

CONCURSO DE PROYECTOS CON INTERVENCIÓN DE JURADO PARA LA REURBANIZACIÓN DE LA PLAZA SANTA ANA

ANEXO B. REGENERACIÓN URBANA Y PIP-6

El PIP-6 es un Proyecto de Intervención Pública redactado para promover y gestionar la regeneración urbana de la manzana de la Plaza de Santa Ana del Casco Antiguo de Pamplona (manzana nº 153). Pretendía la mejora tanto del espacio urbano como del parque edificatorio.

Fue aprobado en el Pleno del Ayuntamiento de Pamplona el 19/10/2007, y por el Servicio de Vivienda del Gobierno de Navarra el 23/04/2009, por lo que han transcurrido unos 17 años desde su redacción.

Es necesario contextualizar el PIP-6 para abordar su complejidad. En primer lugar, lo encuadraremos como una parte de la estrategia general para el Casco Antiguo.

2.1 ESTRATEGIA DE REGENERACIÓN URBANA EN EL CASCO ANTIGUO

El PIP-6 no es un proyecto aislado, sino que está enmarcado en una estrategia general de regeneración urbana del Casco Antiguo de Pamplona. Esta estrategia ha sido concebida a largo plazo y se ha desarrollado mediante distintos planes y convenios en función de las necesidades del momento, y fundamentalmente buscando un equilibrio entre la conservación del patrimonio y las nuevas necesidades de la sociedad que garanticen un barrio vivido y bien conservado.

Para encuadrar la propuesta del PIP-6 en esa estrategia general, de forma complementaria al ANEXO A, vamos a resumir a continuación otros hitos también incidentes:

El 29/04/1968 el Casco Antiguo de Pamplona se declaró Bien de Interés Cultural con la categoría de Conjunto Histórico.

El 01/10/2001 el Casco Histórico de Pamplona se declaró Área de Rehabilitación Preferente lo que supuso un incremento de subvenciones para la rehabilitación de edificios, y una apuesta clara por la regeneración del barrio.

En el año 2001 se creó Pamplona Centro Histórico, S.A., sociedad pública del Ayuntamiento de Pamplona, con el objetivo de fomentar la rehabilitación integral del Casco Antiguo, I y II Ensanche. Comenzó su andadura en el año 2004. Previamente, en el Pleno Ordinario del Ayuntamiento del 21/09/2000 se había aprobado la delimitación de los barrios, y posteriormente se amplió la zona de actuación a todo el término municipal de Pamplona, por acuerdo de la Junta de Gobierno del 18/09/2015.

El 07/09/2002 se aprobó definitivamente el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico de Pamplona (en adelante PEPRI), específicamente redactado para fomentar la conservación y revitalización del casco.

Efectivamente, el PEPRI pretendía por un lado garantizar la protección del patrimonio arquitectónico y urbano del Casco Antiguo, y por otro, invertir los procesos de deterioro físico económico y social que sufrían ciertas zonas del barrio.

A estos efectos, y especialmente en el intento de la reversión del deterioro del tejido urbano existente, se definieron las llamadas Zonas de Intervención Preferente (ZIP). Las ZIP permitieron un estudio más detallado para definir una propuesta específica para las zonas más deterioradas.

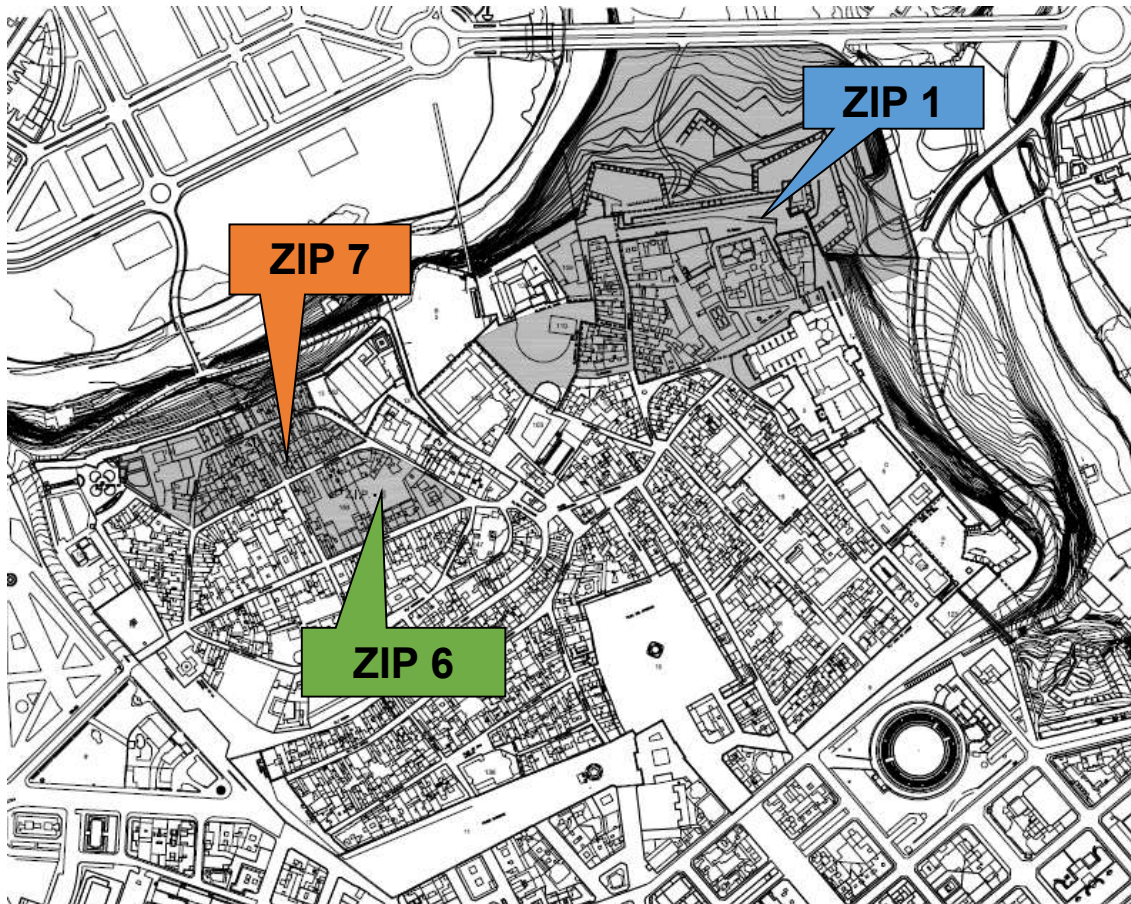
Se trataba de zonas en las que especialmente se daban diversas circunstancias negativas y que se realimentaban entre sí:

- Un elevado envejecimiento o mal estado de los edificios de viviendas.
- Edificios en parcelas largas y estrechas (parcela gótica), y con excesiva altura debido a la forma de crecimiento de la ciudad antigua, lo que produce una escasez de luz y ventilación y la dificultad para cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad.
- Esto mismo generó numerosas inadecuaciones urbanísticas, superando el fondo y la altura de la edificación permitida por el PEPRI.
- Una dificultad o imposibilidad para garantizar la accesibilidad a las viviendas (incorporación de ascensores).
- Una baja capacidad adquisitiva de las comunidades de vecinos para las inversiones que requería el edificio para su rehabilitación y actualización.
- Dificultades de gestión por parte de algunas comunidades de propietarios para promover la rehabilitación del edificio.

En definitiva, en base a los estudios socioeconómicos y del medio físico realizados se identificaron aquellas zonas con mayor riesgo de vulnerabilidad y sus causas. Posteriormente se realizarían propuestas de intervención para facilitar su regeneración mediante fórmulas que permitirían la intervención pública, sea mediante la implementación de medidas económicas o de medidas de gestión e incluso de liderazgo que se han ido desarrollando hasta el día de hoy.

En el Casco Histórico se delimitaron 3 ZIPs:

- ZIP-1: Zona calles del Carmen, Navarrería, Redín y Dos de Mayo.
- ZIP-6: Zona calles Mayor, Joaquín Jarauta e Hilarión Eslava (Manzana de Plaza Santa Ana).
- ZIP-7 que comprende la zona integrada por las calles Descalzos, Joaquín Jarauta y Eslava. Esta ZIP fue delimitada posteriormente.



Plano del Centro Histórico con las tres Zonas de Intervención Preferente que están delimitadas en la actualidad

Para prever las actuaciones de cada ZIP, se redactaron los correspondientes PIG.s (Proyectos de Intervención Global) previstos en el PEPRI.

La denominación de los Proyectos de Intervención Global (PIG.) ha sido recientemente modificada por el Gobierno de Navarra, denominándose actualmente Proyectos de Intervención Pública (PIP).

En el año 2007 se aprobó una modificación puntual del PEPRI por la que permitía que un PIP pudiera plantear modificaciones normativas para posibilitar su desarrollo.

En cuanto al contenido de los PIPs, incluían un estudio particularizado para cada zona ZIP que analizaba las distintas variables relacionadas con la vulnerabilidad.

Tras estos análisis previos se realizó un diagnóstico y para revertir la situación de vulnerabilidad se concretaron las propuestas de cada PIP con los siguientes objetivos compartidos:

- Mejorar las dotaciones: Obtención de espacios libres y dotacionales previstos en el PEPRI.
- Mejorar las condiciones de habitabilidad del conjunto residencial.
- Fomentar las actuaciones conjuntas proponiendo PAs (Propuestas de Actuación Conjunta) y PRs (Propuestas de Rehabilitación Conjunta).

Se partió de una primera Actuación Conjunta piloto ejecutada en Descalzos: nº 23, 25 y 27 (PA-5 del PIP-7)



Edificaciones preexistentes de Descalzos 23, 25 y 27

La promoción consistió en la demolición de los tres edificios y nueva construcción de un único edificio de viviendas agrupando las tres parcelas en una.



Nueva promoción de Descalzos 23-25-27

En este punto quedaban ya articulados los mecanismos urbanísticos para trasladar la estrategia general de regeneración urbana del Casco Antiguo al detalle que necesitaba cada zona vulnerable.

Las propuestas de los PIPs tenían y tienen un carácter voluntario, por lo que para ejecutarlas son necesarias una mayor incentivación económica y el liderazgo por parte de la administración pública, ya que precisamente las zonas más deterioradas lo estaban por las

dificultades tanto económicas como de gestión de la iniciativa privada. Para ello PCH-IB, SA comenzó su andadura en el año 2004 que orientaría su actividad hacia lo que posteriormente se llamarían oficinas de proximidad.

Efectivamente, la LF 8/2004 de Protección Pública de la Vivienda en Navarra, decía en la exposición de motivos, pto. 3:

“La ley Foral pretende fomentar la actividad rehabilitadora de los entornos urbanos y, en especial, los procesos de rehabilitación agrupada o conjunta. Se reconoce prioridad a las actuaciones en áreas calificadas de rehabilitación preferente”

Para ello, además de los recursos anteriores, y con el objeto de mejorar el parque residencial se estructuró un plan de realojos gracias a los siguientes hitos:

- El 18/05/2005, el Ayuntamiento de Pamplona y el Gobierno de Navarra firmaron el Plan de Actuación Conjunta 2005-2007 en materia de Urbanismo, Suelo y Vivienda. Entre otros, EL Ayuntamiento de Pamplona se comprometía a la elaboración de los PIPs en el Casco Antiguo, y el Gobierno de Navarra a modificar la normativa para mejorar los apoyos económicos a los particulares afectados por los PIPs., y considerar sujetos de realojo a las personas propietarias de viviendas incluidas en Actuaciones Conjuntas promovidas, en este caso por PCH-IB.
- El 02/11/2005, el Consejo de Administración de PCH-IB aprobó el Plan de Vivienda del Casco Antiguo. El objeto fue definir un programa concreto de actuación desarrollando las previsiones del PEPRi en las ZIPs, en materia de vivienda.
- El Decreto Foral 4/2006 por el que se regularon las actuaciones protegibles en materia de vivienda y el fomento de la edificación residencial, permite incrementar las subvenciones en aquellos edificios en los que esté prevista una actuación conjunta en un PIP: incrementa las subvenciones en los casos de rehabilitación conjunta y define las subvenciones en el caso de renovación de edificios promovidas por administraciones públicas o sociedades instrumentales, como es el caso de PCH-IB. Actualmente se regulan por el DF 61/2013.

