



ESTUDIO DE DETALLE DEL PIP-1- PLAZA DE LA ALFARERÍA DE LUMBIER

PLAZA DE LA ALFARERÍA - LUMBIER

PROMOTOR	AYUNTAMIENTO DE LUMBIER	Diciembre 2022
ARQUITECTOS	i.m.arquitectos	Itziar Iriarte Zubiria Pedro Mariñelarena Albéniz

i.m.arquitectos

C/ Dr. Fleming 13 A 4º D Pamplona 31012

e-mail estudio@imarquitectos.es

tel. 948-062849

INDICE

0.- MEMORIA

- 1- AUTOR DEL ENCARGO
- 2- AUTORES DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 3- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 4- NORMATIVA URBANÍSTICA ACTUAL
- 5- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA
- 6- PROPUESTA
- 7- NORMATIVA URBANÍSTICA
- 8- TRAMITACIÓN

1.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

0.- MEMORIA

1.- AUTOR DEL ENCARGO

El autor del encargo del presente proyecto es el Ayuntamiento de Lumbier, actual propietario de los terrenos afectados por el PIP1 Plaza de la Alfarería de Lumbier.

2.- AUTORES

Los autores del presente estudio de detalle son los arquitectos Itziar Iriarte Zubiría y Pedro Mariñelarena Albéniz, colegiados en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro con los números 2420 y 2483 respectivamente.

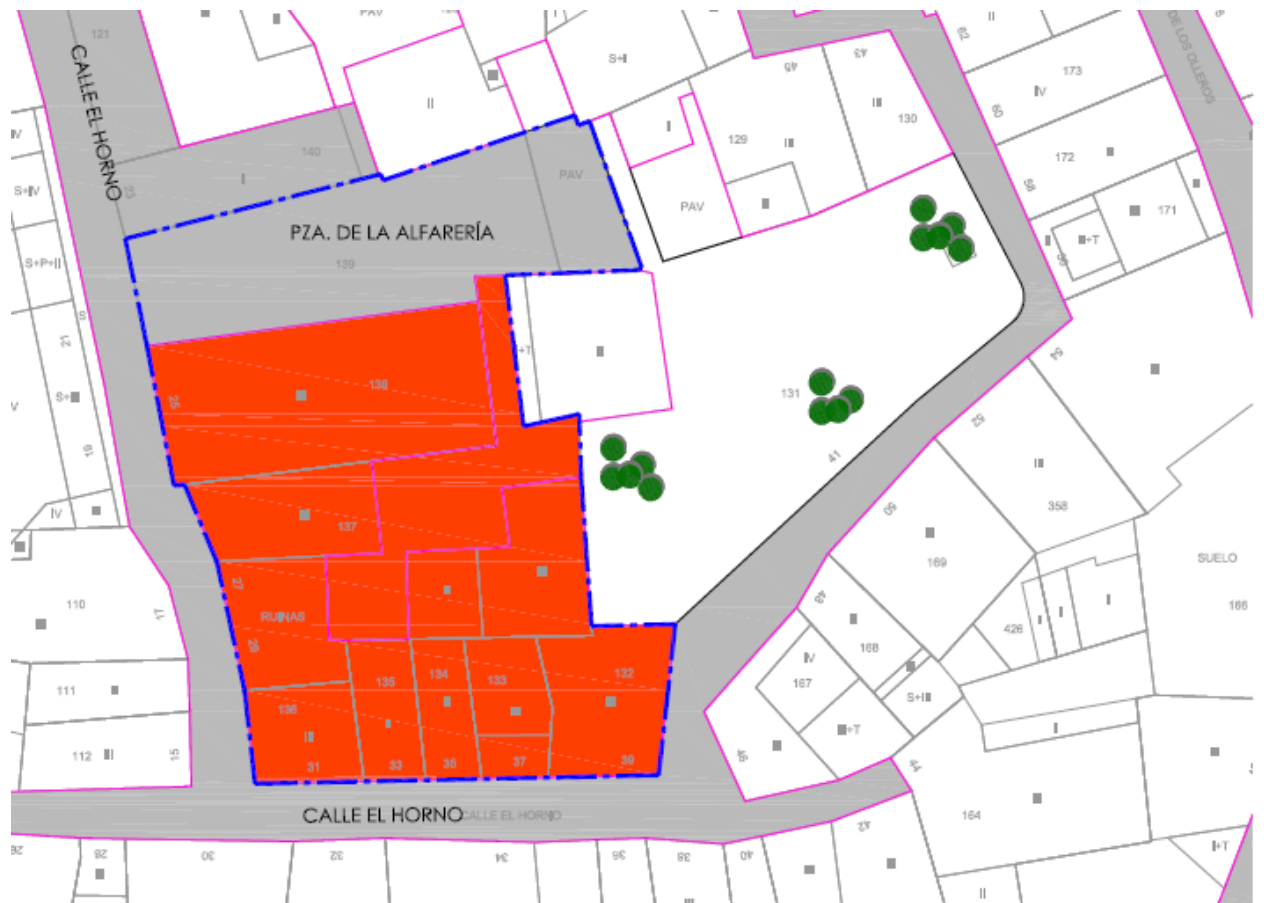
3.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del estudio de detalle es la definición de las nuevas alineaciones y alturas de la edificación prevista en el ámbito del PIP 1 Plaza de la Alfarería de Lumbier, con el fin de que pueda desarrollarse una propuesta acorde al informe de conclusiones del PPC (Proceso de Participación Ciudadana) del PIP 1 tramitado con anterioridad.

Las conclusiones de dicho PPC plantean una solución edificatoria de menor densidad que libera mayor espacio público. Dicha solución no encaja en las alineaciones vigentes actuales para dicho ámbito, por lo que resulta necesario proceder al ajuste de estas.

4.- NORMATIVA URBANISTICA ACTUAL

El ámbito del PIP 1 Plaza de la Alfarería se recogió inicialmente en el PEAU redactado al efecto. Se trata del Plan Especial de Actuación Urbana de las Parcelas 132 a 138 (Calle Del Horno 25 a 39) y Parcela 139 (Plaza De La Alfarería) de Lumbier, promovido por el Ayuntamiento de Lumbier, aprobado definitivamente mediante acuerdo de 4 de diciembre de 2020 y publicado en el B.O.N nº 298 de 24 de diciembre de 2020. (se adjunta imagen de dicho documento)

**TEXTO REFUNDIDO****PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA**

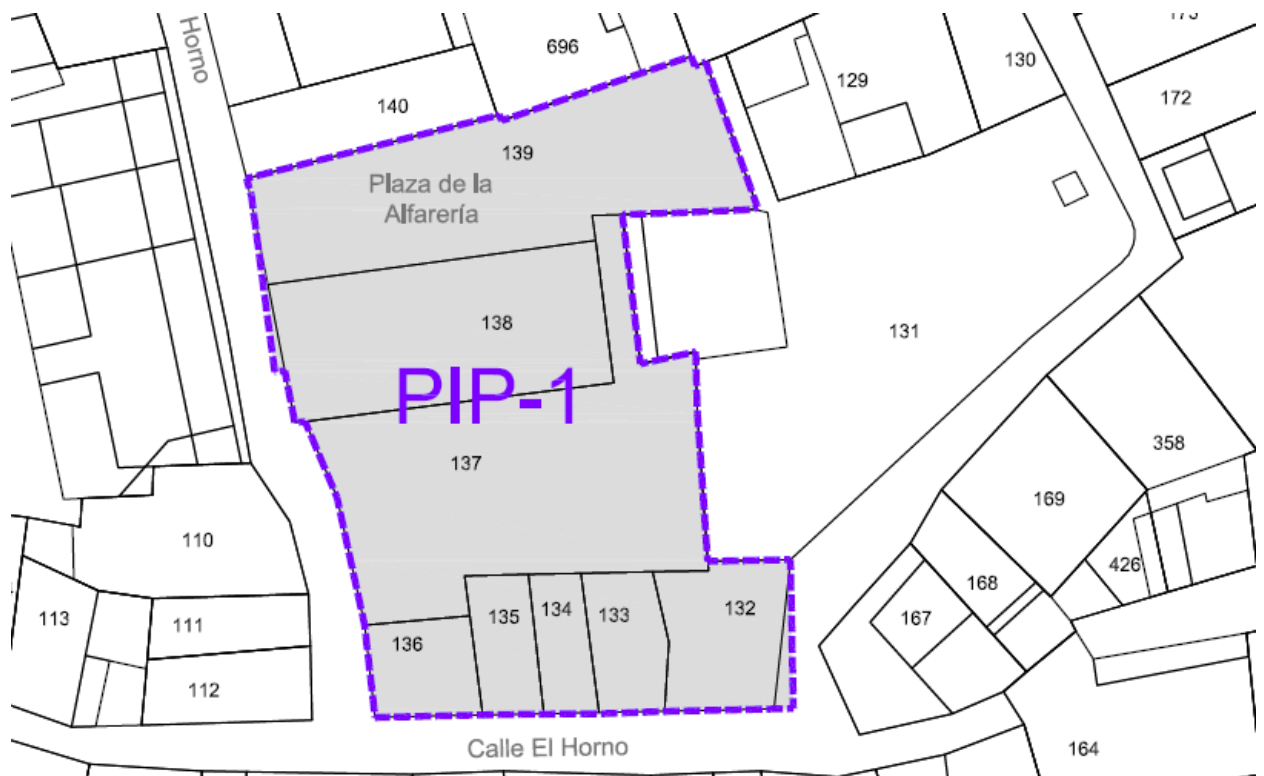
PARC. 132 A 138 (C/DEL HORNO 25 A 39) y PAR. 139 (PZA. DE LA A

