

PROMOTOR:

Urban Domus Queiles SL

EQUIPO REDACTOR:

LPard
arquitectura y urbanismo



ESTUDIO DE DETALLE

Parcelas 4B y 11C Polígono 9A Rochapea

FASE: APROBACIÓN INICIAL

ABRIL 2026

ÍNDICE

A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.....	1
1 OBJETO EL EXPEDIENTE	2
2 ENCARGO Y EQUIPO REDACTOR.....	2
3 ÁMBITO.	2
4 ANTECEDENTES.	5
5 MARCO NORMATIVO Y JUSTIFICACIÓN LEGAL.....	5
6 NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE EN EL ÁMBITO	7
6.1 PLAN GENERAL MUNICIPAL DE PAMPLONA	7
6.2 MODIFICACIÓN DEL PP ROCHAPEA EN LOS POLÍGONOS P9A, P9E, A2 Y A3.	8
7 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.	8
8 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.....	11
9 CONCLUSIÓN	16
B. NORMATIVA URBANÍSTICA	17

A.MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

1 OBJETO EL EXPEDIENTE

El objeto del expediente es la tramitación de una modificación de las determinaciones urbanísticas relativas a la composición de los volúmenes edificables en las parcelas 4B y 11C del Polígono 9A del Plan Parcial de la Rochapea.

La modificación afecta a tres aspectos:

- Posibilitar la ejecución de cubiertas mixtas (inclinadas y planas) en las dos parcelas, para posibilitar colocar placas fotovoltaicas de autoconsumo o instalaciones de aerotermia.
- Permitir la ejecución de vuelos abiertos (terrazas) en la planta primera del volumen edificable en la parcela 11C
- Ajustar la dimensión del intercolumnio del volumen edificable en la parcela 11C

Las parcelas 4B y 11C son las únicas pendientes de edificar en las manzanas en las que se ubican. El presente Estudio de Detalle se limita a establecer las determinaciones relativas a la composición de los volúmenes edificables en estas dos parcelas y no modifica la normativa del Polígono 9ª.

2 ENCARGO Y EQUIPO REDACTOR

El documento se redacta por encargo de la sociedad Urban Domus Queiles SL, propietaria del inmueble, al equipo técnico de la Sociedad Loperena-Portillo Arquitectos SL.

Los responsables del trabajo son:

Aspectos técnicos: Luis Turiel Díaz. Arquitecto, Socio Director de LParq.

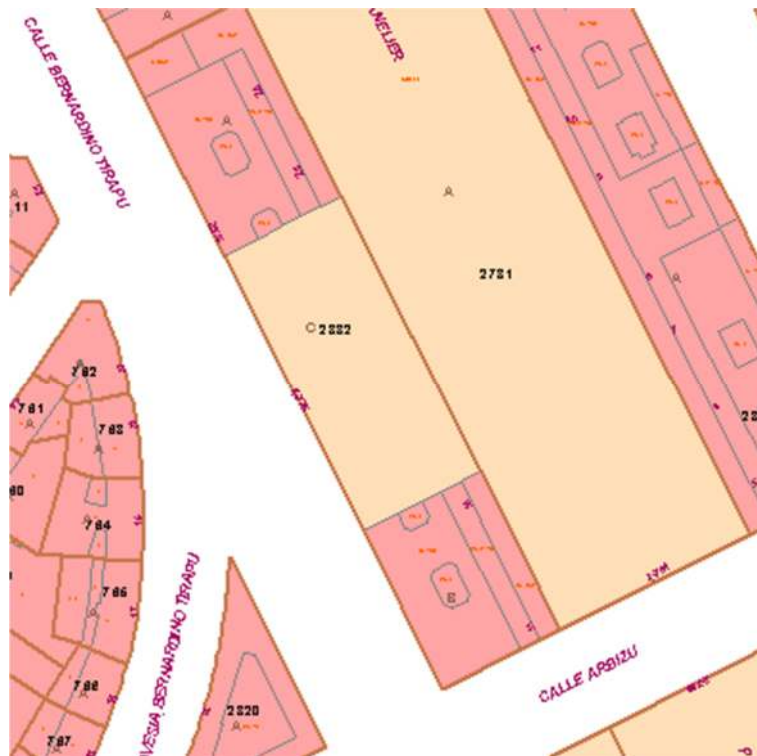
Mikel Zabalza Zamarbide, Arquitecto Área Urbanismo LParq.