Estos hitos, además de mejorar las subvenciones disponibles para este tipo de actuaciones, definían una política de realojos que ha sido fundamental y necesaria para la ejecución de las previsiones. Entre otras, reconocía el derecho de realojo en una VPO de los propietarios afectados por las previsiones de los PIPs.

En cuanto a las opciones de adquisición de las viviendas, se habilitaron diversas soluciones con objeto de que los propietarios pudieran optar por la que más se adecuara a sus intereses:

- 1- Tanto el Ayuntamiento de Pamplona, como el Gobierno de Navarra dotaron subvenciones para viabilizar la permuta de viviendas antiguas por las recientemente construidas a aquellos propietarios que se decidieran por esta opción.

- 2- Por parte del Ayuntamiento de Pamplona se implementaron los realojos mediante alquileres vitalicios en las nuevas promociones para aquellas personas mayores de 65 años y con rentas bajas que optaran por esta opción de residir en edificios recién construidos y con prestaciones contemporáneas, como son el ascensor y un grado de confort alto en sus viviendas. También se creó la posibilidad de realojos temporales de propietarios que optaban por reubicarse en la promoción prevista en el mismo lugar en que residían.
- 3- Por parte del Gobierno de Navarra además se posibilitó el realojo en viviendas VPO reservadas al efecto, ubicadas mayormente en el entorno del Casco Antiguo, aportando también subvenciones para viabilizar este tipo de permuta.

Esta política de adquisiciones pretendía facilitar la gestión de las promociones ofreciendo distintas alternativas para el consenso con cada uno de los propietarios, y especialmente fijar la población existente con objeto de no desarraigar a sus propietarios. Efectivamente, los propietarios de las viviendas incluidas en una propuesta de actuación de las ZIP han tenido las siguientes posibilidades:

- 1- Permutar su vivienda por una VPO reservadas al efecto por el Gobierno de Navarra.
- 2- Permutar su vivienda por otra incluida en una de las nuevas promociones de viviendas previstas en las propias ZIP, es decir, de realojarse en la misma zona mediante la fórmula de “Cesión Onerosa”.
- 3- Realojarse con un alquiler vitalicio en una vivienda de nueva promoción de PCH en el caso de personas mayores con rentas bajas.
- 4- Vender a PCH-IB su vivienda a precio de mercado.

Por último cabe destacar un aspecto no menos importante: la limitación del precio, tanto para el alquiler como para la venta, de las nuevas viviendas construidas: En base al convenio del Plan de Actuación Conjunta 2005-2007 entre el Ayuntamiento y el Gobierno, las viviendas construidas en las nuevas promociones al amparo de las PAs son protegidas contractualmente por una limitación de precios en base a la aplicación de módulos de vivienda protegida por el Gobierno de Navarra, más el derecho de tanteo y retracto a favor de la administración ante la posible venta de las mismas, más la obligación del destino de la vivienda a la residencia permanente. En el mismo, también se reconocía sujetos de realojo a los/as propietarios/as de las viviendas afectadas por las PAs definidas en los PIPs, lo cual además habilitaba la vía de permuta por una vivienda VPO.

El interés de esta medida que se viene realizando desde el inicio de las nuevas promociones, radica no sólo en evitar la posible gentrificación, sino además el posibilitar la creación de un pequeño parque de vivienda protegida en un barrio en el que al no ser de nuevo desarrollo no tiene previsión de creación de vivienda con calificación de protección.

En cuanto a la gestión de las previsiones, el Ayuntamiento de Pamplona encomendó a PCH-IB la gestión, liderazgo y promoción de aquellas propuestas de actuación de las ZIPs. cuya

viabilidad, estado de conservación o situación estratégica hacían recomendable el impulso público de las actuaciones. Para ello se implantó una oficina de proximidad en el barrio, actualmente situada en la planta baja de C/ Descalzos 47-53.

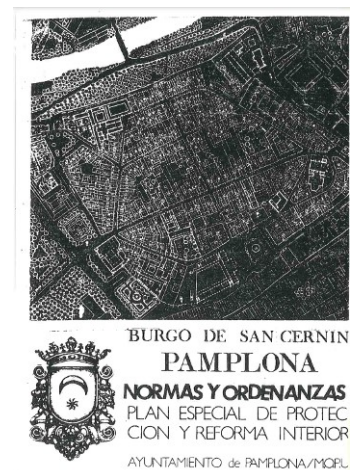
2.2 ANTECEDENTES DEL PIP-6

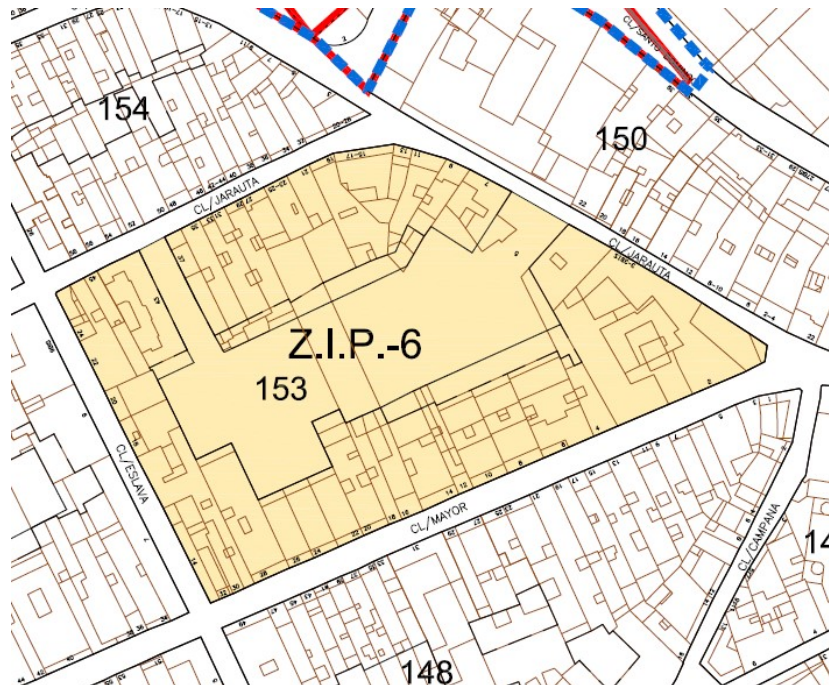
En el año 1979, enmarcado en una campaña europea para el renacimiento de la ciudad, el MOPU promueve un programa de 31 estudios piloto de rehabilitación en cascos históricos, entre los que se encuentra la manzana de la Plaza Santa Ana. La entonces llamada “manzana piloto”, fue objeto de un plan especial que no se llegó a desarrollar, pero sirvió de base para el PEPRI posterior. El 03/07/1984 el pleno del Ayuntamiento de Pamplona aprobó el Plan General de Ordenación Urbana, estando vigente el convenio con el MOPU por el que, para recibir las subvenciones de las Áreas de Rehabilitación Integral, era necesario redactar un planeamiento específico. El 10/04/1986 se aprobó definitivamente un PEPRI del Burgo de San Cernin, en el que se realizaba ya un planteamiento integral de recuperación y conservación unido a la búsqueda de una mejora social.

Con la concesión presupuestaria del MOPU unida a la del Ayuntamiento de Pamplona, se comenzó con la rehabilitación de edificios de la calle Mayor y con el intento de demoler los edificios del interior de la manzana para liberar el espacio interior. En el año 1989 se derribó la nave de la antigua fábrica de lejías “El Tigre”, pero el espacio central no se liberó hasta el año 2018 con la demolición de la nave de Muebles Apesteguía, tras haber sido adquirido por el Ayuntamiento de Pamplona tras varios años de negociaciones.

2.3 DELIMITACIÓN DE LA ZIP-6

Tal y como se ha referido anteriormente, en el PEPRI del 2001 quedaba delimitada la Zona de Intervención Preferente ZIP-6, según el plano N°13 de Ordenación: Zonificación, desarrollo ZIP y otros.





Extracto del plano N° 13 de Ordenación del PEPRi en el que se delimita la ZIP-6 (manzana 153)

En cuanto a la forma de desarrollar las previsiones, en el artículo nº15 *De los Proyectos de Intervención Global* (s/ modificación BON 154 del 12/12/2007), dice en su punto 1:

“1. Para el desarrollo de las Zonas de Intervención Preferente establecidas en el plan, o en aquellas otras que posteriormente se determinen conforme al procedimiento establecido en el artículo 146 LFOTU, se redactarán Proyectos de Intervención Global que deberán atenerse a las prescripciones establecidas en el presente Plan en cuanto a los niveles de protección de las edificaciones, espacios libres, niveles de intervención y régimen urbanístico”

2.4 REDACCIÓN Y CONTENIDOS DEL PIP-6

El PIP-6 desarrollaba tanto las previsiones del PEPRi como del Plan de Vivienda del Casco Antiguo, de forma específica y adecuada a la manzana de Santa Anta (Manzana nº153). Para ello, se realizó un estudio multidisciplinar con los siguientes aspectos:

- Estudio sociológico
- Estudio económico (Análisis de viabilidad y actuaciones en materia de vivienda)
- Estudio del medio físico (edificios y espacio urbano) y en base a los cuales se realizó una propuesta para regenerar la manzana, con una programación detallada de las actuaciones.

- Estudio geológico-geotécnico en base a catas realizadas
- Estudio histórico y arqueológico.

Cabe decir que en el año 1997 se había realizado la “Memoria programa para la gestión de la Zona de Actuación 6 del Centro Histórico de Pamplona” encargado por el Ayuntamiento de Pamplona y que sirvió como base o estudio previo de la manzana.

En la época de la redacción del PIP-6, se encontraba bastante avanzada la peatonalización del Centro Histórico y la restauración del Paseo de Ronda que, unidos a la rehabilitación del Palacio Condestable finalizada en el año 2008 y a las rehabilitaciones de edificios realizadas por los particulares también han supuesto un avance importante en la regeneración de la manzana.

Finalmente, el PIP-6 fue aprobado por el Gobierno de Navarra el 22/04/2009, lo que implicaba la posibilidad de que sus actuaciones previstas accedieran a importantes subvenciones previstas en el DF 4/2006 y posteriores decretos de actuaciones protegibles.

A estas subvenciones se añadirían las del Ayuntamiento de Pamplona, más la aportación del resto de recursos públicos ya mencionados anteriormente: reserva de viviendas VPO para realojos, gestión, liderazgo y promoción de PCH-IB, etc...

En cuanto a las propuestas del PIP-6, una vez habilitadas las anteriores medidas económicas, de gestión y liderazgo, el proyecto definía y programaba una serie de intervenciones en el medio físico: Parte de ellas se referían a la mejora de las dotaciones públicas para fomentar el uso de los espacios urbanos y la conexión con el resto del barrio, y otras a la mejorar del parque de viviendas para consolidar el uso residencial, fundamento de un barrio vivo.

- 1- INTERVENCIÓN DOTACIONAL: El PIP proponía la urbanización de una gran plaza, que, unida a la rehabilitación del Condestable, se convirtiera en el centro del burgo de San Cernin. Para ello en primer lugar sería necesario adquirir la totalidad de las edificaciones que existían el espacio interior con objeto de demolerlas:



Mejora de dotaciones en el PIP-6

La plaza se definió con un Proyecto de Urbanización que incluía el diseño de una plaza de uso libre público y sus accesos, una galería comercial y de ocio en plantas -1 y -2 de sótano, y un aparcamiento subterráneo para residentes (134 plazas) distribuido en plantas -3 y -4 de sótano.

También se diseñaba la articulación con los edificios perimetrales: La creación de unas gradas a modo a anfiteatro conectaba con planta inferior del Condestable, se definieron de espacios libres de uso privado para la protección de las plantas bajas de los edificios residenciales, y se mejoraba acceso a la plaza desde sus calles perimetrales creando 2 pasos nuevos en planta baja a las calles Hilarión Eslava y Mayor, que se sumaban a los dos existentes en calle Jarauta.

