

ESTUDIO DE DETALLE

Parcelas 6.1, 6.2 y 7

Plan Especial Unidad VI-UO.D San Jorge
Pamplona, Navarra

JAVIERLARRAZ
A R Q U I T E C T O

Plaza Salesianos, 1 - bajo 2 | 31002 Pamplona
T 948 222 483
info@larrazarquitectos.com
www.larrazarquitectos.com

ESTUDIO DE DETALLE.

Parcelas 6.1, 6.2 y 7. Plan Especial Unidad VI-UO.D San Jorge. Pamplona, Navarra.

INDICE

- **MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.**
 - Promotor del Estudio de Detalle.
 - Autor del Estudio de Detalle.
 - Justificación y objeto del Estudio de Detalle.

- **NORMATIVA ESCRITA.**
 - Plantas elevadas de la fachada sur.
 - Plantas elevadas de la fachada norte.
 - Medianiles.
 - Pasaje Peatonal en Planta Baja.
 - Encuentro de la urbanización con el paseo existente.

- **NORMATIVA GRAFICA**
 - Plano de situación con coordenadas UTM.
 - Alineaciones existentes.
 - Alineaciones propuestas.
 - Justificación de la edificabilidad. Parcelas 6.1+6.2.

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1. PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente Estudio de Detalle se realiza por encargo de **Valor Residencial, S.L.**, con CIF B-71.318.554 y domicilio a efecto de notificaciones en Avda. Baja Navarra, 42 Bajo 31004 de Pamplona, en su condición de propietario de las parcelas 6.1 y 6.2 del *Plan Especial de la Unidad VI-UO.D "San Jorge"*, en Pamplona.

2. AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El documento ha sido redactado por el arquitecto D. Javier Larraz Andía, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro con el nº 2.127.

3. JUSTIFICACION Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El *Plan Especial de la Unidad VI-UO.D "San Jorge"* en Pamplona fue aprobado definitivamente con fecha 2 de diciembre de 1999.

En los más de 23 años transcurridos desde la entrada en vigor de este Plan Especial, la normativa que afecta a la edificación en general, y a la edificación residencial en Navarra en particular, ha experimentado una importante evolución: sirvan a modo de ejemplo la aprobación en 2004 del nuevo *Decreto Foral por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Foral de Navarra*, y su posterior modificación en 2006, o la entrada en vigor también en 2006 del *Código Técnico de la Edificación*, y todas sus modificaciones posteriores, alguna de ellas muy reciente.

Este nuevo marco normativo ha logrado una notable mejora en las características constructivas y la habitabilidad de las viviendas actuales frente a las existentes cuando se redactó el Plan Especial. Y lógicamente, también ha repercutido en los ratios de superficie construida/superficie útil de las viviendas, al incrementarse, por ejemplo, los espesores de los aislamientos en las fachadas o los espacios destinados a instalaciones.

Paralelamente, los nuevos modos de habitar han cambiado. Merece una mención especial la experiencia del confinamiento durante la pandemia del Covid-19, que puso de manifiesto las carencias de muchas de las viviendas existentes, y en particular la necesidad de que toda vivienda pueda contar con un espacio exterior habitable de unas mínimas dimensiones.

Es por ello, que el presente Estudio de Detalle pretende facilitar unas mejores condiciones de habitabilidad para los futuros vecinos de las parcelas 6.1, 6.2 y 7, sin que por ello el promotor se tenga que ver obligado a renunciar a la edificabilidad asignada a dichas parcelas.

El *Plan Especial de la Unidad VI-UO.D "San Jorge"*, aprobado definitivamente el 2/12/1999, y su posterior reparcelación, aprobada definitivamente el 20/11/2001, asignan a las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle una superficie edificable sobre rasante que coincide exactamente con la envolvente definida por las alineaciones. Esta circunstancia, sumada a las limitaciones establecidas en el propio Plan Especial para los cuerpos volados, hace inviable la posibilidad de que las futuras viviendas puedan contar con terrazas abiertas de una dimensión razonable sin tener por ello que renunciar a agotar la edificabilidad asignada.

