



ESTUDIO DE DETALLE

AMPLIACIÓN EDIFICIO ANEXO
MUTUA NAVARRA. PAMPLONA

ESTUDIO DE DETALLE
UTE OEBE Ampliación Mutua Navarra Landaben
Bryaxis arquitectos

ed

JAVIER OFICIALDEGUI AMATRIAIN
e-mail: bryaxis@bryaxisarquitectos.com
Plaza San José, 4, 3º 31001, Pamplona

MAYO 2024
Barcos Enriquez arquitectos
JAVIER BARCOS BERRUEZO
MANUEL ENRIQUEZ JIMENEZ
e-mail: bye@byearquitectos.com
Paseo de los Fueros-Etxaburu, 21, Trásera, 31013, Berriozar

bryaxis arquitectos
javier oficialdegui
www. bryaxisarquitectos.com

ByE arquitectos
javier barcos – manuel enríquez
www. byearquitectos.com

PARCELA 2564. POL 7. ESTUDIO DE DETALLE

MUTUA NAVARRA

POLÍGONO DE LANDABEN, PAMPLONA

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA 2564. POL 7. ESTUDIO DE DETALLE

MUTUA NAVARRA

POLÍGONO DE LANDABEN, PAMPLONA

- 1. MEMORIA**
- 2. NORMATIVA**
- 3. ANEXOS**
- 4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

PARCELA 2564. POL 7. ESTUDIO DE DETALLE

MUTUA NAVARRA

POLÍGONO DE LANDABEN, PAMPLONA

1. MEMORIA

M.1 ANTECEDENTES

PROMOTOR
EQUIPO REDACTOR

M.2 OBJETO

SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA
OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

M.3 ORDENACIÓN VIGENTE

ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

M.4 ORDENACIÓN PROPUESTA

CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE
JUSTIFICACIÓN DE MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES
PORMENORIZADAS

M.1 ANTECEDENTES

El presente Proyecto forma parte del encargo realizado a los arquitectos redactores por parte de los responsables técnicos de Mutua Navarra para la redacción de un Estudio de Detalle previo a la construcción de una edificación anexa a la existente en la parcela 2564 del Polígono 7 en el Polígono Industrial de Landaben en Pamplona.

La documentación ahora presentada pretende definir con la claridad, que tanto la Normativa del Gobierno de Navarra como la Normativa Colegial exigen para esta fase, las determinaciones normativas del Estudio de Detalle.

PROMOTOR

MUTUA NAVARRA
Poligono Landaben, calle F, nº 4
31012 PAMPLONA. NAVARRA.

EQUIPO REDACTOR

BARCOS Y ENRIQUEZ ARQUITECTOS
Paseo de los Fueros, Etxaburua 21 trasera. 31013 Berriozar
Tel. 948 247955. Fax. 948 246562. e-mail: bye@byearquitectos.com

BRYAXIS ARQUITECTOS
Plaza de San Jose, nº 4, 3º 31001 Pamplona
Tel. 948 575543 - 948 206735. e-mail: bryaxis@bryaxisarquitectos.com

ARQUITECTOS REDACTORES

Javier Barcos Berrueto, arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro nº 1.640, con domicilio en Paseo de los Fueros, Etxaburua 21 trasera, 31013 de Berriozar, Navarra.

Manuel Enríquez Jiménez, arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro nº 1.628, con domicilio en Paseo de los Fueros, Etxaburua 21 trasera, 31013 de Berriozar, Navarra.

Javier Oficialdegui Amatriain, arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro nº 3.339, con domicilio en plaza de San José 4, 3º, 31001 de Pamplona, Navarra.

M.2. OBJETO

SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA

El ámbito de actuación de la presente propuesta se ajusta a la parcela 2564 del Polígono 7 en el Polígono Industrial de Landaben en Pamplona.

En dicha parcela se encuentra construido y en pleno funcionamiento desde 2001 el edificio sede de MUTUA NAVARRA, consta de semisótano, planta baja y planta primera.

Posteriormente el edificio ha sido objeto de diversas actuaciones de reforma interior y exterior, con ampliación del volumen en planta baja y primera hasta la alineación máxima de fachada sur.

La parcela tiene 4.049,58m² de superficie total, siendo la ocupación máxima según las alineaciones establecidas de 3.337,00m². Linda al norte con la calle E, al sur con la calle F, al Este con la parcela 2565 (Gasolinera) y con la parcela 2566 (Oficinas), al Oeste con la parcela 2563 (Espacio público). La parcela presenta una ligera pendiente norte sur de forma que la diferencia de cota entre la cota de acceso y el linde sur es de 1,17m.

La parcela cuenta, con todos los servicios: abastecimiento, saneamiento de aguas pluviales y fecales, electricidad en baja tensión, telecomunicaciones, gas y otros.

El ámbito en el que se desarrolla la ampliación prevista en este proyecto es en el cuadrante noroeste de la parcela, afectando al acceso principal de pacientes, así como a parte del jardín ataluzado que abre luz y vistas al sótano del edificio en las fachadas norte y esquina noroeste. El ámbito afectado aparece reflejado en la documentación gráfica adjunta.

OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Mutua Navarra desea ampliar la superficie y capacidad del edificio existente para poder alojar nuevos servicios y permitir la reordenación, ampliación y mejora de los existentes.

El objeto de este Estudio de Detalle es actuar como instrumento de ordenación urbanística para reajustar las determinaciones de alturas, sin modificar la edificabilidad máxima de la parcela, previstas en el planeamiento que se detallan más adelante.

M.3. ORDENACIÓN VIGENTE

ANTECEDENTES URBANISTICOS

La normativa urbanística vigente de aplicación es el Plan Municipal de Pamplona homologado y adaptado a la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, aprobado definitivamente el 30 de mayo de 2007.

La Normativa Urbanística Particular que se detalla a continuación es aplicable a todo el ámbito del Polígono Industrial de Landaben en la Unidad Integrada X Z-1.

1_IDENTIFICACIÓN DE ÁMBITO

		Unidad Integrada	Nombre
Superficie m2	639.297	X	Z-1
Localización	Polígono Industrial de Landaben		

2_DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

Objetivos Generales

Mantener los usos y estructura actuales.

Régimen Urbanístico:

Clase de suelo: Urbano

Categoría: Consolidado

Usos Industrial: Industrial, comercial y dotacional sanitario privado.

3_DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

Condiciones Generales

Se consolidan todos los usos y las edificaciones existentes legalizadas

Condiciones de actuación en la edificación

- 1) Conservación y reforma: Actuación directa

- 2) Ampliación: Las mismas condiciones que para sustitución
- 3) Sustitución:

Parcelario:	
Alineaciones:	Según alineaciones máximas grafiadas en el plan municipal
Alturas:	B+1 ≤ 10m. Sólo se permitirá mayor altura en elementos singulares vinculados al proceso productivo. Dentro de la limitación de diez (10) metros podrá admitirse la altura de B+2 destinada a oficinas del edificio industrial en una superficie que no exceda el 25% de la ocupación en planta del edificio
Fondo máximo:	
Ocupación de la parcela:	100% dentro de las alineaciones grafiadas
Superficies edificables máximas:	
Usos propuestos:	Industrial, comercial y dotacional.
Número máximo de viviendas:	
Condiciones de proyecto:	Vuelos de la edificación: Quedan prohibidos a partir de la alineación de la fachada salvo marquesinas de estructura liviana para protección de accesos o entradas y aparcamientos, siempre que no impliquen volumen. En caso de su existencia quedarán siempre dentro de la parcela propia. Cierres de parcela: Tendrán una altura máxima de 2m y serán de fábrica rematada con albardilla con una altura obligada de 0,50m y 1,50m con verja o estructura metálica con malla consistente. Sobre ellos sólo podrá colocarse cartel o letrero propio de la industria de que se trate, prohibiéndose cualquier otro uso publicitario. En el límite entre parcelas privadas, en el caso de construir cerramiento, podrá ser de malla consistente de 2m de altura o de iguales características a las definidas para el cierre de parcela limitante con el espacio público. Medianerías al descubierto: Su tratamiento será igual al utilizado en los cierres de fachada principales.
Aparcamientos:	Según normativa Urbanística General
Otros:	El espacio libre de parcela se acondicionará con una fila de arbolado a 1m del cierre con una separación máxima de 8m entre los árboles. En este espacio no se permiten otros usos que los de aparcamiento y zona verde prohibiéndose de forma expresa los almacenajes de género, cargas y descargas, etc. O cualquier otra actividad similar. No obstante, podrá construirse caseta de guarda con las siguientes condiciones: Debe justificarse su necesidad en base al tipo de actividad, número de empleados, etc. En caso de autorizarse solo podrá construirse una caseta con iguales características de materiales y composición a los utilizados en el resto de la edificación. Deberá emplazarse en el límite de la parcela, dentro de ella y nunca superará una envolvente de 3x3x3 metros.

Condiciones de Ejecución

Desarrollo del plan

Sistema de actuación: Actuación directa

Elementos protegidos

Otras condiciones pormenorizadas

4_ CONDICIONES DE REORDENACIÓN

M.4. ORDENACIÓN PROPUESTA

CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

Como se ha señalado anteriormente Mutua Navarra desea ampliar la superficie y capacidad del edificio existente para poder alojar nuevos servicios y permitir la reordenación, ampliación y mejora de los existentes, para ello se plantea un edificio de B+2 con ciertas determinaciones que no se ajustan estrictamente al las del Plan Municipal.

Se entiende que la ficha urbanística del ámbito aplicable a la parcela contiene determinaciones orientadas al uso industrial que no se ajustan adecuadamente a las necesidades de uso dotacional o de equipamiento que se desarrolla en la parcela objeto de este Estudio de Detalle.

El objeto de este Estudio de Detalle es actuar como instrumento de ordenación urbanística para reajustar las determinaciones de alturas, sin modificar la edificabilidad máxima de la parcela, previstas en el planeamiento que se detallan a continuación.

JUSTIFICACIÓN DE MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

<i>Alineaciones:</i>	<i>Según alineaciones máximas de Plan Municipal</i>
----------------------	---

La volumetría de la edificación propuesta respeta las alineaciones máximas del Plan Municipal, tal y como se puede apreciar en la documentación gráfica adjunta.