La propuesta era la siguiente:



PIP-6: Vista aérea del antes y el después de la proyectada Plaza de Santa Ana





Planta de la nueva plaza de Santa Ana



Sección de la plaza, con galería comercial y aparcamiento subterráneo

- 2- **INTERVENCIÓN EN PARQUE RESIDENCIAL:** Se definieron propuestas de actuación (PAs) repartidas en zonas diferentes de la manzana para lograr una mejora del conjunto, y con un criterio de selección que se alinea con las previsiones del PEPRI: se trataba de edificios en mal estado o con dificultad para lograr las condiciones de habitabilidad normativas, o situados en una posición estratégica respecto a la plaza. Se programaron 7 Propuestas de Actuación o PAs que consistían en la renovación de los edificios actuales para la construcción de nuevos

edificios de viviendas para los realojos comentados anteriormente: Se destacan en naranja en el siguiente plano:



PIP-6 vigente: Extracto del plano EDIF.02

La gestión de las PAs fue encomendada a PCH-IB, y tenía un carácter voluntario, por lo que su desarrollo dependía de los acuerdos conseguidos. Efectivamente, consistía en la adquisición de los inmuebles afectados mediante acuerdos con sus propietarios-as, ofreciéndoles las fórmulas definidas en el apartado 2.1 para que se pudieran acoger a la que más se adecuara a sus intereses.

Una vez adquirido el 100% de la propiedad, PCH-IB contrataría mediante un proceso de licitación pública el proyecto y las obras de la nueva promoción. Las obras, que serían promovidas por PCH-IB, consistirían en el derribo de edificio o edificios existentes para construir un nuevo edificio de vivienda protegida para el realojo de aquellos propietarios que habían optado por esa opción.

El nuevo edificio sería diseñado con la normativa y los estándares contemporáneos: la última promoción finalizada recientemente se ha construido con el estándar Passivhaus, con estructura de paneles de madera, recuperadores de calor, galerías bioclimáticas, entre otras prestaciones.



Antes y después de la última renovación de edificaciones realizada en C/ Descalzos 33-35 (PIP-7)

2.5 GRADO DE AVANCE EN LAS PREVISIONES DEL PIP-6

Desde el año 2007 en que se aprobó el PIP, se han realizado los siguientes avances:

- Se ha avanzado de manera importante en la obtención de las propiedades del interior de la manzana. La última actuación de derribo de la nave de muebles Apesteguía ha permitido la posibilidad de unir los dos espacios libres iniciales del interior de la manzana y disponer del espacio definitivo en su verdadera dimensión.
- Pequeñas adecuaciones urbanísticas de la plaza para diversificar su uso: la pavimentación, la instalación de mobiliario de parque infantil y gimnasio de mayores, y la cesión de parte del suelo para la creación de un huerto urbano comunitario, están permitiendo un uso público ya implantado y con una limitación horaria.



Vista aérea de Google Maps 2023

- Adquisición de propiedades en las PAs: por motivos estratégicos y de mal estado de varios de los edificios, se activó exclusivamente la PA-6, que comprende los números impares de la calle Jarauta entre el nº9 y el nº21. Actualmente se han adquirido aproximadamente el 86% de los inmuebles.
Aunque se han adquirido la mayor parte de las propiedades, únicamente los edificios de Jarauta 7 (propiedad municipal), Jarauta 11 y 13 están adquiridos al 100%.

Se adjuntan a continuación varios planos del PIP-6.



- ESTANCIAS CON APERTURA A VIA PUBLICA
- ESTANCIAS CON APERTURAS A PATIOS INTERIORES
- ESTANCIAS CON APERTURA INDIRECTA
- ESTANCIAS INTERIORES
- ESPACIOS DISTRIBUIDORES

P.I.G. 6 SANTA ANA
PROYECTO DE INTERVENCIÓN GLOBAL Z.I.P. 6 SANTA ANA. FASE DE PROYECTO DE EJECUCIÓN NOVIEMBRE 2005
PAMPLONA CENTRO HISTÓRICO S.A.

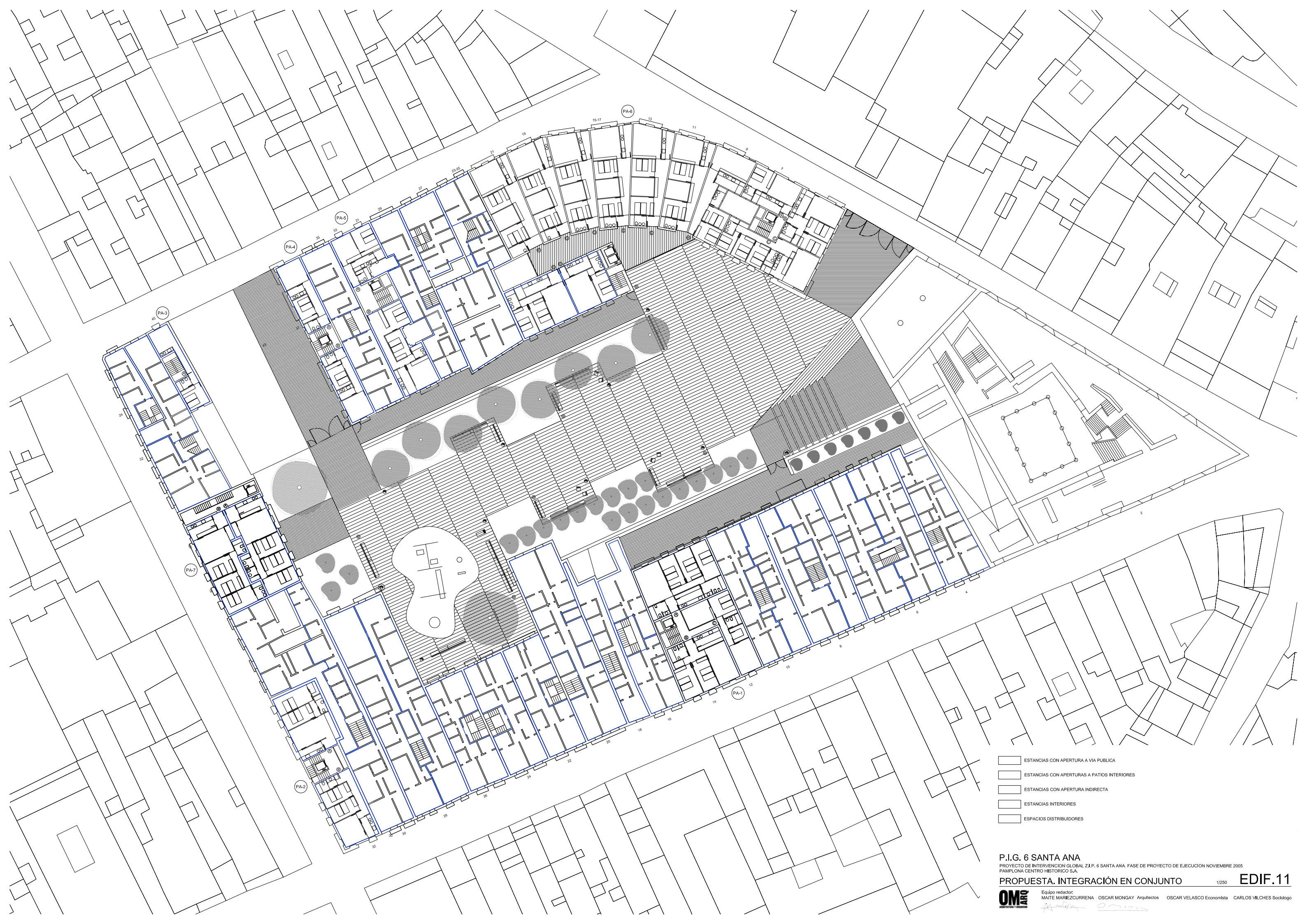
PROPUESTA. INTEGRACIÓN EN CONJUNTO

1/250

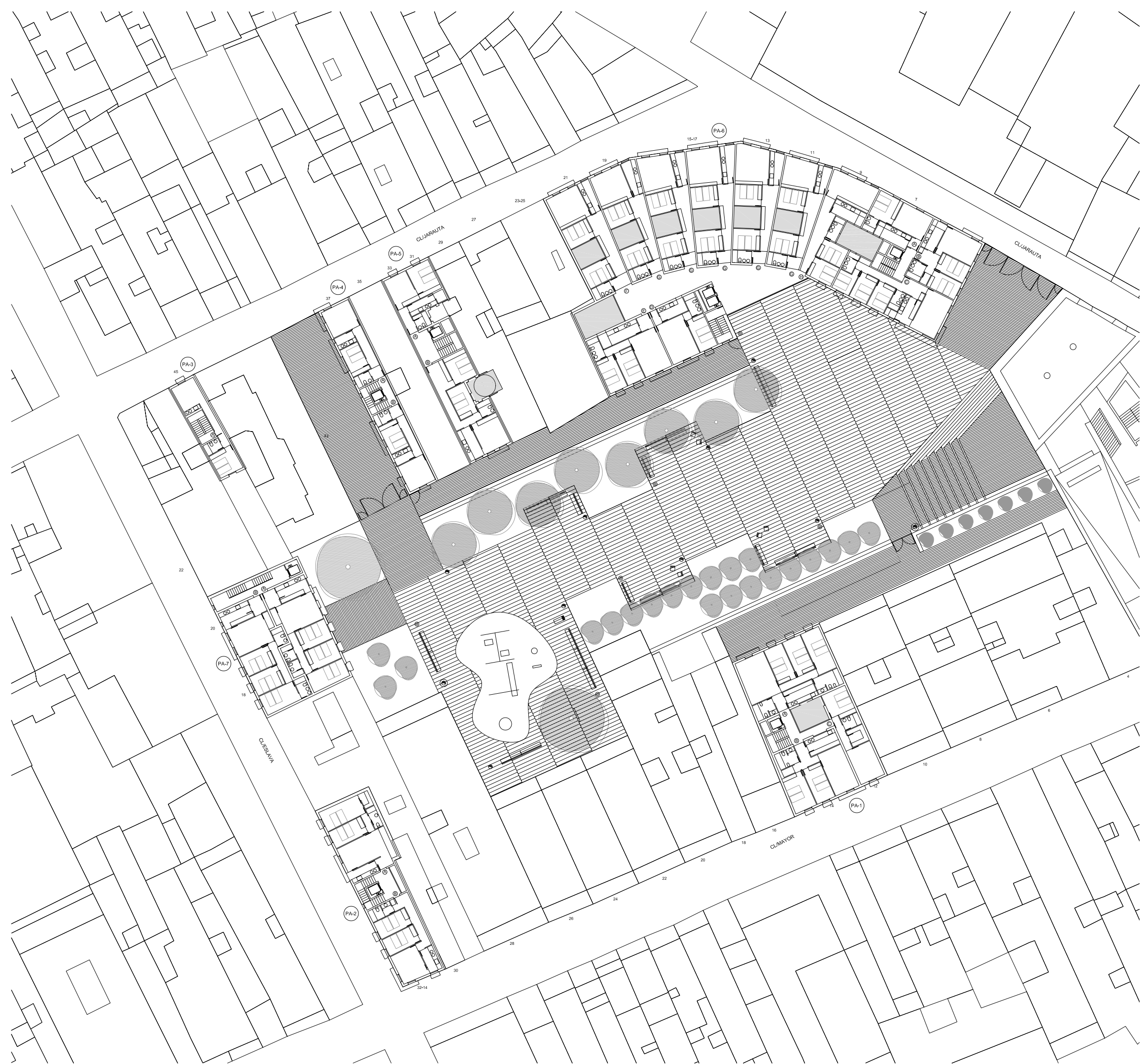
EDIF.11



Equipo redactor:
MAITE MARIEZCURRENA OSCAR MONGAY Arquitectos OSCAR VELASCO Economista CARLOS VILCHES Sociólogo