PROMOTOR

AYUNTAMIENTO DE LUMBIER

A su vez las determinaciones del citado PEAU y PIP fueron recogidas en la modificación pormenorizada del Plan Municipal de Lumbier promovida por el Ayuntamiento con el objeto de delimitar el Área de la Rehabilitación Preferente (ARP) coincidente aproximadamente con el Casco Histórico, delimitar dos Proyectos de Intervención Pública (PIP): PIP 1 parcelas 132 a 139 del polígono 6 y PIP 2 parcela 218 del polígono 6, modificar los artículos 27, 28, 35 y 36, y añadir el artículo 37 de las Ordenanzas de Edificación, modificar el artículo 1 del capítulo 1 de la Normativa Particular, registrar los expedientes tramitados en el ámbito del Casco Histórico, actualizar la documentación gráfica, actualizar el catálogo de edificios de interés conforme a inventario de la Institución Príncipe de Viana y regular las obras admisibles para cada categoría.

Dicha modificación de planeamiento fue aprobada definitivamente mediante acuerdo de 11 de febrero de 2022, publicada en el BON nº 41 de 25 de febrero de 2022.



Ambos documentos recogen tanto la delimitación del PIP como sus condiciones generales de alturas, volúmenes, nº de viviendas, etc.

Ficha urbanística del PIP-1 vigente:

1.5.2.- DELIMITACIÓN DE PROYECTOS DE INTERVENCIÓN GLOBAL: PIP-1 Y PIP-2

PIP-1 de Lumbier			
Clasificación	Urbano Consolidado UC-1		
Calificación	Residencial		
Normativa particular	Art.1 Casco Histórico UC-1, UC-2, UC-3 de Lumbier		
Instrumento urbanístico vigente	Plan Especial de Actuación Urbana (ap.def 24/12/2020 BON 84 de 24/12/2020)		
Superficie ámbito (m ²)	930,76		
Edificabilidad máxima (m ²)	2.230,00		
Exigencia mínima V.P.O.	50% de las viviendas que superen las 18 unidades.		
Uso característico	planta sótano- Garajes y trasteros planta baja- Residencial, comercial, servicios terciarios plantas elevadas- Residencial colectivo		
Nº de viviendas máximo	22	tipología	libres/VPO*
Superficie de cesión (m ²)	89,60		* 50% a partir de 18 viviendas
Superficie de ocupación (m ²)	30,92		
Nº aparcamientos mínimos	en espacio público 0 en parcela privada* 22 * no será inferior a 1 plaza/vivienda que finalmente se edifique		
Nº de plantas	B+2 y B+3 s/docum. Gráfica PEAU	Alineaciones	s/docum gráfica PEAU
Altura máxima	s/normativa particular		
PLANTA SÓTANO PLANTA BAJA PLANTAS PRIMERA Y SEGUNDA PLANTA TERCERA			
LEYENDA - DELIMITACIÓN ÁMBITO PIP-1 - ALINEACIÓN EDIFICACIÓN MÁXIMA - ALINEACIÓN EDIFICACIÓN OBLIGATORIA - ALINEACIÓN USOS PÚBLICOS - CESIONES - SUPERFICIE OCUPACIÓN - EDIFICACIÓN PREVISTA			
Otras determinaciones	Se tendrá en cuenta el apartado de Patrimonio Histórico-Protección de Edificaciones del documento PEAU vigente		

Los datos básicos del PIP son los siguientes:

-Edificabilidad máxima de 2.230 m²c

-22 viviendas máximas

-Viviendas de VPO: el 50% a partir de 18 viviendas (lo que supondrían 2 viviendas en el caso de construir el máximo de viviendas permitido)

-Alineaciones, alturas y ocupación según planos

5.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Se ha iniciado la redacción del documento PIP-1 de Lumbier, de acuerdo con las determinaciones recogidas en el PEAU que lo ordenó y la modificación de determinaciones pormenorizadas del Plan posterior.

En su fase inicial se ha procedido a realizar el correspondiente Plan de Participación Ciudadana (PCC).

La propuesta recogía el desarrollo de dos volúmenes en el ámbito, con una alta ocupación del suelo y un resultado de espacio público mejorable.

Como conclusión del PCC se ha decidido desarrollar un único volumen edificatorio que libera más espacio público, conformando una plaza de mayores dimensiones y rebajando el número de viviendas a desarrollar pero que se ajusta a las previsiones municipales. Bajo la urbanización de la plaza se plantean dos plantas de aparcamiento, que atenderá a las necesidades de las nuevas viviendas y a viviendas existentes que no disponen de aparcamientos.

Este cambio de planteamiento obliga a redefinir nuevas alineaciones y alturas que posibiliten una propuesta de estas características. Es por ello que se tramita este Estudio de Detalle en el ámbito del PIP-1.

Este nuevo planteamiento también admite un mayor retranqueo de la edificación hacia la Calle de El horno en la alineación sur del edificio por lo que parece razonable definir alguna de las nuevas alineaciones como máxima en lugar de obligatoria.

La propuesta no agota la edificabilidad prevista (siendo sensiblemente inferior) cuestión esta acordada por el Ayuntamiento en la búsqueda del equilibrio entre edificabilidad, ocupación y espacio público resultante.

6.- PROPUESTA

Con arreglo a lo anteriormente expuesto se definen por lo tanto las nuevas alineaciones de la edificación.

Se garantizan las dimensiones mínimas de los nuevos viales. La calle del Horno deberá contar con una anchura mínima de 4.25 mls. en su parte sur mientras que en el trazado hacia la calle mayor deberá contar con una dimensión mínima de 4.75 mls.

Se regula a su vez el espacio libre definiendo en las zonas en las que puede desarrollarse el sótano como suelo privado de uso público en superficie.

Sobre dicho suelo se grafía a su vez la zona en el que deben mantenerse las rasantes en continuidad con los espacios actuales colindantes. En el resto el proyecto podrá ajustar las rasantes y resolver las diferencias de nivel de la plaza con las calles circundantes como mejor proceda.

Se definen unas alineaciones máximas para la edificación:

La crujía máxima será de 17.50 mls. en planta baja y plantas elevadas para la edificación. Se regulan las siguientes condiciones para vuelos y retranqueos en la edificación:

- Los vuelos máximos establecidos para el ámbito C1 del Plan Municipal (40cm.) se verán incrementados con retranqueo real de la edificación respecto de las alineaciones máximas establecidas en este E.D. En fachada Norte se admitirán vuelos de balcones de hasta 1.50m.
- En fachada sur-a calle: El máximo retranqueo sobre la alineación máxima establecida en este E.D. tendrá un límite de 75cm. La fachada será continua, admitiéndose retranqueos puntuales para porches en planta baja o terrazas en plantas elevadas. Dichas terrazas deberán quedar cubiertas.
- En fachada norte-a plaza, fachada este y fachada oeste: Podrán existir retranqueos para porches o terrazas en todo el frente. Dichas terrazas deberán quedar cubiertas.

En caso de retranquearse la alineación de la fachada sur a la calle, se mantiene la profundidad máxima edificable de 17.5 m.

El retranqueo máximo de 75 cm. dejaría un paso de 5m. en el tramo de la calle en el punto más desfavorable.

Se fija una altura máxima en la fachada sur hacia la calle de 10,50 mls. y de 11,40mls hacia la plaza. El número de plantas máximo es de PB+2+Bajo cubierta.