Se plantea un centro de transformación soterrado que se sitúa en la esquina noroeste de la parcela. Este centro quedaría fuera de la alineación interior que plantea el Plan Municipal pero dentro de la alineación oficial de parcela. Se trata de una infraestructura de instalaciones que queda soterrada, por debajo de la rasante de la parcela, de igual manera que otras infraestructuras como pozos, arquetas de bombeo y drenaje y que al estar dentro de las alineaciones de la parcela no produce afecciones a terceros.

Dentro de la documentación anexa se aporta documento elaborado por la ingeniería de instalaciones que apoya la ubicación del centro en ese ámbito por imposibilidad técnica de situarlo en otra ubicación dentro de los límites de parcela.

<i>Alturas:</i>	<i>B+1 ≤ 10m. Sólo se permitirá mayor altura en elementos singulares vinculados al proceso productivo. Dentro de la limitación de diez (10) metros podrá admitirse la altura de B+2 destinada a oficinas del edificio industrial en una superficie que no exceda el 25% de la ocupación en planta del edificio</i>
-----------------	--

Se interpreta que puede edificarse el 25% de la ocupación máxima con una altura de B+2 y un límite de 10 m (medidos desde la rasante de la acera hasta la cara inferior del último forjado según aclaración solicitada al Ayuntamiento de Pamplona al respecto), con la salvedad de aquellos "elementos vinculados al proceso productivo".

Se considera que las condiciones actuales respecto a la limitación de alturas no permiten desarrollar a futuro estrategias de crecimiento del edificio de forma coherente con las necesidades que se plantean, por lo que se propone en este Estudio de Detalle que se incremente la restricción de 10m de altura por imposibilidad técnica, ya que las alturas existentes en la edificación actual de B+1 no permiten ejecutar una segunda planta en el 25% de la superficie con altura suficiente para el paso de instalaciones que cumpla con la normativa vigente y sea compatible con el uso previsto que requiere el equipamiento. La nueva cota propuesta de 10,65m (según documentación gráfica) permite ejecutar esa segunda planta con similares características y soluciones constructivas que las plantas inferiores.

La edificabilidad máxima de la parcela viene dada por la ocupación máxima posible de la misma. La ocupación máxima, teniendo en cuenta la Alineación Máxima Interior, resulta ser de 3.337m², por lo que la edificabilidad máxima posible resulta para PB+P1+25%P2 de 7.508,25m².

De forma complementaria se plantea eliminar para este uso la determinación que limita la superficie de planta segunda al 25% de la superficie ocupada en planta por la edificación construida, siempre que no se sobrepase la edificabilidad máxima de la parcela.

Se acompaña, con la documentación gráfica de propuesta, cuadros comparativos de ocupación máxima y edificabilidad máxima de la parcela y edificabilidad que se consume con la propuesta de volumen del presente Estudio de Detalle

<i>Condiciones de proyecto:</i>	<i>Vuelos de la edificación: Quedan prohibidos a partir de la alineación de la fachada salvo marquesinas de estructura liviana para protección de accesos o entradas y aparcamientos, siempre que no impliquen volumen. En caso de su existencia quedarán siempre dentro de la parcela propia.</i> <i>Cierres de parcela: Tendrán una altura máxima de 2m y serán de fábrica rematada con albardilla con una altura obligada de 0,50m y 1,50m con verja o estructura metálica con malla consistente. Sobre ellos sólo podrá colocarse cartel o letrero propio de la industria de que se trate, prohibiéndose cualquier otro uso publicitario. En el límite entre parcelas privadas, en el caso de construir cerramiento, podrá ser de malla consistente de 2m de altura o de iguales características a las definidas para el cierre de parcela limitante con el espacio público.</i> <i>Medianerías al descubierto: Su tratamiento será igual al utilizado en los cierres de fachada principales.</i>
---------------------------------	--

En la fachada oeste la edificación se alinea con el límite de parcela. El cierre de parcela en este tramo se unificará con la solución de la fachada de la edificación. En el resto de las alineaciones se aplicará la solución de malla metálica similar a la existente. (ver imágenes en anexos)

Aparcamientos:	Según normativa Urbanística General
----------------	-------------------------------------

NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL. Art. 31 Garajes. C

En las la dotaciones públicas o privadas solamente se pueden instalar garajes en la planta de sótano bajo la edificación siempre que la instalación del garaje no impida la actividad dotacional de acuerdo con su normativa. En todo caso se justificará la necesidad o conveniencia del aparcamiento, así como su correcto funcionamiento respecto al tráfico de la zona, La exigencia de previsión del número de plazas de aparcamiento no será de aplicación a las dotaciones, salvo que la Normativa Urbanística Particular prevea lo contrario.

Tal y cómo menciona el artículo 31 de la Normativa Urbanística General del Plan Municipal, la exigencia de previsión del número de plazas de aparcamiento no es de aplicación a las dotaciones o equipamiento como el que se desarrolla en esta parcela.

Actualmente la parcela dispone de una zona de aparcamiento privado con una dotación de aproximadamente 30 plazas. La ampliación prevista propone mantener la zona de aparcamiento, adaptando, mejorando las condiciones de acceso de ambulancias y de plazas adaptadas, y manteniendo una dotación total de 24 plazas. En el futuro, si se desarrollan nuevas ampliaciones, se revisará la dotación de plazas de aparcamiento en el interior de la parcela en función de las necesidades de la actividad del centro.

Pamplona, mayo de 2024

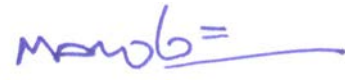
Los arquitectos:



Javier Oficialdegui



Javier Barcos



Manuel Enríquez

PARCELA 2564. POL 7. ESTUDIO DE DETALLE

MUTUA NAVARRA

POLÍGONO DE LANDABEN, PAMPLONA

2. NORMATIVA

N.1 DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS MODIFICADAS

N.1. DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS MODIFICADAS

- ALTURA MÁXIMA DE FORJADO DE CUBIERTA +10,65 M EN B+2
- OCUPACIÓN MÁXIMA EN PARCELA: 3.337,00m².
- EDIFICABILIDAD MÁXIMA EN PARCELA: 7.508,25m².
- LA EDIFICABILIDAD EN PLANTA 2ª PODRÁ EXCEDER EL 25% DE LA OCUPACIÓN DEL EDIFICIO EN PLANTA, SIEMPRE Y CUANDO NO SE EXCEDA EL 100% DE LA EDIFICABILIDAD DENTRO DE LAS ALINEACIONES. LOS PROYECTOS DE AMPLIACIÓN DETALLARÁN LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA, JUSTIFICANDO QUE NO SE SUPERA LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA DE LA PARCELA.
- SE MANTIENEN LAS ALINEACIONES PREVISTAS EN EL PLANEAMIENTO, TANTO ALINEACIÓN OFICIAL COMO ALINEACIÓN MÁXIMA INTERIOR (EN LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA SE HAN PLASMADO LAS ALINEACIONES ORIENTATIVAS DE LAS EDIFICACIONES (EXISTENTES Y FUTURAS) SOLO A TÍTULO INFORMATIVO, SIN CARÁCTER VINCULANTE).
- EL CENTRO DE TRANSFORMACIÓN NO PODRÁ SUPERAR LA ALTURA DE RASANTE DEL TERRENO
- ESTAS DETERMINACIONES APLICAN EXCLUSIVAMENTE A LA PARCELA OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

Pamplona, mayo de 2024

Los arquitectos:



Javier Oficialdegui



Javier Barcos



Manuel Enríquez

PARCELA 2564. POL 7. ESTUDIO DE DETALLE

MUTUA NAVARRA

POLÍGONO DE LANDABEN, PAMPLONA

3. ANEXOS

CEDULA PARCELARIA

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA DE ESTADO ACTUAL

IMÁGENES DE PROPUESTA

JUSTIFICACIÓN UBICACIÓN CENTRO TRANSFORMACIÓN

CEDULA PARCELARIA



CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Municipio PAMPLONA

Cód. 201 Entidad PAMPLONA

Cód. Seg. T/YHD4X1BRY0

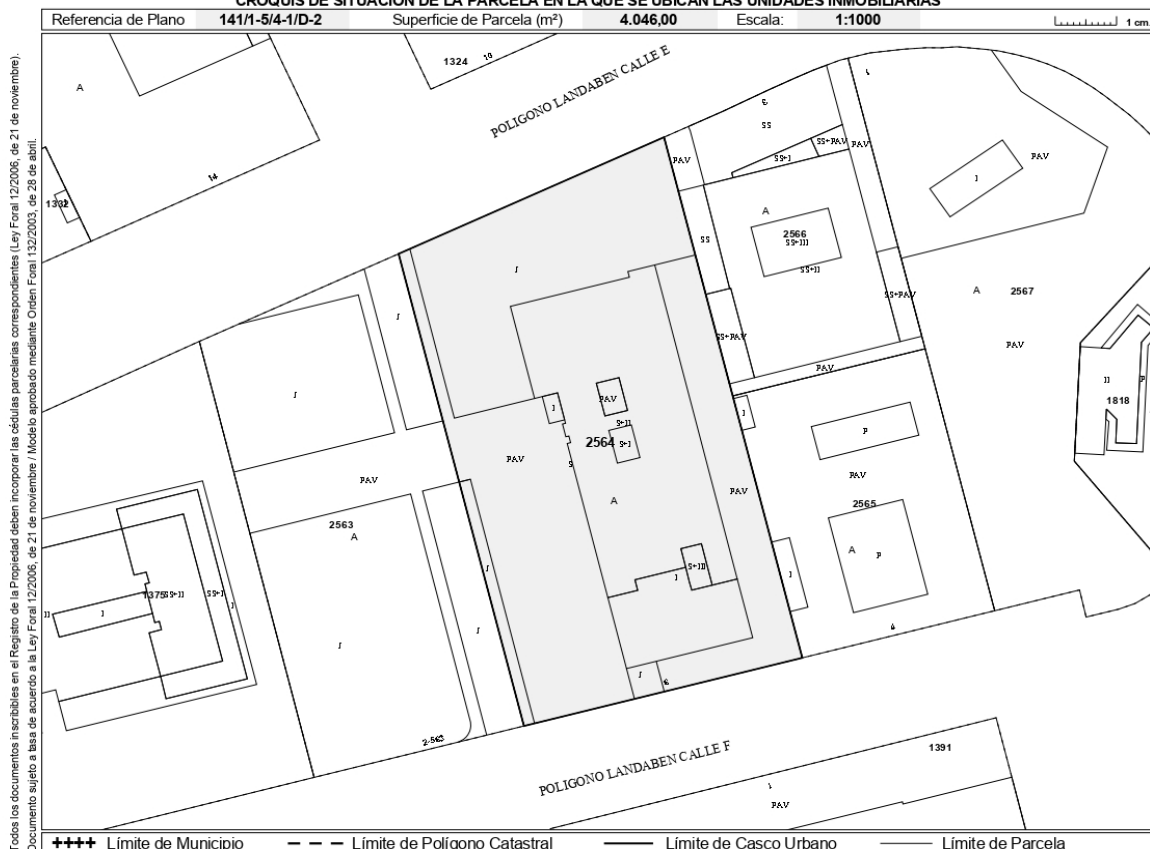
Expedida el 20/1/2023.

