturas indicadas en el cuadro P 04, hacen referencia a las alturas máximas indicadas para cada planta

2.- HOMOGENEIDAD MANZANA L.10

Para garantizar la homogeneidad compositiva de la totalidad de la manzana, se deberán cumplir una serie de pautas en cada uno de los edificios de cada par de parcelas, así como las alturas de plantas bajas, elevadas y la correspondiente a la última planta o de coronación del último forjado, con objeto de no superar en ninguno de las cotas la altura de 33 m en dicho plano, salvo justificación proveniente de las rasantes de la parcela, como es el caso de las parcelas L 10.3-L 10.4 en una de sus esquinas (Inferior a 34 m).

En cuanto a la composición de las fachadas, existen 2 únicos supuestos:

- En el caso de promoción conjunta de cada par de edificios contiguos (L.10.1-L.10.2), (L.10.3-L.10.4) la composición será libre, pero siempre deberán cumplir las ordenanzas y normativas definidas en el Plan Parcial.
- En el caso de que la promoción se efectúe de forma independiente en cada uno de los 4 solares el que actúa en primer lugar es el que define las pautas de composición y uniformidad de materiales del edificio contiguo. Los huecos de fachada deberán tener la misma altura de coronación en los cabezales de los huecos.

En los encuentros entre edificios contiguos, debido a los desniveles, se producen paramentos verticales cuyos materiales y tratamiento deberán ser continuos por dar frente a la misma calle.

En el caso de las parcelas L.10.3-L.10.4, la idea es plantear el acceso a la planta baja y a los sótanos desde la calle Manuel López González o en sus esquinas, con lo que, este nivel se corresponderá aproximadamente con el del sótano -1 del edificio de la parcela L.10.2. (Considerando sótano -1 el que se sitúa debajo del acceso peatonal al inmueble).

3.- NORMATIVA SOBRE AUTORIZACIONES EN MATERIA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las gruas de construcción y similares)), o plantación, requerirá acuerdo favorable previos de la Agencia estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del decreto 584/1972.

Según la cartografía disponible, las cotas del terreno se encuentran por debajo, *esto es, entre la 440,70 y la 446,49, y en altura entre la $478,49 + 3\text{ m} = 481,48\text{ m}$ en la parcela L 10.2 y la $474,70 + 3\text{ m} = 475,76\text{ m}$ en la parcela L.10.3* y **las servidumbres aeronáuticas se encuentran aproximadamente por encima de las 499 m.**

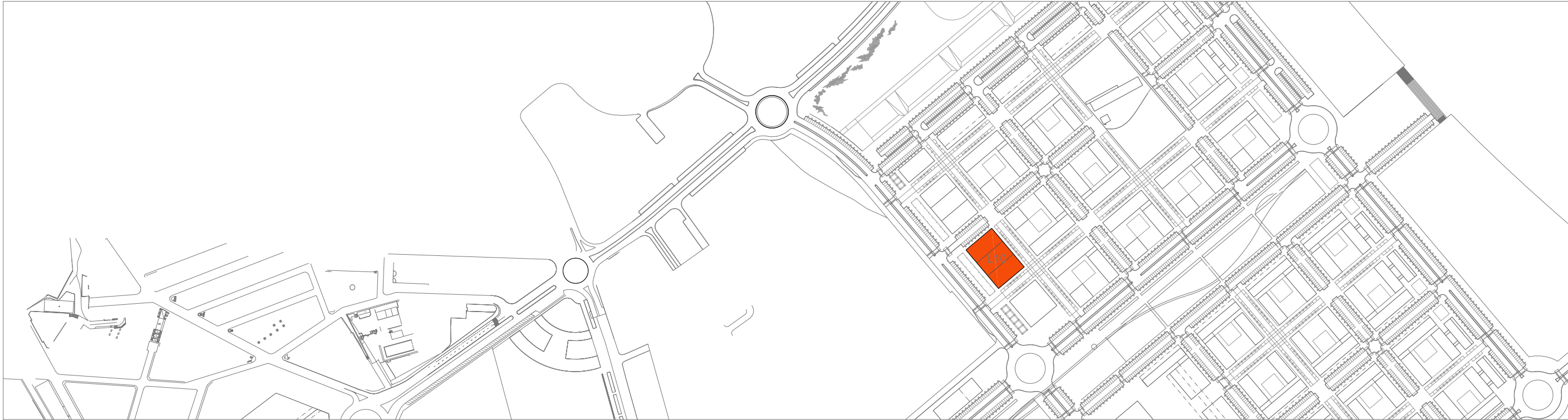
Las construcciones deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.,), incluidas las gruas de construcción y similares.