Se plantea la plaza como suelo privado de uso (y mantenimiento) público. Bajo la plaza se podrán construir dos plantas de sótano para aparcamientos y trasteros.

En la plaza podrá ubicarse la rampa de entrada de vehículos así como la salida peatonal de emergencia del garaje. Su ubicación contribuirá a la unidad del espacio público.

También podrá instalarse en la plaza otros elementos urbanos como pérgolas.

Se define en planos una zona rallada en la que se indica que deberá darse continuidad a la urbanización colindante existente, sin escalonamientos.

Podrá plantearse hasta un máximo de 60m² de superficie privada adosada en la fachada norte de la edificación con uso vinculado a esta.

El espacio restante de retranqueos de la edificación pasará a ser suelo público si se añade a la calle de El Horno, o privado de uso público si se añade a la plaza posterior.

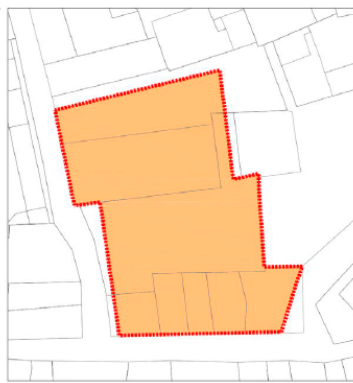
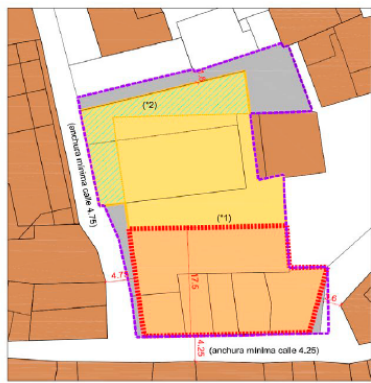
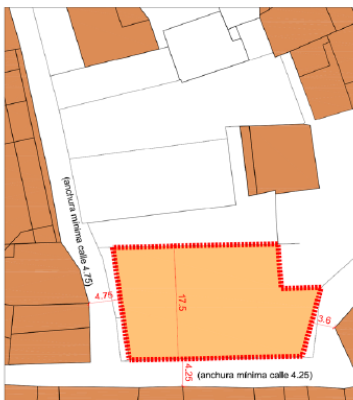
El uso pormenorizado de la edificación será residencial, admitiéndose también local de uso comercial o terciario en planta baja.

Dado el desnivel existente se podrán escalonar las alturas de los forjados y aleros entre las fachadas norte y sur para conseguir una mejor conectividad de las viviendas con su entorno (calle del horno al sur y nueva plaza al norte) conforme a lo recogido en la sección de la documentación gráfica del presente estudio de detalle.

En la superposición de la planta del ámbito PIP-1 catastral y topográfica se comprueba que la realidad física difiere de la catastral. La edificación se adaptará a la realidad física del ámbito cumpliendo las determinaciones fijadas en este Estudio de Detalle.

Se anexa la ficha urbanística del PIP-1, cuyas determinaciones continúan vigentes en el ámbito, excepto las alineaciones y alturas, que se establecen en el presente Estudio de Detalle.

7.- NORMATIVA URBANÍSTICA

PIP-1 de Lumbier			
Clasificación	Urbano Consolidado UC-1		
Calificación	Residencial		
Normativa particular	Art.1 Casco Histórico UC-1, UC-2, UC-3 de Lumbier		
Instrumento urbanístico vigente	modificación pormenorizada del Plan Municipal de Lumbier (ap.def 11 de febrero de 2022, BON nº 41 25/2/ 2022)		
Superficie ámbito (m²)	1271,65		
Edificabilidad máxima (m²)	2.230		
Exigencia mínima V.P.O.	50% de las viviendas que superen las 18 unidades.		
Uso característico			
	planta sótano- Garajes y trasteros planta baja- Residencial, comercial, servicios terciarios plantas elevadas- Residencial colectivo		
Nº de viviendas máximo	22	tipología	libres/VPO*
Superficie de cesión (m²)	198,85+ cesión por retranqueos de edificación		* 50% a partir de 18 viviendas
Superficie ocupación max. edificación (m²)	469,10		
Sup. max.s.libre privado sin edificación (m²)	60,00		
Nº aparcamientos mínimos			
	en espacio público	0	
	en parcela privada*	22 * no será inferior a 1 plaza/vivienda que finalmente se edifique	
Nº de plantas	B+2 +BC s/docum. Gráfica ED	Alineaciones	s/docum gráfica ED
Altura máxima	10,50 m. a alero de fachada sur en calle del horno/ 11,60 m. a alero de fachada norte en plaza		
 PLANTA SÓTANO  PLANTA BAJA  PLANTAS ELEVADAS LEYENDA - DELIMITACIÓN ÁMBITO PIP-1 - USOS PORMENORIZADOS - EDIFICACIÓN - RESIDENCIAL EXISTENTE - RESIDENCIAL PREVISTA En plantas bajas (a plaza o calle) se admitirá uso residencial o local de usos terciarios. - SUELO LIBRE - SUELO PRIVADO DE USO PÚBLICO - SUELO PÚBLICO - ALINEACIONES - ALINEACIÓN OBLIGATORIA - ALINEACIÓN MÁXIMA			
Otras determinaciones	.Se tendrá en cuenta el apartado de Patrimonio Histórico-Protección de Edificaciones del documento Plan Especial de Actuación Urbana (ap.def 24/12/2020 BON 84 de 24/12/2020) .La alineación máxima de ancho de edificación se desplazará con el retranqueo de la fachada sur, si esta se retranqueara. .El vuelo máximo de balcones, miradores y cuerpos cerrados del ámbito UC-1 del Plan Municipal se incrementará con el retranqueo real sobre la alineación máxima de la edificación. .El vuelo máximo de balcones en la fachada norte (a plaza) es de 1,50m. .El suelo restante de retranqueos de la edificación pasará a ser público si se añade a calles y privado de uso público si se añade a la plaza .Se podrán construir una o dos plantas de sótano. La rampa de vehículos y salida de emergencia podrán ubicarse en la plaza. .En la plaza podrá ubicarse elementos urbanos como pérgolas o similares. .Se podrá plantear una superficie máxima de 60 m2 de suelo libre privado adosado a la edificación . .Se podrán escalonar los forjados de la edificación para adaptarse a los distintos niveles de la calle y la plaza.		

8-TRAMITACIÓN

Los trámites de aprobación del Estudio de Detalle son los siguientes:

- Aprobación Inicial por el Ayuntamiento de Lumbier, con publicación del acuerdo en el BON.
- Exposición pública por plazo de 20 días.
- Aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Lumbier.

Pamplona, diciembre de 2022.

