



C/ Nueva 8, Oficina 2
Mutilva Alta
31192 Navarra
T 948 23 98 25
F 948 23 76 07
www.asoarq.com
aa@asoarq.com

MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE PARCELA BF1 DE RIPAGAINA

PARCELA BF1, RIPAGAINA
PAMPLONA (NAVARRA)
PROMUEVE: **NASUVINSA**

08025
NOVIEMBRE 2017

ARQUITECTOS:

ALBERTO VALLS B. RAFAEL ROJAS G.

ARQUITECTO COLABORADOR:

MODIFICCIÓN ESTUDIO DE DETALLE

1	ANTECEDENTES	2
1.1	OBJETO DEL DOCUMENTO	2
1.2	AUTOR DEL ENCARGO	2
1.3	AUTOR DEL DOCUMENTO	2
1.4	ÁMBITO DE APLICACIÓN	2
2	DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO OBJETO LA MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE	2
2.1	SUPERFICIE	2
2.2	CONDICIONANTES URBANÍSTICOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	3
3	PROPUESTA DE MODIFICACIÓN	3
3.1	DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN	3
3.2	JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN	4
3.3	CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS	4
4	DOCUMENTOS QUE COMPONEN LA PRESENTE MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE	5
5	DISPOSICIÓN FINAL	5

1 ANTECEDENTES

1.1 OBJETO DEL DOCUMENTO

El presente documento tiene por objeto la redacción de la Modificación del Estudio de Detalle para la parcela BF1 del PSIS de Ripagaina. Corresponde a la parcela catastral 2544 del Polígono 5 de Pamplona.

Por medio de esta Modificación del Estudio de Detalle actual se pretenden modificar las alineaciones y alturas establecidas para las parcelas, manteniendo en todo caso el techo de aprovechamiento previsto por el planeamiento vigente.

1.2 AUTOR DEL ENCARGO

Se redacta el presente documento por encargo de NASUVINSA, Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.

1.3 AUTOR DEL DOCUMENTO

La presente Modificación de Estudio de Detalle ha sido redactado por los Arquitectos D. Rafael Rojas Gallardo y D. Alberto Valls Blasco, arquitectos colegiados en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro con los nos 1184 y 1210 respectivamente.

1.4 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Se define como el ámbito de aplicación de la presente Modificación de Estudio de Detalle la parcela BF1 del PSIS de Ripagaina. Corresponde a la parcela catastral 2544 del Polígono 5 de Pamplona

2 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO OBJETO LA MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE

2.1 SUPERFICIE

El ámbito modificado cuenta con una superficie total de 10.507,60 m², según información catastral, la cual se desglosa del modo que sigue:

PARCELA	SUPERFICIE
PARCELA catastral 2544	10.507,60 m ² ,

Se adjunta a continuación la cédula parcelaria correspondiente a la parcela que integra el ámbito objeto de estudio de detalle.

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral provisional del Bien Inmueble 310000000002326034ZZ

Municipio PAMPLONA

Entidad PAMPLONA

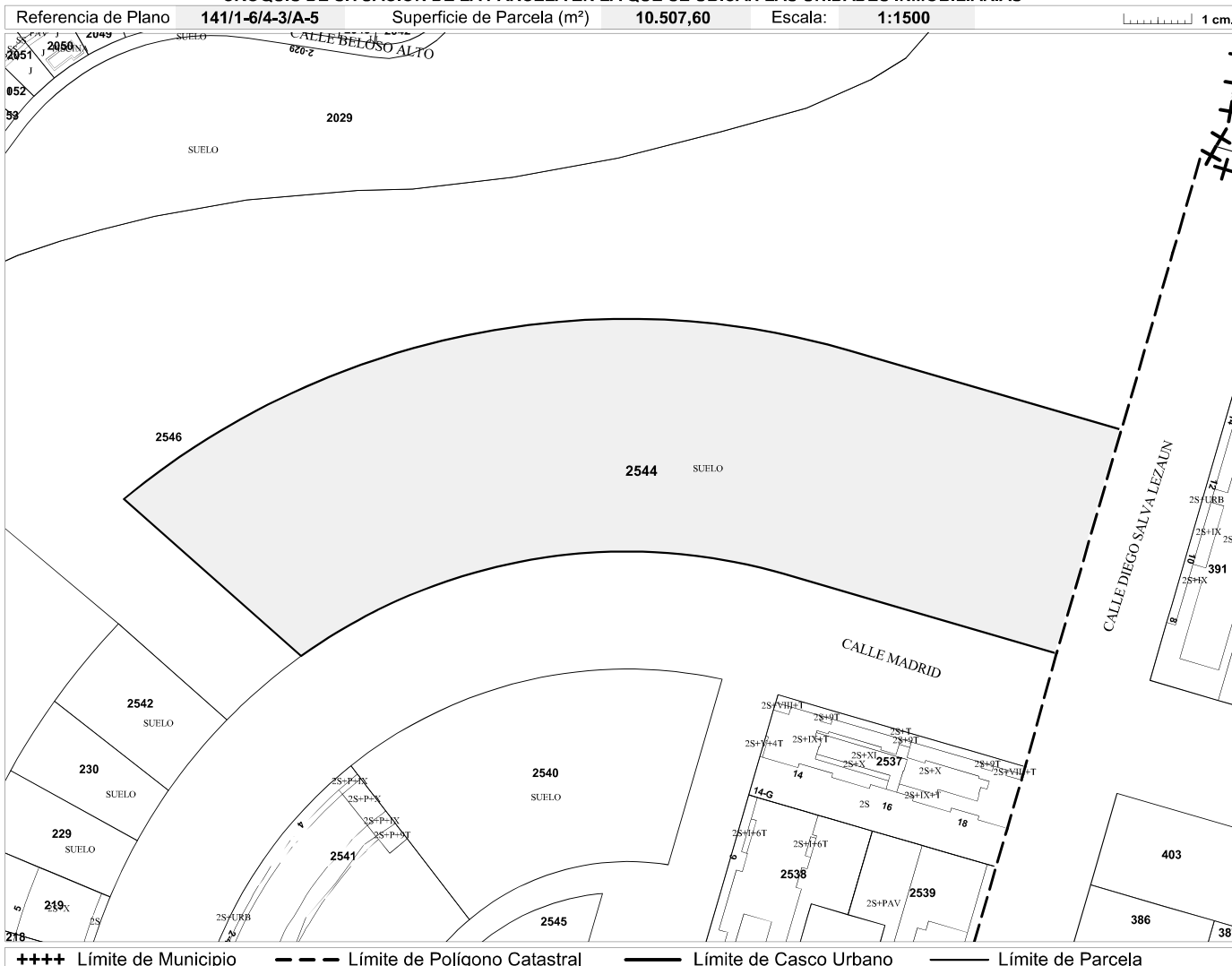
Expedida el 3 de noviembre de 2017 vía Internet <https://catastro.navarra.es>

Código Seguridad: I/VV4D89WNAM

REFERENCIAS IDENTIFICADORAS Y DATOS DESCRIPTIVOS

REFERENCIAS IDENTIFICADORAS (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²)		USO, DESTINO O CULTIVO
		Principal	Común	
5 2544 1 1	CL MADRID, S-P	10.507,60		SUELO

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.

(*) Las referencias identificadoras se componen de Polígono, Parcela, Subárea o Subparcela Rústica y Unidad Urbana.

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

2.2 CONDICIONANTES URBANÍSTICOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

2.2.1 Normativa Urbanística de referencia

En el momento de redacción de la presente Modificación de Estudio de Detalle, están vigentes el PSIS de Ripagaina y el EDPSIS para la Parcela BF1 de 11/11/2009.

2.2.2 Ficha Urbanística del Ámbito

Se adjunta en el Anexo-1 la ficha urbanística actual de la parcela que integra el ámbito.

Los datos de la ficha urbanística se mantienen, modificándose únicamente las alineaciones y alturas vigentes por las propuestas en la presente Modificación de Estudio de Detalle.

2.2.3 Edificaciones

La parcela descrita está libre de edificación. La tipología prevista en el PSIS sobre dicha parcela es Residencial colectiva.

2.2.4 Infraestructuras existentes

Como corresponde a suelo urbano consolidado, todas las parcelas del ámbito cuentan con todas las infraestructuras y servicios urbanísticos necesarios para el uso que en ellas se da.

3 PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

3.1 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La presente Modificación de Estudio de Detalle propone la modificación de las alineaciones máximas y obligatorias en las subparcelas BF1-3 y BF1-4, con objeto de mejorar los espacios urbanos generados.

Se modifica la alineación de las edificaciones de las parcelas BF1-3 y BF1-4 pasando de 2 bloques independientes a formar uno sólo en forma de L. De esta manera se configura un espacio público abierto a sur.

El nuevo bloque se separa de la parcela en su límite Este para permitir una continuidad entre la calle principal y espacio verde público al norte de la parcela.

El nuevo espacio urbano abierto a sur se sitúa en una rasante final acorde a la calle ya urbanizada.

La altura máxima de la edificación queda definida como B+5 en las parcelas BF1-1 y BF1-2 y como B+8 para la parcela BF1-3-4.

Se respetan el resto de parámetros urbanísticos establecido en el planeamiento vigente, sin incrementarse en ningún caso ni el número de viviendas ni el aprovechamiento máximo de las parcelas.

3.2 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El Estudio de Detalle actual para la parcela BF1 del PSIS de Ripagaina de Noviembre de 2009 prevé la ejecución de 4 bloques aislados ejecutados en las Subparcelas BF1-1, BF1-2, BF1-3 y BF1-4.

La ordenación propuesta en ese documento genera unos espacios públicos a diferentes rasantes entre ellos y sobre las calles de la urbanización, debido a los grandes desniveles existentes en la propia parcela.

Con la intención de mejorar la comunicación entre estos espacios públicos y las calles de la urbanización se modifican las alineaciones de los edificios de las subparcelas BF1-3 y BF1-4, pasando a conformarse en una sola edificación que genera un gran espacio urbano público. La rasante de este nuevo espacio público queda más relacionada con la urbanización de las calles existentes.