Sin embargo, mediante una sencilla modificación de la regulación de las alineaciones máximas y los cuerpos volados en plantas elevadas se facilitaría la posibilidad de que todas las viviendas puedan contar con terrazas abiertas, sin alterar la superficie edificable máxima asignada a cada parcela.

ESTUDIO DE DETALLE.

Parcelas 6.1, 6.2 y 7. Plan Especial Unidad VI-UO.D San Jorge. Pamplona, Navarra.

Por todo ello, el presente Estudio de Detalle propone:

- En las PLANTAS ELEVADAS DE LA FACHADA SUR, orientada hacia el parque del Río Arga:
Permitir la construcción de cuerpos volados abiertos en la totalidad de la fachada, estableciendo para ello un vuelo máximo de 1 metro.
Complementariamente, permitir en esta fachada la construcción de entrantes con un metro de profundidad máxima desde la alineación establecida, y que puedan ocupar un 50% de la longitud total de la fachada.
- En las PLANTAS ELEVADAS DE LA FACHADA NORTE (Avenida de San Jorge), modificar la alineación máxima permitida.
- En LOS MEDIANILES de unión entre parcelas (parcela 6.1 con 6.2, y parcela 6.1 con parcela 7) mantener en plantas elevadas el mismo fondo de 13 m. establecido en las alineaciones de planta baja a lo largo de un mínimo 2 m. a cada lado del medianil.
Y en caso de presentarse un acuerdo entre propiedades colindantes, o bien un proyecto unitario para dos o más parcelas colindantes, posibilitar que el vuelo pueda extenderse en ambas parcelas hasta el propio medianil.
- Reajustar levemente la posición del PASAJE PEATONAL bajo la edificación en la planta baja de la parcela 6.1, manteniendo su anchura y localización pero adecuándose con mayor precisión a la posición de los portales de las viviendas.
- Establecer como normativa que la URBANIZACIÓN de la tapa del garaje deberá resolver el encuentro con el PASEO Norte-Sur existente a continuación de dicho paso.

Firmado en Pamplona, a 13 de septiembre de 2023.



D. Javier Larraz Andía
Arquitecto COAVN nº 2.127

NORMATIVA PROPUESTA: NORMATIVA ESCRITA.

- PLANTAS ELEVADAS DE LA FACHADA SUR:

En la fachada sur se permite la construcción de CUERPOS VOLADOS ABIERTOS en la TOTALIDAD de la fachada. El vuelo máximo establecido será de un metro desde la alineación obligatoria de la fachada.

Paralelamente, en la fachada sur se permite la construcción de ENTRANTES que podrán ocupar en su conjunto un 50% de la longitud total de la fachada. Estos entrantes podrán tener una profundidad máxima de 1 metro desde la alineación obligatoria de la fachada.

Todo ello según la normativa gráfica del estudio de Detalle.

- PLANTAS ELEVADAS DE LA FACHADA NORTE:

Se modifica la alineación establecida en las plantas elevadas de la fachada norte, pasando de ser alineación obligatoria a alineación máxima, y modificando su posición.

Todo ello según la normativa gráfica del estudio de Detalle.

- MEDIANILES:

En los dos medianiles de unión entre parcelas (parcela 6.1 con 6.2 y parcela 6.1 con parcela 7) se mantendrá en plantas elevadas el mismo fondo de la edificación de 13 m. establecido en planta baja, a lo largo de un mínimo de 2 m. a cada lado del medianil.

En caso de presentarse un acuerdo entre propiedades colindantes, o bien un proyecto conjunto para dos o más parcelas colindantes, el vuelo en plantas elevadas podrá extenderse en ambas parcelas hasta el propio medianil.

Todo ello según la normativa gráfica del estudio de Detalle.

- PASAJE PEATONAL EN PLANTA BAJA:

Se reajusta la posición del pasaje peatonal bajo la edificación localizado en la planta baja de la parcela 6.1, manteniendo su anchura pero adecuándose con mayor precisión a la posición de los portales de las viviendas, según la documentación aportada en la normativa gráfica.

