

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA

PARCELA CATASTRAL 4, POLÍGONO Nº3
ABÁRZUZA, VALLE DE YERRI. NAVARRA

FECHA

SEPTIEMBRE 2023

PROMOTORES

MAIDER ARTEAGA ARZA Y GAIZKA PRIETO ZUGASTI

ARQUITECTO

ANDREA CAÑO RUIZ

INDICE

1	DATOS DE INICIO.....	3
2	ANTECEDENTES	3
3	NORMATIVA VIGENTE.....	3
4	JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE	7
5	CONCLUSIÓN	9

1 DATOS DE INICIO

Este documento tiene por objeto la redacción de un Estudio de Detalle, para su posterior aprobación, en la parcela catastral nº4 del polígono nº3 de Abárzuza.

Consiste en la justificación de la redistribución de las superficies construidas permitidas por planta según los planos de Ordenación del Plan Municipal, al igual que la ubicación del volumen en la parcela.

PROMOTORES:

MAIDER ARTEAGA ARZA Y GAIZKA PRIETO ZUGASTI

DNI: 72809069Q – 44640873N
Dirección: Avda. Yerri nº7, 1ºC. 31200, Estella. Navarra
Teléfono: 670443602

ARQUITECTO:

ANDREA CAÑO RUIZ

Nº colegiado COAVN: 5412
DNI: 16623846K
Dirección: Avda. Lezkairu nº12 1ºC. 31192, Mutilva. Navarra
Teléfono: 626610955
Email: andrea.canoruiz.7@gmail.com

2 ANTECEDENTES

En los inicios, las parcelas nº4, nº5 y nº26 del polígono nº3 formaban parte de una misma finca matriz. Se hizo una segregación entre los propietarios de entonces, generando así las 3 parcelas.

Los promotores Mainer Arteaga y Gaizka Prieto adquieren la parcela nº4 con la intención de acometer un proyecto de vivienda.

Una vez se inicia el estudio de la parcela nº4 para la proyección de la vivienda, se aprecia que los planos de parcelación de catastro están desactualizados.

Se presenta en el ayuntamiento de Abárzuza una propuesta de modificación de catastro de las 3 parcelas, con datos obtenidos de un estudio topográfico realizado en la parcela nº4.

Se adjunta como anexo I la cédula parcelaria resultante de la parcela nº4.

3 NORMATIVA VIGENTE

Abárzuza es un municipio cuyo Plan Municipal lleva vigente desde el 12 de julio de 1999.

La parcela de estudio es la parcela catastral nº4 del polígono nº3.

Según la ordenanza general de edificación, pertenece al grupo G3-G3': nueva edificación residencial, con uso propuesto residencial, y un perfil de alturas de edificación tipo N1 (PB+P1+PE), como se muestra en los planos nº2, 3 y 4 de ordenación del PM.

Plano nº2 de Ordenación del PM.



— AA Areas de Actuación
— UE Unidades de Ejecución
--- DELIMITACION DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO

GRUPOS DE EDIFICACION CON ORDENANZAS PARTICULARES

- — G.1. Ordenanza 1. Conservación.
- G.2. Ordenanza 2. Conservación-Rehabilitación
- G.3. Ordenanza 3. Rehabilitación-Renovación.
- ▨ G.3. Ordenanza 3. Nueva edificación residencial.
- ▧ G.4. Ordenanza 4. Fuera de ordenación.
- ▩ G.5. Ordenanza 5. Industrial almacenes.
- G.5. Ordenanza 5. Nueva edificación Industrial.

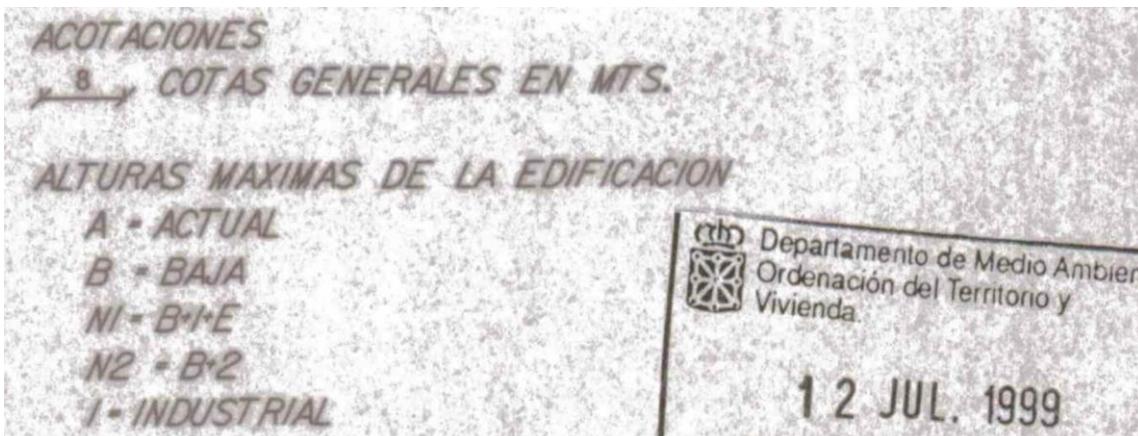
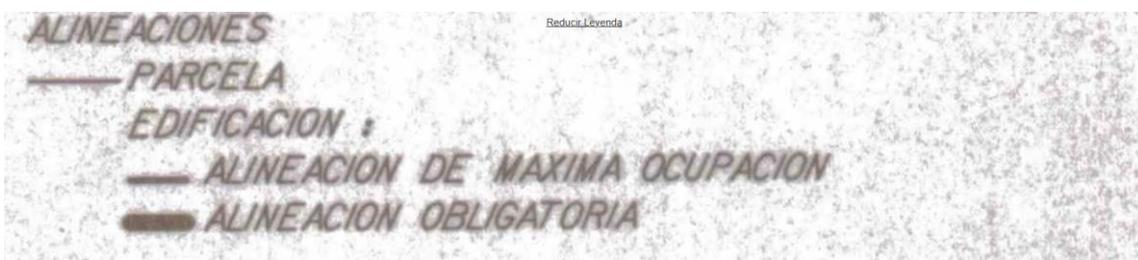
Plano nº3 de Ordenación del PM.