3.3 CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

La propuesta no supone alteración de ninguno de los estándares urbanísticos considerados dentro de las determinaciones estructurantes

4 DOCUMENTOS QUE COMPONEN LA PRESENTE MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE

Documentación escrita

Memoria descriptiva y justificativa

Anexo-1

Ficha urbanística actual de la Unidad Morfológica

Ficha urbanística modificada de la Unidad Morfológica

Documentación gráfica

PLANOS DE INFORMACIÓN

I.01 Información. Situación y ámbito de la modificación.

I.02 Información. Normativa actual. Alineaciones, rasantes y alturas.

I.03 Información. Normativa actual. Esquema de alzados.

PLANOS DE PROPUESTA

ED.01 Parcelas.

ED.02 Alineaciones, rasantes y alturas P. Sótano-2.

ED.03 Alineaciones, rasantes y alturas P. Sótano-1.

ED.04 Alineaciones, rasantes y alturas P. Baja y Elevadas.

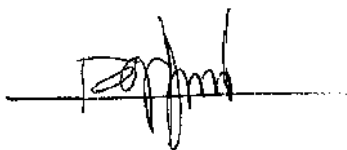
ED.05 Esquema de Alzados.

ED.06 Esquema Secciones.

5 DISPOSICIÓN FINAL

Todos los aspectos no regulados expresamente en este Documento se regirán por lo establecido en el PSIS de Ripagaina y en las disposiciones legales al efecto.

Mutilva, Noviembre de 2017
Los arquitectos



Rafael Rojas Gallardo



Alberto Valls Blasco

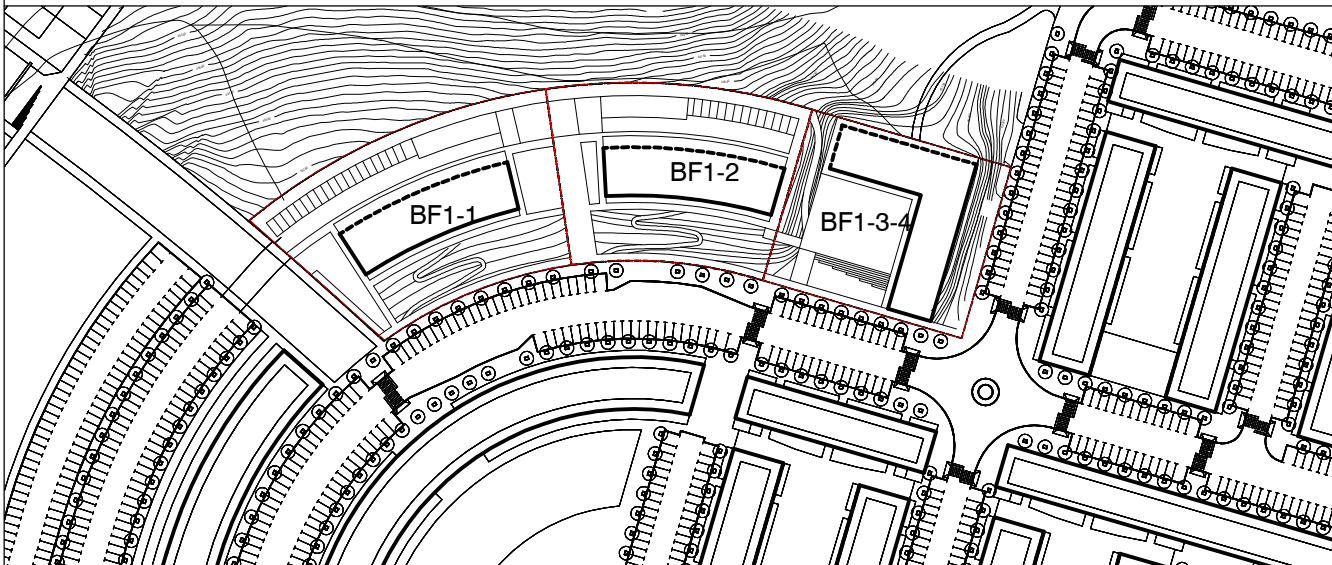
ANEXO-1

FICHA URBANÍSTICA ACTUAL DE LA UNIDAD MORFOLOGICA

UNIDAD MORFOLOGICA	BF1																
DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL																	
Superficie de la unidad morfológica: 10.516,25 m² Superficie de la parcela edificable sobre rasante: 2.794,00 m² Superficie máxima de ocupación de suelo por el sótano: 7.236,54 m² Superficie máxima construida en plantas sobre rasante: 19.600,00 m² La dotación mínima obligatoria de plazas de garaje en sótano será de 1 por vivienda.																	
DETERMINACIONES FUNCIONALES																	
Usos de la edificación: <table><tr><td>Usos permitidos.-</td><td></td></tr><tr><td>Planta de sótano:</td><td>Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial.</td></tr><tr><td>Planta baja:</td><td>Aparcamiento y residencial.</td></tr><tr><td>Resto de plantas elevadas:</td><td>Residencial.</td></tr></table> Usos tolerados.- <table><tr><td>Planta baja:</td><td>Usos complementarios de la actividad residencial.</td></tr><tr><td>Plantas elevadas:</td><td>Usos complementarios de la actividad residencial.</td></tr></table> Usos prohibidos.- Resto de usos no permitidos o tolerados. Usos de la parcela libre privada: <table><tr><td>Uso privado:</td><td>Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial.</td></tr><tr><td>Uso comunitario:</td><td>Accesos a portales/garajes, aparcamientos públicos, zonas verdes, espacios libres y juegos infantiles</td></tr></table> El Proyecto de Urbanización podrá prever la utilización del espacio de uso público para situar las rampas de acceso a los garajes-aparcamiento de la planta de sótano, siempre que su posición no dificulte el tráfico de vehículos o los movimientos peatonales.		Usos permitidos.-		Planta de sótano:	Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial.	Planta baja:	Aparcamiento y residencial.	Resto de plantas elevadas:	Residencial.	Planta baja:	Usos complementarios de la actividad residencial.	Plantas elevadas:	Usos complementarios de la actividad residencial.	Uso privado:	Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial.	Uso comunitario:	Accesos a portales/garajes, aparcamientos públicos, zonas verdes, espacios libres y juegos infantiles
Usos permitidos.-																	
Planta de sótano:	Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial.																
Planta baja:	Aparcamiento y residencial.																
Resto de plantas elevadas:	Residencial.																
Planta baja:	Usos complementarios de la actividad residencial.																
Plantas elevadas:	Usos complementarios de la actividad residencial.																
Uso privado:	Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial.																
Uso comunitario:	Accesos a portales/garajes, aparcamientos públicos, zonas verdes, espacios libres y juegos infantiles																
DETERMINACIONES FORMALES																	
Nº máximo de plantas: B+5, B+6, B+8 y B+9, según documentación gráfica. Ver esquema de alzados (plano 5.1.1). Altura máxima de la edificación: según documentación gráfica. Ver esquema de alzados (plano 5.1.1). Altura máxima del suelo de planta baja: 1m. respecto a frente de acera más alto.																	

FICHA URBANÍSTICA MODIFICADA DE LA UNIDAD MORFOLOGICA

UNIDAD MORFOLOGICA



DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL	BF1-1	BF1-2	BF1-3-4
Superficie de la unidad morfológica: 10.516,25 m²	3.964,14 m²	3.459,95 m²	3.092,16 m²
Superficie de la parcela edificable sobre rasante:	710,20 m²	710,20 m²	972,70 m²
Superficie máxima de ocupación de suelo por el sótano:	1.854,75 m²	1.854,75 m²	2.475,95 m²
Superficie máxima construida en plantas sobre rasante: 19.600,00 m²	4.800,00 m²	4.800,00 m²	10.000,00 m²

La dotación mínima obligatoria de plazas de garaje en sótano será de 1 por vivienda.

DETERMINACIONES FUNCIONALES

Usos de la edificación:

Usos permitidos.-

Planta de sótano:

Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial.

Planta baja:

Aparcamiento y residencial.

Resto de plantas elevadas:

Residencial.

Usos tolerados.-

Planta baja:

Usos complementarios de la actividad residencial.

Plantas elevadas:

Usos complementarios de la actividad residencial.

Usos prohibidos.-

Resto de usos no permitidos o tolerados.

Usos de la parcela libre privada:

Uso privado:

Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial.

Uso comunitario:

Accesos a portales/garajes, aparcamientos públicos, zonas verdes, espacios libres y juegos infantiles

El Proyecto de Urbanización podrá prever la utilización del espacio de uso público para situar las rampas de acceso a los garajes-aparcamiento de la planta de sótano, siempre que su posición no dificulte el tráfico de vehículos o los movimientos peatonales.

DETERMINACIONES FORMALES

Nº máximo de plantas: B+5 (en BF1.1 Y BF1.2) y B+8 en BF1-3-4, según documentación gráfica.

Altura máxima de la edificación: según documentación gráfica. Ver esquema de alzados.

Altura máxima del suelo de planta baja: 1m. respecto a rasante más alta de vial o plaza peatonal pública de acceso.

Las escaleras de emergencia situadas fuera de las alineaciones de la edificación no computarán edificabilidad.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



C/ Nueva 8, Oficina 2
Mutua Alta
31192 Navarra
T 948 23 98 25
F 948 23 76 07
www.asoarq.com
aa@asoarq.com

MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE PARCELA BF1 DE RIPAGAINA

PARCELA BF1, RIPAGAINA
PAMPLONA (NAVARRA)
PROMUEVE: NASUVINSA

08025

NOVIEMBRE 2017

ARQUITECTOS:



ALBERTO VALLS B.

RAFAEL ROJAS G.