- ENCUENTRO DE LA URBANIZACIÓN CON EL PASEO EXISTENTE:

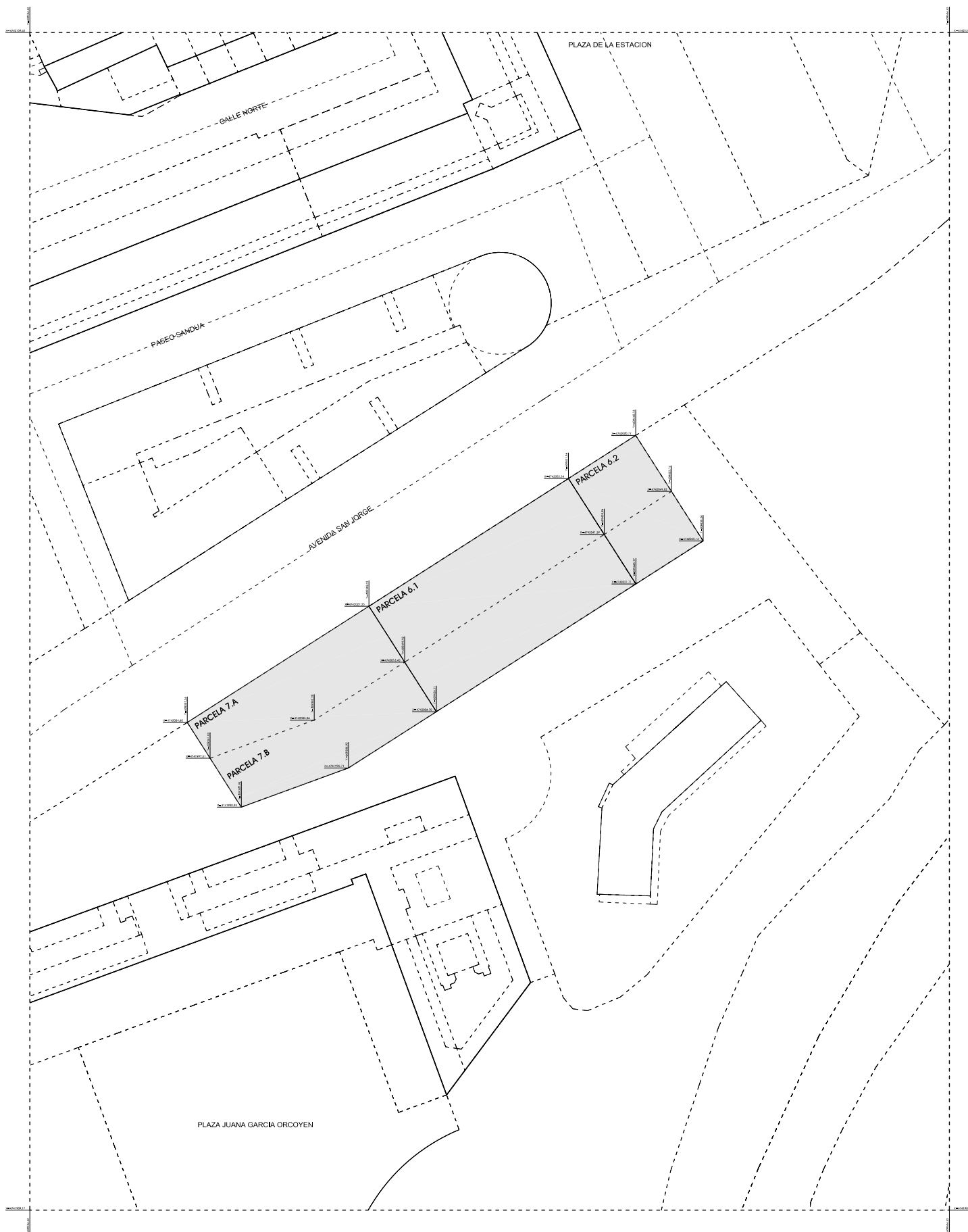
La urbanización a ejecutar sobre la tapa del garaje resolverá el encuentro con el paseo Norte-Sur existente a continuación de dicho paso

ESTUDIO DE DETALLE.