El Equipo Redactor:

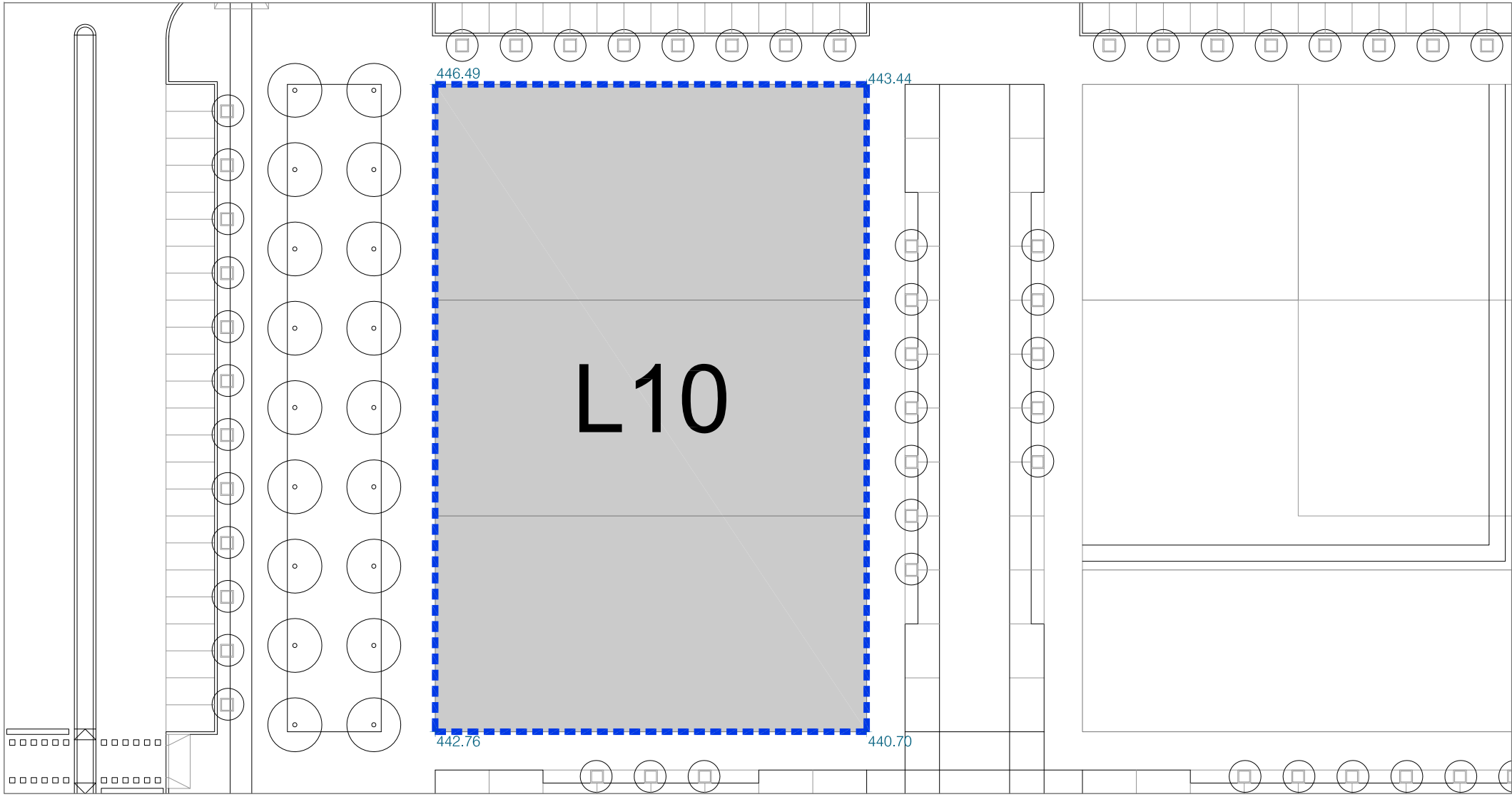
Pamplona-Villava, Diciembre de 2021

Francisco Manuel Zuasti Elizondo
Arquitecto colegiado en COAVN 882

Joaquín Villanueva Rodríguez
Abogado colegiado en MICAP 2177



UNIDAD **L10**
PARCELA OBJETO ESTUDIO DE DETALLE



PARCELA OBJETO ESTUDIO DE DETALLE

ZUASTI
arquitectos

calle urbanización Itaroa nº2 Huarte 31620 NAVARRA
tfn 948.33.88.28
estudio@zuastiarquitectos.com