Ruth Marín Lorente, Arquitecta Área Urbanismo LParq.

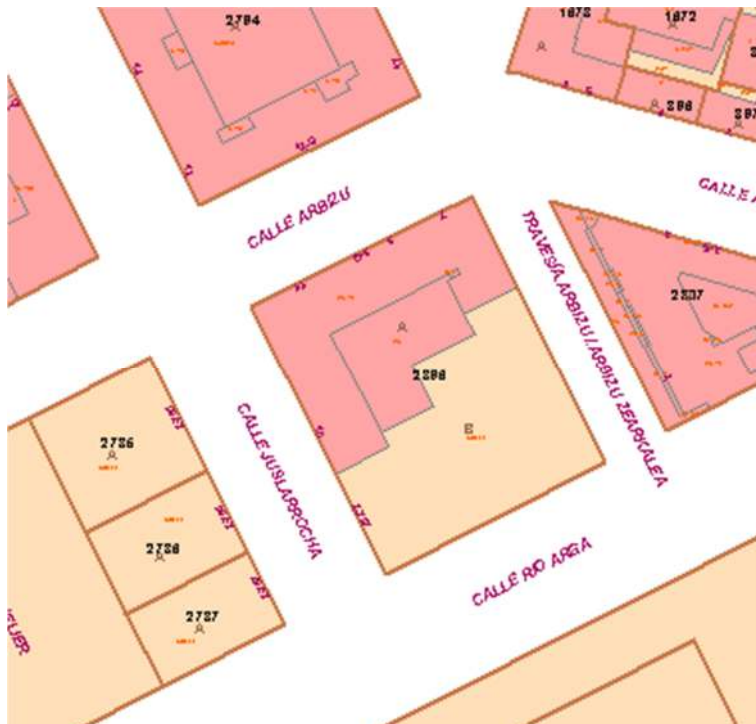
3 ÁMBITO.

El ámbito del Estudio de Detalle se limita a las parcelas 4B y 11C del Polígono 9A del Plan Parcial de la Rochapea, que se corresponden respectivamente con las parcelas catastrales 2882C y 2896B del polígono 7.

Parcela 4B:



Parcela 11C



4 **ANTECEDENTES.**

La sociedad municipal Pamplona Ciudad Habitable SA (PCH) puso en marcha un proceso para la enajenación de las parcelas 4B y 11C del Polígono 9A Rochapea en las que se contempla la construcción de 112 viviendas VPT en régimen de compraventa y 59 viviendas VPO en régimen de alquiler, respectivamente.

Mediante acuerdo del Consejo de PCH se adjudicaron estas parcelas a la mercantil Urban Domus Queiles SL, estableciéndose un plazo de doce meses para solicitar licencia municipal de obras y de veinticuatro meses, una vez obtenida la licencia, para ejecutar las obras.

5 **MARCO NORMATIVO Y JUSTIFICACIÓN LEGAL**

El documento se presenta al amparo de lo establecido en el Art. 63.1.b del DFL 1/2017, vigente Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo (TRLFOTU), en el que se regula la posibilidad de modificar o reajustar a través de un Estudio de Detalle la ordenación y composición de los volúmenes.