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

REFERENCIA CATASTRAL y CODIGOS LOCALIZADORES (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²)		USO, DESTINO O CULTIVO
		Principal	Común	
310000000002351524HB				
7 2564 2 1	PG LANDABEN CALLE F, 6 Bajo	1.141,00		DISPENSARIO
7 2564 2 3	PG LANDABEN CALLE F, 6 Bajo	469,50		PAVIMENTO
7 2564 2 4	PG LANDABEN CALLE F, 6 Bajo	971,70		PAVIMENTO
7 2564 2 5	PG LANDABEN CALLE F, 6 Bajo	1.092,50		JARDINERIA
7 2564 2 6	PG LANDABEN CALLE F, 6 Sótano	1.111,90		DISPENSARIO
7 2564 2 7	PG LANDABEN CALLE F, 6 Sótano	57,40		APARCAMIENTO
7 2564 2 8	PG LANDABEN CALLE F, 6 Sótano	43,30		VESTUARIOS, COM...
7 2564 2 9	PG LANDABEN CALLE F, 6 Sótano	50,40		SALA DE CALDERAS
7 2564 2 10	PG LANDABEN CALLE F, 6 Bajo	248,70		DISPENSARIO

(Continúa...)

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



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.

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

Hoja 1 / 2



Cód. Seg. T/YHD4X1BRY0

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS (continuación)

REFERENCIA CATASTRAL y CODIGOS LOCALIZADO... (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²)		USO, DESTINO O CULTIVO
		Principal	Común	
310000000002012627BY				
7 2564 2 2	PG LANDABEN CALLE F, 6 1º	1.141,00		OFICINAS

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA DE ESTADO ACTUAL



Ortofoto aérea de entorno de la parcela



Imagen del entorno de la parcela



Fachada Sur – Oeste



Fachada Norte - Oeste



Acceso principal



Sótano Fachada Norte - Oeste

IMÁGENES DE PROPUESTA



bryaxis arquitectos
javier oficialdegui
www. bryaxisarquitectos.com

ByE arquitectos
javier barcos – manuel enríquez
www. byearquitectos.com

JUSTIFICACIÓN UBICACIÓN CENTRO TRANSFORMACIÓN



INFORME SOBRE SITUACIÓN DEL NUEVO CENTRO DE TRANSFORMACIÓN EN LA AMPLIACIÓN DEL EDIFICIO DE MUTUA NAVARRA EN LANDABEN (PAMPLONA)

Objeto.

El objeto de este informe es justificar la ubicación prevista del centro de transformación en el proyecto de ampliación del edificio de Mutua Navarra en el polígono de Landaben de Pamplona

Descripción de la instalación.

El proyecto de ampliación, consiste en la ampliación del actual edificio mediante la construcción de uno nuevo, adosado al actual por la zona de la entrada principal existente.

El nuevo edificio constará de planta sótano, planta baja, planta primera y planta segunda.

En el solar que va a ocupar el nuevo edificio está ubicado actualmente el centro de transformación y las acometidas tanto de alta tensión como de baja tensión que alimentan al edificio existente. Esto hace que sea necesario el modificar tanto la ubicación del centro de transformación como de las acometidas, antes de comenzar con la obra del nuevo edificio.

Situación del nuevo centro de transformación proyectado.

La ubicación del nuevo centro de transformación se ha previsto en la zona norte de la parcela, en instalación enterrada en la zona ajardinada.

Se ha elegido esta ubicación por considerar que es la más adecuada de las posibles por las siguientes razones:

- En la zona que queda libre al sur de la parcela no se puede instalar por ser zona vial destinada a aparcamiento.
- En el sótano del nuevo edificio no es posible instalarlo por tener que ejecutar el centro y las acometidas antes de comenzar la obra debido a hay que seguir dando servicio al edificio existente.
- Otra razón para no instalarlo en el sótano, además de la complejidad de la construcción del mismo paralelamente al mantenimiento del actual, es que se necesitaría la construcción de un patio inglés adosado al edificio, de las mismas dimensiones que el centro proyectado, para tener acceso a la maquinaria y posibilitar la adecuada ventilación del mismo.