diciembre**2021**

Estudio de Detalle
MANZANA L-10
Lezkairu-Navarra-

INTERCENTROS-BALLESOL S.L.
promotor

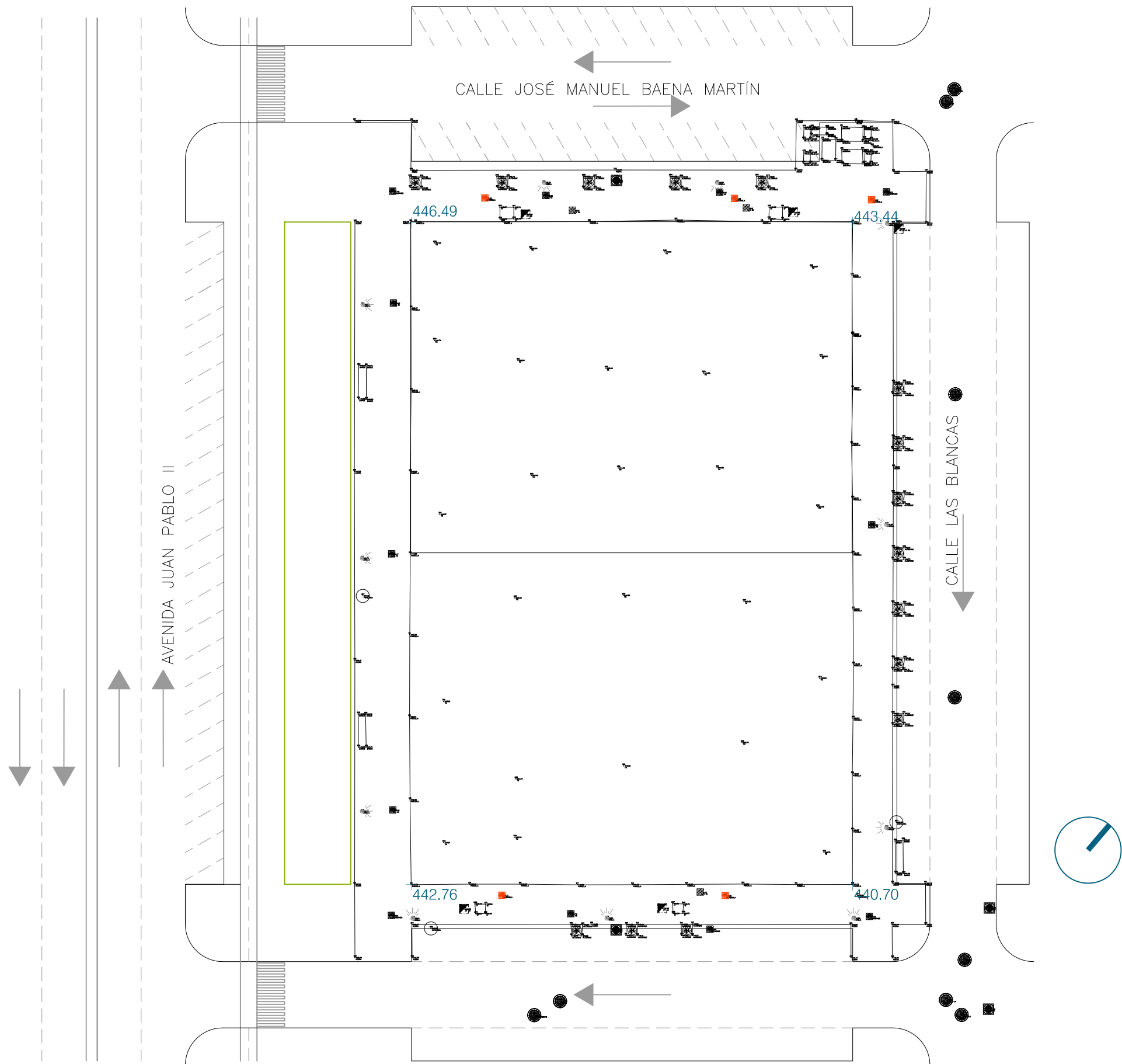
LOCALIZACIÓN
Situación y emplazamiento
escala A3 -

ED MANZANA L10 LEZKAIRU.dwg
ref. dwg

anula plano

Asier**JIMENEZ**
arquitecto colaborador

Francisco**ZUASTI**
arquitecto



ZUASTI
arquitectos

calle urbanización Itaroa nº2 Huarte 31620 NAVARRA
tfn 948.33.88.28
estudio@zuastiarquitectos.com