Artículo 63. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle son los instrumentos de ordenación urbanística cuyo objeto es establecer, modificar o reajustar alguna de las siguientes determinaciones de ordenación urbanística pormenorizada previstas en el planeamiento.

a) El señalamiento de alineaciones y rasantes de las edificaciones y viarios, salvo las de los elementos viarios que tengan el carácter de sistemas generales.

b) La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, en especial para adaptarse a los requisitos de eficacia y eficiencia energéticas de las edificaciones, de conformidad con la Directiva 2010/31/UE, de 19 de mayo, y accesibilidad universal, así como la **ordenación y composición de los volúmenes y alturas de los edificios** de acuerdo con las condiciones fijadas en el Plan General Municipal, la morfología y tipología de las viviendas y de las edificaciones y la ordenación de fachadas.

c) Determinaciones que garanticen a las personas afectadas por alguna minusvalía orgánica o circunstancial la accesibilidad y utilización, con carácter general, de los

espacios libres de uso público, viales, edificios, locales y medios de transporte, de acuerdo con las disposiciones establecidas por la normativa sobre barreras físicas y sensoriales.

2. Los Estudios de Detalle solo podrán formularse sobre ámbitos espaciales sobre los que esté establecida la ordenación pormenorizada, sea a través de un Plan General Municipal, de un Plan Parcial, de un Plan Especial o de un Plan Especial de Actuación Urbana vigente. Los Estudios de Detalle no podrán incrementar el aprovechamiento tipo o medio que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, no considerándose que se produzca tal incremento en los supuestos de aumento de superficie construida derivada de la realización de obras de mejora en la eficacia y eficiencia energéticas de los edificios o para garantizar la accesibilidad universal, ni en edificaciones consolidadas con más de treinta años de antigüedad y afectadas por algún régimen de promoción o protección pública, en los supuestos de cerramientos de tipo ligero, siempre que no superen el 20 por ciento de la superficie edificada del inmueble, de galerías, terrazas y plantas bajas de vivienda con jardín o patio y que con ello se mejoren las condiciones de habitabilidad de las viviendas. En este último supuesto sus propietarios deberán entregar a la Administración como participación en las plusvalías generadas el 10 por ciento del valor catastral de nueva superficie del inmueble. Asimismo, en ningún caso podrán alterar las condiciones urbanísticas de los predios colindantes.

3. Los Estudios de Detalle comprenderán los documentos adecuados para justificar y establecer con precisión las determinaciones que sean su objeto, especialmente en los supuestos de mejora de la eficacia y eficiencia energéticas.

El Estudio de Detalle se formula sobre un ámbito espacial que tiene establecida una ordenación pormenorizada a través de un Plan Parcial.

La propuesta del Estudio de Detalle **no incrementa el aprovechamiento tipo o medio** que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito (parcelas 4B y 11C del Polígono 9A). Su contenido se limita a establecer determinaciones relativas a la composición de los volúmenes edificables en estas dos parcelas: tipología de la cubierta en las dos parcelas y distancia intercolumnios y vuelos abiertos (balcones) en la parcela 11C, determinaciones que no incrementan la superficie edificable de las parcelas ni, consecuentemente, el aprovechamiento tipo o medio de los terrenos.

El artículo 78 contempla la posibilidad de que se pueda modificar el planeamiento a instancias de una iniciativa particular.

Conforme al artículo 49.3.c, se trata de la modificación de una determinación de ordenación urbanística pormenorizada:

Artículo 49. Determinaciones que constituyen la ordenación urbanística.