Parcelas 6.1, 6.2 y 7. Plan Especial Unidad VI-UO.D San Jorge. Pamplona, Navarra.

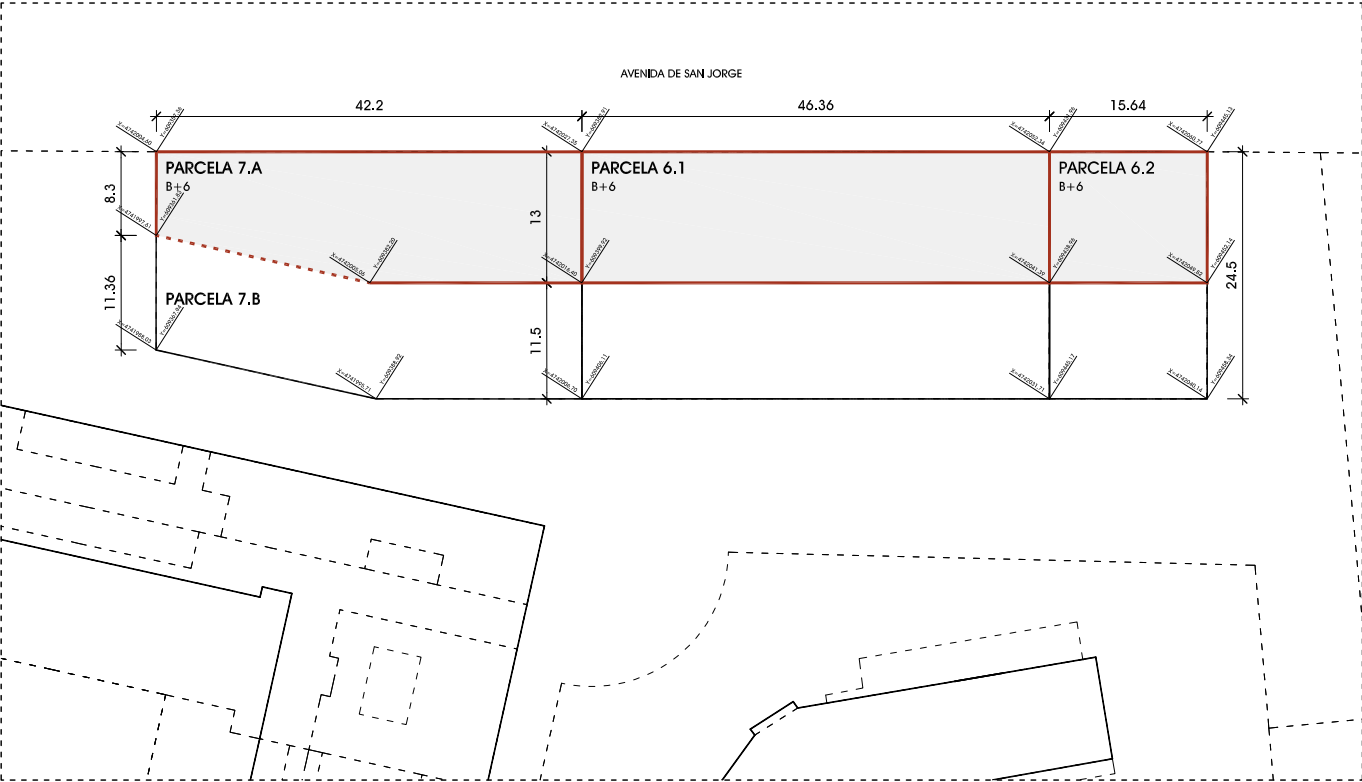
NORMATIVA PROPUESTA: NORMATIVA GRAFICA.

- PLANO DE SITUACIÓN CON COORDENADAS UTM.
- ALINEACIONES EXISTENTES.
- ALINEACIONES PROPUESTAS.
- JUSTIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD. PARCELAS 6.1+6.2.



