

ESTUDIO DE DETALLE

*Modificación sobre la parcela catastral 781 del polígono 4
Campus de la Universidad de Navarra
Colegio Mayor Goimendi*

MAYO 2021

INDICE DE CONTENIDOS

MEMORIA EXPLICATIVA

- 1 OBJETO
- 2 DESCRIPCIÓN GENERAL
 - Antecedentes administrativos**
 - Planteamiento general de este Estudio de Detalle**
 - Actividades Previstas**
 - Actuaciones. Usos y ocupación**
 - Actuaciones. Usos y edificabilidad.**
- 3 PROPIEDAD
- 4 AUTORÍA
- 5 NORMATIVA APLICABLE
- 6 DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE
 - Edificabilidad**
 - Ocupación de parcela**
 - Altura**

NORMATIVA

PLANOS

MEMORIA EXPLICATIVA

Para mayor claridad se señalan **en color azul** los cambios que conlleva la presente Memoria, con respecto a la normativa vigente, aprobada en Resolución 181E/2018 tras la presentación del correspondiente Estudio de Detalle. El resto del texto se corresponde con el recogido en dicho Estudio de Detalle.

1 OBJETO

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto solicitar la modificación de las alineaciones interiores máximas vigentes en uno de los patios interiores, aprobada en Resolución 181E/2018 y 219E/2019. No se modifica ningún otro parámetro de la normativa vigente.

Esta modificación se solicita en cumplimiento de las determinaciones contenidas en el Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal (PSIS) del CAMPUS DE LA UNIVERSIDAD DE NAVARRA EN PAMPLONA, de junio de 2006 (texto refundido), de manera que pueda darse inicio a la tramitación necesaria para la obtención de la correspondiente Licencia de Obras, tal como prescribe el Artículo 7.3 de la memoria del citado PSIS.

2 DESCRIPCIÓN GENERAL

Antecedentes administrativos

En el año 2016 se plantea la necesidad de reformar de manera integral el conjunto de edificaciones del edificio del Colegio Mayor, así como de sus instalaciones, al objeto de actualizar el mismo y adaptarlo al cumplimiento del conjunto de exigencias de las normativas vigentes, en especial de lo establecido por la aplicación del Código Técnico de la Edificación (CTE). Se redacta para ello un primer Estudio de Detalle que es aprobado por el Gobierno de Navarra el 21 de marzo de 2016, con referencia del expediente 0009-OT08-2016-000004.

Posteriormente, la propiedad estima que resulta necesario realizar una ampliación sustancial de la capacidad del Colegio, aumentando de forma significativa el número de residentes.

Se presenta un nuevo Estudio de Detalle que contemple esa ampliación y que se aprueba con resolución 181E/2018. Más adelante, se corrigen algunos errores tipográficos en el plano de ALINEACIONES y ALTURAS EDIFICACIÓN MÁXIMAS (ED.03 del citado documento), que se subsanan definitivamente en resolución 219E/2019, y quedan reflejadas en plano ED.R03.01.

Planteamiento general de este Estudio de Detalle

Se mantienen en el presente Estudio de Detalle todas las justificaciones y actuaciones previstas para la modernización del edificio existente. Las mejoras funcionales, la supresión de barreras arquitectónicas y la adaptación a la normativa, sobre todo a la de incendios (CTE-DB-SI) conllevan diversas actuaciones que suponían aumentar ligeramente la superficie construida actual del edificio.

La modificación en las alineaciones no invade ninguna zona “mínima no vallada”.

Así mismo se respeta la distancia mínima de 30 metros exigida por la Ley Foral 11/1986, de defensa de las carreteras de Navarra.

Actividades Previstas

El edificio mantiene el mismo uso de alojamiento de estudiantes que tiene en la actualidad.

La modificación que se solicita de las alineaciones interiores en el patio interior no tiene repercusión en los actuales parámetros de uso y ocupación definidos por el PSIS. Se recogen a continuación, a modo recopilatorio, las tablas de actuaciones recogidas en el Estudio de Detalle aprobado.