3. Se entenderán como determinaciones de ordenación urbanística pormenorizadas, al menos, las siguientes:

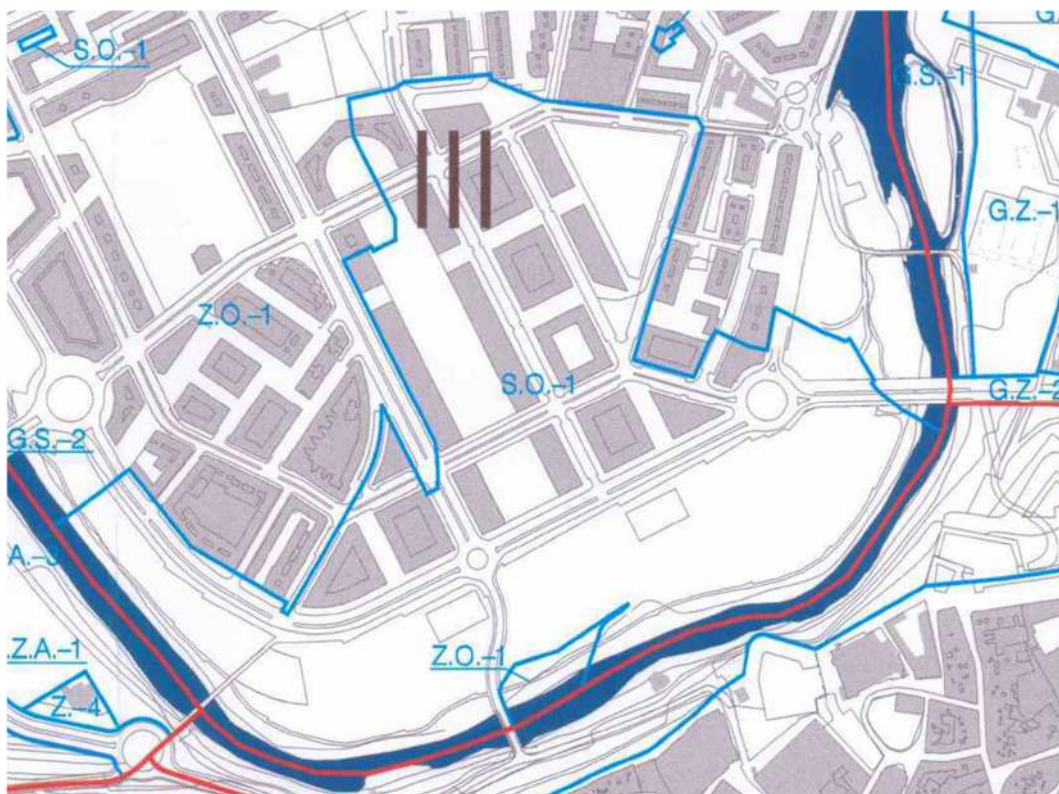
c) La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, así como su morfología y tipología

6 NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE EN EL ÁMBITO

6.1 PLAN GENERAL MUNICIPAL DE PAMPLONA

El Plan Municipal de Pamplona fue aprobado en el año 2002 y revisado en el año 2007 para su adecuación a la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo. En él se establece la regulación urbanística de Pamplona y, por lo tanto, la del Primer Ensanche.

El Plan Municipal incluye las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle en la Unidad S.O.-1 de la Unidad Integrada III.



La Unidad se plantea como un área cuyo planeamiento vigente se incorpora. Las determinaciones pormenorizadas de la misma se remiten al planeamiento de desarrollo que se incorpora, entre el cual se cita de manera explícita la Modificación del Plan Parcial de la Rochapea P9A, P9E, A2 y A3.

6.2 MODIFICACIÓN DEL PP ROCHAPEA EN LOS POLÍGONOS P9A, P9E, A2 Y A3.

El planeamiento de desarrollo cuyas determinaciones se ajustan a través del presente Estudio de Detalle es la Modificación del Plan Parcial de la Rochapea en los Polígonos P9A, P9E, A2 y A3.

Esta Modificación fue aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Pamplona de fecha 14 de mayo de 1999. La Normativa de este documento se publicó en el Boletín Oficial de Navarra número 110 de 3 de septiembre de 1999.

7 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

Se propone modificar tres aspectos de la composición de los volúmenes edificables en lo que afecta a las parcelas 4B y 11C.

a) Cubiertas planas.

En el artículo 48 se establece la obligatoriedad de que las cubiertas sean inclinadas y con teja roja, con un pendiente no superior al 30%.

Se plantea modificar la composición de los volúmenes edificables en las parcelas 4B y 11C de manera que se permitan cubiertas mixtas (inclinadas y planas) para colocar placas fotovoltaicas de autoconsumo o instalaciones de aerotermia. Se mantendrá la línea de coronación y la continuidad con las cubiertas inclinadas de las parcelas colindantes.