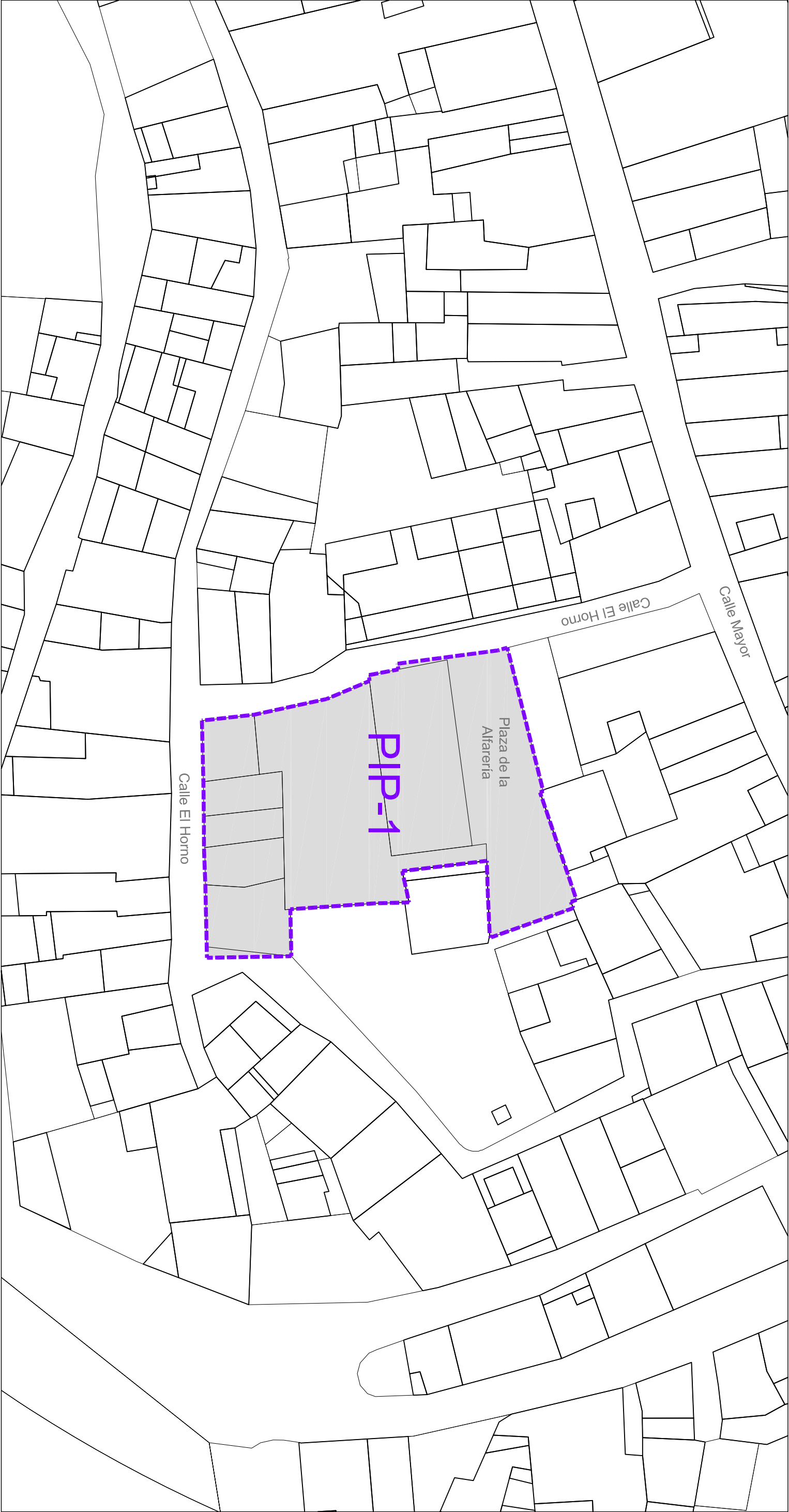
Los Arquitectos:



Fdo: Pedro Mariñelarena Albéniz

Fdo: Itziar Iriarte Zubiría

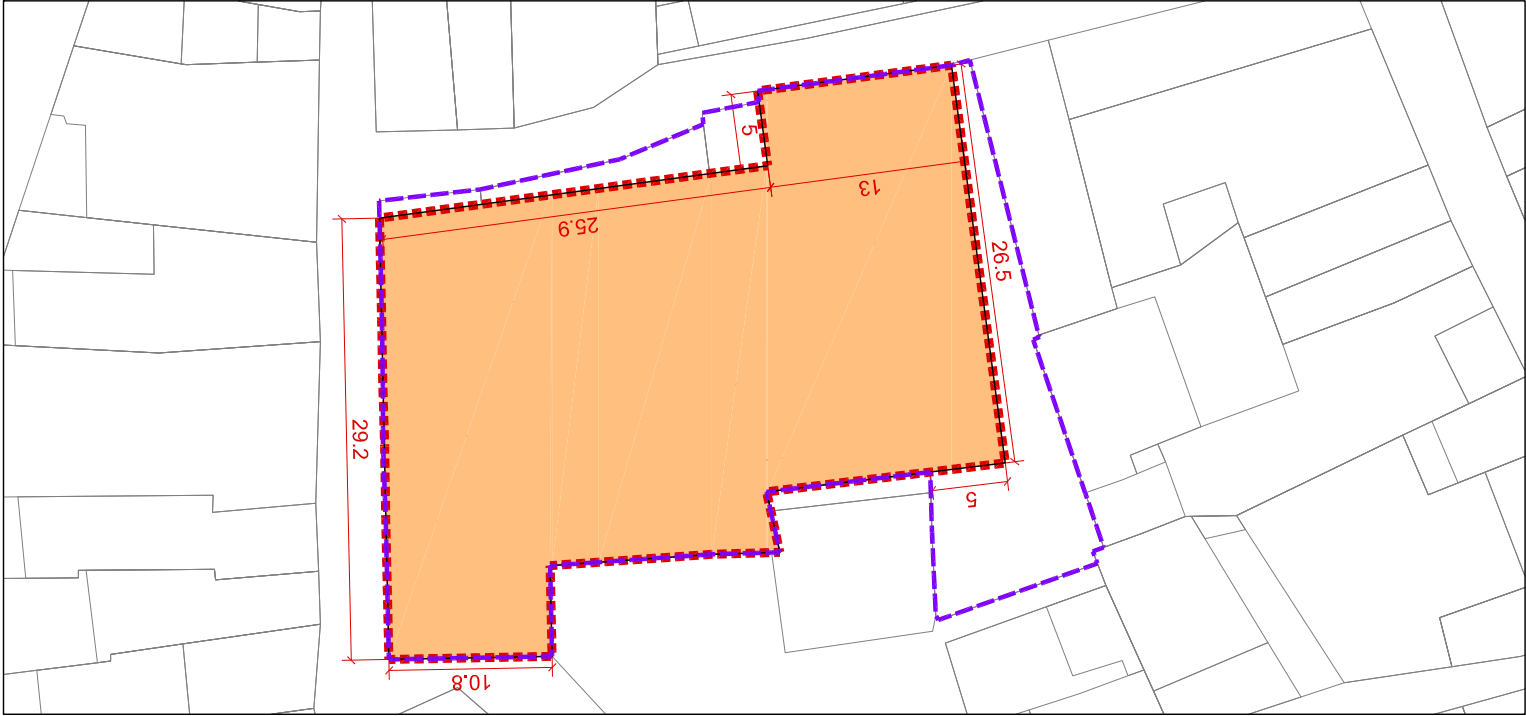
1.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



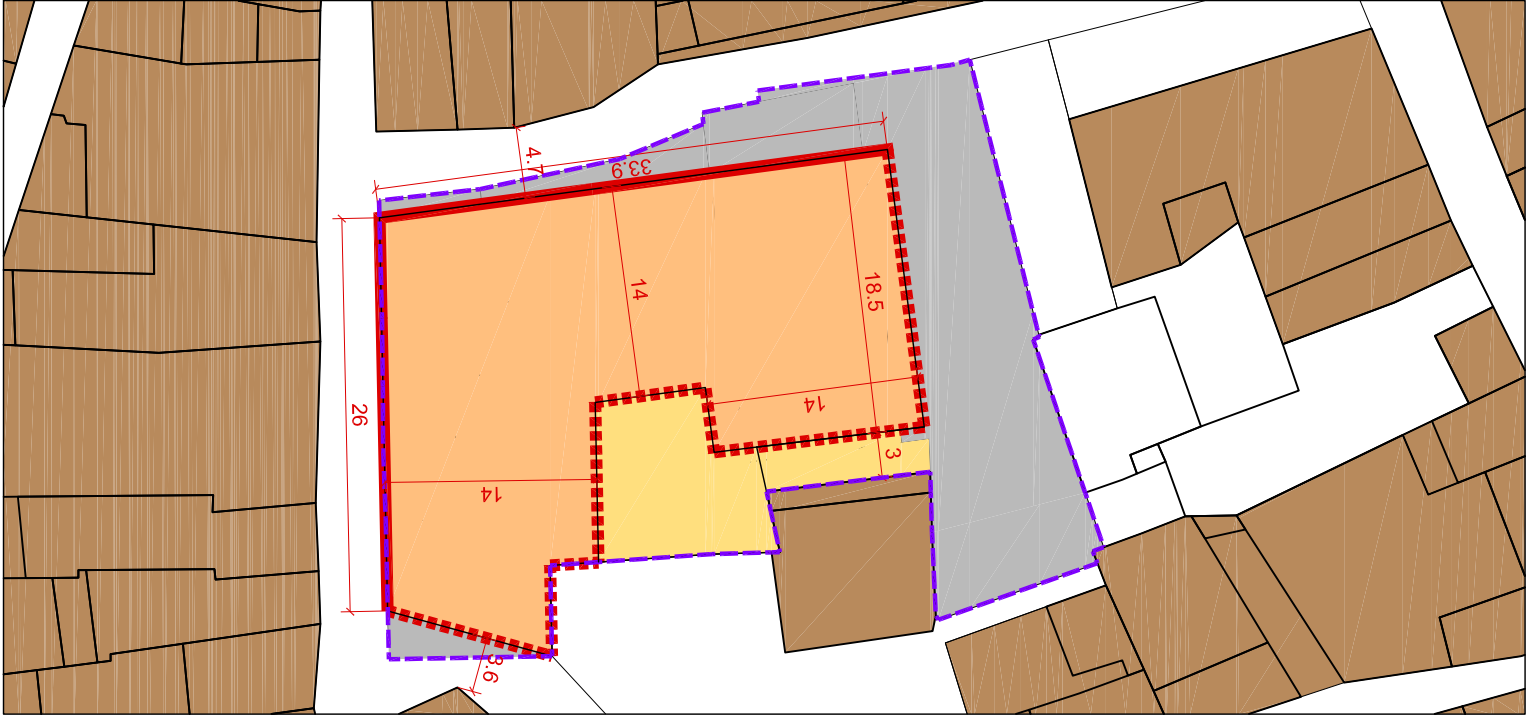
ESTUDIO DE DETALLE PIP-1 PLAZA DE LA ALFARERÍA