Actuaciones. Usos y ocupación

USO	Alturas	Criterio cómputo	m² Superficie computable
Actuaciones en edificio existente			
Traslado c. de transformación y almacén. Zona Administración	Baja	100% ocupación en planta baja	28,00
Nuevo acceso y salón de actos Colegio Mayor	Baja	100% ocupación en planta baja	55,00
Rampa accesibilidad Colegio Mayor	-	0% ocupación en planta baja	-
Reubicación de accesos Zona Administración	-	0% ocupación en planta baja	-
Nuevo acceso a piscina Colegio Mayor	-	0% ocupación en planta baja	-
Eliminación de porche Zona Administración	-	0% ocupación en planta baja	-
Escalera de incendios 1 Zona Administración	B+1	100% ocupación en planta baja	15,00
Escalera de incendios 2 Colegio Mayor	B+3	100% ocupación en planta baja	25,00
Ampliación sobre Patio 1 y porche. Zona Administración	Baja	100% ocupación en planta baja	59,00
Ampliación de Patio 2 Colegio Mayor	Baja	0% ocupación en planta baja	8,80
Ampliación sobre Patio 2 Colegio Mayor	Baja	100% ocupación en planta baja	19,00
Reducción de Patio 3 Colegio Mayor	Baja	0% ocupación en planta baja	0,75
Ampliación sobre Patio 3 Colegio Mayor	Baja	100% ocupación en planta baja	5,70
Ampliación de Administración	B+1	100% ocupación en planta baja	152,20
Actuaciones en urbanización			
Reducción del vallado actual Urbanización existente y ampliación	-	50% ocupación en planta baja	645,90
Nuevo acceso peatonal y rodado Urbanización edificio Ampliación	-	0% ocupación en planta baja	845,00
Eliminación pista deportiva Urbanización Administración	-	0% ocupación en planta baja	-
Edificio en Ampliación			
Ampliación 79 habitaciones	B+2	100% ocupación en planta baja	1952,81
Ampliación Comedor y otras dependencias auxiliares	Baja	100% ocupación en planta baja	141,00

Actuaciones. Usos y edificabilidad

USO	Alturas	Criterio cómputo	m ² Superficie computable
Actuaciones en edificio existente			
Traslado c. de transformación y almacén. Zona Administración	Baja	100% planta baja	28,00
Nuevo acceso y salón de actos Colegio Mayor	Baja	100% planta baja	55,00
Rampa accesibilidad Colegio Mayor	-	0% planta baja	-
Reubicación de accesos Zona Administración	-	0% planta baja	-
Nuevo acceso a piscina Colegio Mayor	-	0% planta baja	-
Eliminación de porche Zona Administración	-	0% planta baja	-
Escalera de incendios 1 Zona Administración	B+1	100% planta baja+p1	30,00
Escalera de incendios 2 Colegio Mayor	B+3	100% planta baja+p1+p2+p3	100,00
Ampliación sobre Patio 1 y porche. Zona Administración	Baja	100% planta baja	59,00
Ampliación de Patio 2 Colegio Mayor	Baja	0% planta baja	8,80
Ampliación sobre Patio 2 Colegio Mayor	Baja	100% planta baja	19,00
Reducción de Patio 3 Colegio Mayor	Baja	0% planta baja	0,75
Ampliación sobre Patio 3 Colegio Mayor	Baja	100% planta baja	5,70
Ampliación de Administración	B+1	100% planta baja+p1	304,40
Actuaciones en urbanización			
Reducción del vallado actual Urbanización existente y ampliación	-	0%	-
Nuevo acceso peatonal y rodado Urbanización edificio Ampliación	-	0%	845,00
Eliminación pista deportiva Urbanización Administración	-	0%	-
Edificio Ampliación			
Ampliación 79 habitaciones	B+2	100% planta baja+p1+p2	4872,81
Ampliación Comedor y otras dependencias auxiliares	Baja	100% planta baja	141,00

En lo relativo a infraestructuras urbanas (saneamiento, abastecimiento de agua, suministro eléctrico de baja tensión, etc...) señalar que no hay variación con respecto a lo ya aprobado en la normativa vigente, cuya justificación se solicitó en RESOLUCIÓN 810E/2017, de 1 de diciembre y se presentó con fecha 22 de enero de 2018, elaborada por la ingeniería responsable (Ingeniería Consulting ADI Navarra S.L.).