diciembre**2021**

Estudio de Detalle
MANZANA L-10
Lezkairu-Navarra-

P02

TOPOGRÁFICO
Planta acotación de rasantes
escala A3 **1:400**

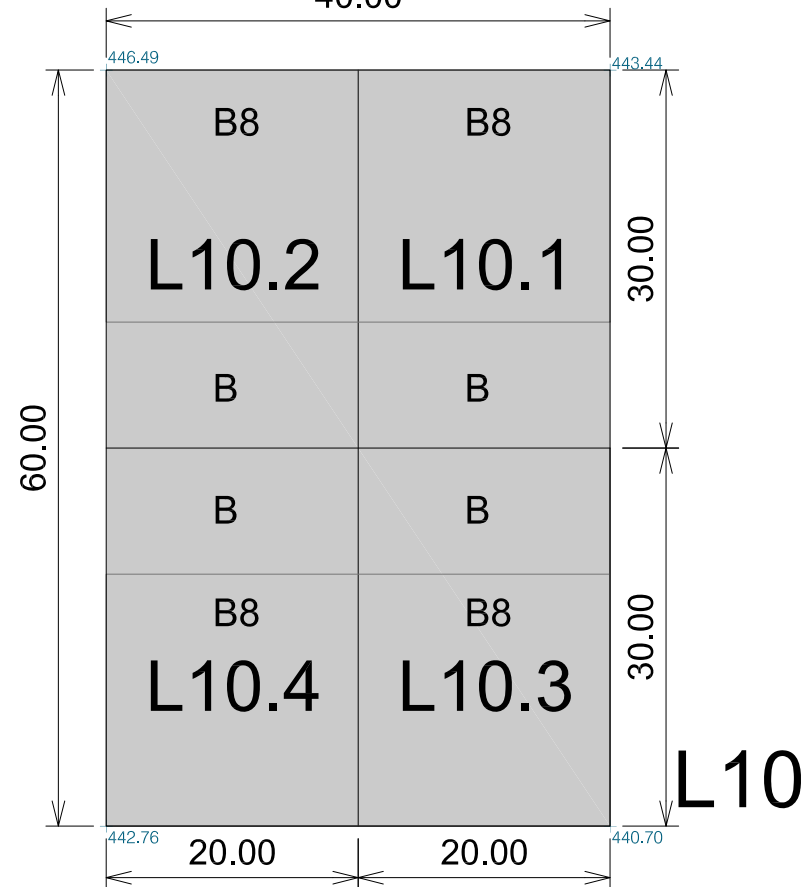
ED MANZANA L10 LEZKAIRU.dwg
ref. dwg

anula plano

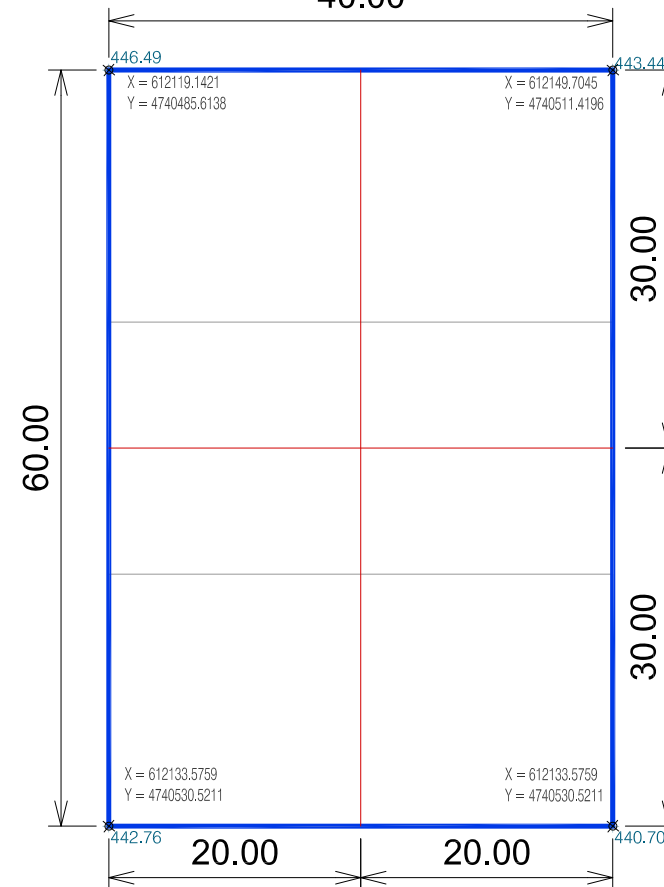
Asier JIMENEZ
arquitecto colaborador

Francisco ZUASTI
arquitecto