LUMBIER		
PROMOTOR	AYUNTAMIENTO DE LUMBIER	
UBICACIÓN	Parcelas 132-139 polígono 6	
PLANO	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	
ARQUITECTOS	Pedro Mañanera Albéniz Itziar Itziar Zubiria	
ED-0	documento para aprob inicial oct-2022 Escala A3:1/500	

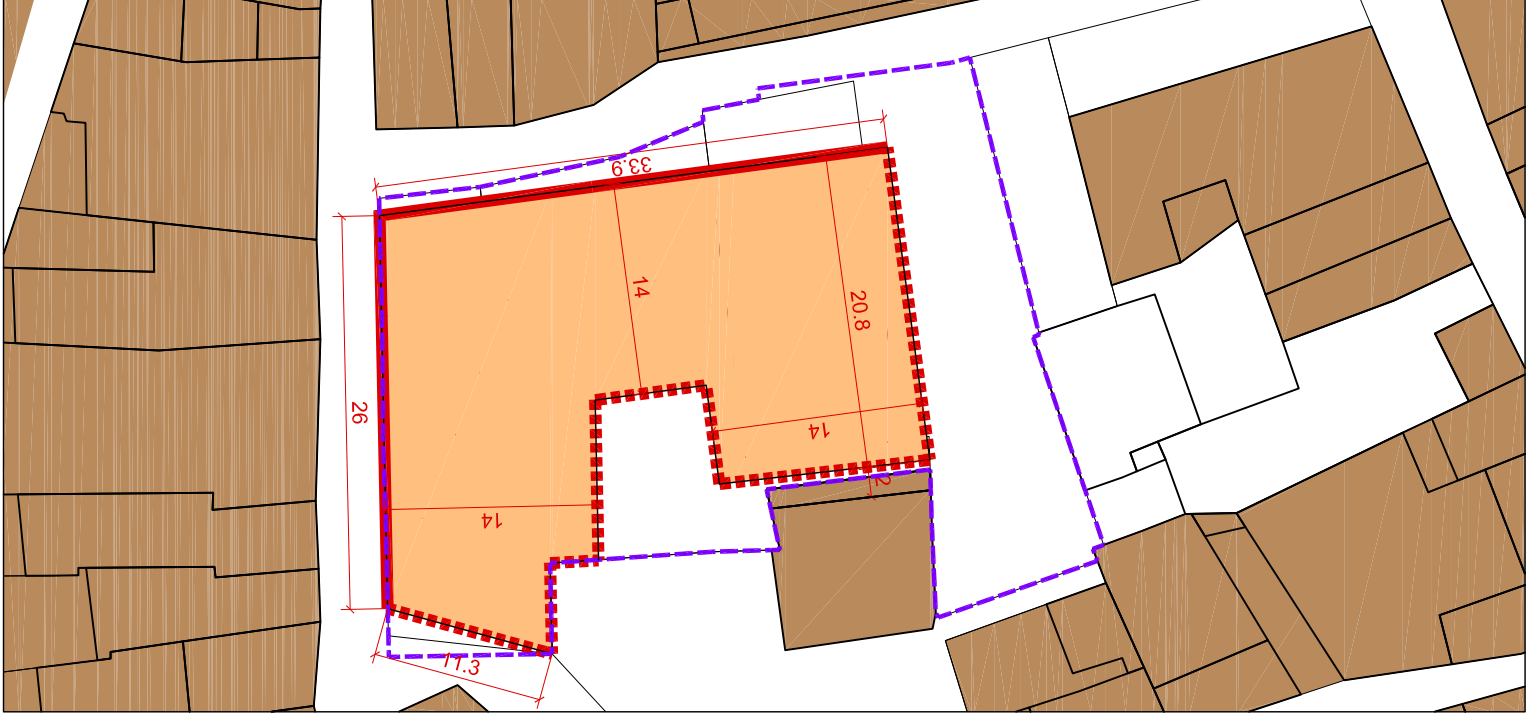
PLANTA SÓTANO



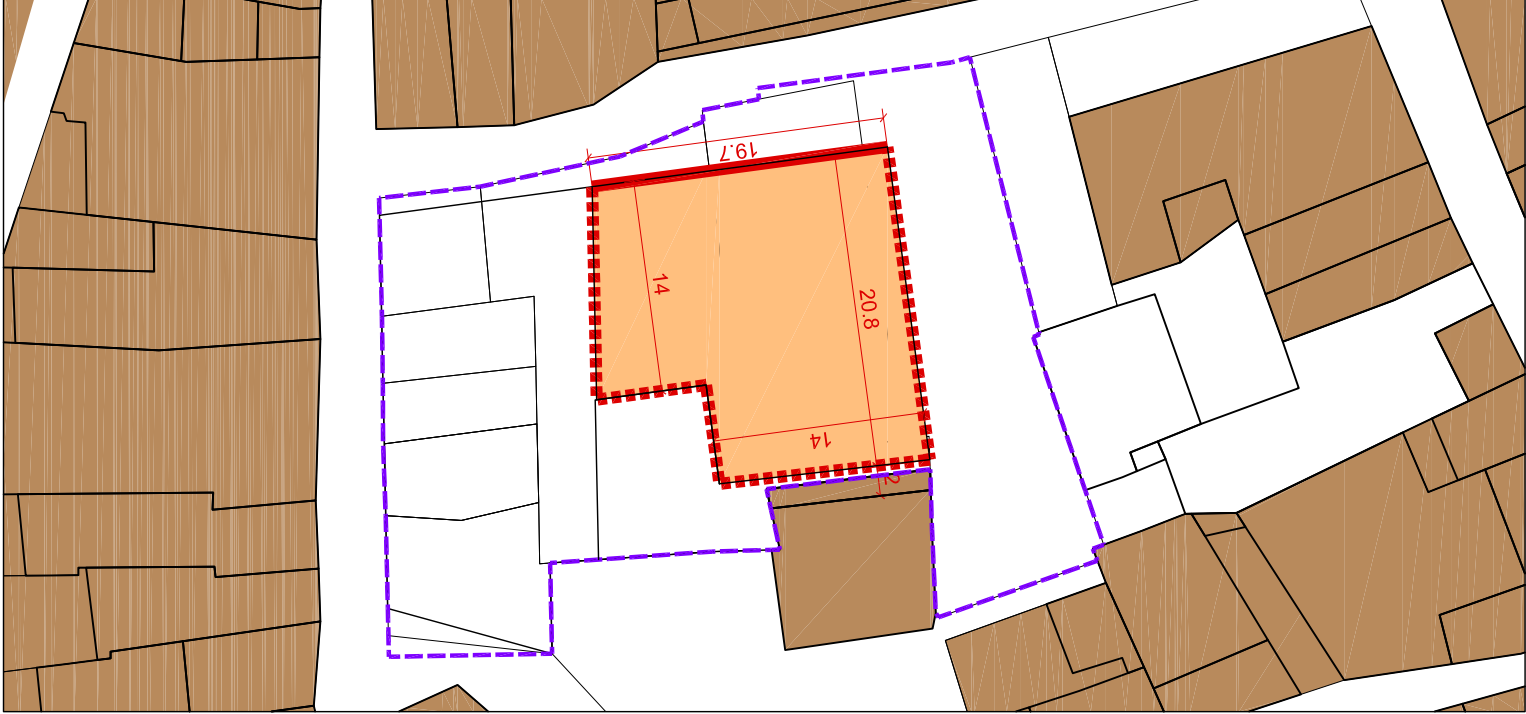
PLANTA BAJA



PLANTAS PRIMERA Y SEGUNDA



PLANTA TERCERA



LEYENDA	
---	DELIMITACION AMBITO PIP-1
USOS POR MENORIZADOS	
EDIFICACION	
	RESIDENCIAL EXISTENTE
	RESIDENCIAL PREVISTA
SUELO LIBRE	
	SUELO PRIVADO DE USO PÚBLICO
	SUELO DE USO PÚBLICO
ALINEACIONES	
---	ALINEACION OBLIGATORIA
---	ALINEACION MÁXIMA