3 PROPIEDAD

La entidad promotora del presente Estudio de Detalle es la Universidad de Navarra, con domicilio en Pamplona, Campus Universitario de la Universidad de Navarra, y CIF nº R- 3168001J.

4 AUTORÍA

La autora del presente proyecto es la arquitecta Ana López Baldán, con domicilio en la calle Ronda de Barañain, nº7, oficina 13, 31010, en Barañain, Navarra, y colegiada con el nº 4196 en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro.

5 NORMATIVA APLICABLE

La modificación de estas alineaciones interiores no modifica los parámetros exigidos por la normativa aplicable:

- El suelo donde está ubicado el edificio objeto de la reforma queda incluido en la zona **Z.5 ZONA DE ALOJAMIENTO SUR** del P.S.I.S del Campus de la Universidad de Navarra. La edificabilidad, de acuerdo con la correspondiente Normativa Urbanística, es de $0,40\text{m}^2/\text{m}^2$. Aplicada a la superficie de la zona (158.310m^2) da una edificabilidad total de 63.324m^2 .
- En cuanto a la ocupación, la normativa establece que la ocupación máxima en planta de la Z.5 es del 40%. Aplicado a la superficie de la zona, la ocupación máxima resultante es 63.324m^2 .
- De acuerdo con Artículo 7.3 de la memoria del PSIS, es necesario la presentación de un Estudio de Detalle previo a la obtención de licencia de obras:
 - Para posibilitar ampliaciones o modificaciones de edificios existentes que impusieran un cambio en las alineaciones señaladas.
 - Para la apertura de nuevos viales o plazas de aparcamientos no previstas inicialmente en el Plan.

6 DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

Las determinaciones definitivas de alturas y alineaciones máximas del Estudio de Detalle quedan establecidas por la presente Memoria y los siguientes Planos.

- **ED.03R1.01:** Alturas y alineaciones edificación máximas vigentes.
- **ED.03R1.02:** Alturas y alineaciones edificación máximas propuestas.

En el plano **ED.03R1.02** se señala gráficamente a modo aclaratorio, mediante línea de trazos en color verde, una zona que se demuele totalmente en la actuación de reforma sobre el edificio existente, y que se reconstruye respetando las alineaciones propuestas. Por este motivo, la alineación interior máxima propuesta para el Patio 1 deja parte del edificio existente fuera de ordenación.

No se modifican las superficies resultantes finales de edificación para ejecutar la propuesta de ampliación y reforma, y que serán computables para la edificabilidad. A modo recopilatorio, se recogen las determinaciones vigentes, aprobadas en Resolución 181E/2018, de 15 de Marzo:

Edificabilidad

En la siguiente tabla se refleja la edificabilidad disponible actualmente en la Zona Z.5, y la que quedaría disponible tras la edificación que prevé el Estudio de Detalle aprobado.

Edificabilidad total de la Zona Z.5	63.324m^2
Edificabilidad consumida actualmente(*)	14.968m^2
Edificabilidad disponible	48.356m^2
Aumento de edificabilidad aprobada	5.000m^2
Edificabilidad que quedará disponible tras la ampliación de la edificación	43.356m^2

(*) 1.000m^2 del Colegio Mayor Goimendi, 11.281m^2 de los Colegios Mayores Goimendi y Goroabe (según acta de seguimiento de diciembre de 1998) y 2.687m^2 del Colegio Mayor Olabidea.

Ocupación de parcela

Ocupación permitida de la Zona Z.5	63.324m^2
Ocupación consumida actualmente*	8.027m^2
Superficie actual de zonas valladas*	20.434m^2
Equivalente de ocupación actual de zonas valladas (50%)*	10.217m^2
Ocupación disponible*	45.080m^2

Ocupación de la edificación prevista según ED aprobado	7.115,46 m ²
Ocupación de la superficie vallada prevista (50% de 5229,82 – 645,90 = 4.583,92 m2)	2.291,96 m ²
Ocupación que quedará disponible tras la ampliación de la edificación	35.672,58 m ²

* refleja la ocupación establecida del Estudio de Detalle aprobado en Resolución 932E/2016, de 16 de Agosto

* en estas cantidades se corrige error tipográfico

Altura

No se modifican las alturas máximas de edificación.