- ESTANCIAS CON APERTURA A VIA PUBLICA
- ESTANCIAS CON APERTURAS A PATIOS INTERIORES
- ESTANCIAS CON APERTURA INDIRECTA
- ESTANCIAS INTERIORES
- ESPACIOS DISTRIBUIDORES



CUADRO DE SUPERFICIES PLANTA TIPO

PA-6

VIVIENDA TIPO A (4 uds.)	
A.1 VESTIBULO	1.96
A.2 COCINA	9.80
A.3 ESTAR	16.67
A.4 DORMITORIO	12.88
A.5 BAÑO	3.40
TOTAL ÚTIL	44.71 m ²
TOTAL CONSTRUIDO	51.18 m ²
VIVIENDA TIPO B (4 uds.)	
B.1 VESTIBULO	8.32
B.2 COCINA	8.47
B.3 ESTAR	19.29
B.4 DORMITORIO 1	10.65
B.5 DORMITORIO 2	10.65
B.6 BAÑO	5.12
TOTAL ÚTIL	62.50 m ²
TOTAL CONSTRUIDO	72.12 m ²
VIVIENDA TIPO C (4 uds.)	
C.1 DISTRIBUIDOR	15.22
C.2 COCINA	8.74
C.3 TENDERO	1.6
C.4 ESTAR	22.58
C.5 DORMITORIO 1	9.88
C.6 DORMITORIO 2	9.88
C.7 DORMITORIO 3	8.17
C.8 BAÑO 1	4.32
C.9 BAÑO 2	4.05
TOTAL ÚTIL	84.44 m ²
TOTAL CONSTRUIDO	100.54 m ²

VIVIENDA TIPO D (4 uds.)	
D.1 VESTIBULO	2.10
D.2 COCINA	7.8
D.3 ESTAR	23.6
D.4 DORMITORIO	14.8
D.5 BAÑO	4.96
TOTAL ÚTIL	53.26 m ²
TOTAL CONSTRUIDO	58.75 m ²
VIVIENDA TIPO E (4 uds.)	
E.1 VESTIBULO	3.64
E.2 DISTRIBUIDOR	3.8
E.3 COCINA	11.55
E.4 ESTAR	23.6
E.5 DORMITORIO 1	12.48
E.6 DORMITORIO 2	12.48
E.7 BAÑO	4.96
TOTAL ÚTIL	72.51 m ²
TOTAL CONSTRUIDO	81.97 m ²
VIVIENDA TIPO F (4 uds.)	
F.1 VESTIBULO	4.41
F.2 DISTRIBUIDOR	17.7
F.3 COCINA	7.26
F.4 ESTAR	21.84
F.5 DORMITORIO 1	11.01
F.6 DORMITORIO 2	11.01
F.7 BAÑO	4.69
TOTAL ÚTIL	77.91 m ²
TOTAL CONSTRUIDO	86.95 m ²

VIVIENDA TIPO G (20 uds.)	
G.1 VESTIBULO	3.2
G.2 DISTRIBUIDOR	14.75
G.3 COCINA	8.01
G.4 ESTAR	22.71
G.5 DORMITORIO1	10.73
G.5 DORMITORIO 2	10.73
G.6 BAÑO	4.52
TOTAL ÚTIL	74.85 m ²
TOTAL CONSTRUIDO	84.85 m ²
VIVIENDA TIPO H (4 uds.)	
H.1 DISTRIBUIDOR	17.23
H.2 COCINA	9.40
H.3 ESTAR	24.33
H.4 DORMITORIO 1	9.99
H.5 DORMITORIO 2	10.36
H.6 BAÑO	4.96
TOTAL ÚTIL	76.27 m ²
TOTAL CONSTRUIDO	86.53 m ²

PA-7

VIVIENDA TIPO A (4 uds.)	
A.1 VESTIBULO	4.44
A.2 DISTRIBUIDOR	5.9
A.3 COCINA	10.5
A.4 ESTAR	24.75
A.5 DORMITORIO 1	12.76
A.6 DORMITORIO 2	12.76
A.7 DORMITORIO 3	14.64
A.8 BAÑO 1	3.52
A.9 BAÑO 2	3.52
TOTAL ÚTIL	92.79 m ²
TOTAL CONSTRUIDO	106.84 m ²
VIVIENDA TIPO B (4 uds.)	
B.1 VESTIBULO	4.44
B.2 DISTRIBUIDOR	5.9
B.3 COCINA	10.5
B.4 ESTAR	24.32
B.5 DORMITORIO 1	12.19
B.6 DORMITORIO 2	11.96
B.7 DORMITORIO 3	14.56
B.8 BAÑO 1	4.4
B.9 BAÑO 2	3.93
TOTAL ÚTIL	92.2 m ²
TOTAL CONSTRUIDO	106.79 m ²

PA-3

VIVIENDA TIPO A (4 uds.)	
A.1 DISTRIBUIDOR	6.34
A.2 COCINA+ESTAR	14.58
A.3 DORMITORIO 1	12.05
A.4 BAÑO 1	3.73
TOTAL ÚTIL	36.7 m ²
TOTAL CONSTRUIDA	45.7 m ²

PA-1

VIVIENDA TIPO A (4 uds.)	
A.1 VESTIBULO	3.60
A.2 COCINA	10.10
A.3 ESTAR	27.26
A.4 DORMITORIO 1	13.67
A.5 DORMITORIO 2	13.67
A.6 DORMITORIO 3	13.67
A.7 BAÑO 1	5.65
A.8 BAÑO 2	6.79
TOTAL ÚTIL	105.94 m ²
TOTAL CONSTRUIDO	119.2 m ²
VIVIENDA TIPO B (4 uds.)	
B.1 VESTIBULO	3.60
B.2 DISTRIBUIDOR	5.37
B.3 COCINA	10.10
B.4 ESTAR	22.14
B.5 DORMITORIO 1	15.87
B.6 DORMITORIO 2	13.96
B.7 BAÑO	6.68
TOTAL ÚTIL	77.72 m ²
TOTAL CONSTRUIDO	88.82 m ²
VIVIENDA TIPO C (4 uds.)	
C.1 DISTRIBUIDOR	4.9
C.2 COCINA	5.9
C.3 ESTAR	18.96
C.4 DORMITORIO 1	13.57
C.5 BAÑO	4.18
TOTAL ÚTIL	46.61 m ²
TOTAL CONSTRUIDO	54.29 m ²

PA-2

VIVIENDA TIPO A (4 uds.)	
A.1 DISTRIBUIDOR	2.25
A.2 COCINA	6.36
A.3 ESTAR	30.19
A.4 DORMITORIO 1	16.8
A.5 DORMITORIO 2	12.37
A.6 VESTIDOR	2.94
A.7 BAÑO	3.78
TOTAL ÚTIL	74.59 m ²
TOTAL CONSTRUIDA	85.43 m ²
VIVIENDA TIPO B (4 uds.)	
B.1 VESTIBULO	4.57
B.2 DISTRIBUIDOR	7.93
B.3 COCINA	6.39
B.4 ESTAR	16.84
B.5 DORMITORIO 1	11.84
B.6 DORMITORIO 2	11.84
B.7 BAÑO	5.57
TOTAL ÚTIL	64.78 m ²
TOTAL CONSTRUIDA	75.82 m ²

CUADRO DE SUPERFICIES TOTALES

PA-6 TOTALES

N° VIVIENDAS	48 uds.
TOTAL CONSTRUIDO ELEMENTOS COMUNES	719.62 m ²
TOTAL ÚTIL VIVIENDAS	3279.44 m ²
TOTAL CONSTRUIDO VIVIENDAS	3853.16 m ²
N° LOCALES	7 uds.
TOTAL ÚTIL LOCALES	755.95 m ²
TOTAL CONSTRUIDO LOCALES	804.96 m ²
TOTAL ÚTIL ACCESOS PÚBLICOS	155.95 m ²
TOTAL CONSTRUIDO ACCESOS PÚBLICOS	171.20 m ²

PA-7 TOTALES

N° VIVIENDAS	8 uds.
TOTAL CONSTRUIDO ELEMENTOS COMUNES	166.63 m ²
TOTAL ÚTIL VIVIENDAS	726.96 m ²
TOTAL CONSTRUIDO VIVIENDAS	854.52 m ²
N° LOCALES	0 uds.
TOTAL ÚTIL LOCALES	0 m ²
TOTAL CONSTRUIDO LOCALES	0 m ²
TOTAL ÚTIL ACCESOS PÚBLICOS	84.52 m ²
TOTAL CONSTRUIDO ACCESOS PÚBLICOS	104.44 m ²

PA-1 TOTALES

N° VIVIENDAS	12 uds.
TOTAL CONSTRUIDO ELEMENTOS COMUNES	139.44 m ²
TOTAL ÚTIL VIVIENDAS	921.08 m ²
TOTAL CONSTRUIDO VIVIENDAS	1049.24 m ²
N° LOCALES	1 uds.
TOTAL ÚTIL LOCALES	157.62 m ²
TOTAL CONSTRUIDO LOCALES	168.24 m ²

PA-2 TOTALES

N° VIVIENDAS	8 uds.
TOTAL CONSTRUIDO ELEMENTOS COMUNES	121.75 m ²
TOTAL ÚTIL VIVIENDAS	557.88 m ²
TOTAL CONSTRUIDO VIVIENDAS	645 m ²
N° LOCALES	2 uds.
TOTAL ÚTIL LOCALES	133.72 m ²
TOTAL CONSTRUIDO LOCALES	149.03 m ²

PA-3 TOTALES

N° VIVIENDAS	4 uds.
TOTAL CONSTRUIDO ELEMENTOS COMUNES	56.12 m ²
TOTAL ÚTIL VIVIENDAS	145.8 m ²
TOTAL CONSTRUIDO VIVIENDAS	182.8 m ²
N° LOCALES	1 ud.
TOTAL ÚTIL LOCALES	32.95 m ²
TOTAL CONSTRUIDO LOCALES	39.38 m ²

PA-4 TOTALES

N° VIVIENDAS	8 uds.
TOTAL CONSTRUIDO ELEMENTOS COMUNES	81.87 m ²
TOTAL ÚTIL VIVIENDAS	360.8 m ²
TOTAL CONSTRUIDO VIVIENDAS	430.8 m ²
N° LOCALES	2 uds.
TOTAL ÚTIL LOCALES	86.33 m ²
TOTAL CONSTRUIDO LOCALES	99.67 m ²

PA-5 TOTALES

N° VIVIENDAS	8 uds.
TOTAL CONSTRUIDO ELEMENTOS COMUNES	143.45 m ²
TOTAL ÚTIL VIVIENDAS	493.6 m ²
TOTAL CONSTRUIDO VIVIENDAS	572.20 m ²
N° LOCALES	2 uds.
TOTAL ÚTIL LOCALES	105.89 m ²
TOTAL CONSTRUIDO LOCALES	118.25 m ²

P.I.G. 6 SANTA ANA

PROYECTO DE INTERVENCIÓN GLOBAL Z.I.P. 6 SANTA ANA. FASE DE PROYECTO DE EJECUCIÓN NOVIEMBRE 2005

PAMPLONA CENTRO HISTÓRICO S.A.