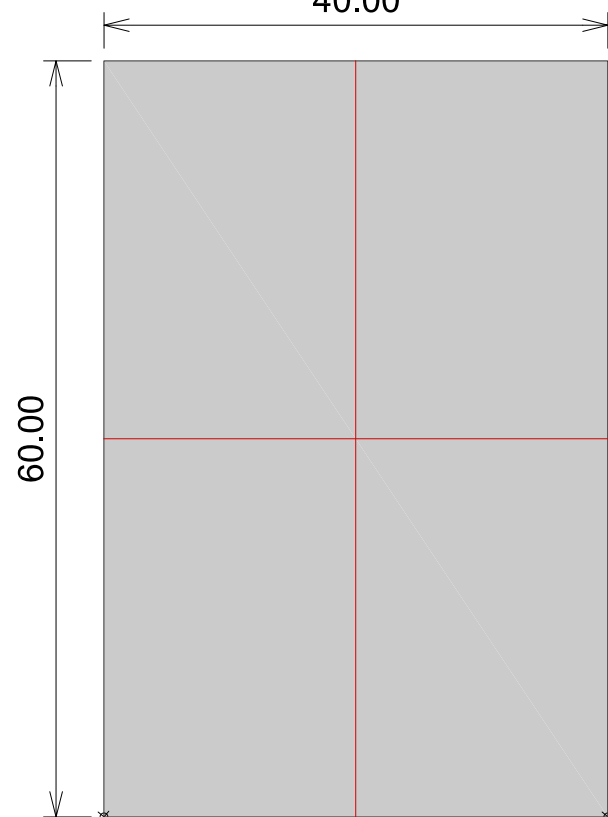
40.00



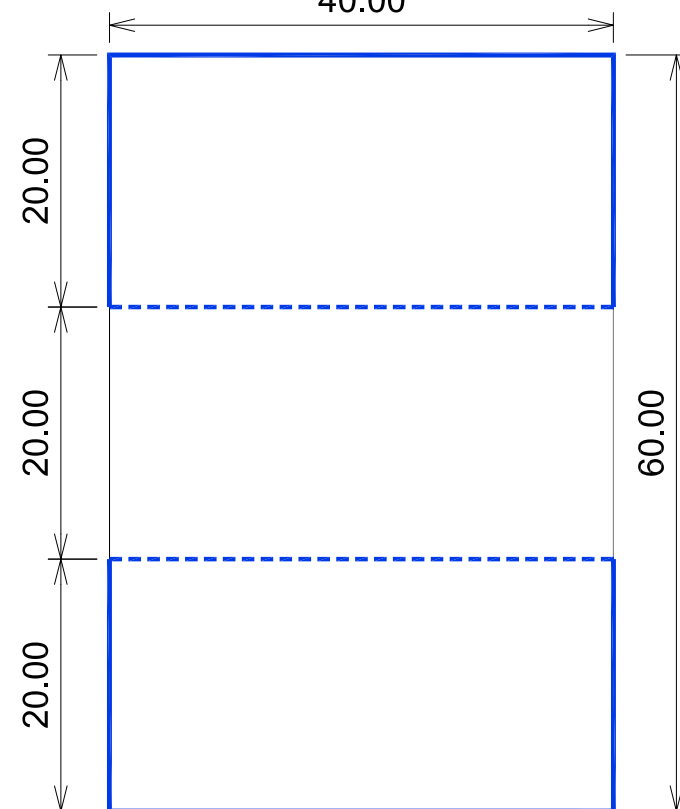
40.00



40.00



40.00



L10	UNIDAD
L10.1	PARCELA
B8	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN
	ALINEACIÓN OFICIAL DE LAS PARCELAS
	ALINEACIÓN OBLIGATORIA DE LA EDIFICACIÓN
	ALINEACIÓN MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN
	MÁXIMA OCUPACIÓN EN SÓTANO