En la parcela 4B se ejecutará una cubierta inclinada en la parte exterior (hacia la calle Bernardino Tirapu y el Paseo Anelier) con una anchura similar a la cumbrera de las cubiertas de las parcelas colindantes, conforme a este esquema:



En la parcela 11B se ejecutará una cubierta inclinada en la parte exterior (hacia las calles Juslarrocha, Río Arga y Travesía Arbizu) con una anchura de tres metros. La cubierta hacia el patio de manzana interior podrá ser plana, conforme a este esquema:

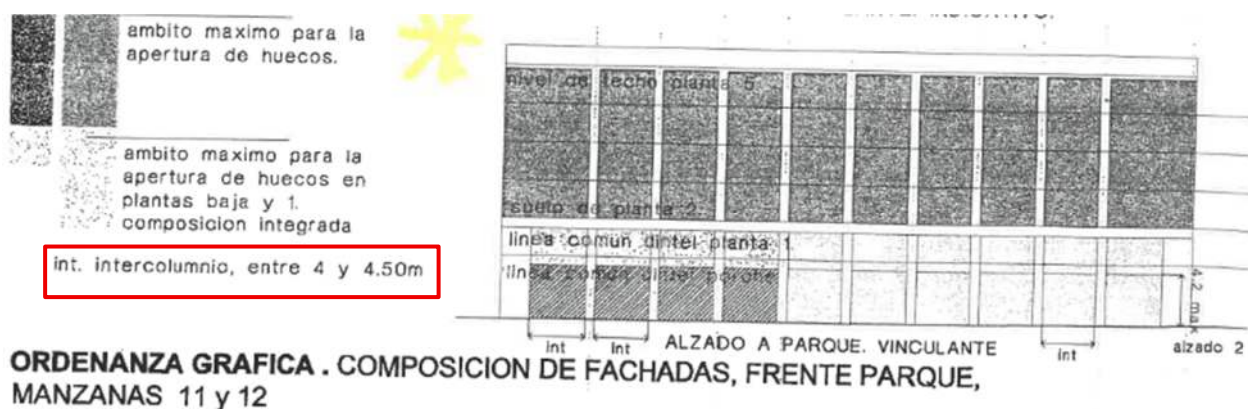


Se mantienen el resto de las determinaciones relativas a la coronación de los edificios (artículo 41): antepechos, petos, etc.

b) Distancia intercolumnios.

En el artículo 50.b se establecen las determinaciones de composición arquitectónica para las parcelas con frente urbano al parque del Río Arga.

Entre estas determinaciones se establece en la ordenanza gráfica para las manzanas 11 y 12 una distancia intercolumnio entre 4,00 m. y 4,50 m., tal y como se refleja en el siguiente esquema:



Se propone establecer una distancia intercolumnio de 4,50 m a 5,00 m para la fachada sur de la parcela 11C, hacia la Calle del Río Arga.

c) Vuelos en planta primera.

El artículo 29 establece la Normativa Urbanística Particular de los bloques 8, 9, 10, 11 y 12 del Polígono 9A.

Entre las determinaciones que se recogen en este artículo se establece que se permiten balcones y miradores en las plantas elevadas de todas las fachadas, excepto en la planta primera de la fachada al río de los bloques 11 y 12.

Se propone definir la composición del volumen edificable en la parcela 11C de manera que también en la planta primera de la fachada sur de la edificación se permitan balcones. Estos vuelos en planta primera se adecuarán a la envolvente máxima de vuelo establecida en el artículo 29 de la "Modificación del Plan Parcial Rochapea_ P9A, P9E, A2 y A3.

No se modifican el resto de las determinaciones relativas a los vuelos recogidas en la normativa urbanística general del Plan Municipal de Pamplona ni en el Plan Parcial: dimensiones de los vuelos en función de la anchura de la calle, altura libre bajo los mismos hasta la acera, longitud máxima, etc.

8 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

a) Cubiertas planas.