PROPUESTA. PLANTA TIPO

1/250

EDIF.09



Equipo redactor: MAITE MARIEZCURRENA OSCAR MONGAY Arquitectos OSCAR VELASCO Economista CARLOS VILCHES Sociólogo







- LEYENDA DE PAVIMENTACION

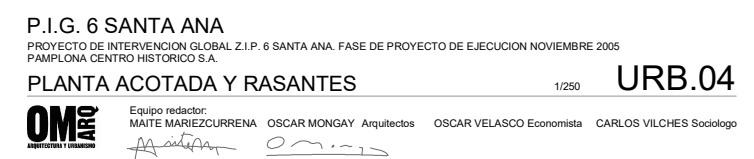
 - LOSAS DE PIEDRA FILITA GRIS CORDILLERA
 - PIEZA CALIBRADA ACABADO APOMAZADO 60 x 30 x 4 cm
 - ADOQUIN DE PIEDRA FILITA GRIS CORDILLERA
 - ACABADO TEXTURA NATURAL 10 x 10 x 6-8 cm
 - PAVIMENTO DE CAUCHO CONTINUO
 - JUEGOS INFANTILES
 - GRADAS Y ENCIMERAS EN GRANITO GRIS "CENIZA BALITICO"
 - PELDAÑOS MACIZOS. ACABADO ABUJARDADO O FLAMEADO
- LEYENDA DE MOBILIARIO URBANO

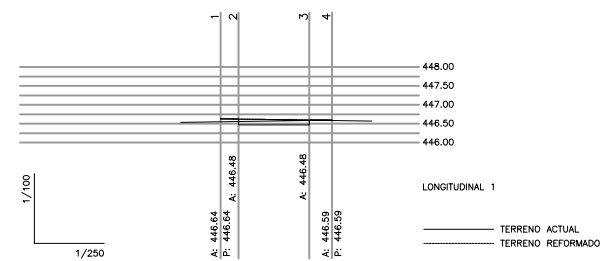
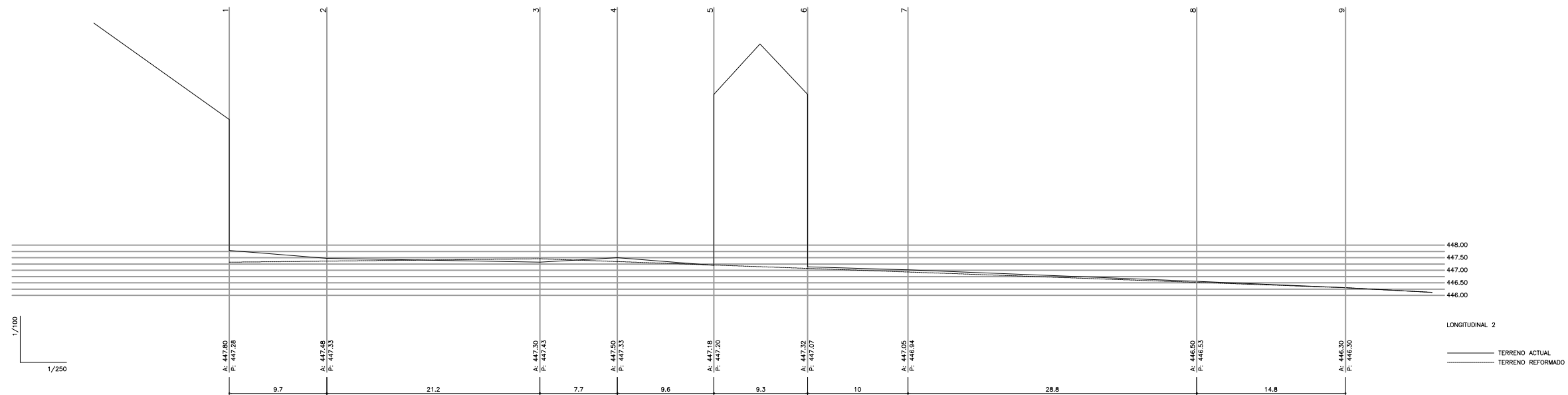
 - BANCO TIPO "ANA" DE DAE 3 m
 - SILLA TIPO "ANA" DE DAE 0.55 m
 - AMBOS CON POSIBILIDAD DE APOYABRAZOS
 - PAPELERA TIPO TECAM BCN 100L Cod. 73001
 - ACABADO NEGRO FORJA
 - FUENTE TIPO "AQUA" DE URBES 21
 - COLUMNA TIPO NIKOLSON H: 3.6 m
 - LUMINARIA TIPO P.O-3 TIPO I DE IEP 100w V.S.A.P.
 - TODO ACABADO EN NEGRO FORJA
 - COLUMNA PRIM CMF-120 H:12 m ACABADO NEGRO FORJA
 - + 5 PROYECTORES TIPO TNG-400 DE CARANDINI
- LEYENDA DE ARBOLADO

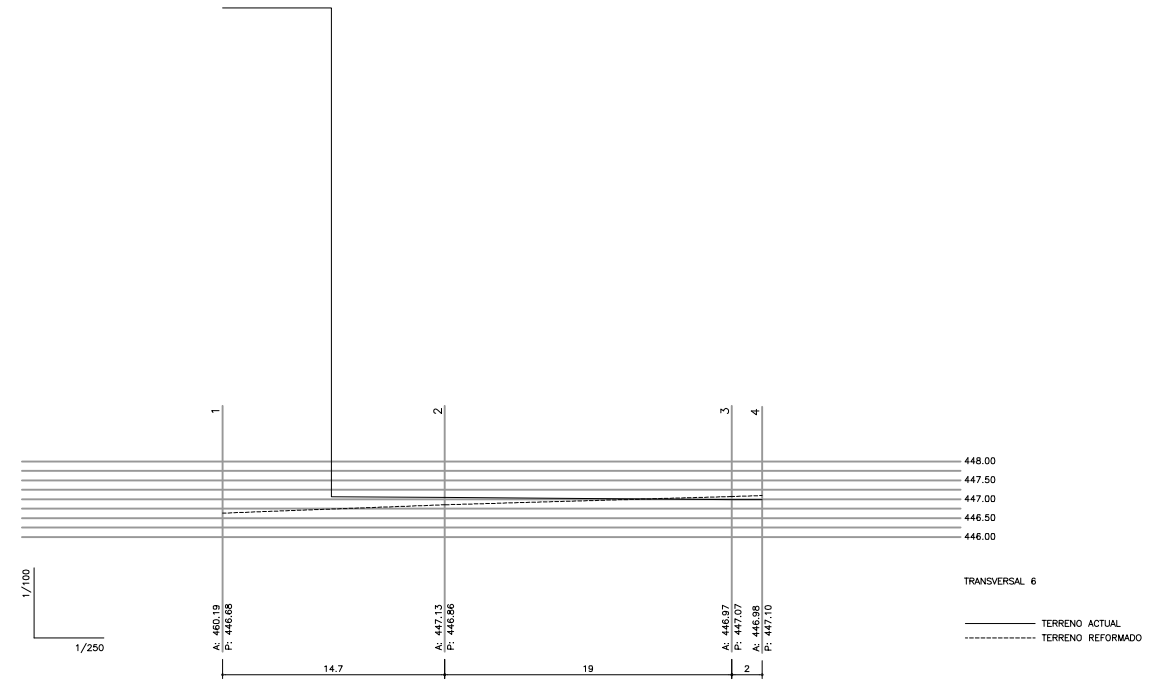
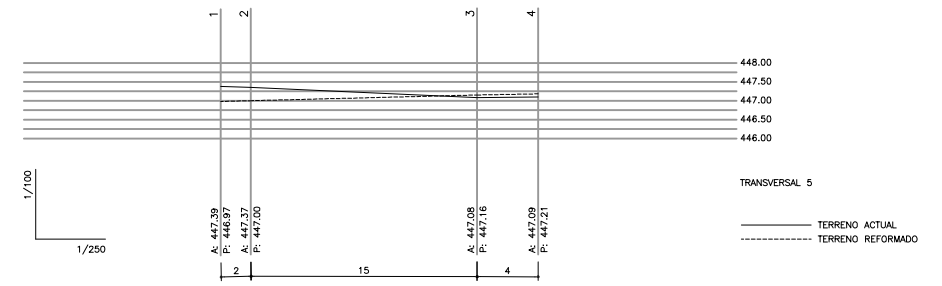
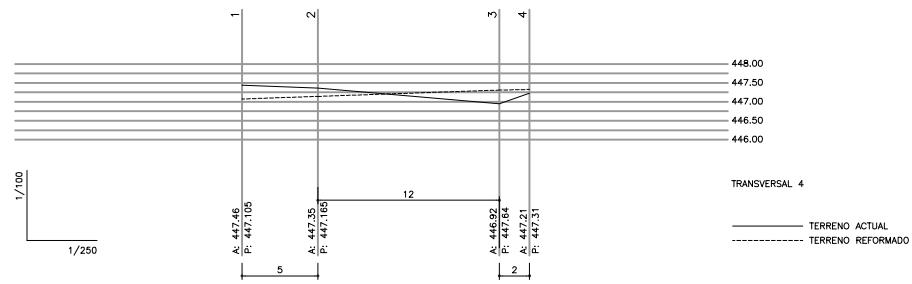
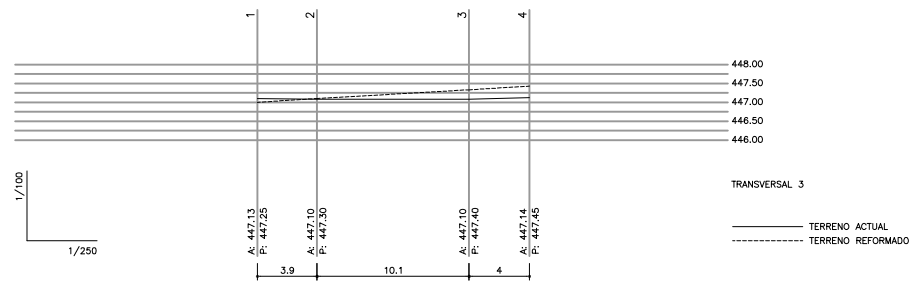
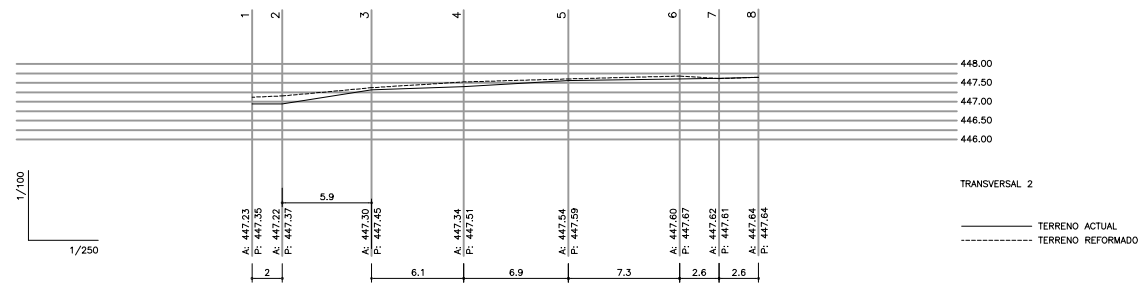
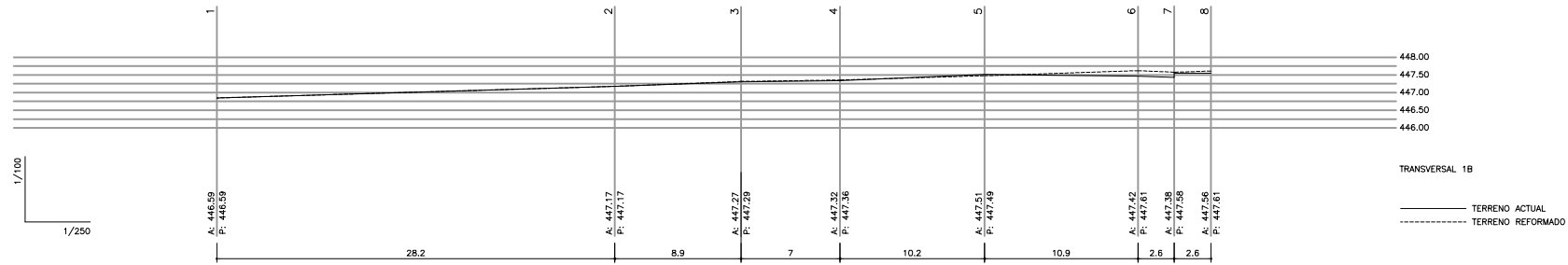
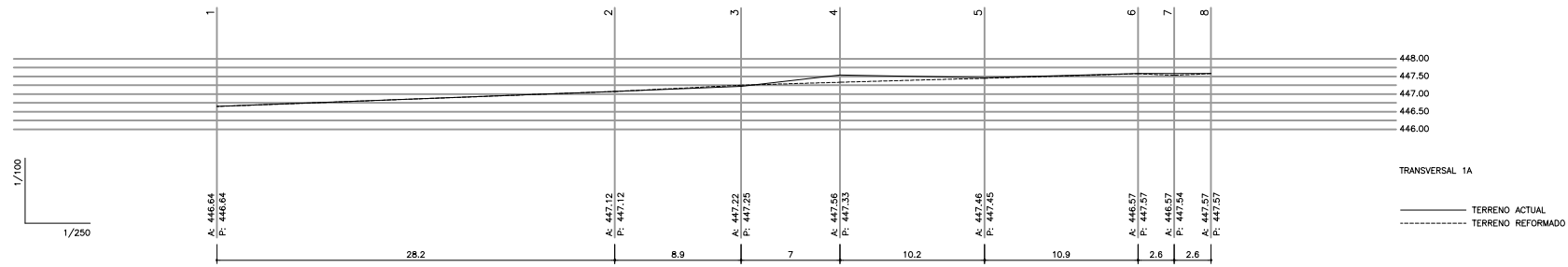
 - 1. BETULA PENDULA "FASTIGIATA"
 - 2. LIQUIDAMBAR STYRACIFLUA
 - 3. MAGNOLIA GRANDIFLORA
 - 4. ILEX AQUIFOLIUM (ACEBO)
 - 5. FAGUS SILVATICA
 - 6. FAGUS SILVATICA "ATROPURPUREA"
 - 7. CUPRESSUS SEMPERVIRENS "COLUMNARIS"
- LEYENDA DE ARBUSTOS