ZUASTI
arquitectos

calle urbanización Itorrea nº2 Huarte 31620 NAVARRA

tfn: 948.33.85.26
estudio@zuastiarquitectos.com

diciembre 2021 **Estudio de Detalle**
MANZANA L-10
 Leizakur-Navarra-

P03

ALINEACIONES

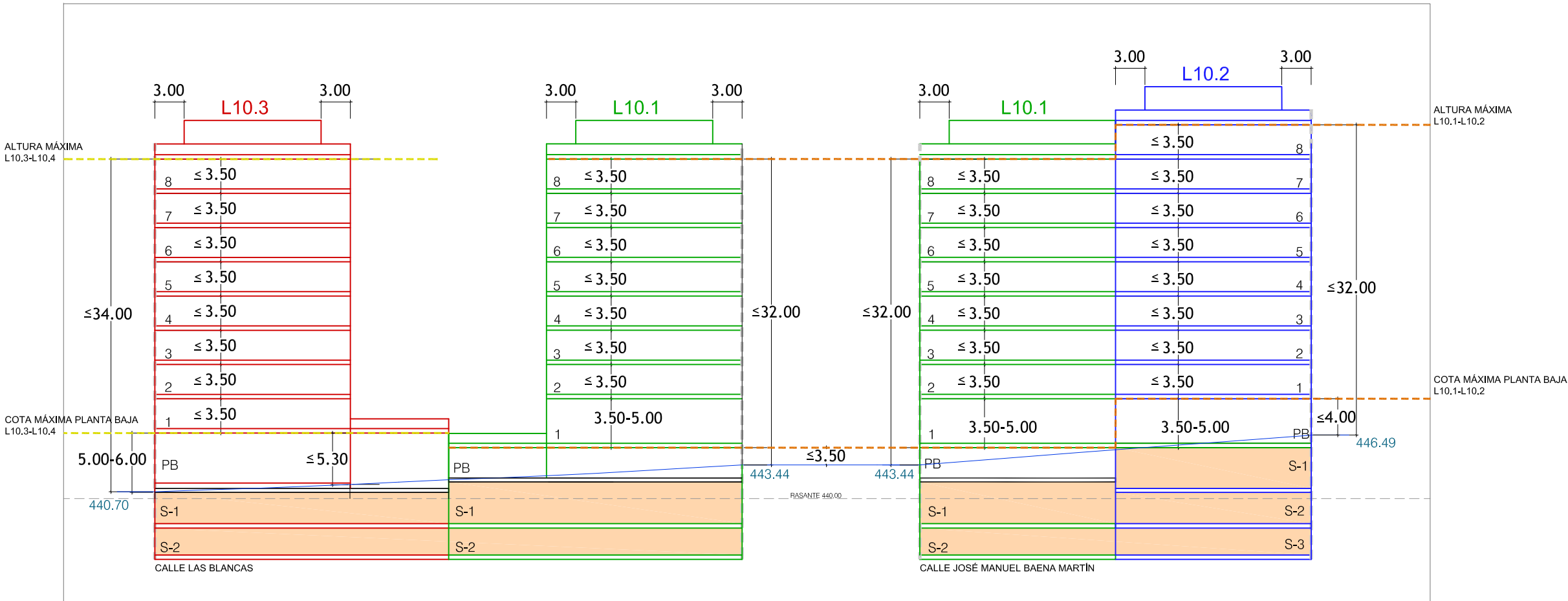
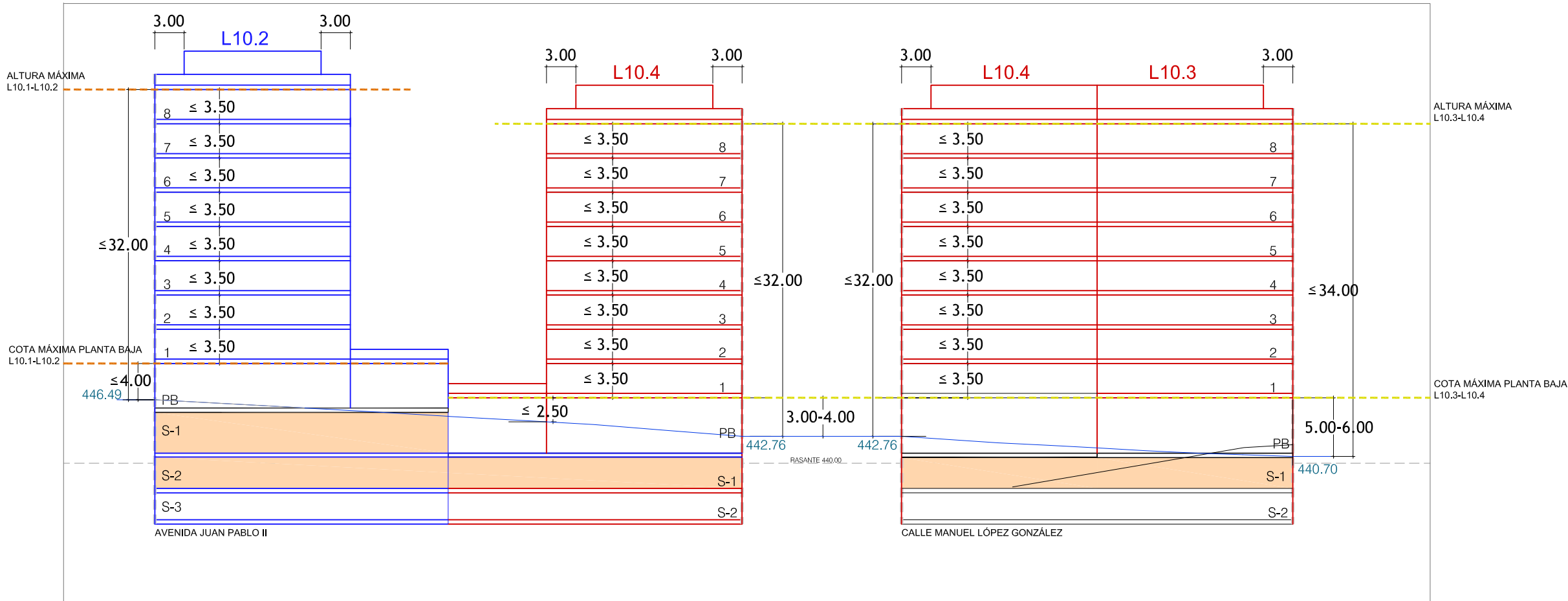
Configuración de la edificación en L10
escala A3 1:600