Las Ordenanzas de la Edificación del Plan Parcial del Polígono P9A establecieron unas condiciones específicas para el tratamiento de las cubiertas. En concreto, cubiertas inclinadas y con teja roja, con un pendiente no superior al 30%. Esta determinación, lo mismo que otras muchas de estas Ordenanzas, tendía a conseguir la homogeneidad compositiva de las edificaciones.

En el momento de redactar las Ordenanzas no se tuvo en cuenta, debido a que no eran instalaciones que por aquella época se realizasen, la inconveniencia de plantear cubiertas inclinadas en edificios a los que se les quiere dotar de placas fotovoltaicas de autoconsumo y de instalaciones de aerotermia. Estas dos instalaciones que mejoran la sostenibilidad ambiental de la edificación son incompatibles con el planteamiento de cubiertas inclinadas.

Las Ordenanzas de la Edificación establecían además una serie de condiciones para la coronación de los edificios (antepechos, petos, etc.) que se propone mantener. Se mantendrá la línea de coronación y la continuidad con las cubiertas inclinadas de las parcelas colindantes.

El hecho de mantener el primer tramo de las cubiertas como cubiertas inclinadas, los antepechos, la altura de las edificaciones y la ubicación entre medianeras (en el caso de la parcela 4B), hace que la cubierta plana no sea apreciable desde la calle, por lo que no se distorsiona la homogeneidad de las edificaciones.



Parcela 14 P9A



Estas cubiertas mixtas (primer tramo inclinadas y segundo planas) sí se podrán apreciar desde la altura (por ejemplo, desde las murallas del Casco Histórico), pero entendemos que tendrá un impacto mínimo y que, en cualquier caso, el beneficio ambiental y energético que supone implantar sistemas de energía renovables compensa este impacto.

La ejecución parcial de las cubiertas como cubiertas planas, se justifica en la necesidad de ocupar parte de la superficie de cubierta con placas fotovoltaicas e instalaciones de aerotermia.

b) Distancia intercolumnios.

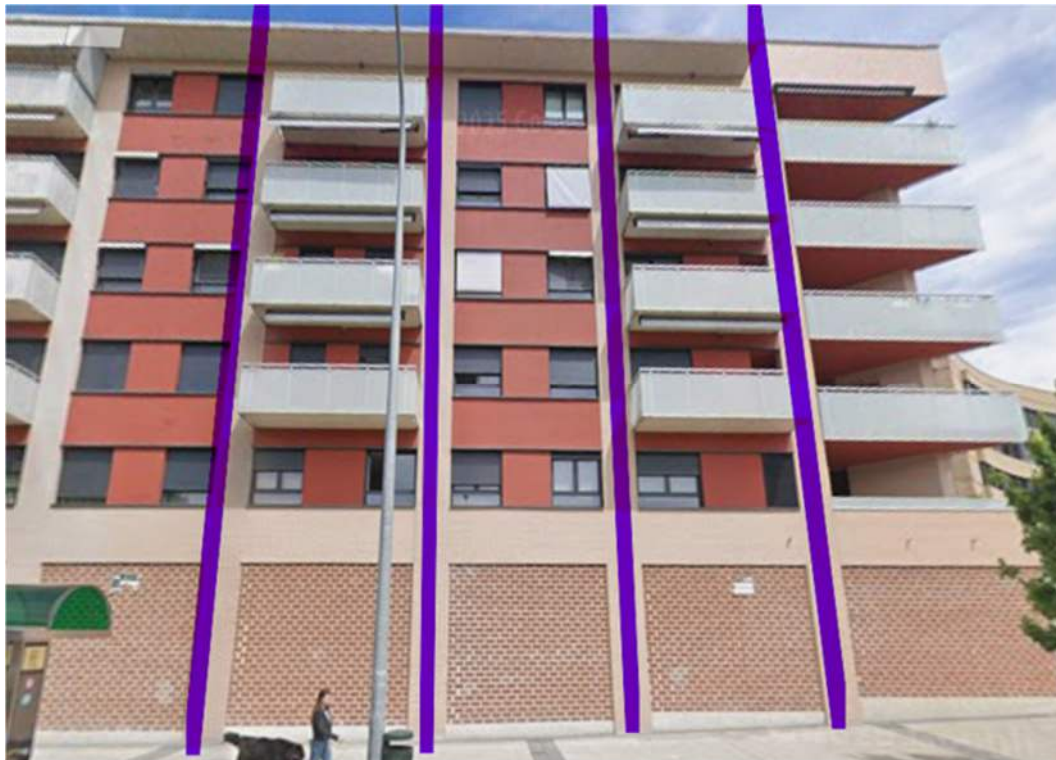
La fachada sur de la parcela 11C, hacia la calle del Rio Arga, es una fachada independiente. No será una fachada medianera con ninguna otra edificación, dado que las calles Juslarrocha (por el oeste) y travesía Arbizu (por el este) rompen esa posible continuidad.