PARCELA 2564. POL 7. ESTUDIO DE DETALLE

MUTUA NAVARRA

POLÍGONO DE LANDABEN, PAMPLONA

4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Escala A2

SITUACIÓN / EMPLAZAMIENTO

0.1 PLANTA SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO 1/5000 y 1/750

I. ORDENACIÓN VIGENTE

I.01 ALINEACIONES Y USOS 1/400

P. PROPUESTA ORDENACIÓN

P.01 ALINEACIONES. PLANTA SÓTANO 1/200

P.02 ALINEACIONES. PLANTA BAJA 1/200

P.03 ALINEACIONES. PLANTA PRIMERA 1/200

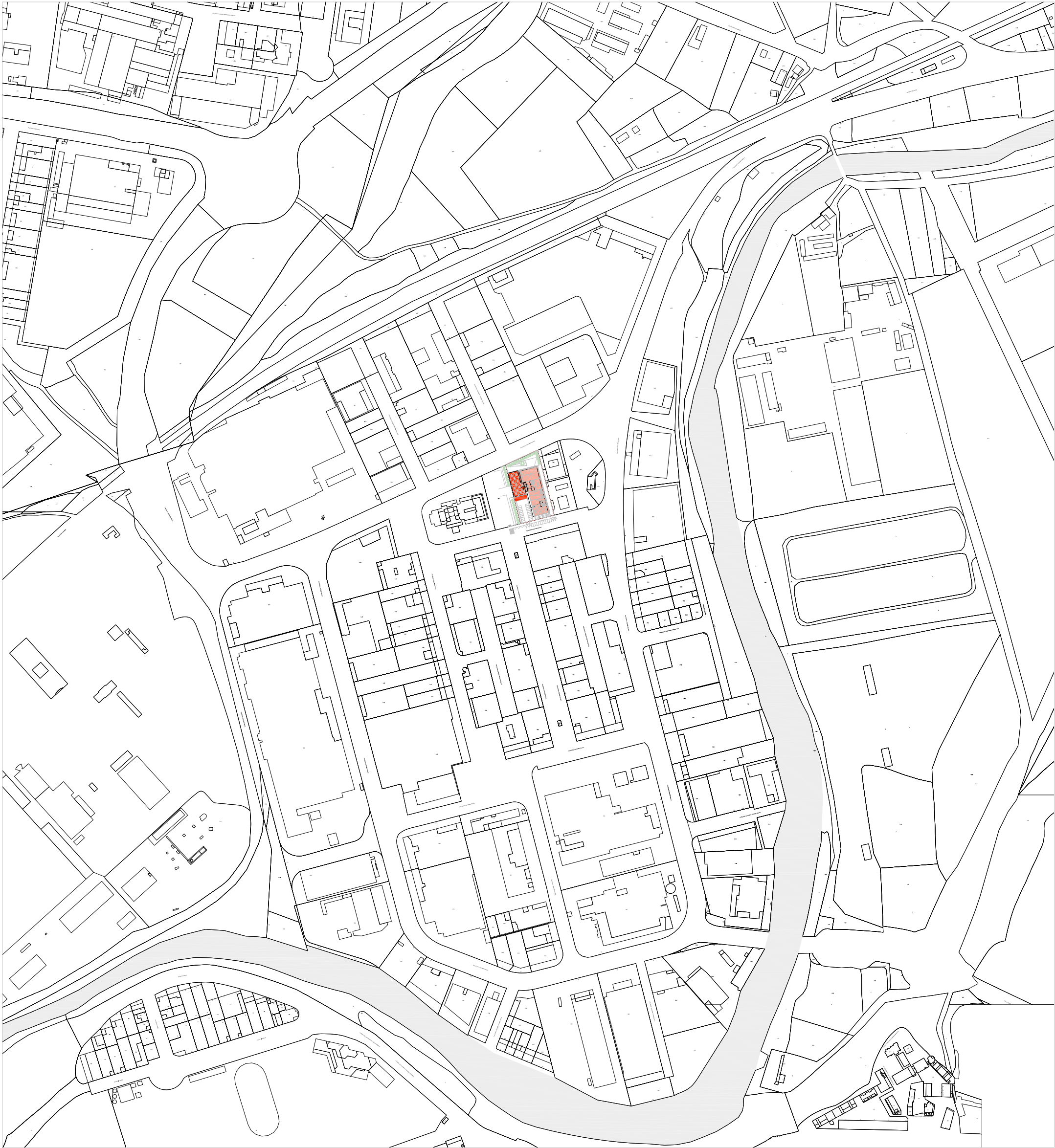
P.04 ALINEACIONES. PLANTA SEGUNDA 1/200

P.05 ALINEACIONES. PLANTA CUBIERTA 1/200

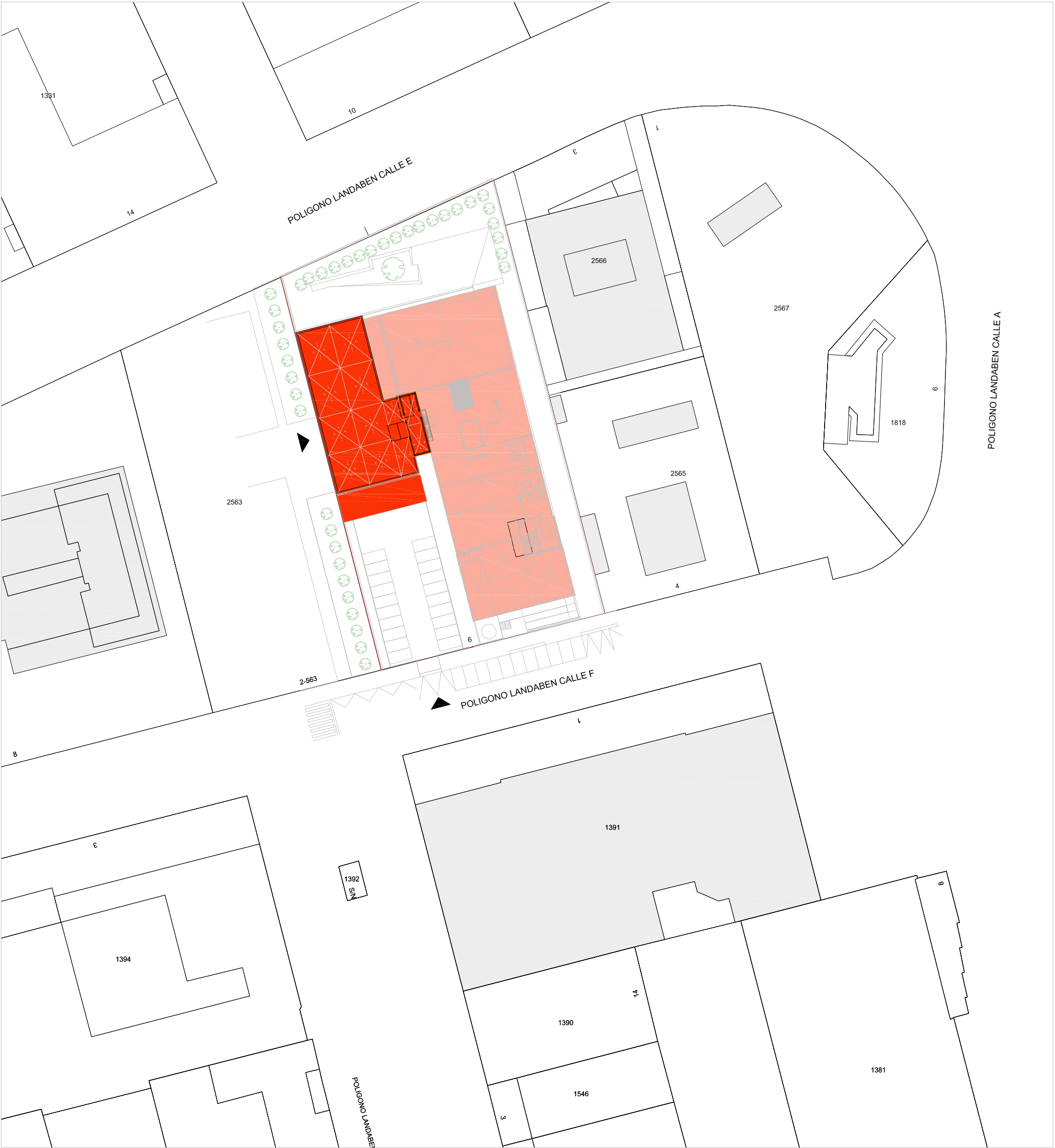
P.06 ALZADOS Y SECCIONES I 1/200

P.07 ALZADOS Y SECCIONES II 1/200

P.08 ALZADOS Y SECCIONES III 1/200



PLANTA SITUACIÓN 1 E:1/5000



PLANTA EMPLAZAMIENTO E:1/750

**Mutua navarra**



SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

0.1

Escala A2.1/5000
1/750

AMPLIACIÓN EDIFICIO ANEXO
MUTUA NAVARRA. PAMPLONA

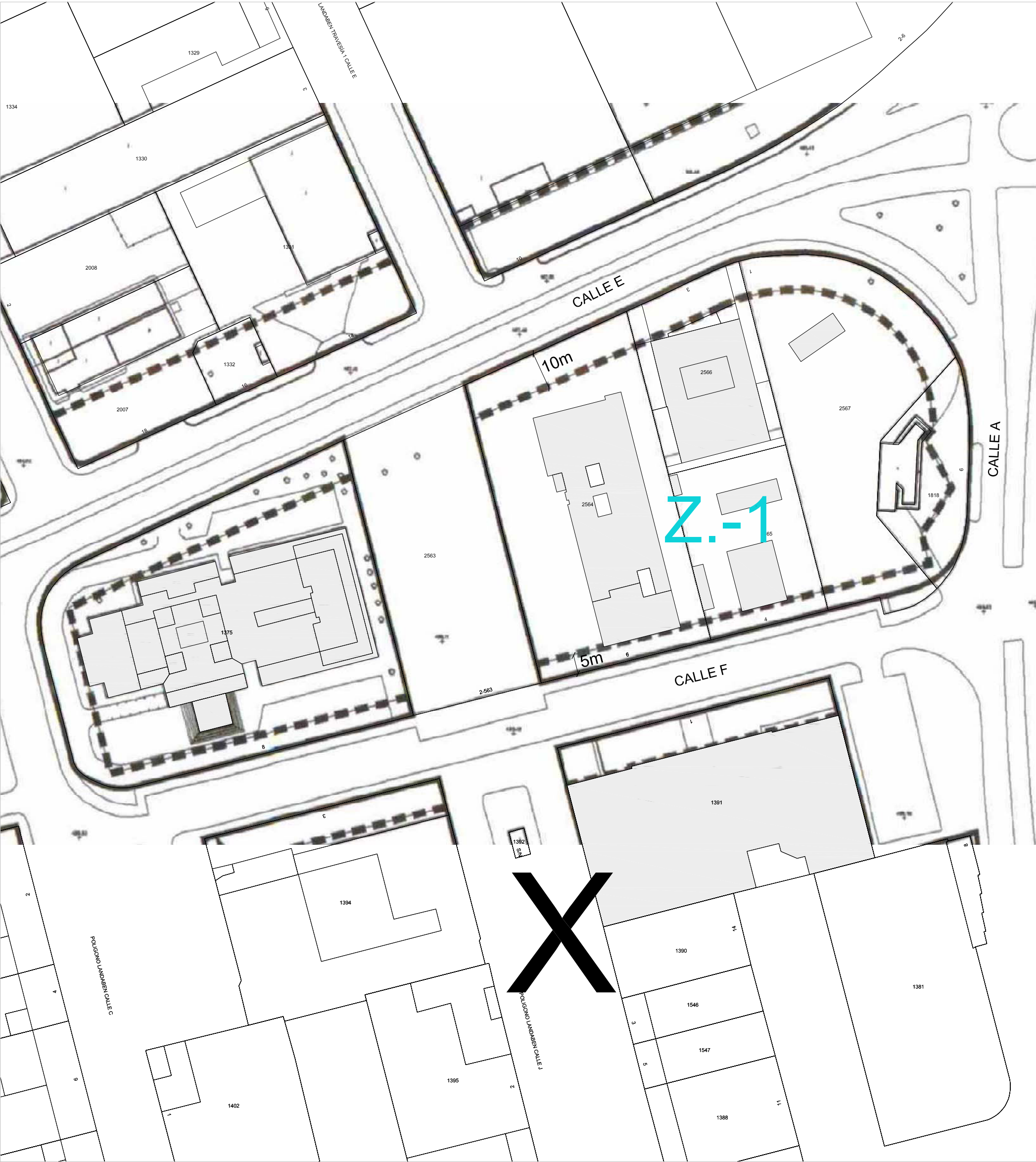
ESTUDIO DE DETALLE
UTE OEBE Ampliación Mutua Navarra Landaben
Bryaxis arquitectos

MAYO 2024
Barcos Enriquez arquitectos
JAVIER BARCOS BERRUEZO
MANUEL ENRIQUEZ JIMENEZ
e-mail: bye@byearquitectos.com

JAVIER OFICIALDEGUI AMATRIAIN
e-mail: bryaxis@bryaxisarquitectos.com



Todos los derechos reservados. Prohibida la reproducción total o parcial



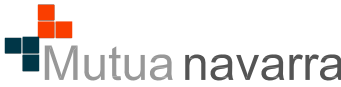
ALINEACIONES

- Alineación oficial
- - - Alineación interior
- B + 4 Alturas
- Límite unidad integrada
- Límite de ámbito de ordenación
- X Unidad integrada
- Z.-1 Unidad de actuación
- A.R.Z.-1 Áreas de reparto. Suelo urbano
- A.R.S.-1 Áreas de reparto. Suelo urbanizable



USOS

- Usos pormenorizados
- Residencial colectivo
 - Residencial unifamiliar
 - Comercial
 - Oficinas
 - Industrial
 - Actividad económica
 - Espacio libre privado
 - Dotacional público
 - Dotacional privado :



**ALINEACIONES Y USOS
ORDENACIÓN VIGENTE**

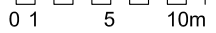
AMPLIACIÓN EDIFICIO ANEXO
MUTUA NAVARRA. PAMPLONA

ESTUDIO DE DETALLE
UTE OEBE Ampliación Mutua Navarra Landaben
Bryaxis arquitectos