ARQUITECTO COLABORADOR: LAURA IRURZUN

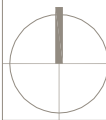
INFORMACIÓN

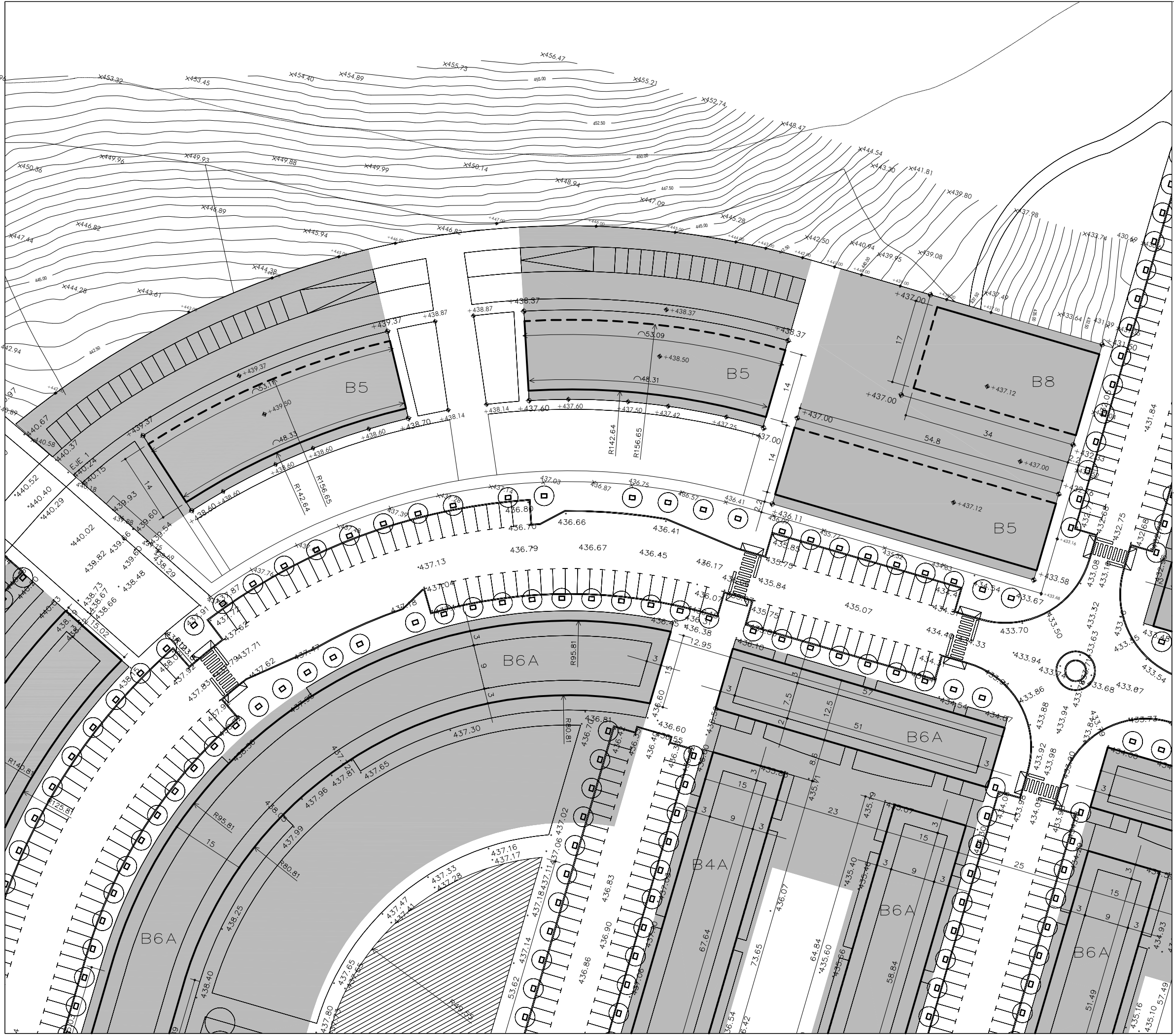
I 01

SITUACIÓN

Nº REVISIÓN:
FECHA REVISIÓN:
REVISADO POR:

ESCALA: 1/5000





- AMBITO P.S.I.S.
- ALINEACION DE SOTANO
- ALINEACION OBLIGATORIA DE LA EDIFICACION
- ALINEACION MAXIMA DE LA EDIFICACION
- 436.17 RASANTE
- B5 ALTURA DE LA EDIFICACION

ARQUITECTOS
ASOCIADOS

AA

C/ Nueva 8, Oficina 2
Mutiva Alta
31192 Navarra
T 948 23 98 25
F 948 23 76 07
www.asoarq.com
aa@asoarq.com

MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA BF1 DE RIPAGAINA
PARCELA BF1, RIPAGAINA
PAMPLONA (NAVARRA)
PROMUEVE: NASUVINSA
NOVIEMBRE 2017

ARQUITECTOS:

ALBERTO VALLS B. RAFAEL ROJAS G.

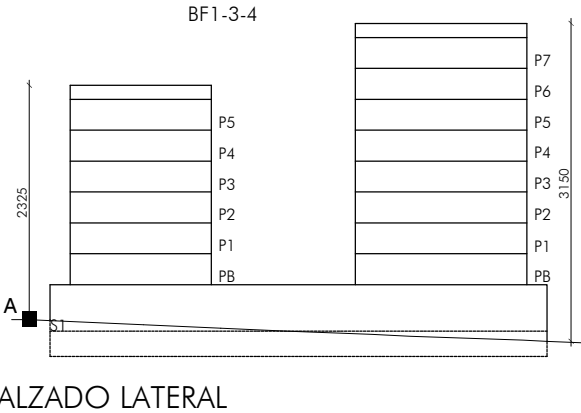
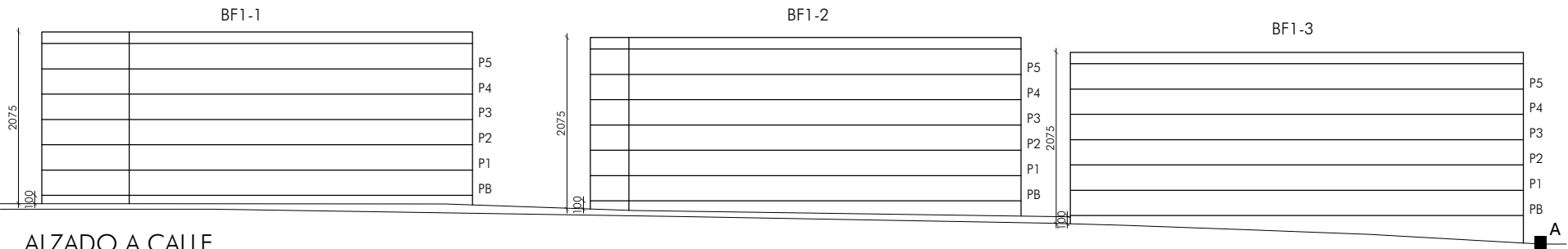
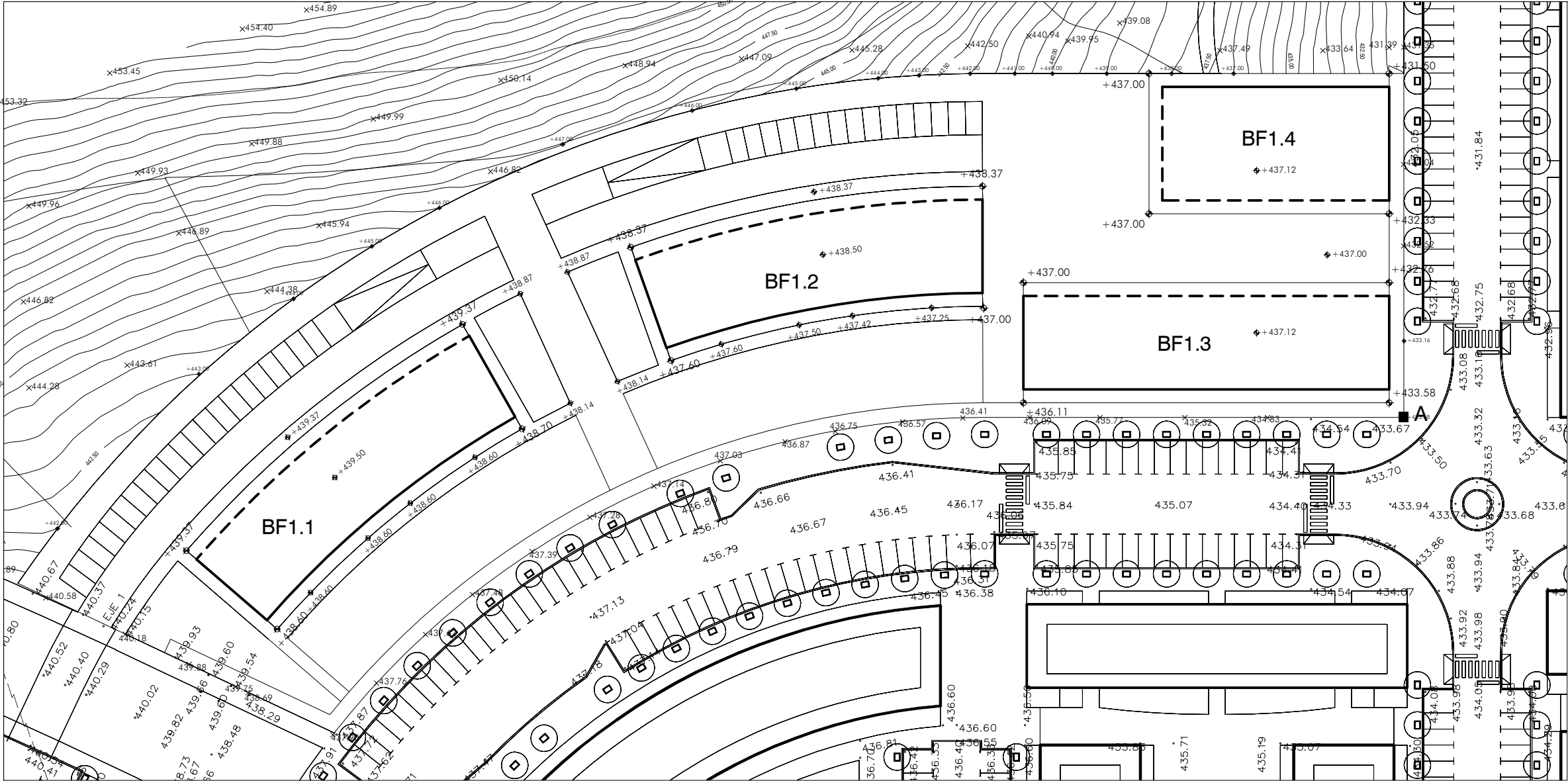
ARQUITECTO COLABORADOR: LAURA IRURZUN

NORMATIVA ACTUAL
ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS

Nº REVISIÓN:
FECHA REVISIÓN:
REVISADO POR:

ESCALA: 1/750





C/ Nueva 8, Oficina 2
Mutliva Alta
31192 Navarra
T 948 23 98 25
F 948 23 78 07
www.asoarq.com
aa@asoarq.com

**MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA BF1 DE RIPAGAINA**

PARCELA BF1, RIPAGAINA
PAMPLONA (NAVARRA)
PROMUEVE: **NASUVINSA**
08025
NOVIEMBRE 2017

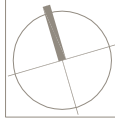
ARQUITECTOS:
ALBERTO VALLS B. RAFAEL ROJAS G.