ESTUDIO DE DETALLE PIP-1 PLAZA DE LA ALFARERÍA

LUMBIER

ARQUITECTOS

Pedro Mañanera Albéniz

Izlar Iriarte Zubiria

ED-1

PROMOTOR

UBICACIÓN

PLANO

ESTADO ACTUAL, ALINEACIONES Y USOS POR MENORIZADOS

AYUNTAMIENTO DE LUMBIER

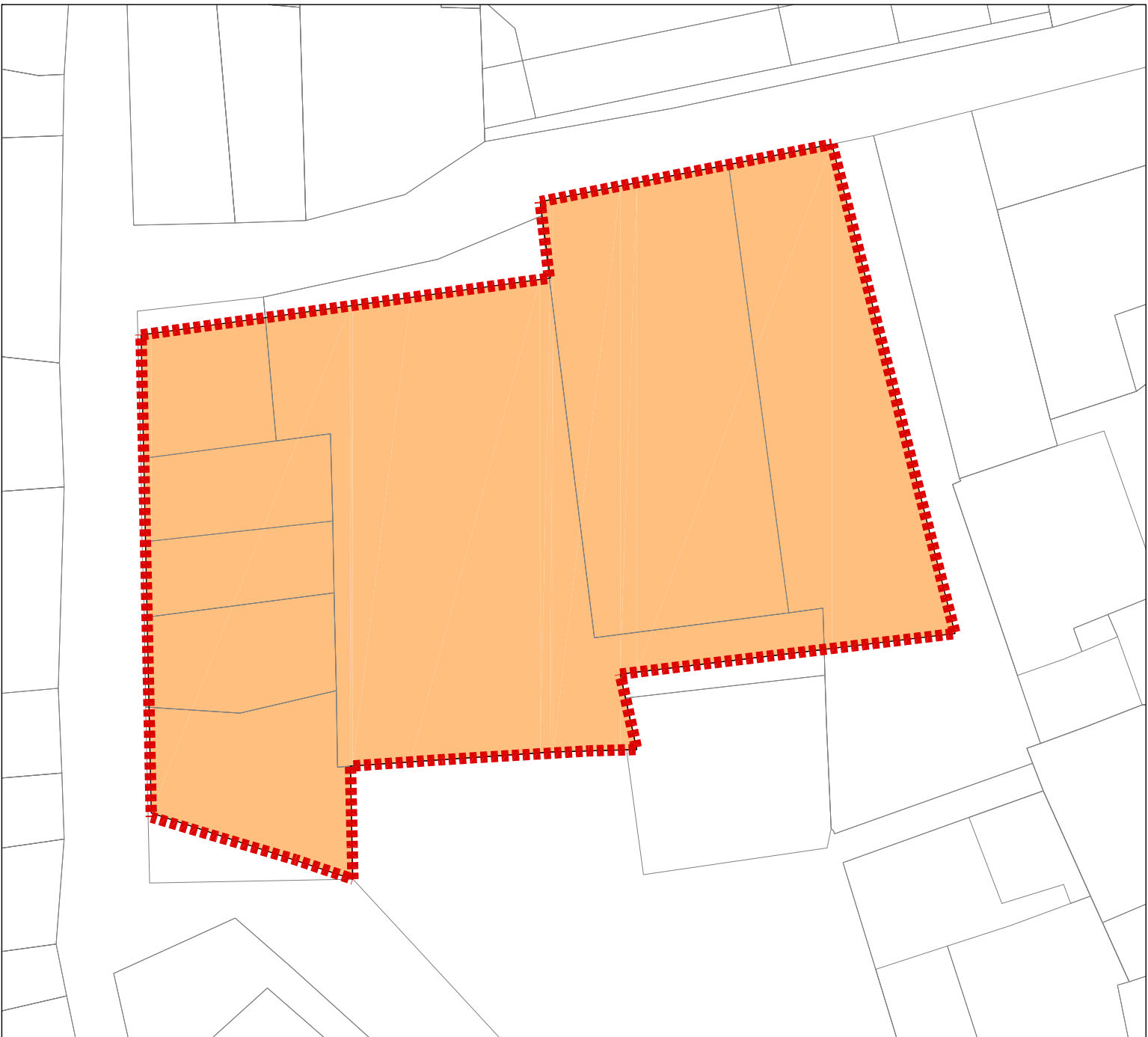
Parcelas 132-139 polígono 6

ESTADO ACTUAL, ALINEACIONES Y USOS POR MENORIZADOS

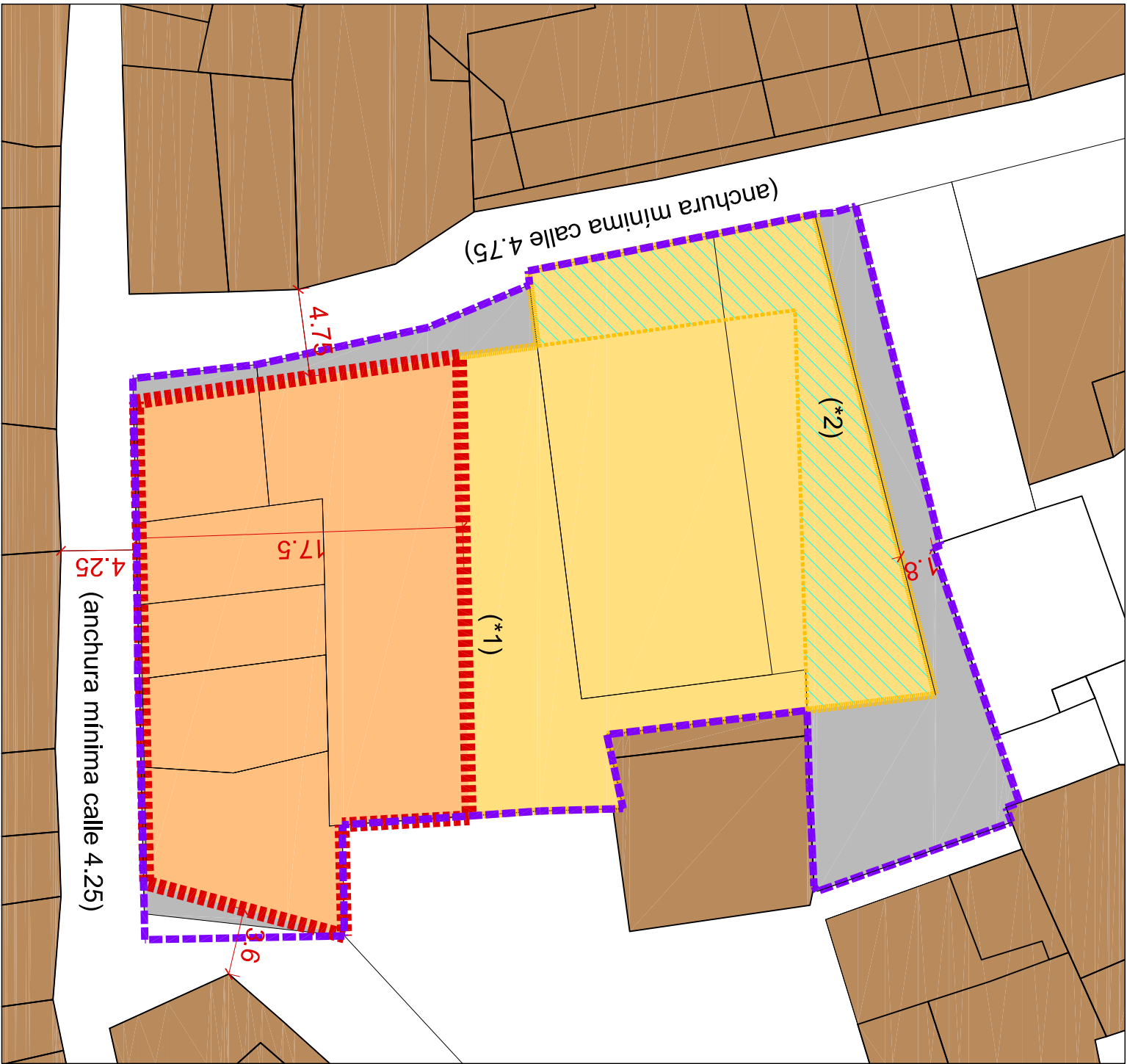
documento para apro. inicial

oct-2022

Escala A3 1/500



PLANTA SÓTANO



PLANTA BAJA

LEYENDA

DELIMITACIÓN ÁMBITO PIP-1

USOS FORMENORIZADOS

EDIFICACIÓN

RESIDENCIAL EXISTENTE

RESIDENCIAL PREVISTA

SUELO LIBRE

SUELO PRIVADO DE USO PÚBLICO

SUELO PÚBLICO

ALINEACIONES

ALINEACION OBLIGATORIA

ALINEACIÓN MÁXIMA

En plantas bajas (a plaza o calle) se admitirá uso residencial o local de usos terciarios.