Esta falta de continuidad hace que el ajuste mínimo que se propone en la distancia intercolumnios, de 4,00-4,50 m a 4.50-5,00 m, sea inapreciable.

En la siguiente imagen, de la fachada de la edificación en la parcela 14, se aprecia la distancia intercolumnios que se quiere ajustar respecto de lo establecido en Ordenanzas de la Edificación, para la parcela 11C:



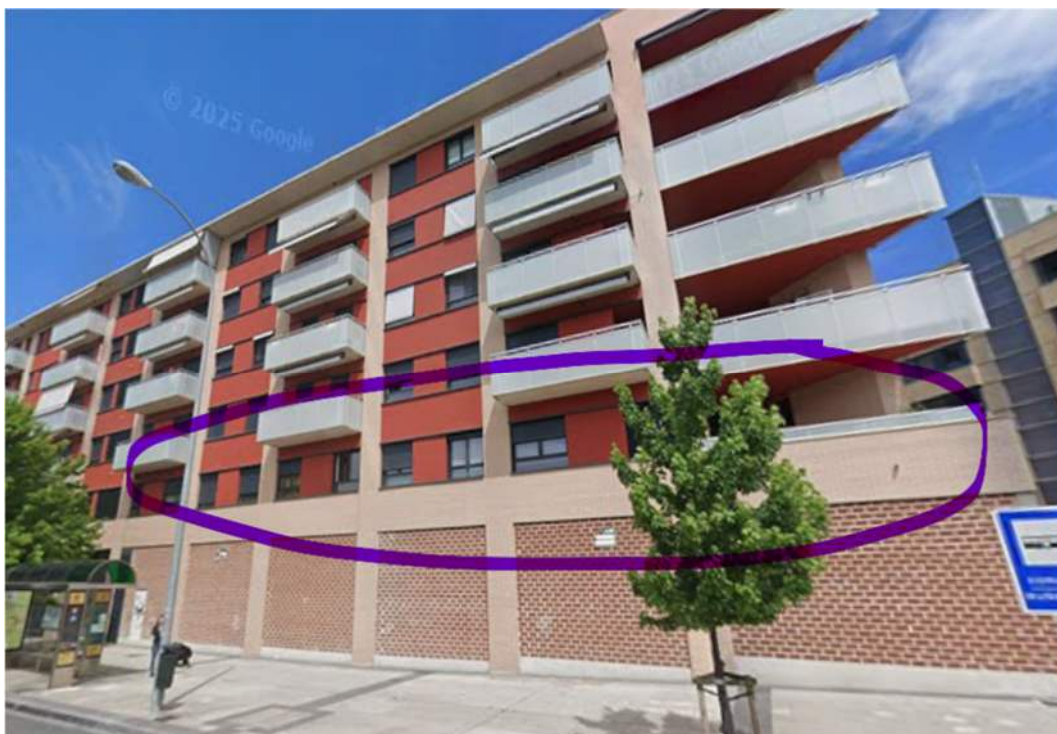
c) Vuelos en planta primera.