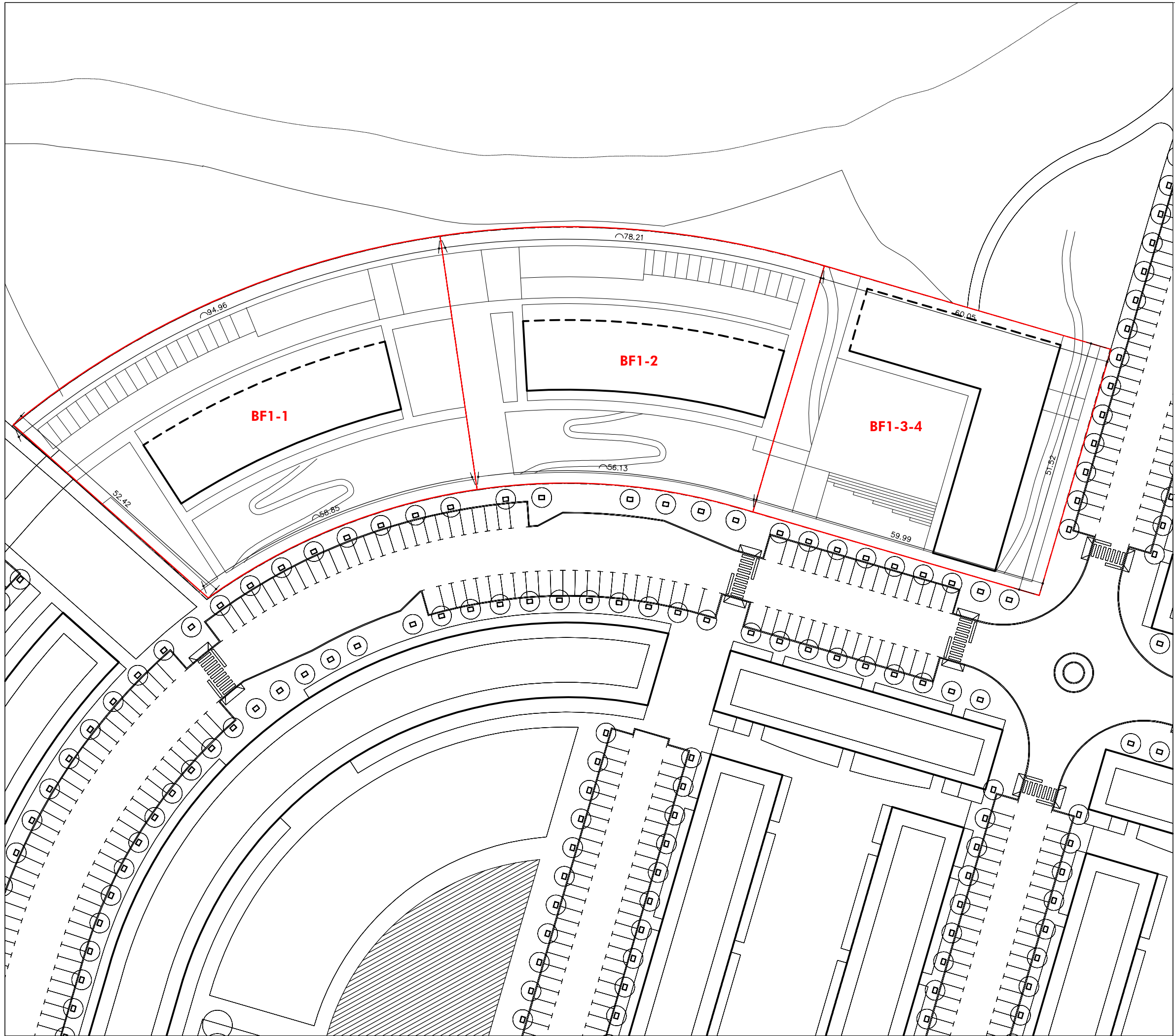
ARQUITECTO COLABORADOR: LAURA IRURZUN

INFORMACIÓN
I 03

**NORMATIVA ACTUAL
ESQUEMA DE ALZADOS**

Nº REVISIÓN: -
FECHA REVISIÓN: -
REVISADO POR: -
ESCALA: 1/750





DELIMITACIÓN SUBPARCELAS

BF1-1 SUBPARCELAS



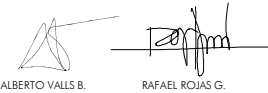
C/ Nueva 8, Oficina 2
Mutiva Alta
31192 Navarra
T 948 23 98 25
F 948 23 76 07
www.asoarq.com
aa@asoarq.com

MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE PARCELA BF1 DE RIPAGAINA

PARCELA BF1, RIPAGAINA
PAMPLONA (NAVARRA)
PROMUEVE: NASUVINSA

08025
NOVIEMBRE 2017

ARQUITECTOS:



ARQUITECTO COLABORADOR: LAURA IRURZUN

MODIFICACIÓN

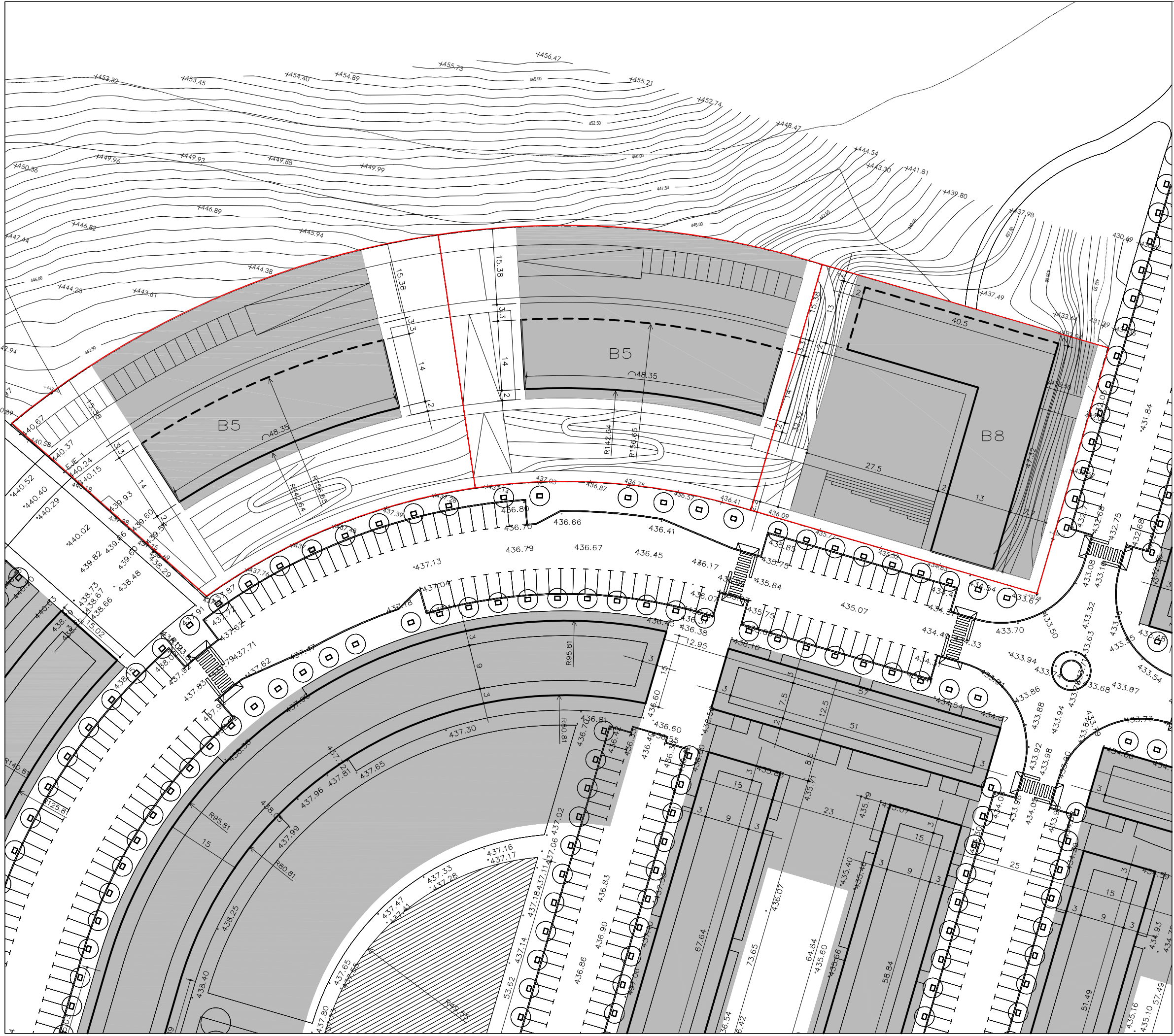
ED.01

PARCELAS

Nº REVISIÓN:
FECHA REVISIÓN:
REVISADO POR:

-
-
-
ESCALA: 1/750





- ALINEACION MÁXIMA DE SOTANO-2
- ALINEACION OBLIGATORIA DE LA EDIFICACION
- ALINEACION MAXIMA DE LA EDIFICACION
- RASANTE
- ALTURA DE LA EDIFICACION
- DELIMITACIÓN SUBPARCELAS



C/ Nueva 8, Oficina 2
Mutiva Alta
31192 Navarra
T 948 23 98 25
F 948 23 76 07
www.asoarq.com
aa@asoarq.com

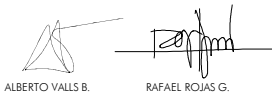
MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA BF1 DE RIPAGAINA

PARCELA BF1, RIPAGAINA
PAMPLONA (NAVARRA)
PROMUEVE: NASUVINSA

08025

NOVIEMBRE 2017

ARQUITECTOS:



ALBERTO VALLIS B. RAFAEL ROJAS G.