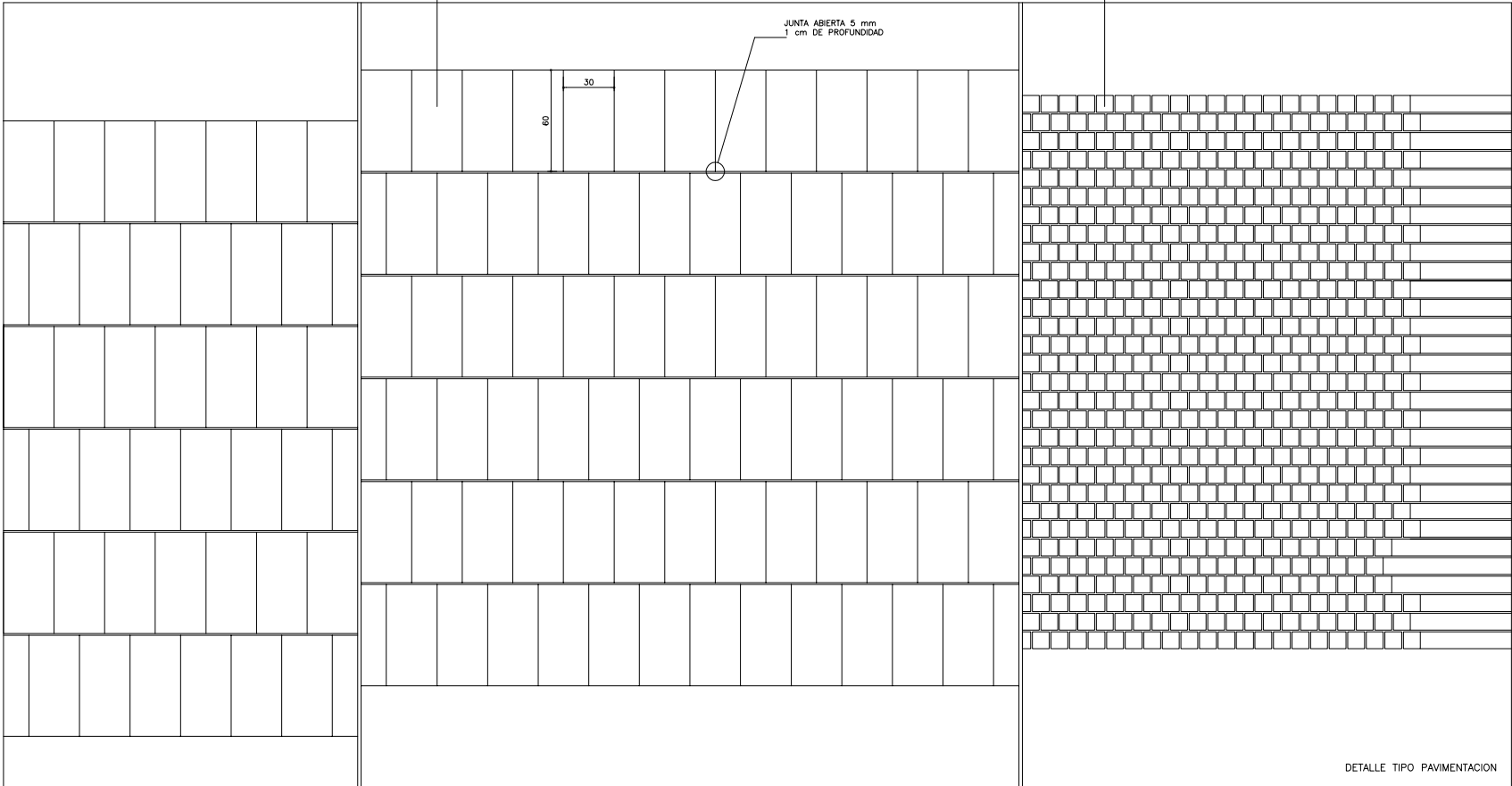
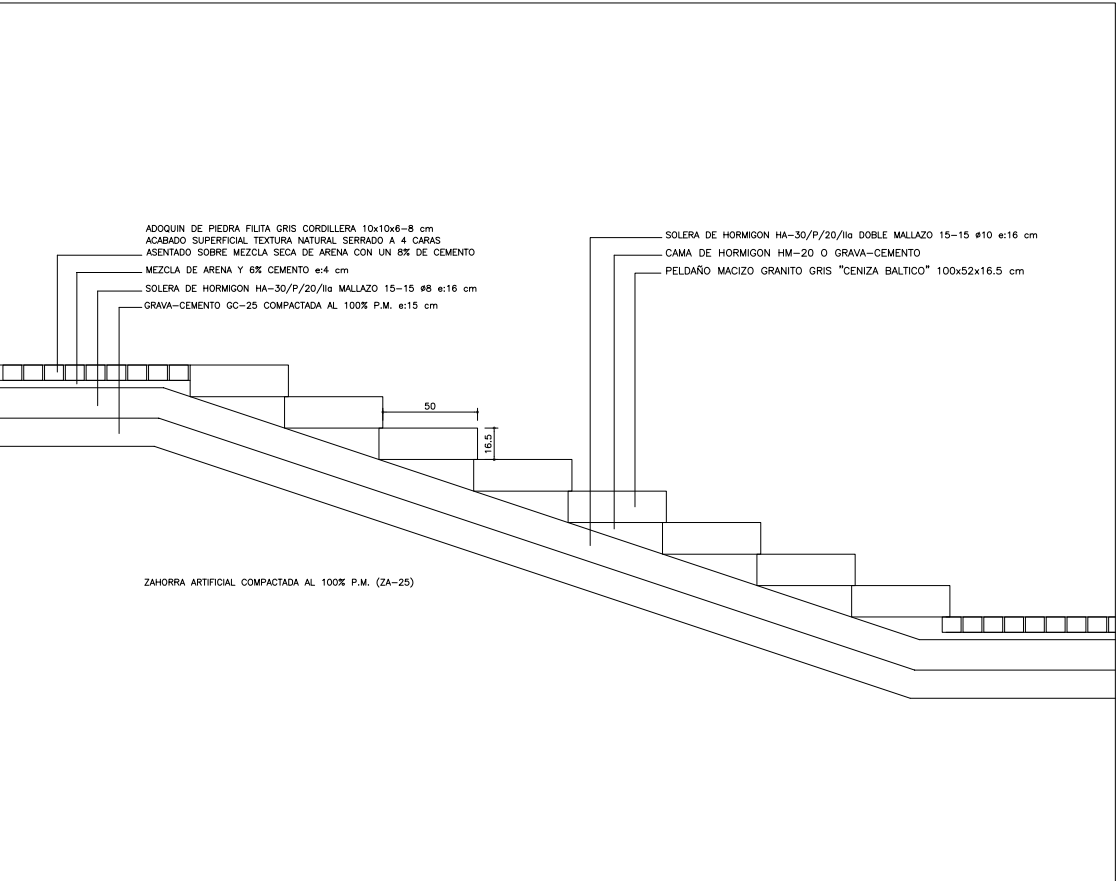
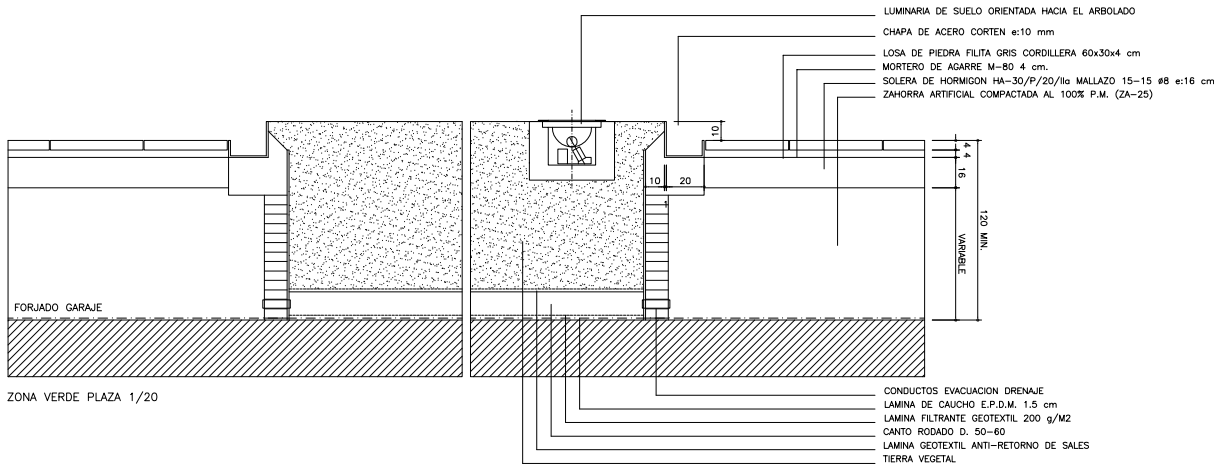
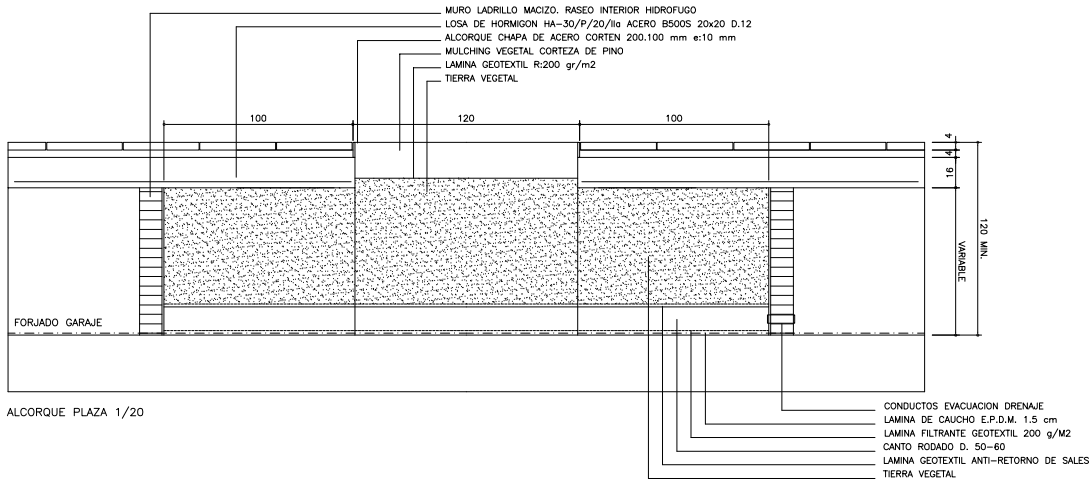
 - 7. COTONEASTER SPP. 50x50 cm
 - 8. JUNIPERUS COMUNIS "NANA" 50x50 cm (Enebro rastrero)
 - 9. ROSA SPP. a 50 cm
 - 10. RHODODENDRON INDICUM a 100 cm (Azalea)
- LEYENDA DE MATERIALES DE PARTERRES