ED MANZANA L10 LEZKAIRU.dwg
ref.dwg

AslerJIMENEZ
manila, philippines

FranciscoZUASTI
arquitecto

[Signature]



NORMATIVA APLICABLE

Las cotas de alturas indicadas en el cuadro hacen referencia a las alturas máximas permitidas para cada planta. En caso de no ser necesario agotar la altura máxima, la cota de coronación será obligatoriamente inferior a la indicada en las secciones y obligará al edificio colindante a tener las mismas rasantes en todos los forjados y cota de coronación. (L10.3-L10.4). L10.1-L10.2 respetarán las mismas rasantes en los forjados de planta si bien su cota de coronación será escalonada debido a la pendiente de la calle José Manuel Baeza Martín.

Los huecos de fachada deberán tener la misma altura de coronación en los cabezales de los huecos. Los edificios colindantes mantendrán las mismas pautas de composición y materiales en caso de que su desarrollo se ejecute en fases diferentes (L10.1-L10.2 y L10.3-L10.4).

- LINEA DE RASANTE
- LÍMITE PARCELA
- PLANTA BAJA (posición orientativa)
- PLANTA SÓTANO (posición orientativa)
- GARAJE MANCOMUNADO
- RASANTES MÁXIMAS L10.1-L10.2
- RASANTES MÁXIMAS L10.3-L10.4

2UASTIO arquitectos

calle urbanización Itarua nº2 Huarte 31620 NAVARRA tfn 948.33.88.28
 estudio@zuastioarquitectos.com