JAVIER OFICIALDEGUI AMATRIAIN
e-mail: bryaxis@bryaxisarquitectos.com

MAYO 2024

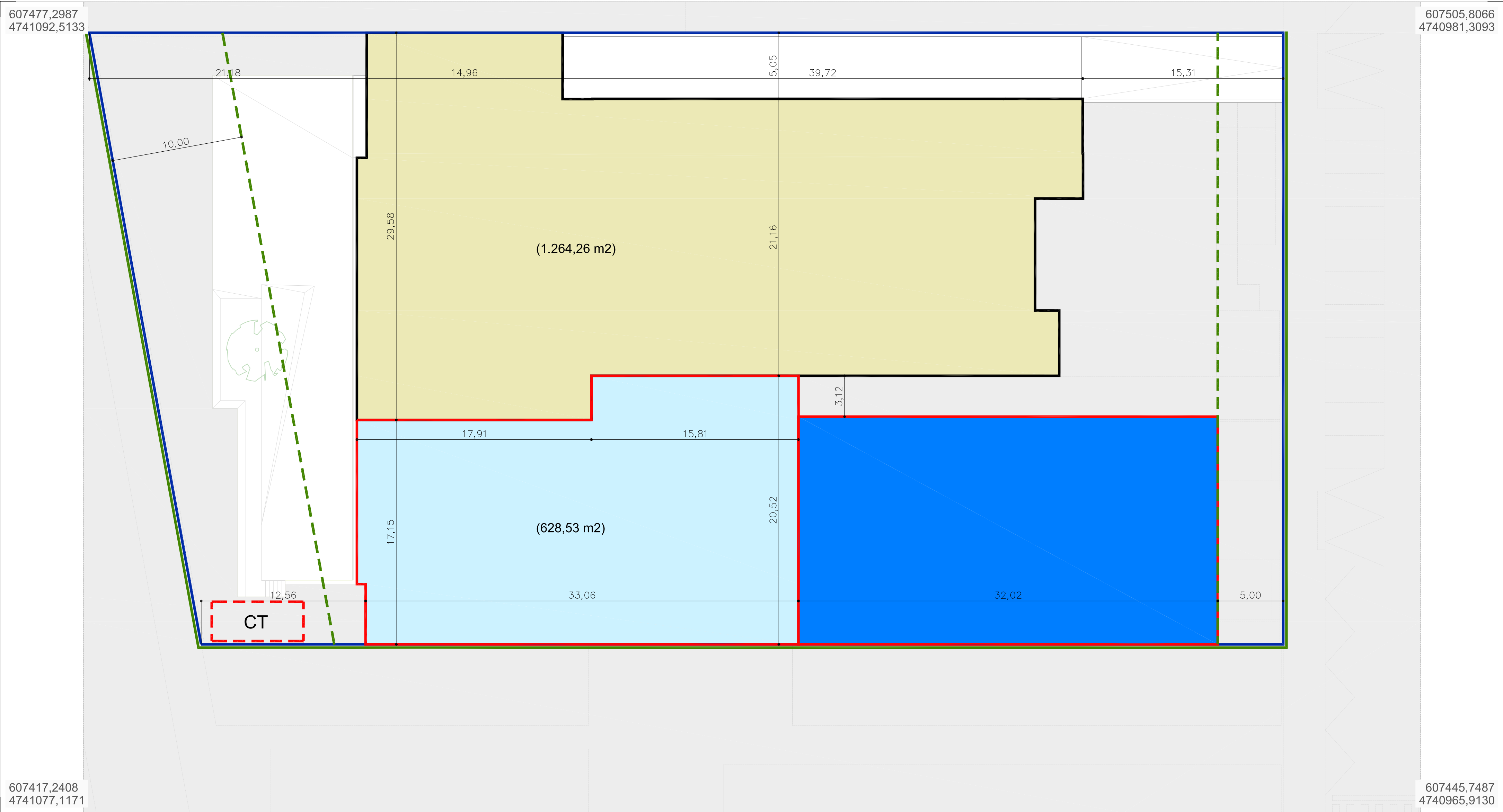
Barcos Enriquez arquitectos
JAVIER BARCOS BERRUEZO
MANUEL ENRIQUEZ JIMENEZ
e-mail: bye@bryaxisarquitectos.com



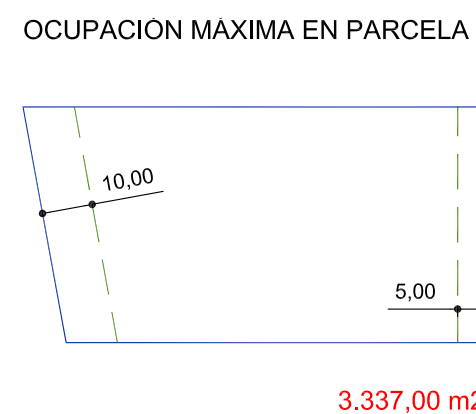
I.01
Escala A2. 1/400



Todos los derechos reservados. Prohibida la reproducción total o parcial



- ALINEACIONES
- PARCELA
 - ALINEACIÓN OFICIAL
 - ALINEACIÓN MÁXIMA INTERIOR
 - CT CENTRO DE TRANSFORMACIÓN BAJO RASANTE
- ALINEACIONES ORIENTATIVAS EDIFICACIONES
- EDIFICIO EXISTENTE
 - PROPUESTA AMPLIACIÓN
 - PROPUESTA FUTURAS AMPLIACIONES



EDIFICABILIDAD MÁXIMA EN PARCELA

PB + P1 + 25% P2= 7.508,25 m2

EDIFICABILIDAD ORIENTATIVA SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE

(EDIFICIO EXISTENTE+PROPUESTA AMPLIACIÓN+FUTURAS AMPLIACIONES)

PB (2.545,01) + P1 (2.457,13) + P2 (1.027,92)= 6.030,06 m2

Mutua navarra

ALINEACIONES PROPUESTA. PLANTA SÓTANO P.01

Escala A2. 1/200

AMPLIACIÓN EDIFICIO ANEXO MUTUA NAVARRA. PAMPLONA

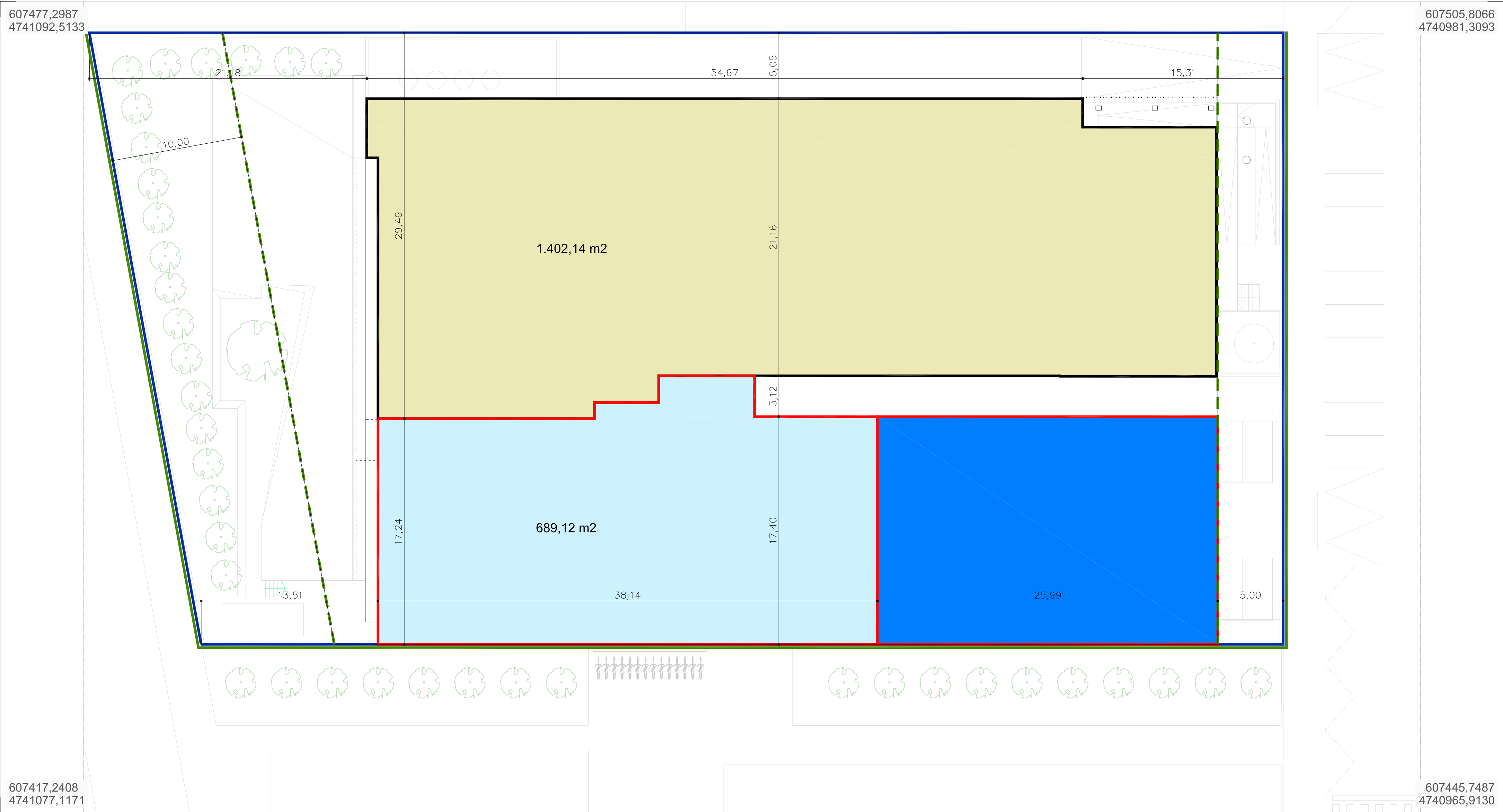
ESTUDIO DE DETALLE UTE OEBE Ampliación Mutua Navarra Landaben MAYO 2024

Bryaxis arquitectos Barcos Enriquez arquitectos JAVIER BARCOS BERRUEZO MANUEL ENRIQUEZ JIMENEZ e-mail: bryaxis@bryaxisarquitectos.com e-mail: bye@byearquitectos.com

JAVIER OFICIALDEGUI AMATRIAIN e-mail: bryaxis@bryaxisarquitectos.com

Todos los derechos reservados. Prohibida la reproducción total o parcial

pg.25



- ALINEACIONES
- PARCELA
 - ALINEACIÓN OFICIAL
 - ALINEACIÓN MÁXIMA INTERIOR
 - CT CENTRO DE TRANSFORMACIÓN BAJO RASANTE
- ALINEACIONES ORIENTATIVAS EDIFICACIONES
- EDIFICIO EXISTENTE
 - PROPUESTA AMPLIACIÓN
 - PROPUESTA FUTURAS AMPLIACIONES

OCUPACIÓN MÁXIMA EN PARCELA



3.337,00 m2

EDIFICABILIDAD MÁXIMA EN PARCELA

PB + P1 + 25% P2= 7.508,25 m2

EDIFICABILIDAD ORIENTATIVA SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE

(EDIFICIO EXISTENTE+PROPUESTA AMPLIACIÓN+FUTURAS AMPLIACIONES)
PB (2.545,01) + P1 (2.457,13) + P2 (1.027,92)= 6.030,06 m2

**ALINEACIONES
PROPUESTA. PLANTA BAJA**
AMPLIACIÓN EDIFICIO ANEXO
MUTUA NAVARRA. PAMPLONA
ESTUDIO DE DETALLE
UTE OEBE Ampliación Mutua Navarra Landaben
Bryaxis arquitectos