 - 11. GEOTEXTIL + MULCHING CORTEZA DE PINO E=15 CM
 - 12. GEOTEXTIL + ARIDO OFITICO 3-4 cm

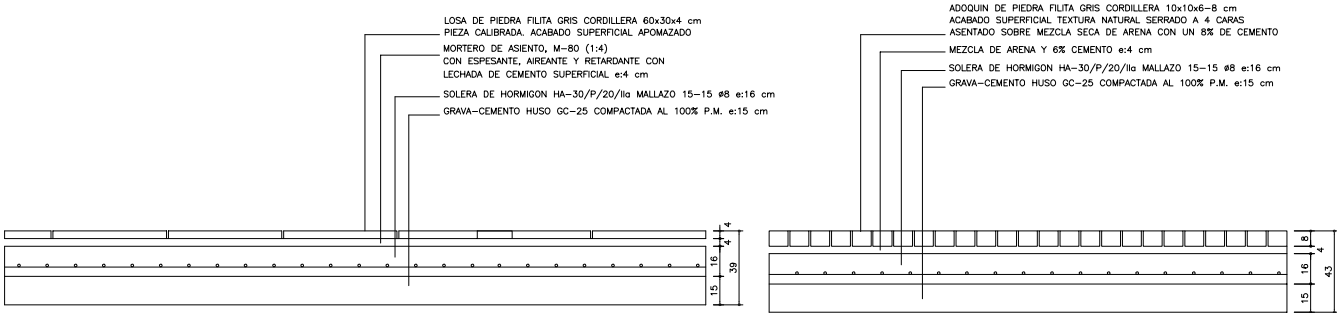


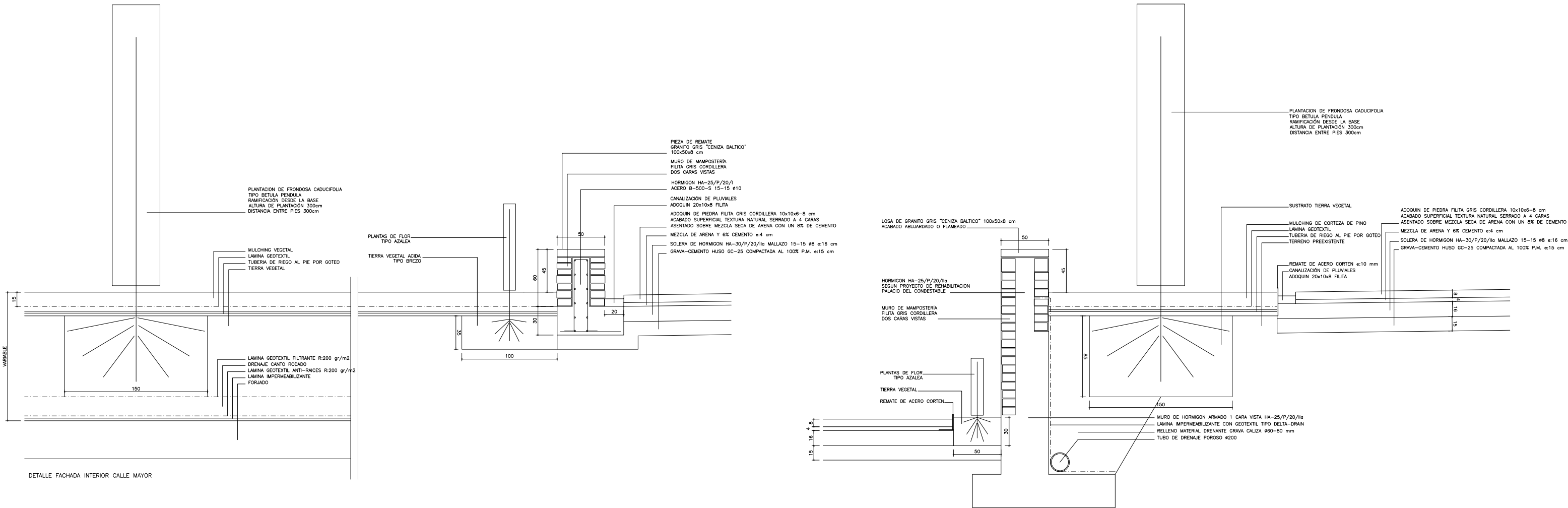




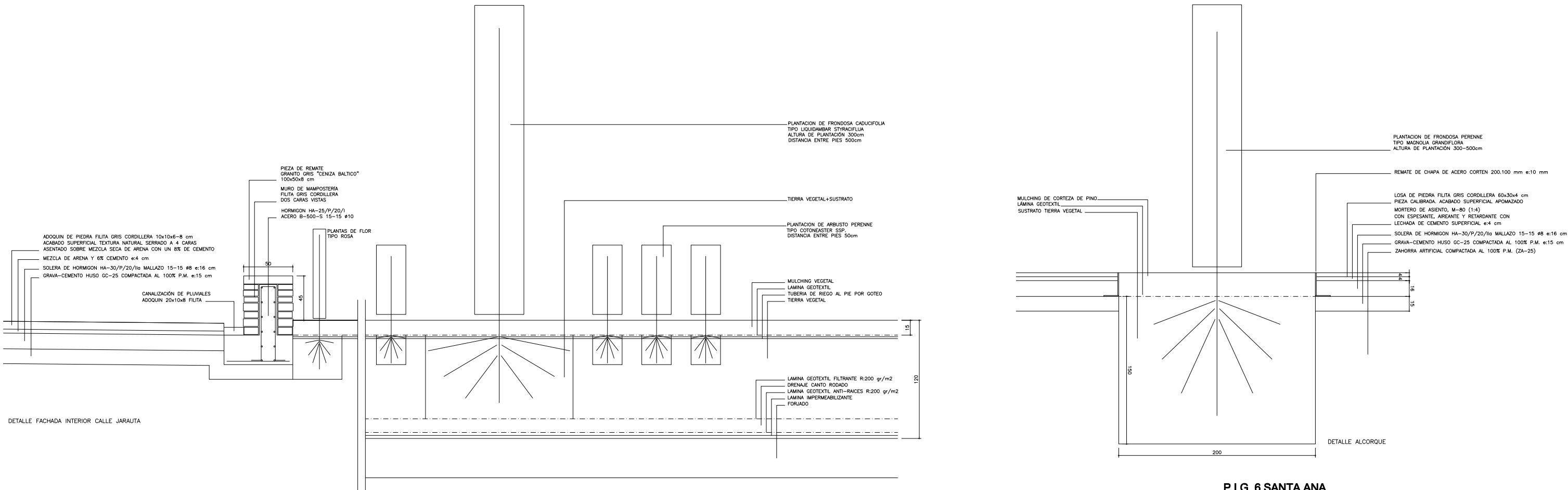


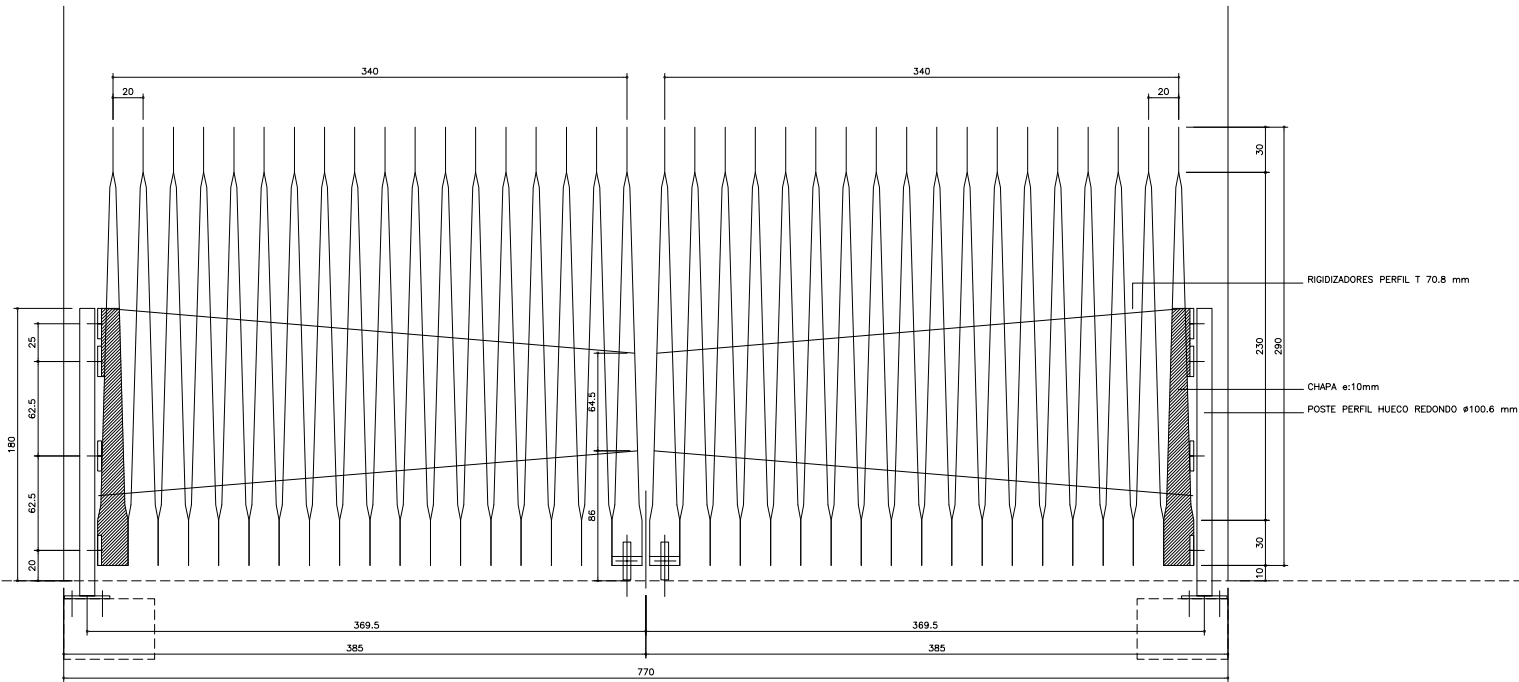
JUNTA DE RETRACCION CORTADA INMEDIATAMENTE DE ENDURECER EL HORMIGON EN 3 mm DE ANCHO Y PROFUNDIDAD > 1/5 DEL CANTO	
CUADRICULA	$L \times A = 14 \text{ o } 20 \text{ m}^2$ $L/A < 2$ $L = 20 \text{ o } 25 \text{ VECES EL CANTO DE LA LOSA O SOLERA}$
LAS JUNTAS DE TRABAJO DE INTERRUPCION DE HORMIGONADO COINCIDIRAN CON LAS DE RETRACCION. LA JUNTA TENDRA 2 cm DE SEPARACION. LAS JUNTAS DE DILATACION SE REALIZARAN CADA 25 o 30 m. AMBAS JUNTAS SE SELLARAN CON POLIURETANO.	
LECHADA DE JUNTAS CON MORTERO FLUIDO DE CEMENTO DE MORATA Y ARENA FINA DE OFITA, CON RECEBADO FINAL DE ARENA, CEPILLADO Y LAVADO.	
COTAS A COMPROBAR EN OBRA	