NOTAS

(1) Podrá plantearse hasta un máximo de 60 m² de superficie privada adosada a la edificación con uso vinculado a ésta.

(2) Sobre el espacio rallado se mantendrá la continuidad con la urbanización del espacio colindante.

(3) El suelo no ocupado por la edificación o parcela privada, pasará a ser: 1-suelo público si se añade a calle pública / 2-suelo privado de uso público si se añade a la plaza.

(4) Podrá realizarse una o dos plantas sótano con uso aparcamiento-trasteros. La rampa de acceso de vehículos podrá posicionarse en cualquier lugar del ámbito, contribuyendo a la unidad del espacio público.

(5) La alineación de la fachada sur de la edificación podrá retraerse hasta 75cm.

ESTUDIO DE DETALLE PIP-1 PLAZA DE LA ALFARERÍA

LUMBIER

PROMOTOR

UBICACIÓN

PLANO

AYUNTAMIENTO DE LUMBIER

Parcelas 132-139 polígono 6

ALINEACIONES Y USOS

PORMENORIZADOS

documento para aproo.

inicial

oct-2022

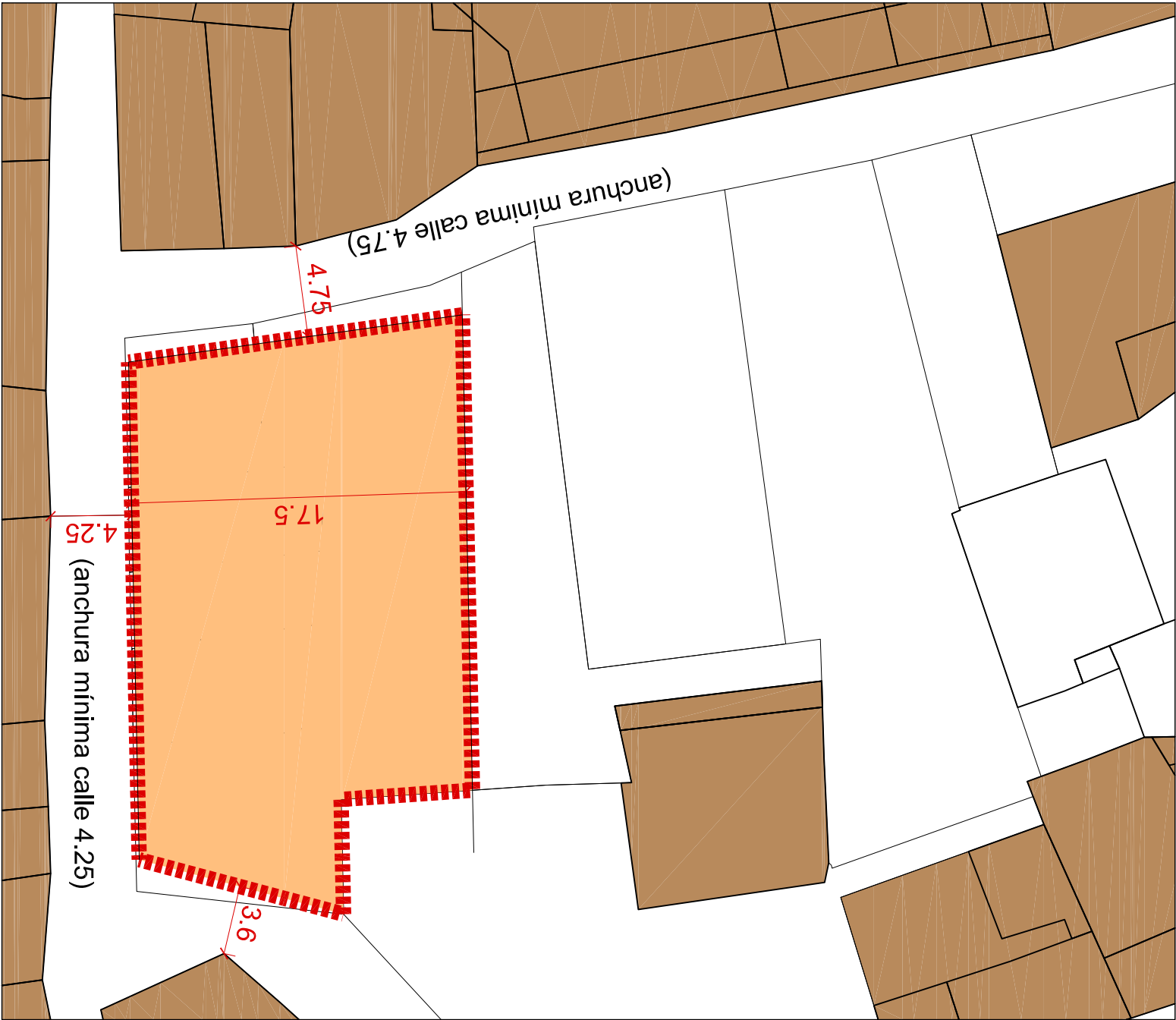
Escala A3 1/300

ARQUITECTOS

Pedro Mañanera Albéniz

Izlar Itziar Zubiria

ED-2



PLANTAS ELEVADAS

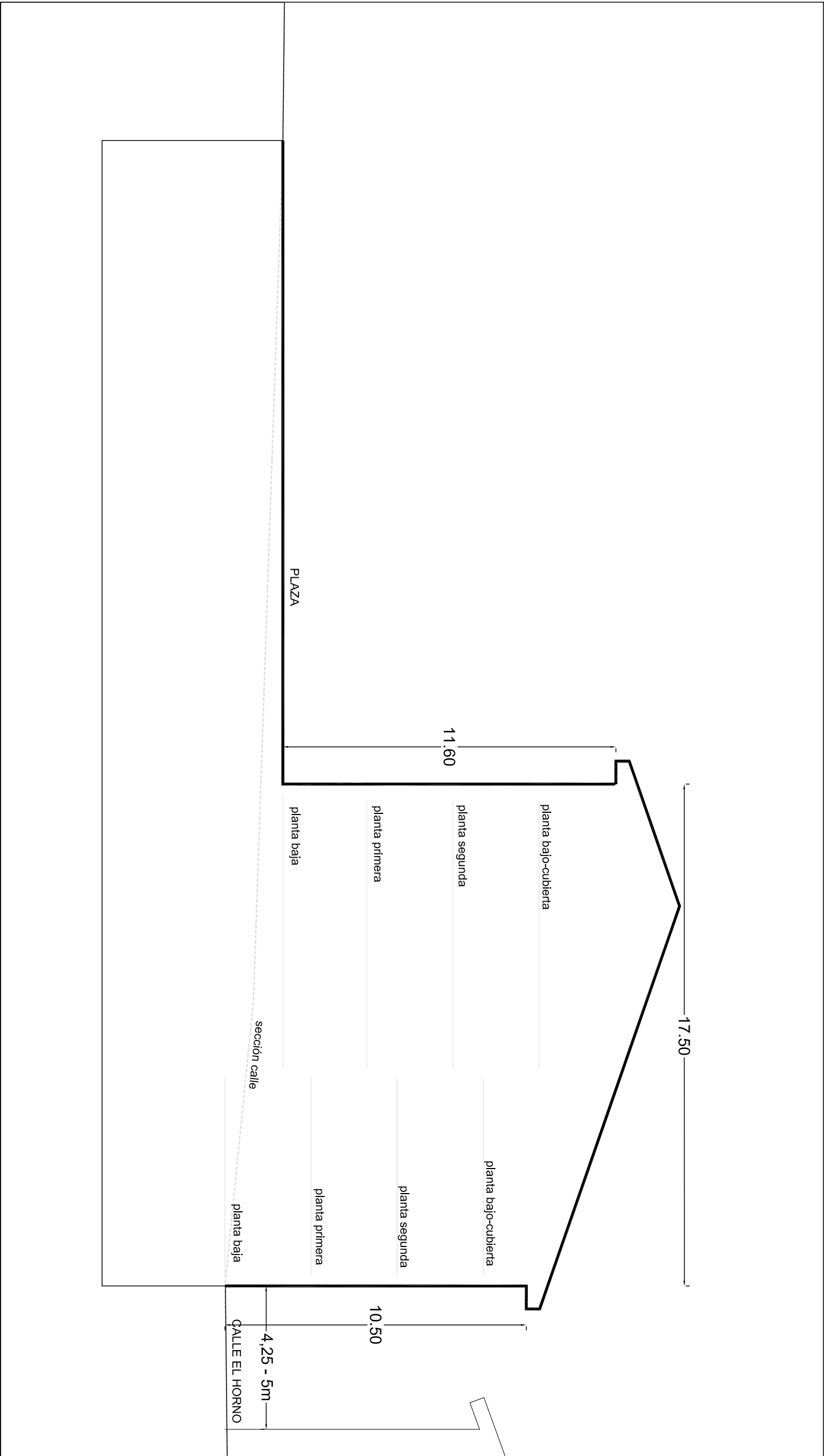
NOTAS

- (*)1) Podrá plantearse hasta un máximo de 60 m2 de superficie privada adosada a la edificación con uso vinculado a ésta.
- (*)2) Sobre el espacio rallado se mantendrá la continuidad con la urbanización del espacio colindante.
- (*)3) El suelo no ocupado por la edificación o parcela privada, pasará a ser: 1-suelo público si se añade a calle pública / 2- suelo privado de uso público si se añade a la plaza.
- (*)4) Podrá realizarse una o dos plantas sótano con uso aparcamiento-trasteros. La rampa de acceso de vehículos podrá posicionarse en cualquier lugar del ámbito, contribuyendo a la unidad del espacio público.