La conveniencia de ejecutar vuelos abiertos en todas las plantas, incluida la primera, en la edificación a construir en la parcela 11C, se deriva de la demanda actual de estos elementos. Como es sabido, tras la crisis sanitaria Covid-19, la ciudadanía reclama espacios abiertos (terrazas) complementarios a las viviendas.

Cabe señalar que las viviendas previstas en la parcela 11C lo son de protección pública, VPO en régimen de alquiler. Las mismas tienen un precio fijado en función de los módulos vigentes. En este sentido, la ejecución o no de vuelos en planta primera no va a suponer un mayor valor de venta o alquiler de las viviendas. El ajuste de las Ordenanzas no se plantea por tanto para obtener una mayor rentabilidad económica sino con el fin de dar una mejor respuesta a la demanda de la ciudadanía.

Tal y como se ha justificado en el apartado anterior relativo a la distancia intercolumnios, el hecho de que la fachada sur de la parcela 11C sea independiente, sin continuidad con otras fachadas, hace que no se rompa una homogeneidad edificatoria.

En la siguiente imagen se refleja sobre la fachada sur del bloque en la parcela 14, dónde se plantea la posibilidad de vuelo en planta primera. Se observa que desde el punto de vista de imagen no supone ninguna distorsión:



Se mantienen el resto de las determinaciones relativas a los vuelos recogidas en la normativa urbanística general del Plan Municipal de Pamplona y en el Plan Parcial (dimensiones de los vuelos en función de la anchura de la calle, altura libre bajo los mismos hasta la acera, longitud máxima, etc.) por lo que la ejecución de vuelos en planta primera no va a afectar negativamente al espacio público.

9 CONCLUSIÓN

El presente documento contiene los aspectos necesarios para que el expediente pueda ser tramitado como un Estudio de Detalle de las parcelas 4B y 11C del Polígono 9A Rochapea

En el mismo se incluyen las descripciones y justificaciones oportunas.

En consecuencia, se firma el presente documento.

En Zizur Mayor, abril de 2026.

Luis Turiel Díaz
Arquitecto.

B. NORMATIVA URBANÍSTICA

El objeto del presente Estudio de Detalle es establecer unas salvedades en algunas determinaciones urbanísticas de la "Modificación del Plan Parcial Rochapea_ P9A, P9E, A3 y A3", únicamente para las parcelas 4B y 11C del Polígono 9A (las únicas pendientes de edificar en las manzanas en la que se ubican).

No se modifica con carácter general la normativa urbanística establecida en la "Modificación del Plan Parcial Rochapea_ P9A, P9E, A3 y A3". El Estudio de Detalle se limita a ajustar las determinaciones específicas relativas a la composición de los volúmenes edificables en las parcelas 4B y 11C del Polígono 9A.

Cubiertas mixtas (inclinadas y planas) en las parcelas 4B y 11C.

En las edificaciones de las parcelas 4B y 11C se permite la construcción de cubiertas mixtas (inclinadas y planas) para ubicar placas fotovoltaicas e instalaciones de aerotermia conforme a los siguientes criterios:

- En la parcela 4B el primer tramo de la cubierta hacia el espacio público (calles Bernardino Tirapu y el Paseo Anelier) será una cubierta inclinada con una anchura similar a la cumbrera de las cubiertas de las parcelas colindantes.
- En la parcela 11C el primer tramo de la cubierta hacia el espacio público (calles Juslarrocha, Rio Arga y Travesía Arbizu) será una cubierta inclinada con una anchura de tres metros. La cubierta hacia el patio de manzana interior podrá ser plana

Vuelos abiertos en la planta primera de la parcela 11C.

Se permiten vuelos abiertos (balcones) en la planta primera de la fachada sur (hacia la calle Rio Arga) del bloque en la parcela 11C.

Distancia intercolumnios parcela 11C-

La distancia intercolumnio de la fachada sur (hacia la calle Rio Arga) de la edificación en la parcela 11C será entre 4,50 m y 5,00 m.