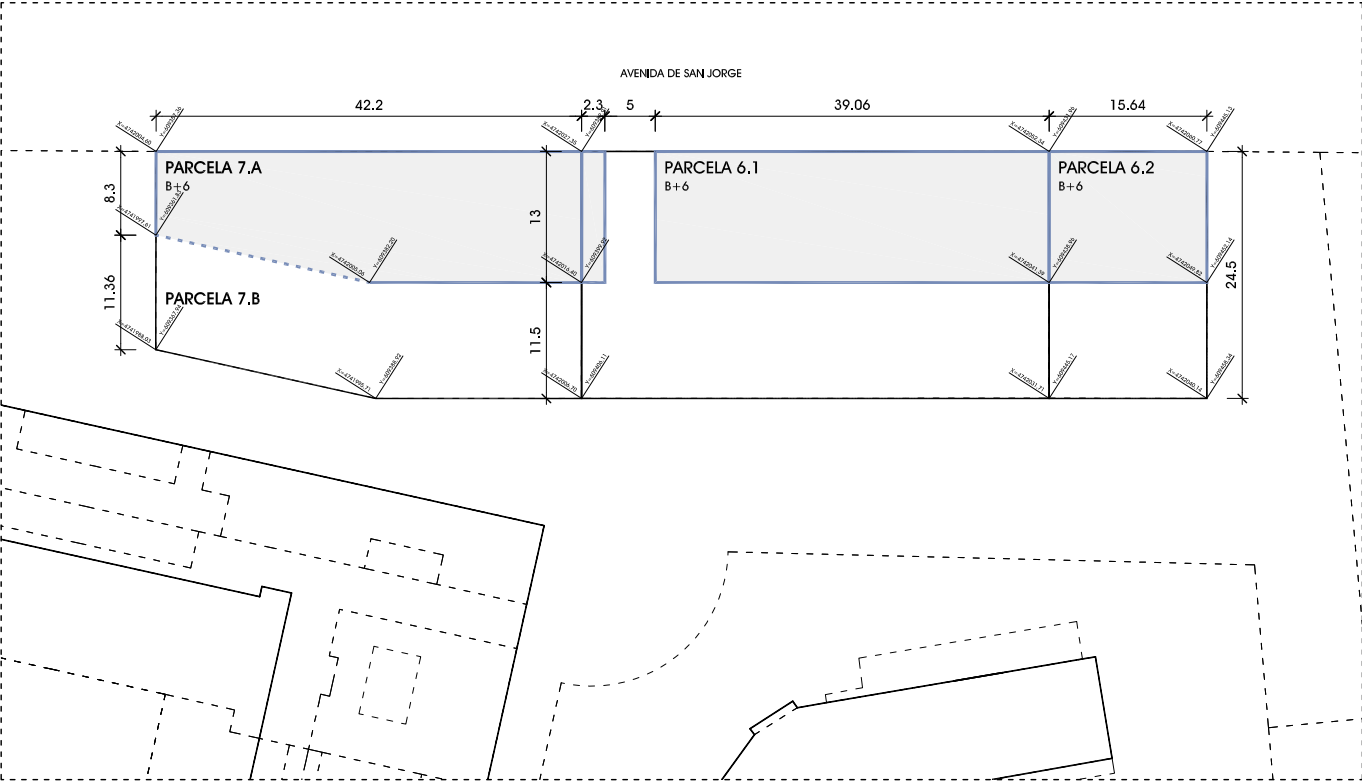
PLANO DE SITUACIÓN CON COORDENADAS UTM E 1:1000





ALINEACIONES EXISTENTES EN PLANTAS ELEVADAS , CONFORME A PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD "D" DEL P.E.R.I. DE SAN JORGE .

- ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- ALINEACIÓN MÁXIMA.
- LÍMITE DE LA PARCELA.