diciembre2021

Estudio de Detalle
MANZANA L-10
Lezkairu-Navarra-

INTERCENTROS-BALLESOL S.L.
promotor

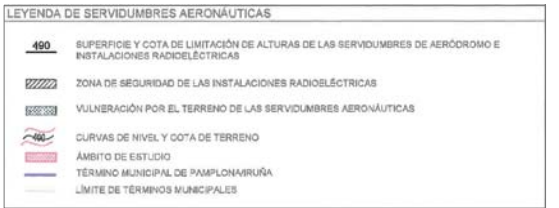
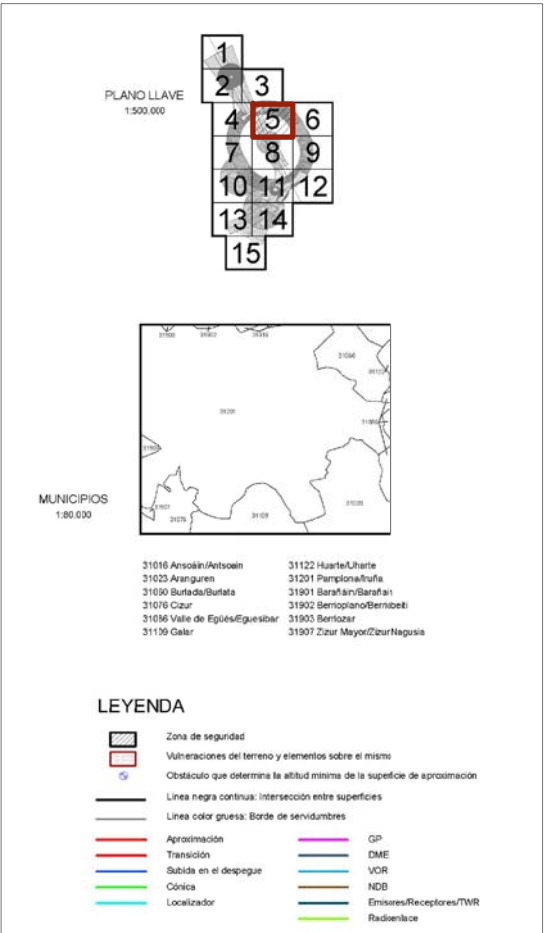
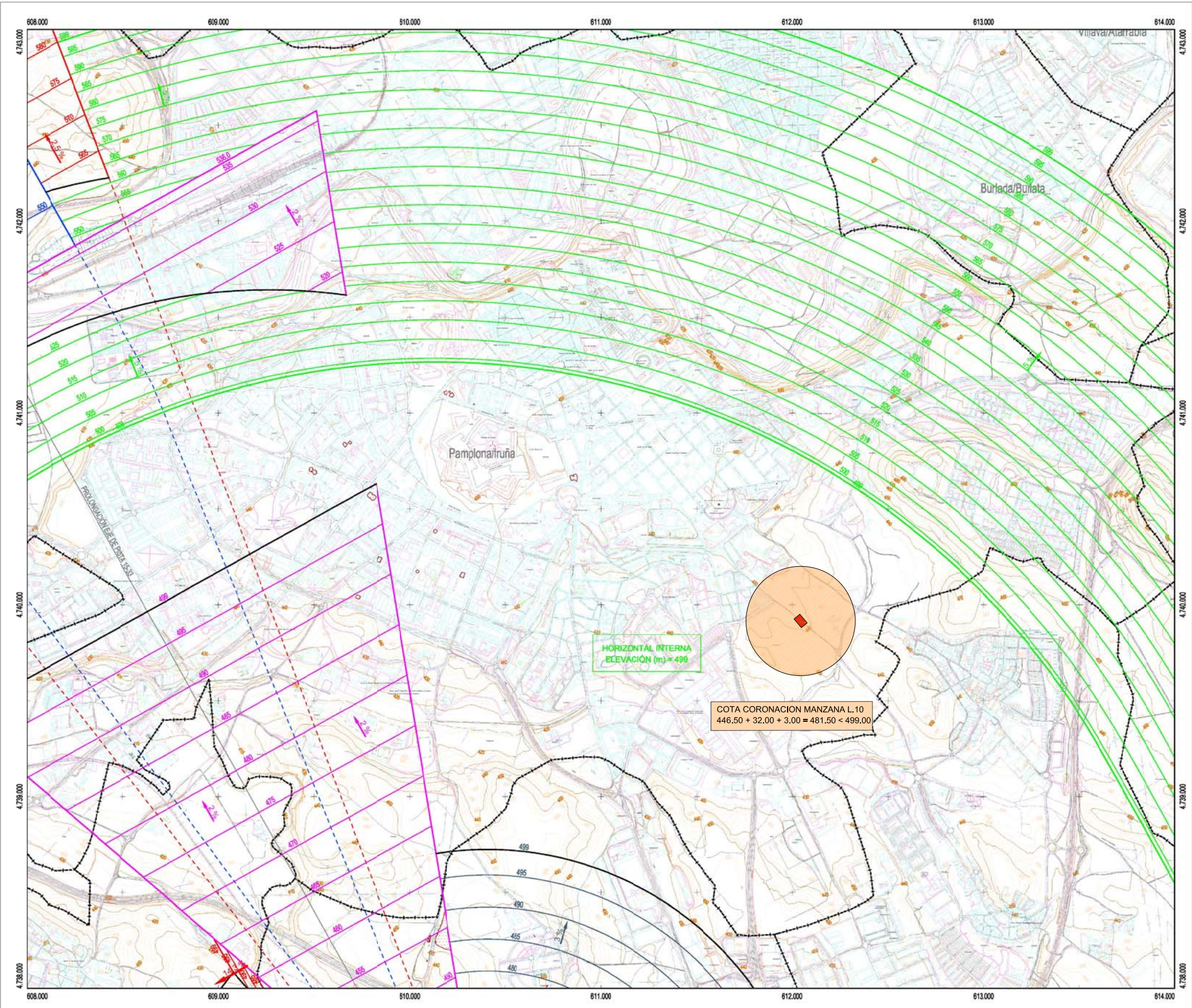
P04

PLANO DE RASANTES
Secciones y alturas manzana L10
escala A3 1:500

ED MANZANA L10 LEZKAIRU.dwg
ref. dwg
anula plano

AsierJIMENEZ
arquitecto colaborador

FranciscoZUASTI
arquitecto



2UASTIO
arquitectos

calle urbanización Itarua nº2 Huarte 31620 NAVARRA tfn 948.33.88.28
estudio@zuastiarquitectos.com

diciembre 2021

Estudio de Detalle
MANZANA L-10
Leizkaia-Navarra-

INTERCENTROS-BALLESOL S.L.
promotor

P05 SERVIDUMBRE AERONAUTICAS
servidumbres de aeródromo e instalaciones
radioeléctricas. Real Decreto 248/2019

ED MANZANA L10 LEIZKAIA.dwg
ref. divg
anula plano

Asier JIMENEZ
arquitecto colaborador

Francisco ZUASTI
arquitecto

[Signature]