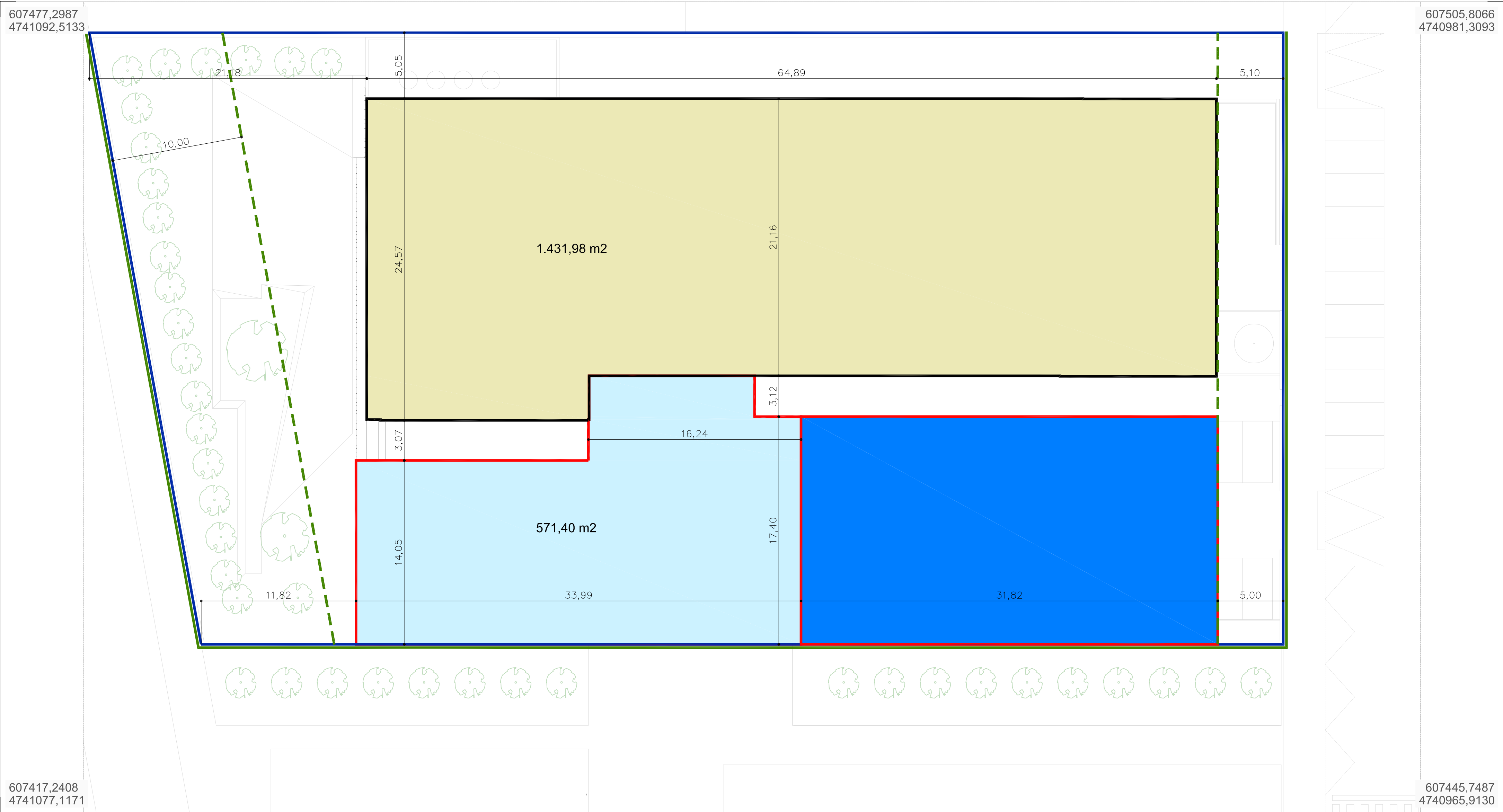
015m

P.02
Escala A2. 1/200

JAVIER OFICIALDEGUI AMATRIAIN
e-mail: bryaxis@bryaxisarquitectos.com

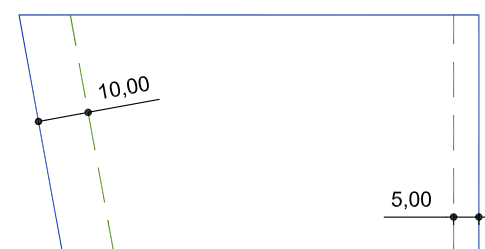
MAYO 2024
Barcos Enriquez arquitectos
JAVIER BARCOS BERRUEZO
MANUEL ENRIQUEZ JIMENEZ
e-mail: bye@bryaxisarquitectos.com

Todos los derechos reservados. Prohibida la reproducción total o parcial



- ALINEACIONES
- PARCELA
 - ALINEACIÓN OFICIAL
 - ALINEACIÓN MÁXIMA INTERIOR
 - CT CENTRO DE TRANSFORMACIÓN BAJO RASANTE
- ALINEACIONES ORIENTATIVAS EDIFICACIONES
- EDIFICIO EXISTENTE
 - PROPUESTA AMPLIACIÓN
 - PROPUESTA FUTURAS AMPLIACIONES

OCUPACIÓN MÁXIMA EN PARCELA



3.337,00 m2

EDIFICABILIDAD MÁXIMA EN PARCELA

PB + P1 + 25% P2= 7.508,25 m2

EDIFICABILIDAD ORIENTATIVA SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE

(EDIFICIO EXISTENTE+PROPUESTA AMPLIACIÓN+FUTURAS AMPLIACIONES)
PB (2.545,01) + P1 (2.457,13) + P2 (1.027,92)= 6.030,06 m2

ALINEACIONES

PROPUESTA. PLANTA PRIMERA

Escala A2. 1/200

P.03

AMPLIACIÓN EDIFICIO ANEXO
MUTUA NAVARRA. PAMPLONA

ESTUDIO DE DETALLE
UTE OEBE Ampliación Mutua Navarra Landaben
Bryaxis arquitectos

MAYO 2024

JAVIER OFICIALDEGUI AMATRIAIN
e-mail: bryaxis@bryaxisarquitectos.com

Barcos Enriquez arquitectos
JAVIER BARCOS BERRUEZO
MANUEL ENRIQUEZ JIMENEZ
e-mail: bye@byearquitectos.com

Todos los derechos reservados. Prohibida la reproducción total o parcial

607477,2987
4741092,5133

607505,8066
4740981,3093

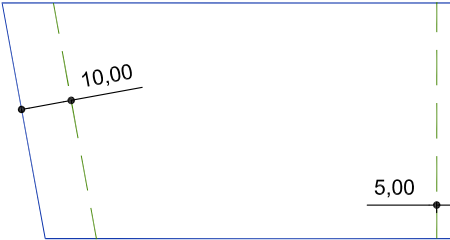
607417,2408
4741077,1171

607445,7487
4740965,9130



- ALINEACIONES
- PARCELA
 - ALINEACIÓN OFICIAL
 - ALINEACIÓN MÁXIMA INTERIOR
- CT CENTRO DE TRANSFORMACIÓN BAJO RASANTE
- ALINEACIONES ORIENTATIVAS EDIFICACIONES
- EDIFICIO EXISTENTE
 - PROPUESTA AMPLIACIÓN
 - PROPUESTA FUTURAS AMPLIACIONES

OCUPACIÓN MÁXIMA EN PARCELA



3.337,00 m2

EDIFICABILIDAD MÁXIMA EN PARCELA

PB + P1 + 25% P2= 7.508,25 m2

EDIFICABILIDAD ORIENTATIVA SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE

(EDIFICIO EXISTENTE+PROPUESTA AMPLIACIÓN+FUTURAS AMPLIACIONES)
PB (2.545,01) + P1 (2.457,13) + P2 (1.027,92)= 6.030,06 m2

Mutua navarra

ALINEACIONES PROPUESTA. PLANTA SEGUNDA P.04

Escala A2. 1/200

AMPLIACIÓN EDIFICIO ANEXO
MUTUA NAVARRA. PAMPLONA

ESTUDIO DE DETALLE
UTE OEBE Ampliación Mutua Navarra Landaben
Bryaxis arquitectos

MAYO 2024

Barcos Enriquez arquitectos
JAVIER BARCOS BERRUEZO
MANUEL ENRIQUEZ JIMENEZ
e-mail: bye@bryaxisarquitectos.com

JAVIER OFICIALDEGUI AMATRIAIN
e-mail: bryaxis@bryaxisarquitectos.com

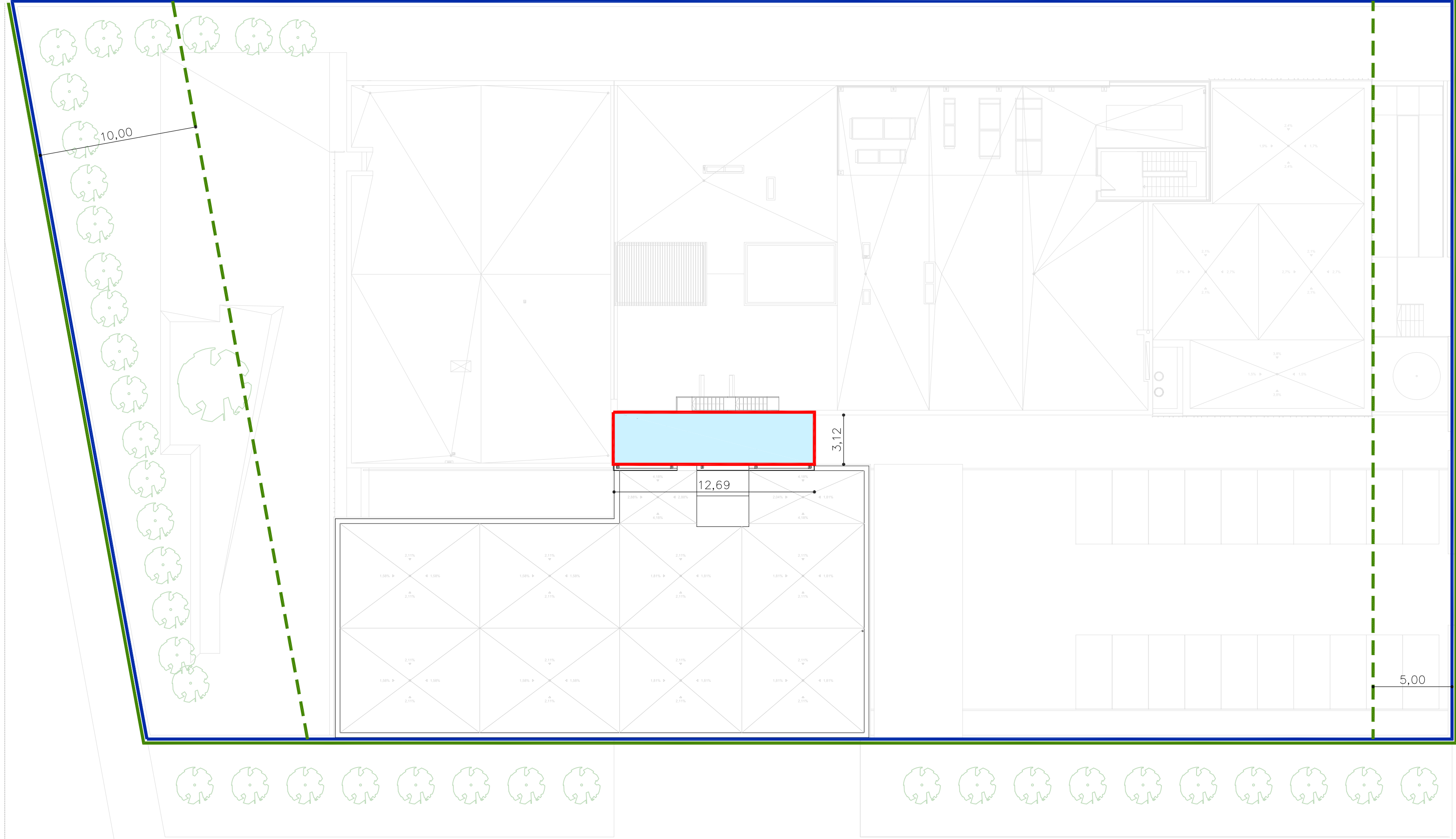
Todos los derechos reservados. Prohibida la reproducción total o parcial