- (*)5) La alineación de la fachada sur de la edificación podrá retraerse hasta 75cm.

LEYENDA	
DELIMITACIÓN ÁMBITO PIP-1	USOS PORMENORIZADOS
EDIFICACIÓN	RESIDENCIAL EXISTENTE
RESIDENCIAL PREVISTA	En plantas bajas (a plaza o calle) se admitirá uso residencial o local de usos terciarios.
SUELO LIBRE	SUELO PRIVADO DE USO PÚBLICO
SUELO PÚBLICO	ALINEACIONES
ALINEACION OBLIGATORIA	ALINEACIÓN MÁXIMA

ESTUDIO DE DETALLE PIP-1 PLAZA DE LA ALFARERÍA

PROMOTOR AYUNTAMIENTO DE LUMBIER		documento para apro. inicial oct-2022 Escala A3 1/300
UBICACIÓN	Parcelas 132-139 polígono 6	
ALINEACIONES Y USOS PORMENORIZADOS		
PLANOS		
ARQUITECTOS	Pedro Mañanera Albéniz Izziar Itziar Zubiria	ED-3



SECCIÓN

LEYENDA	
	ALINEACIÓN MÁXIMA EDIFICACIÓN
	ALTURA MÁXIMA ALERO: indicada con acotaciones

ESTUDIO DE DETALLE PIP-1 PLAZA DE LA ALFARERÍA

LUMBIER		
PROMOTOR	AYUNTAMIENTO DE LUMBIER	documento para apro. inicial diciembre-2022 Escala A3 1/150
UBICACIÓN	Parcelas 132-139 polígono 6	
PLANO	SECCIÓN-DEFINICIÓN ALTURAS	
ARQUITECTOS	Pedro Mañanera Albéniz Izziar Itarte Zubiria	
ED-4		

PLANTA SÓTANO



PLANTA BAJA



LUMBIER

ESTUDIO DE DETALLE PIP-1 PLAZA DE LA ALFARERÍA

PROMOTOR	AYUNTAMIENTO DE LUMBIER
UBICACIÓN	Parcelas 132-139 polígono 6

PLANO **PLANTAS SOBRE TOPOGRÁFICO**

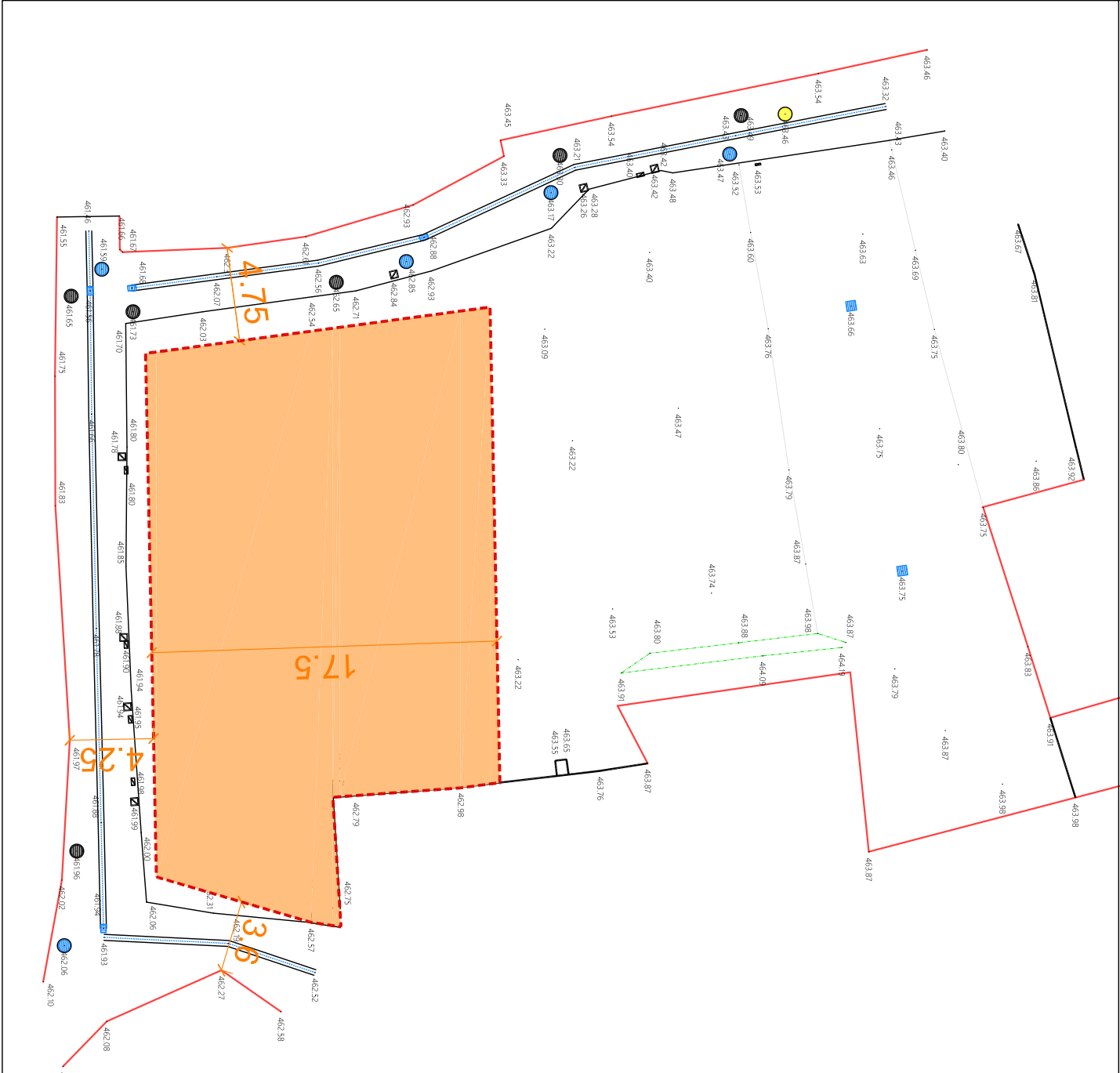
documento
para aprob.
inicial
oct-2022

ARQUITECTOS

Pedro Mariñelarena Albéniz Itziar Iriarte Zubina

ED-6

PLANTAS ELEVADAS



ESTUDIO DE DETALLE PIP-1 PLAZA DE LA ALFARERÍA

PROMOTOR	AYUNTAMIENTO DE LUMBIER
UBICACIÓN	Parcelas 132-139 polígono 6
PLANO	PLANTAS SOBRE TOPOGRÁFICO

documento
para apro.
inicial
diciembre-2022
Escala A3 1/300

LUMBIER

ARQUITECTOS	Pedro Mainalarena Albéniz	Izlar Iñaki Zubiria
-------------	---------------------------	---------------------

ED-7