El edificio existente tiene una planta bajo rasante y cuatro (B+3) sobre rasante. En la ampliación no se alteran las condiciones de edificación exigidas en el PSIS, de acuerdo a las cuales no se puede superar la altura máxima de B+5, equivalente a 35m, la cual constará de tres plantas sobre rasante (B+2).

Para los edificios ya existentes en la zona Z.5 se limita a no superar la propia altura del edificio, que en este caso es B+3.

NORMATIVA

El ámbito de la actuación se ciñe al Colegio Mayor Goimendi.

En el plano **ED.03R1.02** se indica la ALINEACIÓN MÁXIMA EXTERIOR EDIFICACIÓN, la cual delimita el ámbito en el que pueden darse las ampliaciones y la nueva edificación. Los parámetros que limitan la actuación son los siguientes:

- El incremento de edificabilidad, sobre la existente, será de 5.000 m²
- La ocupación máxima será de 7.115,46m², y sobre la existente será de 2.250,00 m².
- La superficie cercada, una vez modificado el cierre actual, no será superior a 12.500 m².
- Altura máxima de la edificación:
Cuando la actuación consista en ampliar el edificio existente, la altura máxima será de S+B+3.
Cuando la actuación consista en la construcción de cuerpos aislados (instalaciones, centro de transformador, etc.), la altura no superará la de la planta baja (S+B).

Firmado en Pamplona, el 23 de Octubre de 2020

La propiedad

Ana López Baldán
arquitecta COAVN 4196

LEYENDA

- MODIFICACIONES PROPUESTAS**
- - - Alineación máx. vallado
 - Propuesta
 - Alineación interior máxima
 - Propuesta edificación
 - Alineación exterior máxima
 - Propuesta edificación
 - A.Máx.** Altura máxima Propuesta

NOTA ACLARATORIA

Esta zona se demarcale entera del edificio existente y se vuelve a construir respetando las alineaciones propuestas. Por este motivo, la alineación de interior máxima propuesta para el Patio 1 deja parte del edificio existente fuera de ordenación.

COORDS UTM huso30_...

- + PUNTO 1**
X=608055.7477
Y=4739715.8681 Z=0.0000
- PUNTO 2**
X=608162.1689
Y=4739738.7378 Z=0.0000
- PUNTO 3**
X=608162.9954
Y=4739738.2706 Z=0.0000
- PUNTO 4**
X=608116.6682
Y=4739855.4010 Z=0.0000

Este plano sustituye al plano ED.03R1.02 del expediente de Edificación 181E/2018, modificado en resolución 219E/2019.