607477,2987
4741092,5133

607505,8066
4740981,3093

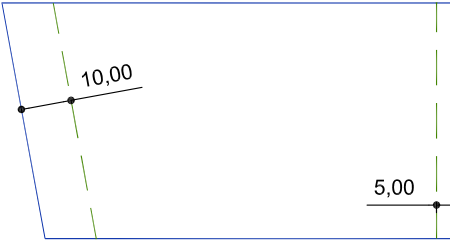
607417,2408
4741077,1171

607445,7487
4740965,9130



- ALINEACIONES
- PARCELA
 - ALINEACIÓN OFICIAL
 - ALINEACIÓN MÁXIMA INTERIOR
 - CT CENTRO DE TRANSFORMACIÓN BAJO RASANTE
- ALINEACIONES ORIENTATIVAS EDIFICACIONES
- EDIFICIO EXISTENTE
 - PROPUESTA AMPLIACIÓN
 - PROPUESTA FUTURAS AMPLIACIONES

OCUPACIÓN MÁXIMA EN PARCELA



3.337,00 m2

EDIFICABILIDAD MÁXIMA EN PARCELA

PB + P1 + 25% P2= 7.508,25 m2

EDIFICABILIDAD ORIENTATIVA SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE

(EDIFICIO EXISTENTE+PROPUESTA AMPLIACIÓN+FUTURAS AMPLIACIONES)
PB (2.545,01) + P1 (2.457,13) + P2 (1.027,92)= 6.030,06 m2

Mutua navarra

ALINEACIONES
PROPUESTA. PLANTA CUBIERTA P.05

Escala A2. 1/200

AMPLIACIÓN EDIFICIO ANEXO
MUTUA NAVARRA. PAMPLONA

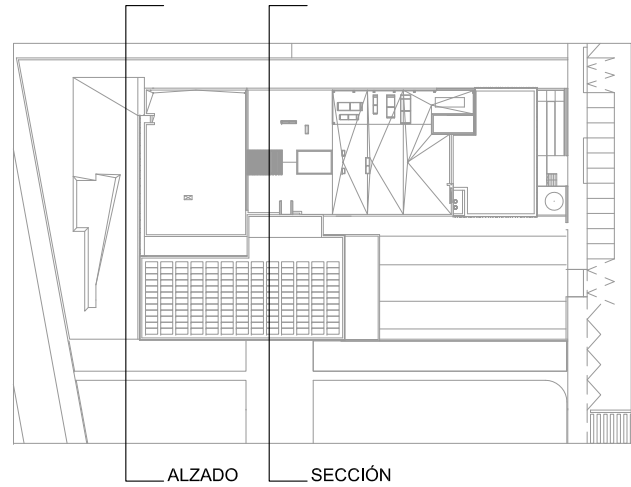
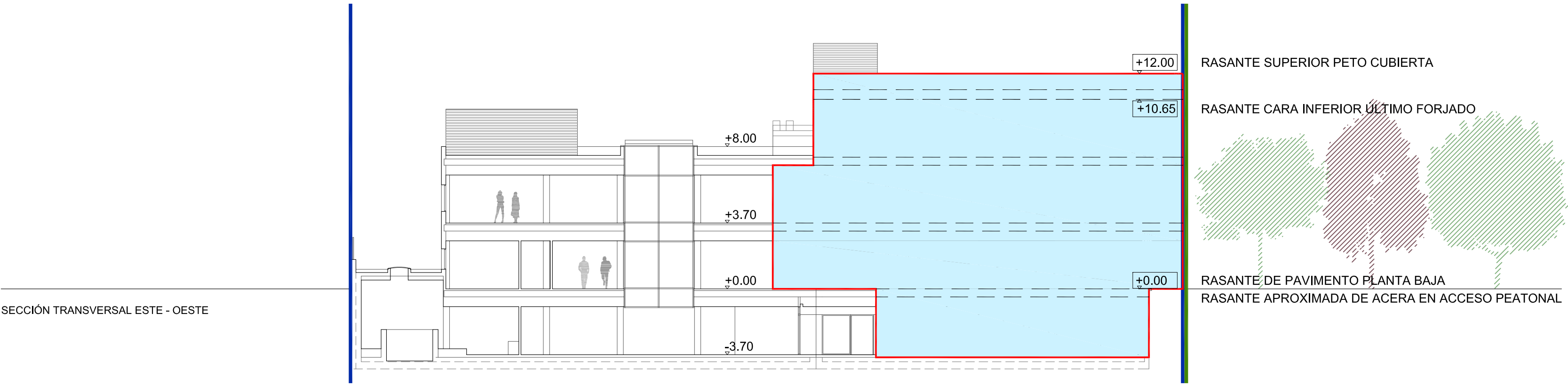
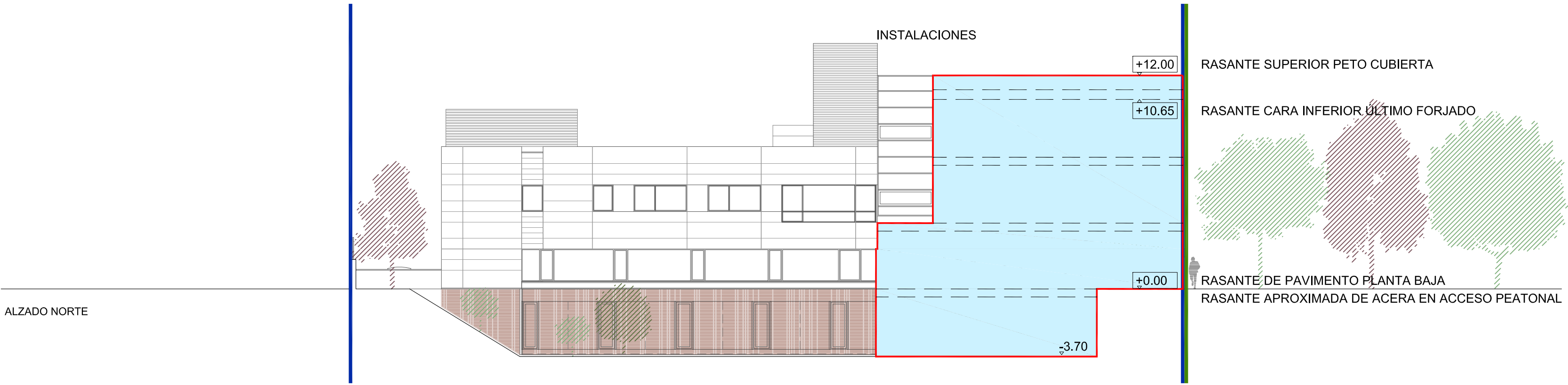
ESTUDIO DE DETALLE
UTE OEBE Ampliación Mutua Navarra Landaben
Bryaxis arquitectos

MAYO 2024

Barcos Enriquez arquitectos
JAVIER BARCOS BERRUEZO
MANUEL ENRIQUEZ JIMENEZ
e-mail: bye@bryaxisarquitectos.com