ARQUITECTO COLABORADOR: LAURA IRURZUN

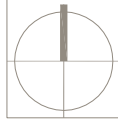
MODIFICACIÓN

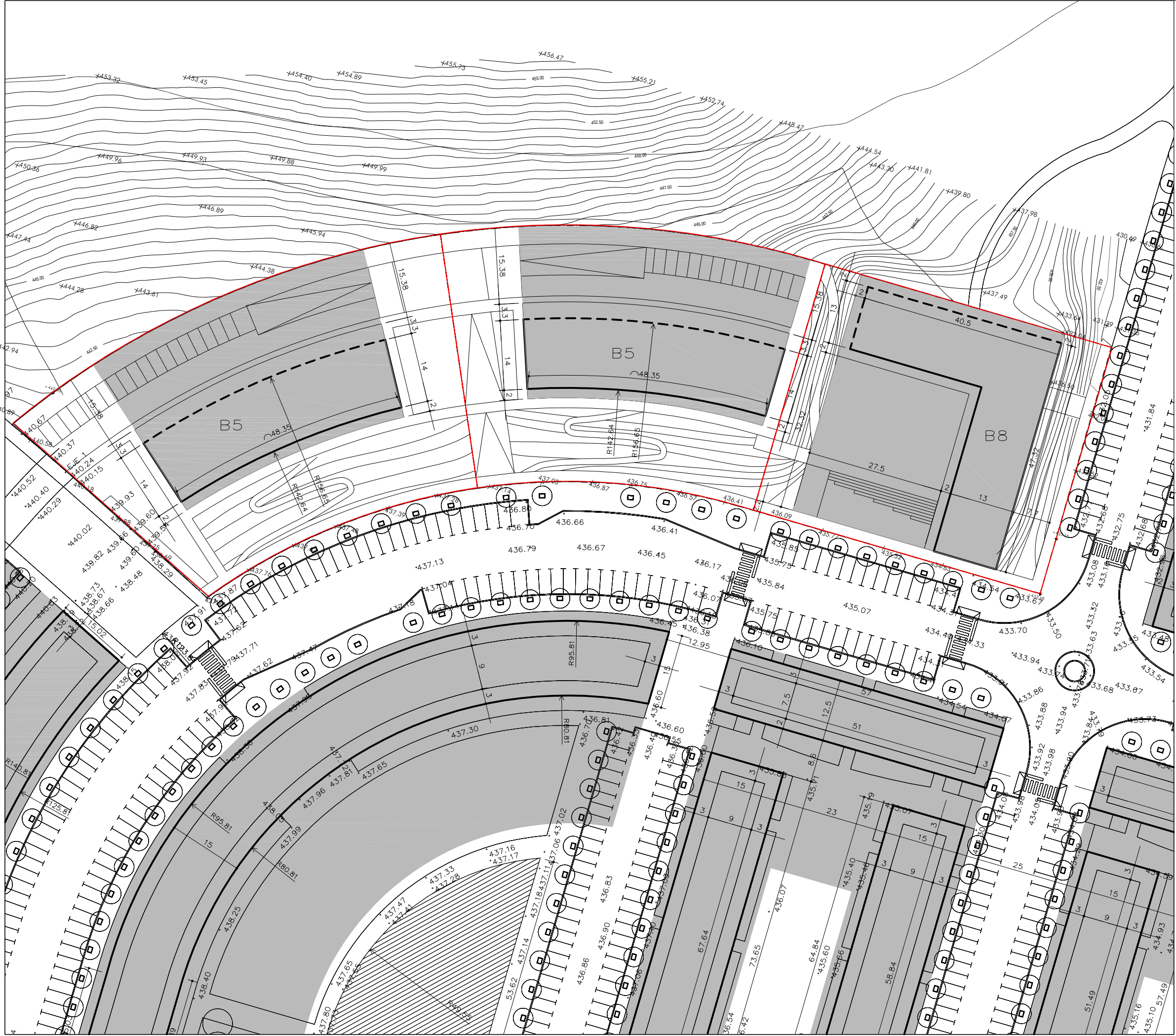
ED.02

ALINEACIONES Y ALTURAS
PLANTAS SÓTANO-2

Nº REVISIÓN:
FECHA REVISIÓN:
REVISADO POR:

ESCALA: 1/750





- ALINEACION MÁXIMA DE SOTANO-1
- ALINEACION OBLIGATORIA DE LA EDIFICACION
- ALINEACION MAXIMA DE LA EDIFICACION
- RASANTE
- ALTURA DE LA EDIFICACION
- DELIMITACIÓN SUBPARCELAS

ARQUITECTOS
ASOCIADOS



C/ Nueva 8, Oficina 2
Mutiva Alta
31192 Navarra
T 948 23 98 25
F 948 23 76 07
www.asoarq.com
aa@asoarq.com

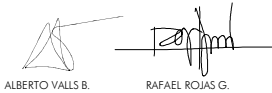
MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE PARCELA BF1 DE RIPAGAINA

PARCELA BF1, RIPAGAINA
PAMPLONA (NAVARRA)
PROMUEVE: NASUVINSA

08025

NOVIEMBRE 2017

ARQUITECTOS:



ARQUITECTO COLABORADOR: LAURA IRURZUN

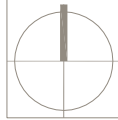
MODIFICACIÓN

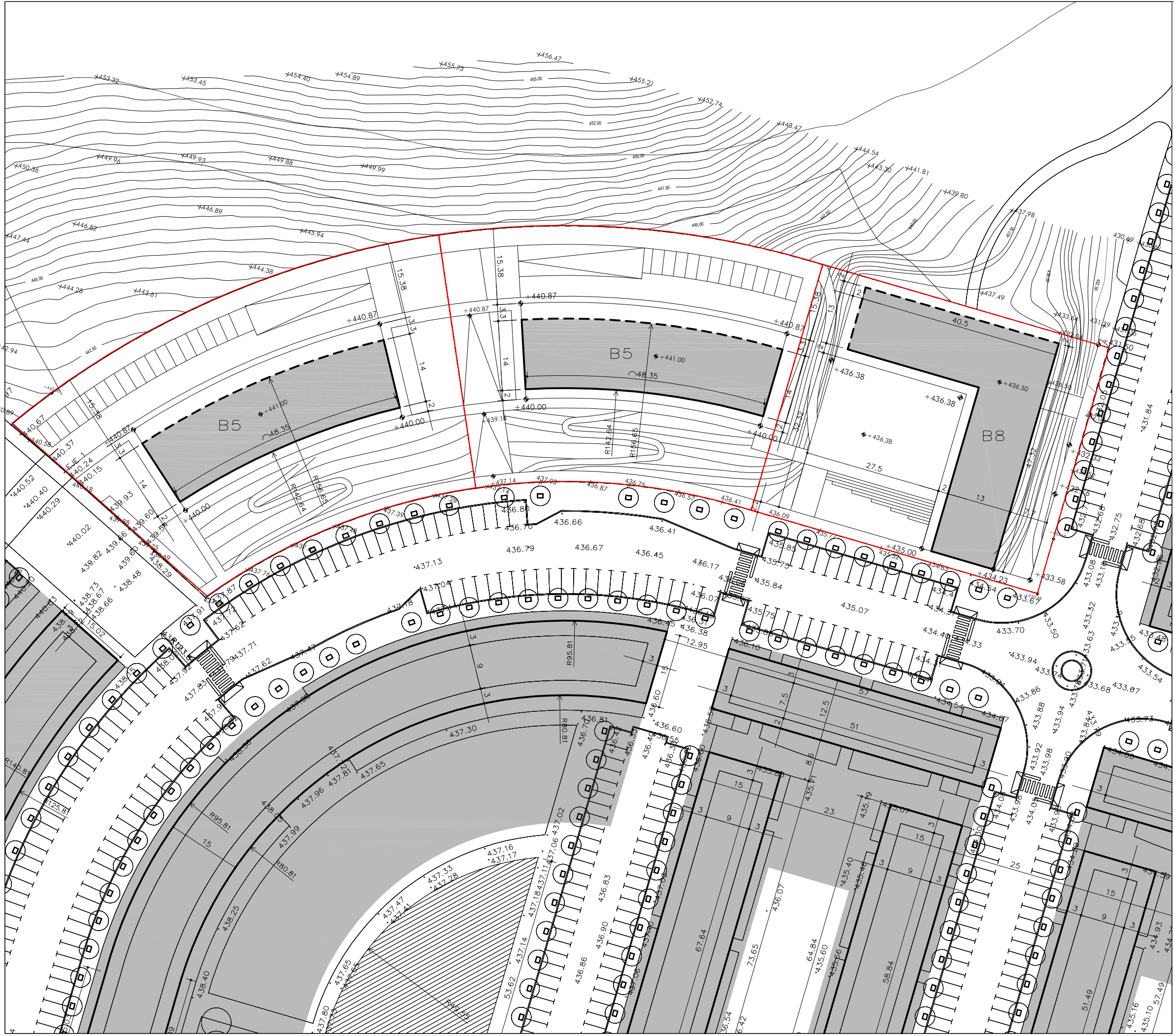
ED.03

ALINEACIONES Y ALTURAS
PLANTAS SÓTANO-1

Nº REVISIÓN:
FECHA REVISIÓN:
REVISADO POR:

ESCALA: 1/750





- ALINEACION MAX PLANTA BAJA Y ELEVADAS
- ALINEACION OBLIGATORIA DE LA EDIFICACION
- ALINEACION MAXIMA DE LA EDIFICACION
- RASANTE
- ALTURA DE LA EDIFICACION
- DELIMITACIÓN SUBPARCELAS