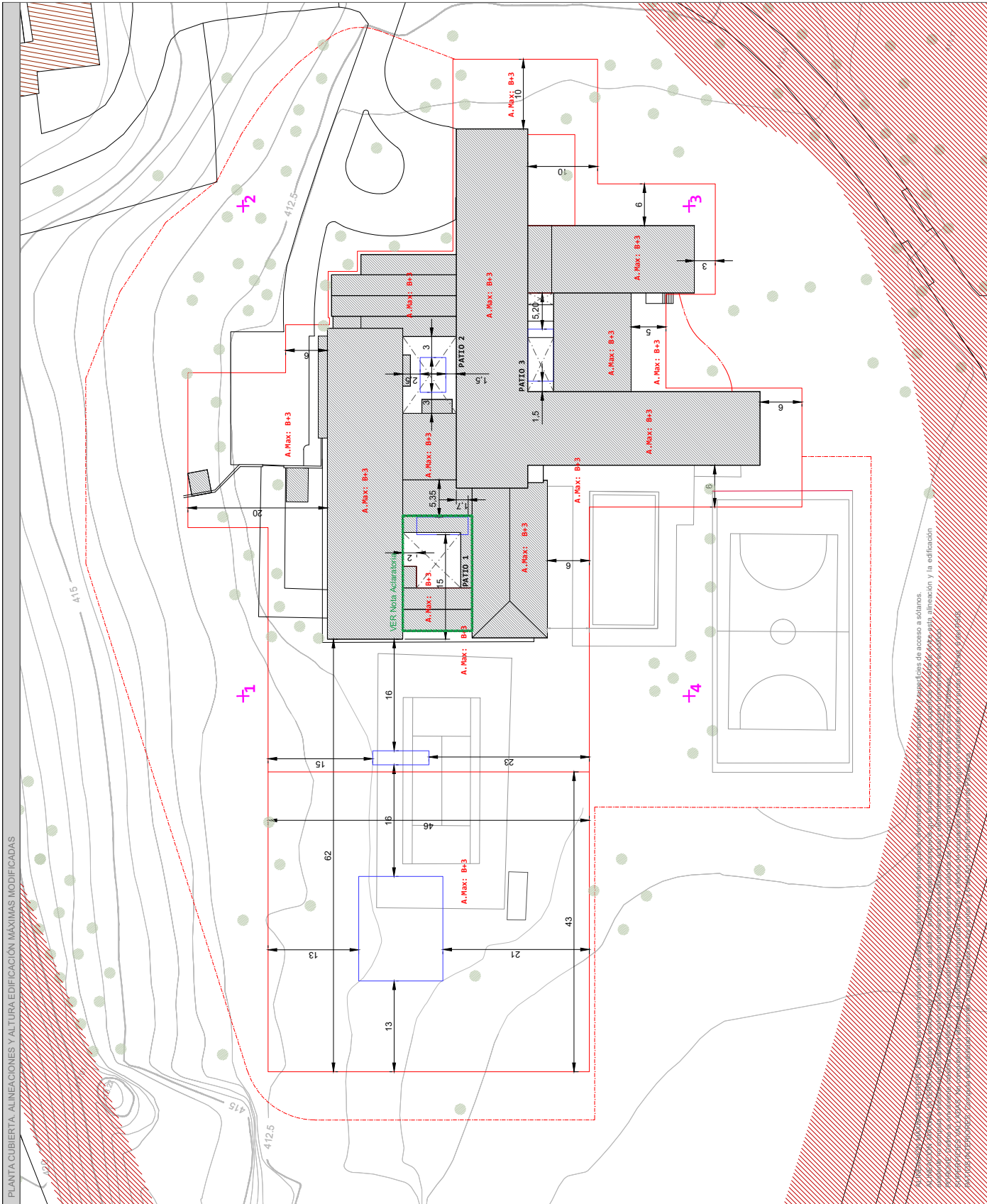
PROYECTO
UNIVERSIDAD DE NAVARRA
Arquitecto
ANA LÓPEZ BALDÁN
CONY+P+R+COARTE
C/Alfonso de Euzkadi, 10
48940 Leizor (Navarra)
Teléfono: +34 941 424444
www.conypr.com
Colaboradores
JONANBA LÓPEZ BALDÁN, arquitecto
Firma
MODIFICACION ESTUDIO DE DETALLE
Entregamiento
CAMPUS UNIVERSITARIO
PAMPLONA
Proyecto

REFORMA Y AMPLIACIÓN
COLEGIO MAYOR COMIERDOI
Edificio
REFORMA Y AMPLIACIÓN ED.03R1.01 ED. 219E/2019
ED.03R1.02

Plano
DETERMINACIONES
PROPUESTAS
ALINEACIONES Y ALTURAS
EDIFICACION MÁXIMAS

Escala
1:500
Escala gráfica
0 5 10
0 5 10
Firma

OCTUBRE 2020
MARCHO 2021, y coord. UTM Plano 01
COORDINADOR
ANA LÓPEZ BALDÁN
No tener en cuenta modificaciones
El presente documento es un extracto del expediente de Edificación 181E/2018, modificado en resolución 219E/2019.
Comentarios al B.O.P. deben remitirse al proyecto de Edificación 181E/2018, modificado en resolución 219E/2019.
Comentarios al B.O.P. deben remitirse al proyecto de Edificación 181E/2018, modificado en resolución 219E/2019.



PLANTA CUBIERTA, ALINEACIONES Y ALTURA EDIFICACIÓN MÁXIMAS MODIFICADAS