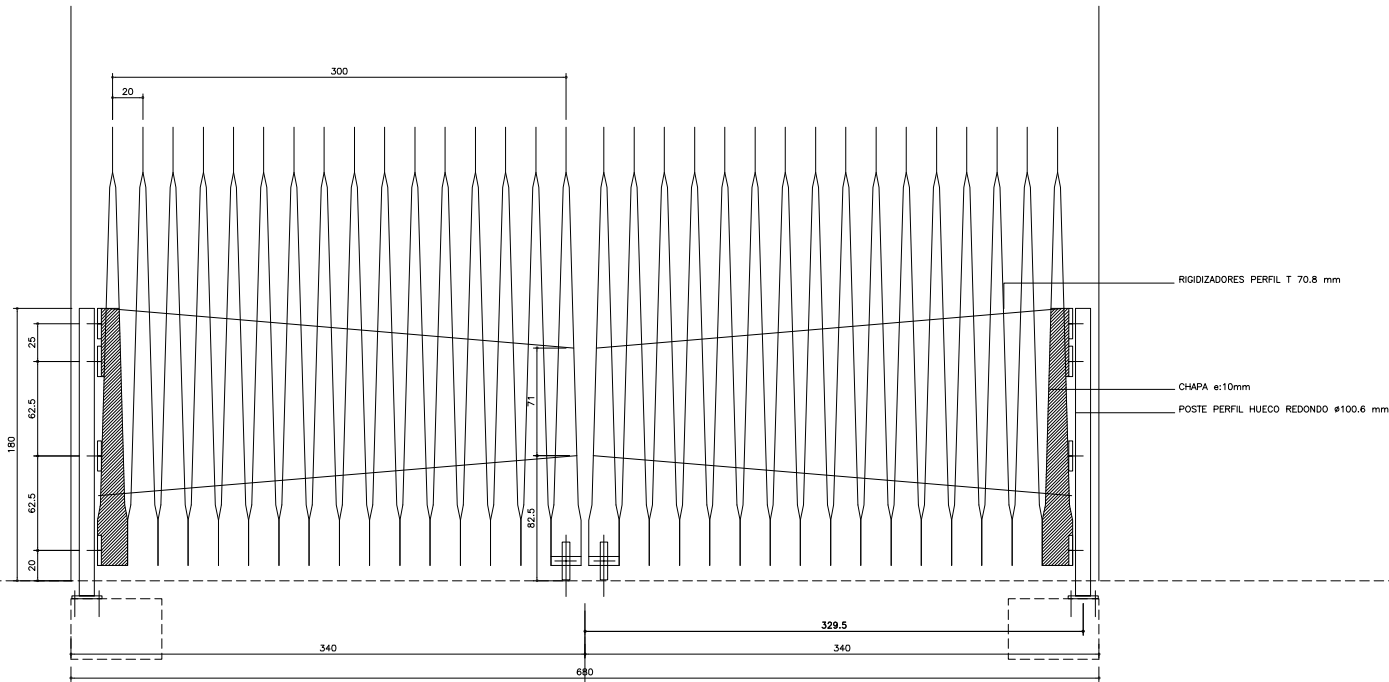


ZONA GRADERIO ACCESO CENTRO CIVICO PALACIO DEL CONDESTABLE

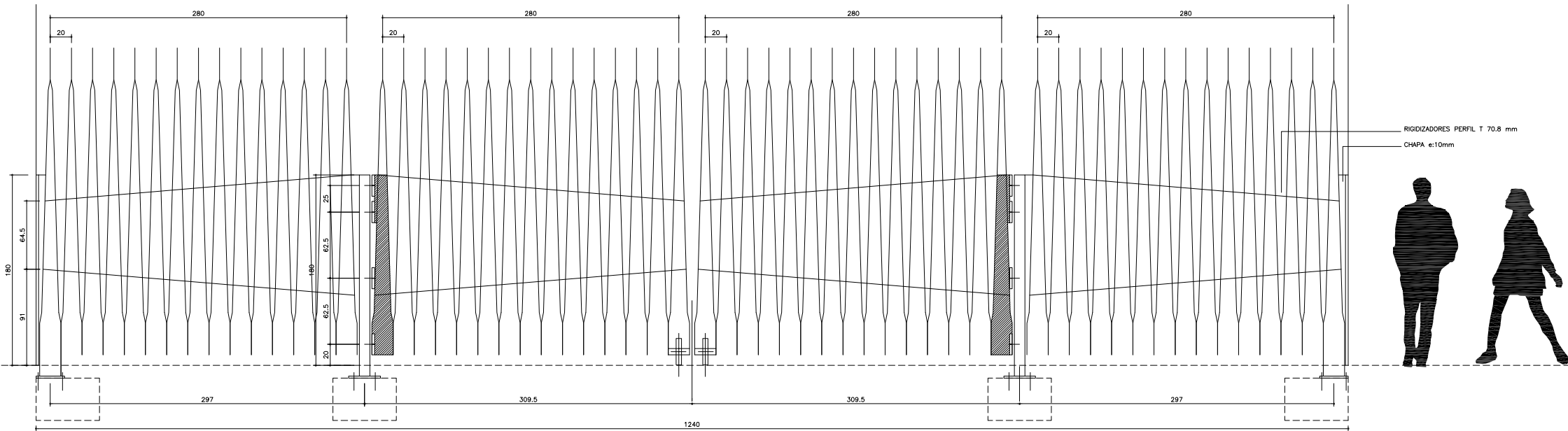




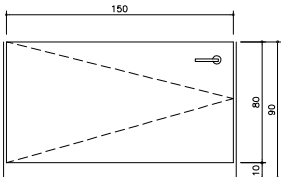
P2
1 UD. CANCELA EXTERIOR ACCESO PATIO DE MANZANA (C/JARAUTA-PLAZA SANTA ANA)
CANCELA FORMADA POR DOS MODULOS BATIENTES
MODULO DE 3700x3000 mm FORMADO POR PLETINAS SOLDADAS 100.10 mm
CHAPA e:10mm Y RIGIDIZADORES PERFIL T 70.8 mm
POSTES PERFIL HUECO REDONDO ø100.6 mm
PLACA DE ANCLAJE POSTES 250x250x20 mm 4 ANCLAJES QUIMICOS TIPO SPIT-ROCK ø16 mm
ZAPATA DE HORMIGON ARMADO HA-25 / 15-15 ø10 60x60 cm CANTO: 40 cm
HERRAJES DE SUECION (4 PERNIOS ø30 mm POR HOJA)
RODAMIENTO METALICO EN EXTREMO PUERTA
INCLUIDOS TODO TIPO DE ELEMENTOS DE ANCLAJE, FIJACION Y CIERRE
COMPLETAMENTE TERMINADO Y COLOCADO



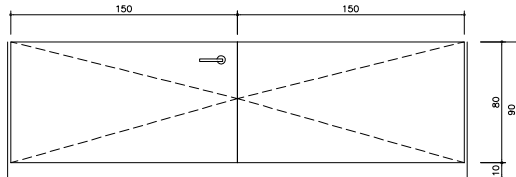
P3
1 UD. CANCELA EXTERIOR ACCESO PATIO DE MANZANA (PASAJE C/ESLAVA N° 18-20)
CANCELA FORMADA POR DOS MODULOS BATIENTES
MODULO DE 3400x3000 mm FORMADO POR PLETINAS SOLDADAS 100.10 mm
CHAPA e:10mm Y RIGIDIZADORES PERFIL T 70.8 mm
POSTES PERFIL HUECO REDONDO ø100.6 mm
PLACA DE ANCLAJE POSTES 250x250x20 mm 4 ANCLAJES QUIMICOS TIPO SPIT-ROCK ø16 mm
ZAPATA DE HORMIGON ARMADO HA-25 / 15-15 ø10 60x60 cm CANTO: 40 cm
HERRAJES DE SUECION (4 PERNIOS ø30 mm POR HOJA)
RODAMIENTO METALICO EN EXTREMO PUERTA
INCLUIDOS TODO TIPO DE ELEMENTOS DE ANCLAJE, FIJACION Y CIERRE
COMPLETAMENTE TERMINADO Y COLOCADO



P1
1 UD. CANCELA EXTERIOR ACCESO PATIO DE MANZANA (RINCON DE PELLEJERIA)
CANCELA FORMADA POR DOS MODULOS FIJOS Y DOS BATIENTES
MODULO DE 3100x3000 mm FORMADO POR PLETINAS SOLDADAS 100.10 mm
CHAPA e:10mm Y RIGIDIZADORES PERFIL T 70.8 mm
POSTES PERFIL HUECO REDONDO ø100.6 mm
PLACA DE ANCLAJE POSTES 250x250x20 mm 4 ANCLAJES QUIMICOS TIPO SPIT-ROCK ø16 mm
ZAPATA DE HORMIGON ARMADO HA-25 / 15-15 ø10 60x60 cm CANTO: 40 cm
HERRAJES DE SUECION (4 PERNIOS ø30 mm POR HOJA)
RODAMIENTO METALICO EN EXTREMO PUERTA

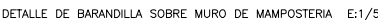
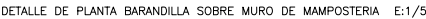
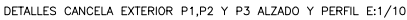
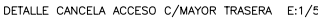
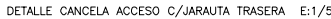
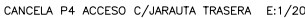


P4
2 UD. CANCELA EXTERIOR ACCESO PATIO PRIVADO
1 HOJA BATIENTE DE 1500x800 mm
BASTIDOR A BASE DE PERFILES 40.20.3 mm
CHAPA DE ACERO GALVANIZADO PARA PINTAR e:2mm
INCLUSO HERRAJES DE SUECION Y PUNTOS DE GIRO
JUEGO 2 MANILLAS TIPO TECOSUR ø11811/2 SALINA ACERO INOX.
CERRADURA TIPO TECNOLAR 883 DE 50 ACERO INOX.



P5
1 UD. CANCELA EXTERIOR ACCESO PATIO PRIVADO
2 HOJAS BATIENTES DE 1500x800 mm
BASTIDOR A BASE DE PERFILES 40.20.3 mm
CHAPA DE ACERO GALVANIZADO PARA PINTAR e:2mm
INCLUSO HERRAJES DE SUECION Y PUNTOS DE GIRO
JUEGO 2 MANILLAS TIPO TECOSUR ø11811/2 SALINA ACERO INOX.
CERRADURA TIPO TECNOLAR 883 DE 50 ACERO INOX.

NOTA IMPORTANTE: TODOS LOS ELEMENTOS EN ACERO LAMINADO S 275 JR (UNE EN 10025)
TRATAMIENTO DE ACABADO DE LAS SUPERFICIES DE ACERO
SUPERFICIES VISTAS: - LIMPIEZA PREVIA MEDIANTE GRANALLADO O CHORRO DE ARENA EN GRADO SA 2 1/2 SEGÓN ISO 8501 PARTE 1 - GALVANIZADO EN CALIENTE SEGÓN NORMA UNE 37-508-88 - IMPRIMACION COMPATIBLE CON GALVANIZADO EPOXI POLIAMIDA TIPO HK 2E DE EUROQUIMICA DE 50 MICRAS DE ESPESOR SECO - CAPA GRUESA INTERMEDIA EPOXI FILLER DE 60 MICRAS DE ESPESOR SECO - DOS MANOS DE POLIURETANO ALIFATICO BICOMPONENTE TIPO DURCOL 2/C DE EUROQUIMICA DE 50 MICRAS DE ESPESOR SECO - COLOR RAL 7021
SUPERFICIES NO VISTAS: - IDÉNTICO ACABADO QUE EL ANTERIOR PERO SIN LA ÚLTIMA CAPA DE 2 MANOS DE ACABADO DURCOL
LA LIMPIEZA, IMPRIMACIONES Y MANOS DE PINTURA SE APLICARÁN EN TALLER CON RODILLO DE PELO CORTO, BROCHE O PISTOLA. LAS MANOS DE ACABADO QUE SE APLICASEN EN OBRA CON IDÉNTICO PROCEDIMIENTO EVITANDO LA PISTOLA ANTE LA PRESENCIA DE VIENTO. DE TRANSCURRIR MÁS DE DOS DÍAS DESDE LA APLICACIÓN DEL TRATAMIENTO PREVIO HASTA LA DEL ACABADO, LA SUPERFICIE DEBERÁ LIMPIARSE HASTA GARANTIZAR EL ANCLAJE DEL TRATAMIENTO FINAL.
- TODAS LAS DIMENSIONES SE COMPROBARÁN EN OBRA



P.I.G. 6 SANTA ANA
PROYECTO DE INTERVENCIÓN GLOBAL Z.I.P. 6 SANTA ANA. FASE DE PROYECTO DE EJECUCIÓN NOVIEMBRE 2005
PAMPLONA CENTRO HISTÓRICO S.A.