C/ Nueva 8, Oficina 2
Mutiva Alta
31192 Navarra
T 948 23 98 25
F 948 23 76 07
www.asoarq.com
aa@asoarq.com

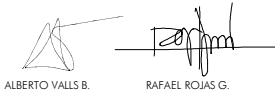
MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE PARCELA BF1, RIPAGAINA

PARCELA BF1, RIPAGAINA
PAMPLONA (NAVARRA)
PROMUEVE: NASUVINSA

08025

NOVIEMBRE 2017

ARQUITECTOS:



ARQUITECTO COLABORADOR: LAURA IRURZUN

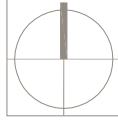
MODIFICACIÓN

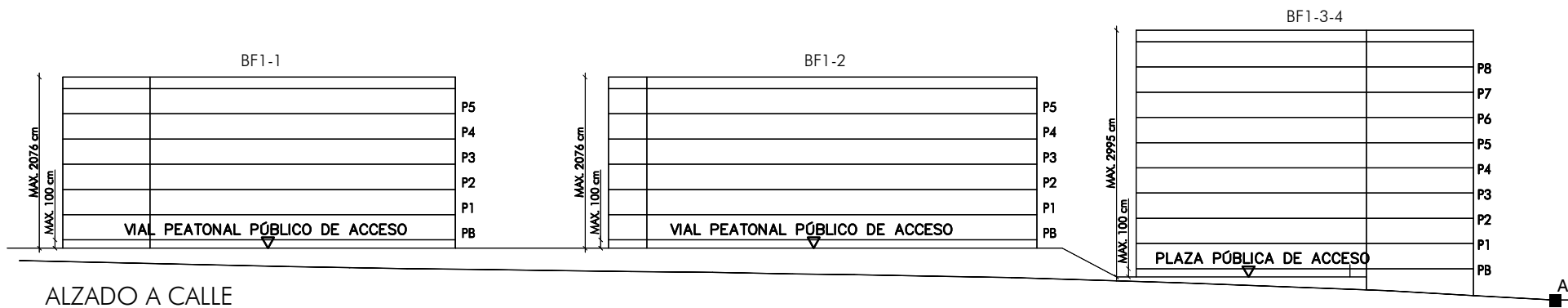
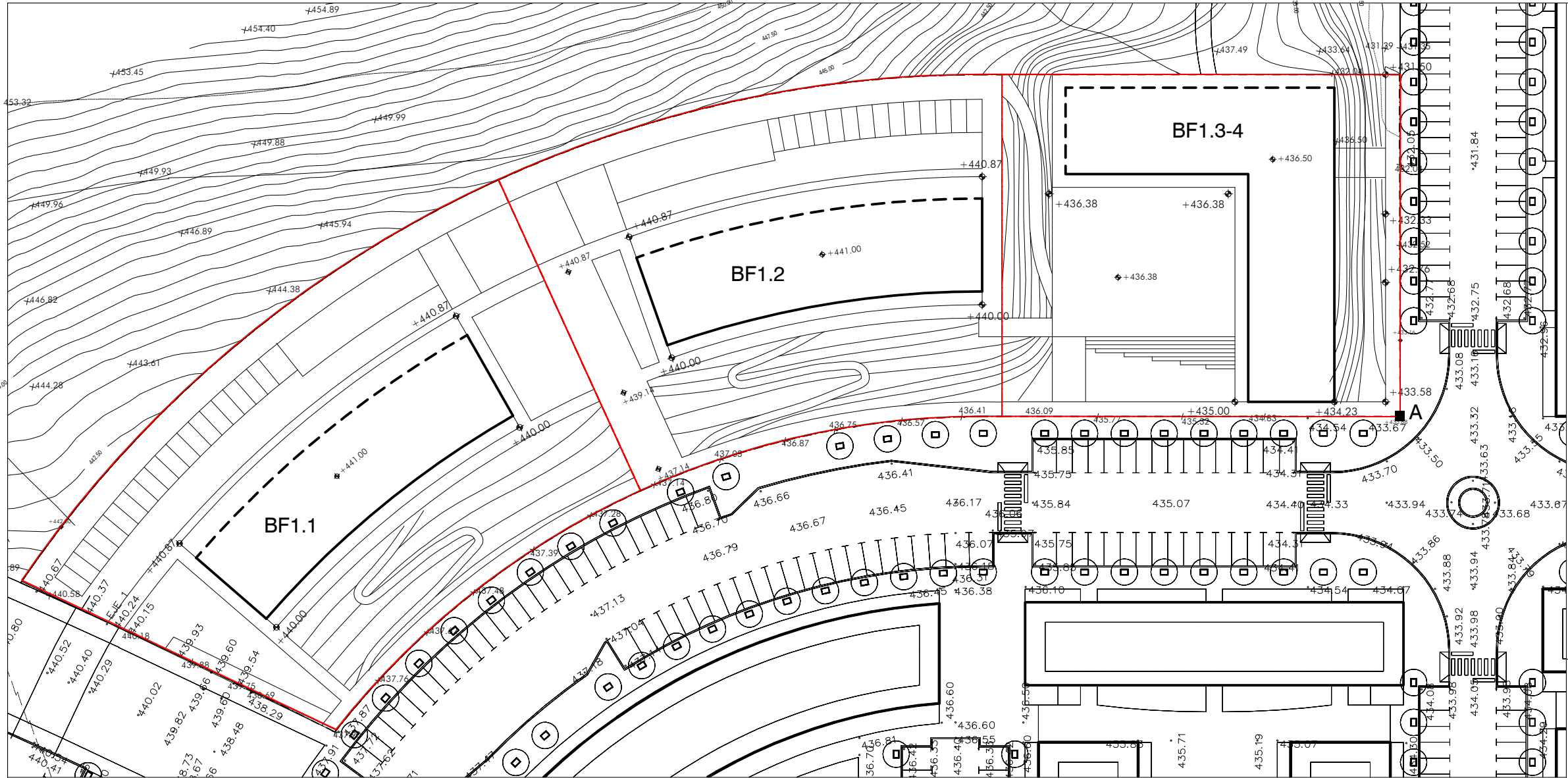
ED.04

ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS
PLANTAS BAJA Y ELEVADAS

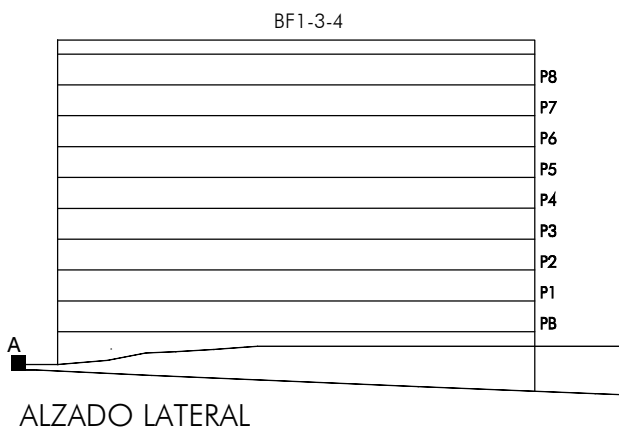
Nº REVISIÓN:
FECHA REVISIÓN:
REVISADO POR:

ESCALA: 1/750





ALZADO A CALLE



ALZADO LATERAL



C/ Nueva 8, Oficina 2
Mutiva Alta
31192 Navarra
T 948 23 98 25
F 948 23 78 07
www.asoarq.com
aa@asoarq.com

**MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA BF1, RIPAGAINA**

08025
PAMPLONA (NAVARRA)
PROMUEVE: NASUVINSA
NOVIEMBRE 2017

ARQUITECTOS:



ARQUITECTO COLABORADOR: LAURA IRURZUN

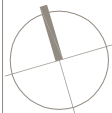
MODIFICACIÓN

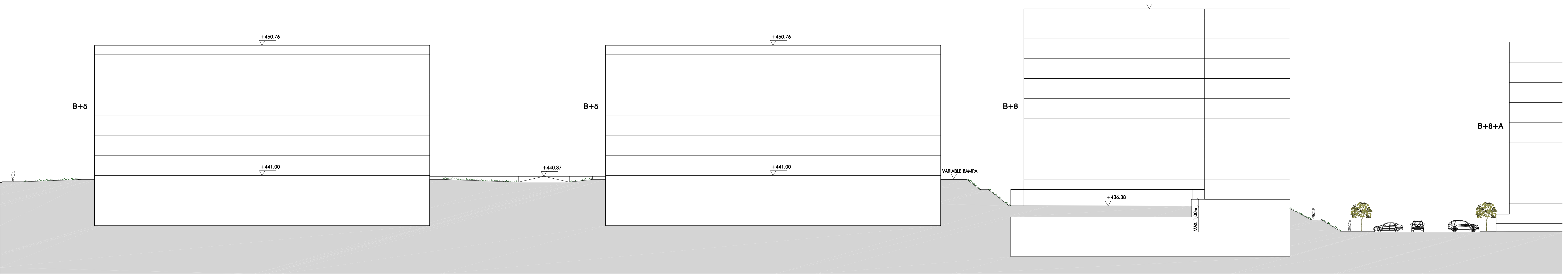
ED.05

ESQUEMA ALZADOS

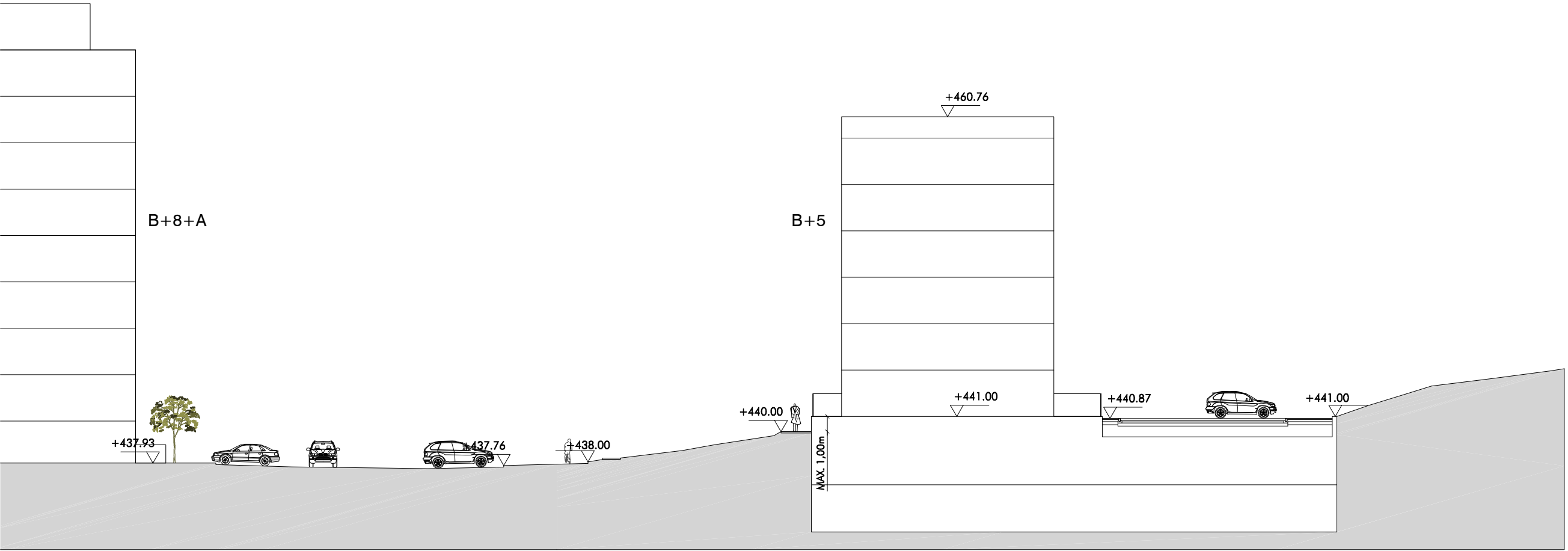
Nº REVISIÓN:
FECHA REVISIÓN:
REVISADO POR:

ESCALA: 1/750

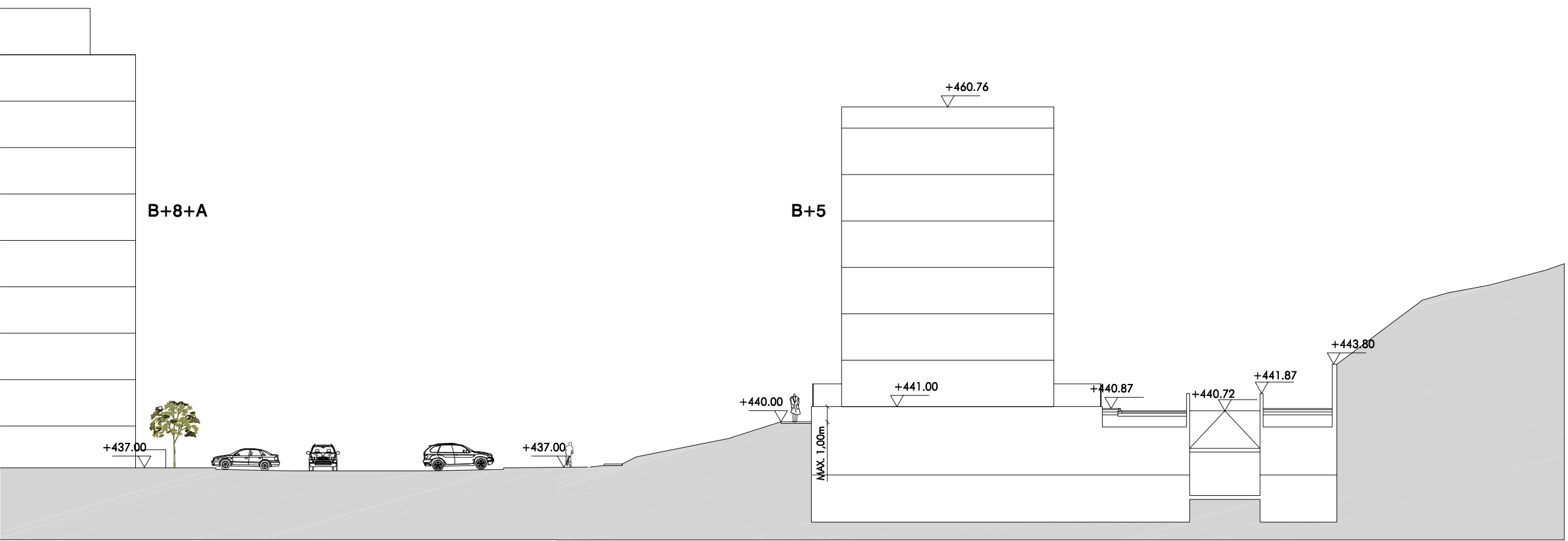




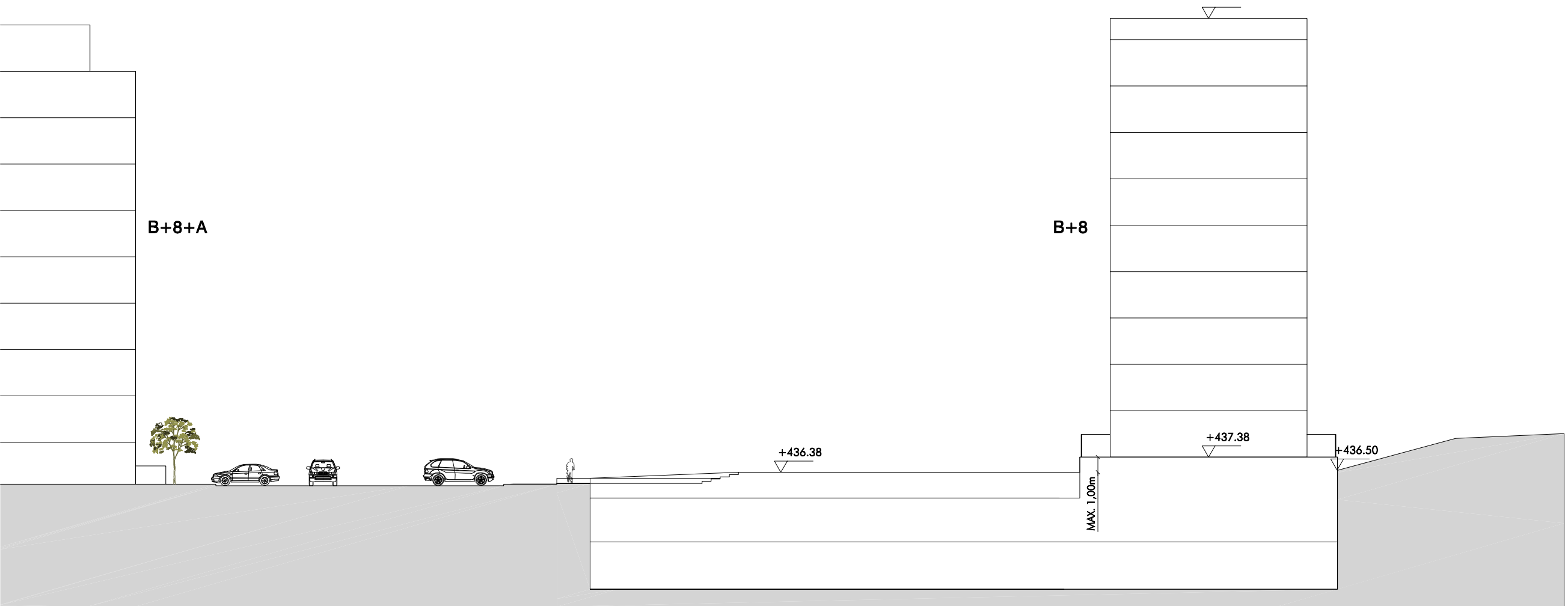
SECCIÓN-1



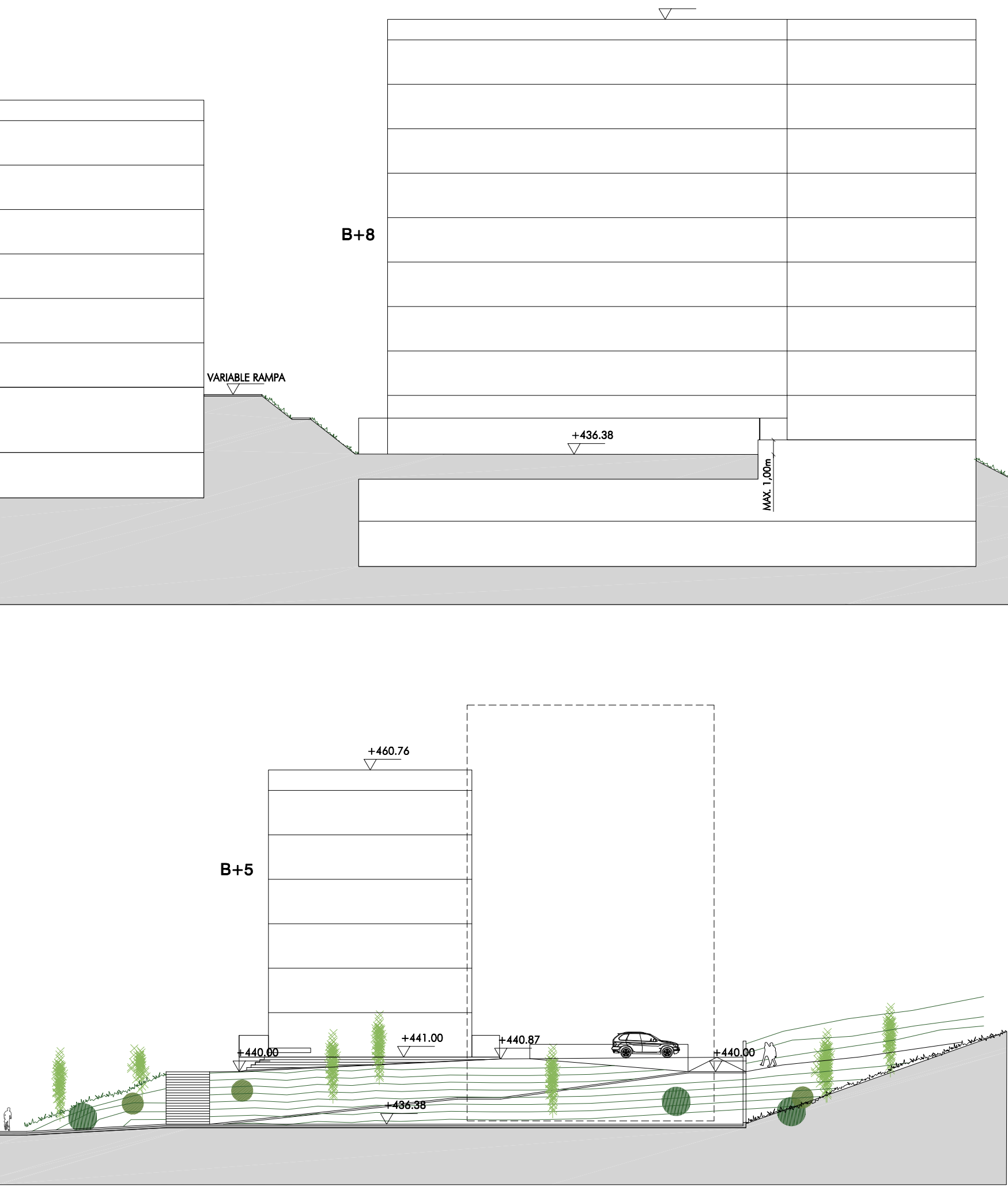
SECCIÓN-2



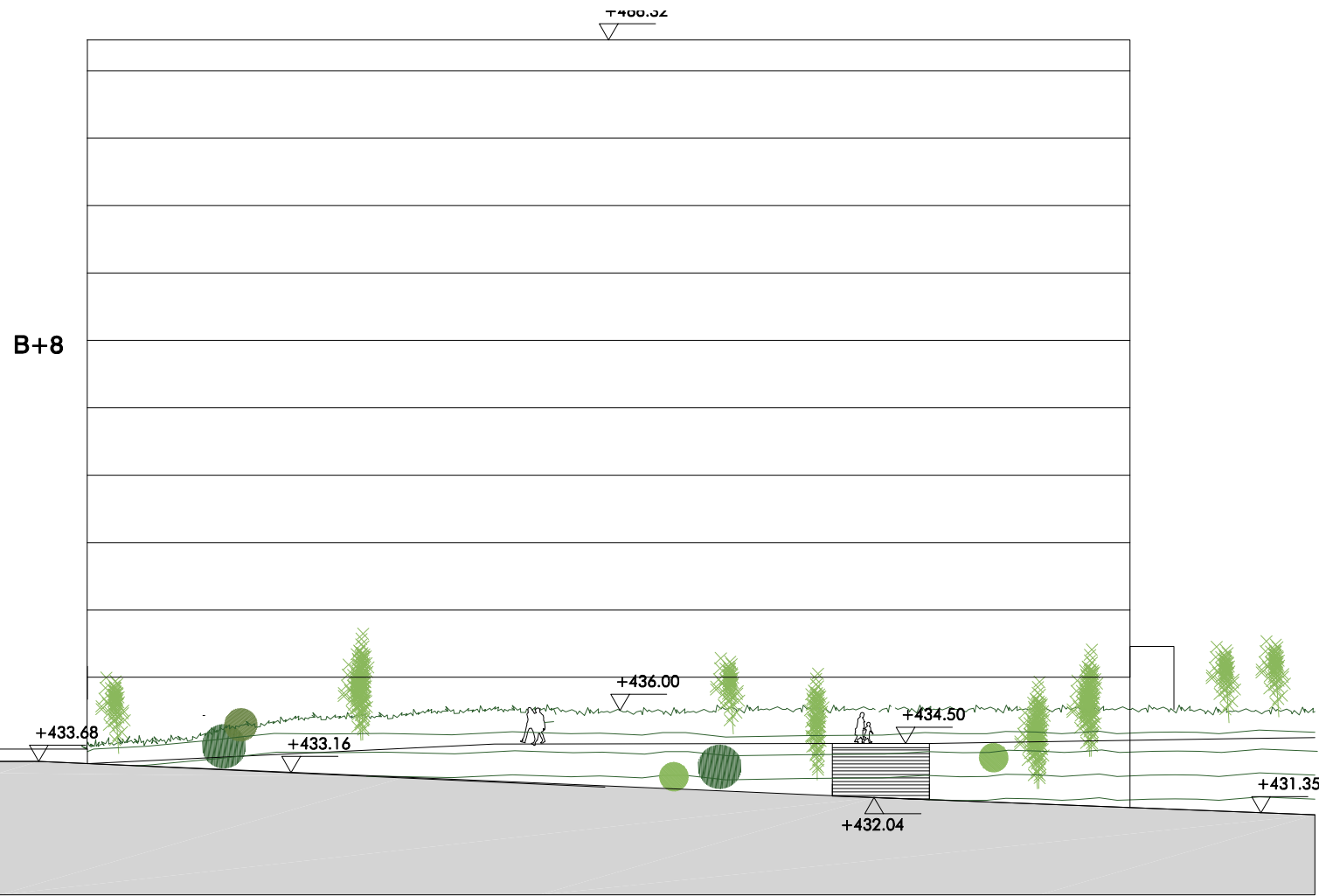
SECCIÓN-3



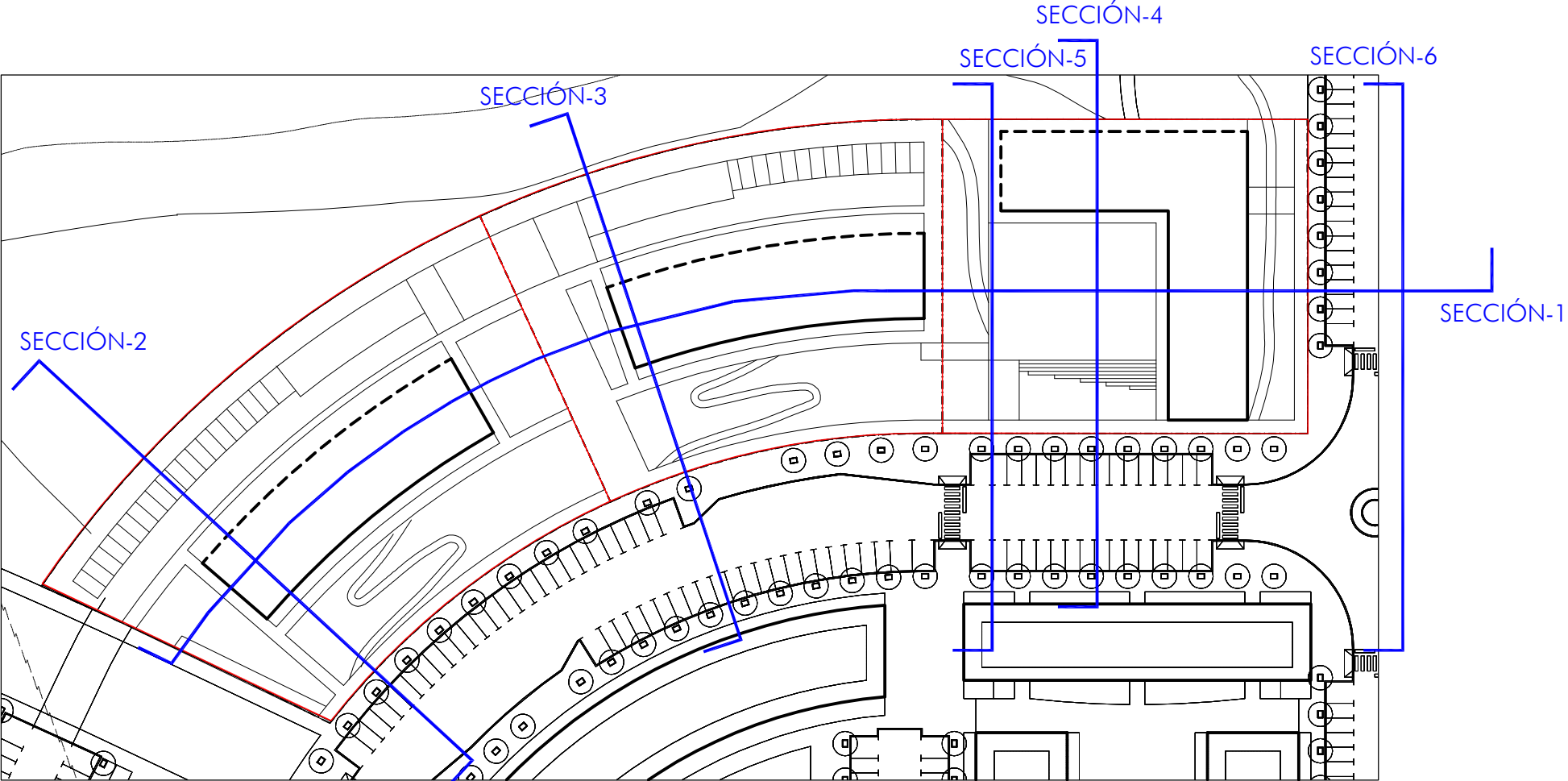
SECCIÓN-4



SECCIÓN-5



SECCIÓN-6



ABSOLUTECTOS
ASOCIADOS

C/ Nueva 6, Oficina 2
Móstoles Alta
28112 Madrid
T 948 23 86 35
F 948 23 76 07
www.absolutos.com
info@absolutos.com

MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA BF1 DE RIPAGAINA
PARCELA BF1, RIPAGAINA
PARRILLA (NARRA)
PROYECTO: NASUVINSA
NOVIEMBRE 2017

ARQUITECTOS:

ALBERTO VALER
RAFAEL RUIZ

ARQUITECTO COLABORADOR: LAURA BURZUN

MODIFICACIÓN
ESQUEMA SECCIONES
ED.06

Nº REVISIÓN: -
FECHA REVISIÓN: -
REVISADO POR: -
ESCALA: 1/300