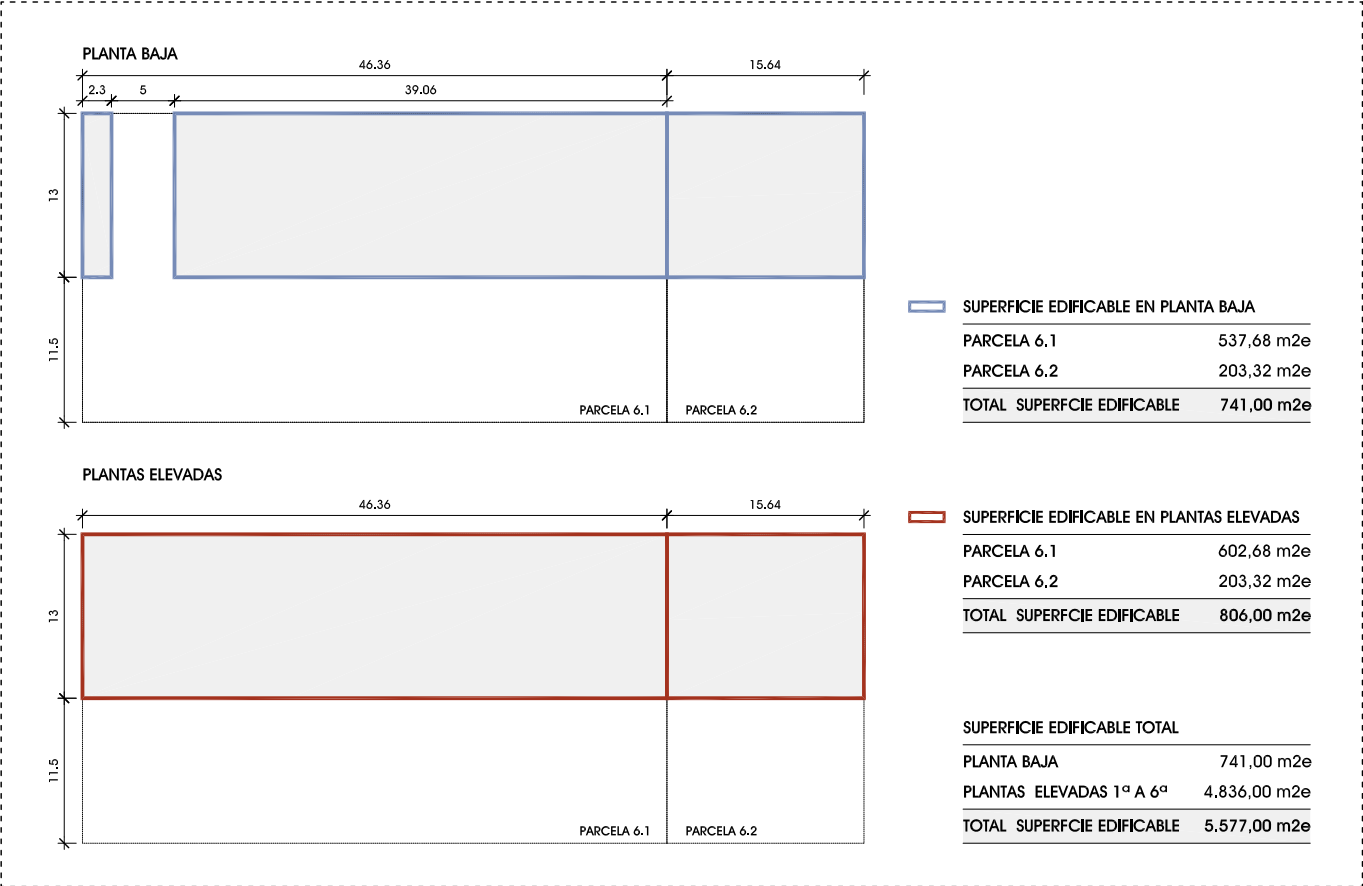
ALINEACIONES EXISTENTES EN PLANTA BAJA , CONFORME A PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD "D" DEL P.E.R.I. DE SAN JORGE .

- ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- ALINEACIÓN MÁXIMA.
- LÍMITE DE LA PARCELA.





SITUACIÓN ACTUAL



PROPUESTA