JAVIER OFICIALDEGUI AMATRIAIN
e-mail: bryaxis@bryaxisarquitectos.com

Todos los derechos reservados. Prohibida la reproducción total o parcial



- ALINEACIONES
- PARCELA
 - ALINEACIÓN OFICIAL
 - ALINEACIÓN MÁXIMA INTERIOR

- ALINEACIONES ORIENTATIVAS EDIFICACIONES
- EDIFICIO EXISTENTE
 - PROPUESTA AMPLIACIÓN
 - PROPUESTA FUTURAS AMPLIACIONES

**Mutua navarra**

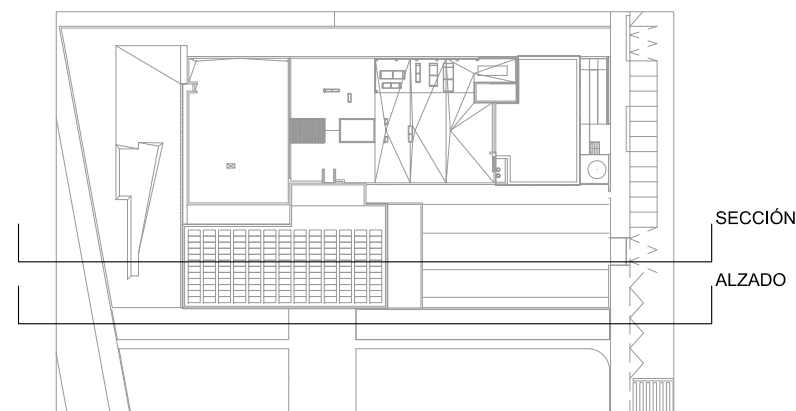
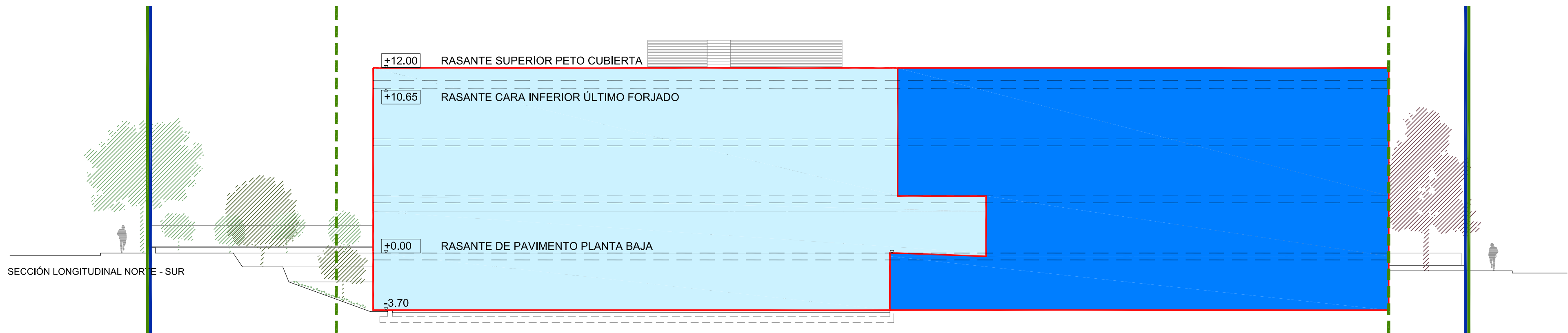
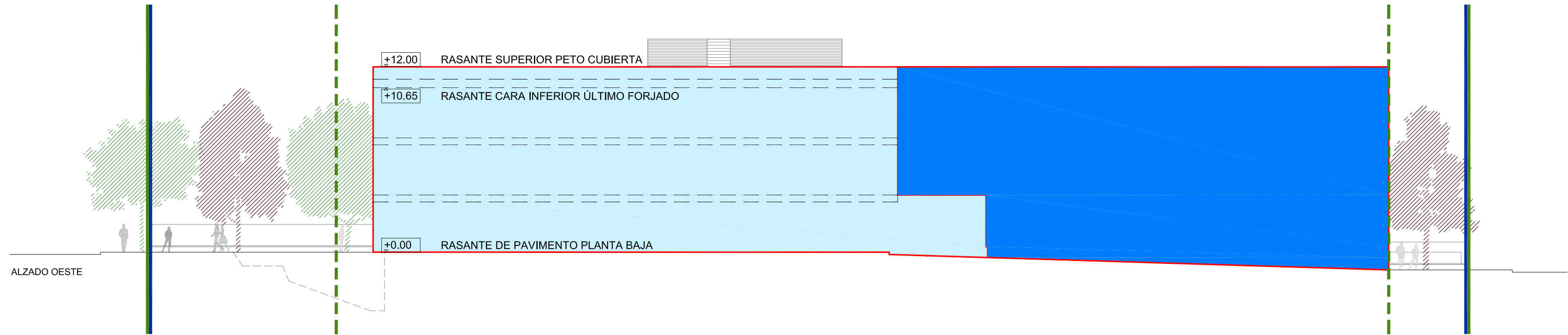
ALZADOS Y SECCIONES I
PROPUESTA

AMPLIACIÓN EDIFICIO ANEXO
MUTUA NAVARRA. PAMPLONA

ESTUDIO DE DETALLE
UTE OEBE Ampliación Mutua Navarra Landaben
Bryaxis arquitectos

MAYO 2024
Barcos Enriquez arquitectos
JAVIER BARCOS BERRUEZO
MANUEL ENRIQUEZ JIMENEZ
e-mail: bye@byearquitectos.com

Todos los derechos reservados. Prohibida la reproducción total o parcial



- ALINEACIONES
- PARCELA
 - ALINEACIÓN OFICIAL
 - ALINEACIÓN MÁXIMA INTERIOR

- ALINEACIONES ORIENTATIVAS EDIFICACIONES
- EDIFICIO EXISTENTE
 - PROPUESTA AMPLIACIÓN
 - PROPUESTA FUTURAS AMPLIACIONES

Mutua navarra

ALZADOS Y SECCIONES II PROPUESTA

P.07
Escala A2. 1/200

AMPLIACIÓN EDIFICIO ANEXO
MUTUA NAVARRA. PAMPLONA

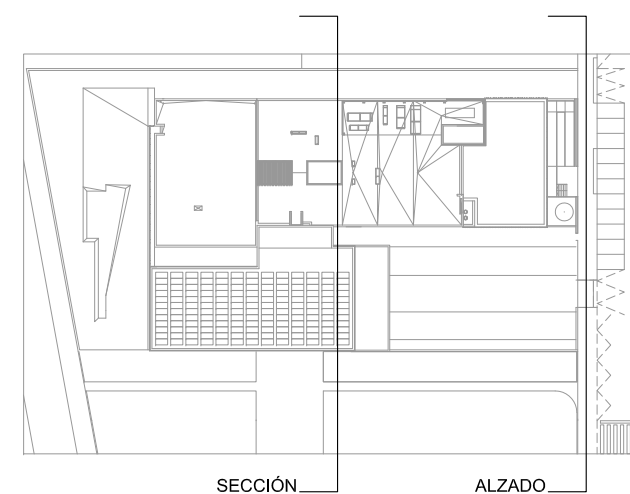
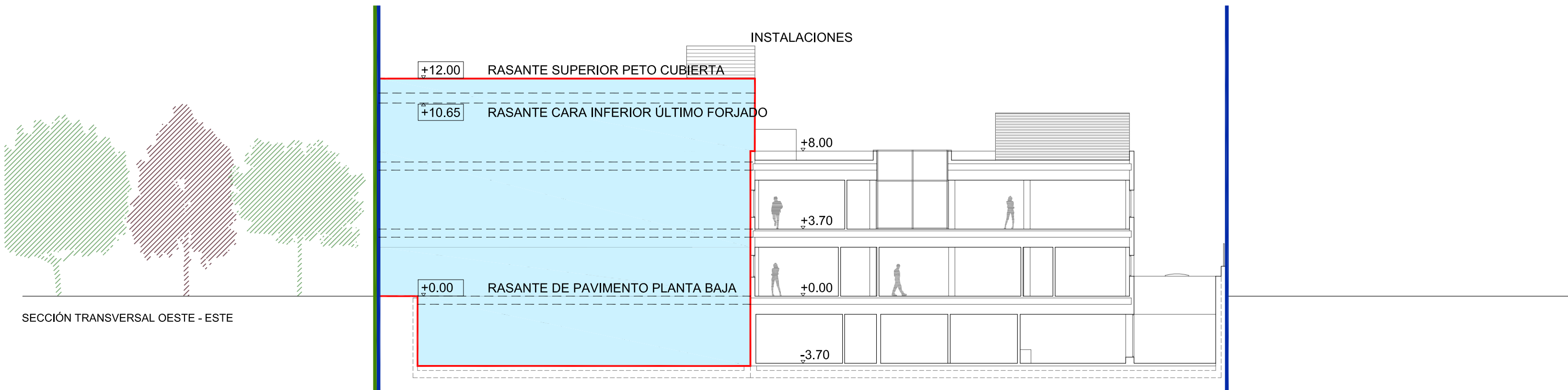
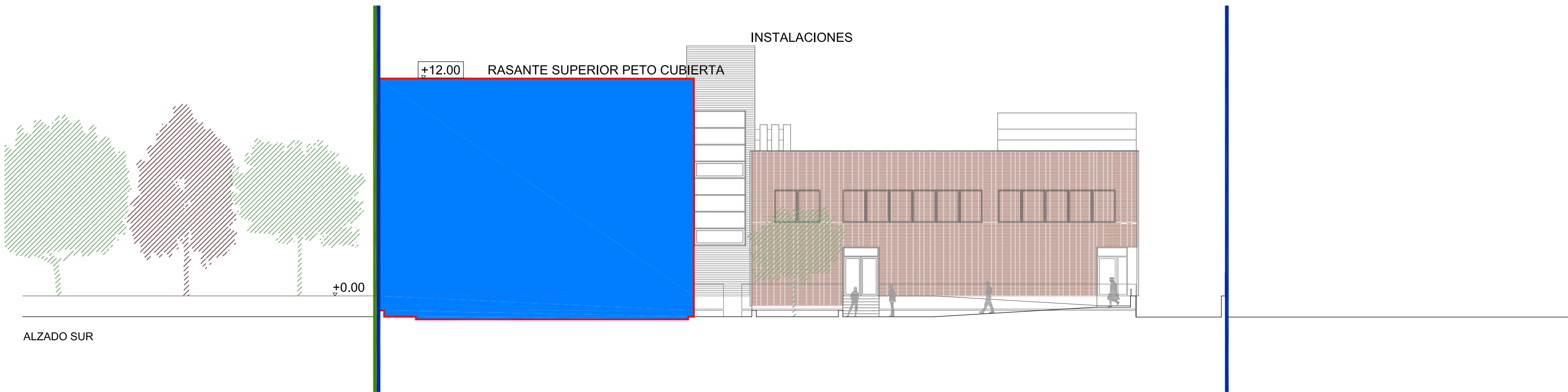
ESTUDIO DE DETALLE
UTE OEBE Ampliación Mutua Navarra Landaben
Bryaxis arquitectos

MAYO 2024

JAVIER OFICIALDEGUI AMATRIAIN
e-mail: bryaxis@bryaxisarquitectos.com

Barcos Enriquez arquitectos
JAVIER BARCOS BERRUEZO
MANUEL ENRIQUEZ JIMENEZ
e-mail: bye@byearquitectos.com

Todos los derechos reservados. Prohibida la reproducción total o parcial



- ALINEACIONES
- PARCELA
 - ALINEACIÓN OFICIAL
 - ALINEACIÓN MÁXIMA INTERIOR

- ALINEACIONES ORIENTATIVAS EDIFICACIONES
- EDIFICIO EXISTENTE
 - PROPUESTA AMPLIACIÓN
 - PROPUESTA FUTURAS AMPLIACIONES

Mutua navarra

ALZADOS Y SECCIONES III

PROPUESTA

AMPLIACIÓN EDIFICIO ANEXO
MUTUA NAVARRA. PAMPLONA

ESTUDIO DE DETALLE
UTE OEBE Ampliación Mutua Navarra Landaben
Bryaxis arquitectos

MAYO 2024

Barcos Enriquez arquitectos
JAVIER BARCOS BERRUEZO
MANUEL ENRIQUEZ JIMENEZ
e-mail: bye@byearquitectos.com

JAVIER OFICIALDEGUI AMATRIAIN
e-mail: bryaxis@bryaxisarquitectos.com

Todos los derechos reservados. Prohibida la reproducción total o parcial