AMBITOS CON ASIGNACION DE USOS PORMENORIZADOS

-  *A1_Residencial consolidado*
-  *A2_Residencial propuesto de nueva ordenacion*
-  *A3_Areas privadas libres de edificacion*
-  *A4_Industrial-Almacenes*

Plano nº4 de Ordenación del PM.



4 JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

1. EDIFICABILIDAD

En el Apartado 3: criterios de ocupación, Punto 6: superficie edificable máxima, del Artículo 8 de la Ordenanza General del Plan Municipal de Abárzuza, se indica cuál es la superficie edificable máxima de la parcela, que viene dada en el plano nº4 de ordenación, anteriormente mostrado.

Sin embargo, en este mismo artículo, Apartado 4: alineaciones, Sub-apartado A: alineación interior o de máxima ocupación, Punto 2: regulación, queda reflejada la posibilidad de redistribuir la superficie edificable máxima de la parcela entre el número de plantas proyectadas, en caso de no plantear tantas plantas como permite el planeamiento.

El edificio que se está planteando en la parcela consta de PB+P1, sin entreplanta.

Por tanto, acogiéndonos a este punto de la Ordenanza General, se entiende que la superficie máxima edificable total, que son 120 m² por cada una de las tres plantas, se puede redistribuir en las 2 plantas que va a ocupar el edificio en proyecto, quedando como resultado una superficie edificable por planta de 180 m².

Ap. 4. Alineaciones

A. Alineación interior o de máxima ocupación

1. DEFINICION. Es la línea que determina el solar edificable máximo de la parcela.

2. REGULACION: PLANO Nº4. ART. 22 . Normas Urbanísticas.

Para nuevas edificaciones, las alineaciones interiores reflejadas en planos, podrán modificarse sin cambiar la superficie de ocupación, en desplazamientos en una franja perimetral de anchura 2 mts sin poder adelantarse en la fachada más próxima a la calle, ni acercarse a menos de 2 mts de las parcelas colindantes

Para mayores variaciones se necesitará la tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle.

Asimismo para nuevas edificaciones, la edificabilidad máxima autorizada, equivalente a la superficie máxima de ocupación por 3 (correspondiente al nº de plantas autorizadas PB+P1+PE o P+2) podrá redistribuirse en edificaciones con número inferior de plantas, debiéndose tramitar y aprobar mediante un Estudio de Detalle.

3. OCUPACION. Las nuevas edificaciones se resolverán con un perímetro en planta según formas tradicionales, semejantes a las existentes, sencillas, y respetuosas con los edificios colindantes, afines a rectángulos y cuadrados.

La ocupación de la edificación en P. Baja podrá ser inferior o superior al resto de plantas no pudiendo variar en más de un 35% de la ocupación en superficie de las plantas elevadas.

En el caso de ocupación superior de P. Baja, respecto a las plantas elevadas, no se podrá producir la diferencia de ocupación por la fachada principal, salvo la garantía total de la composición adecuada de volúmenes y de fachadas respecto a las edificaciones de su entorno.

Se adjuntan como anexo II los planos de planta con la tabla de superficie construida.

2. ALINEACIONES

Por otro lado, en el plano de Ordenación nº4, queda reflejada una cota de separación entre el límite con la parcela nº3 y el edificio a proyectar de 7m.



En este plano se puede apreciar que las parcelas 4 y 5 no están actualizadas con la realidad, ya que el límite entre ambas no está ubicado como en este plano, y existe una tercera parcela (26), que sirve de acceso a la parcela 4 desde la calle.

Se entiende que la separación de 7m de la edificación con el límite con la parcela 3 reflejada en este plano, viene dada para tener acceso a la parcela de estudio desde el exterior.

Es por ello que se propone una nueva ubicación del edificio más al noreste, para separarnos más de la vivienda de la parcela 5, y aprovechar más el soleamiento de la orientación suroeste, respetando siempre los 2m de separación que debe haber entre límite de parcela y edificación que rige la normativa. Se obvia la separación de 7m ya que el vial de acceso a esta parcela acaba en el límite de la misma, y se plantea un garaje cerrado en esa zona.

Se adjunta como anexo II los planos de planta con la ubicación propuesta del edificio.

5 CONCLUSIÓN

Se desea, mediante el presente documento, haber especificado las características del estudio de detalle de la parcela nº4 del polígono nº3 de Abárzuza.

Pamplona, 01 de septiembre de 2023.

La arquitecta:

Andrea Caño Ruiz



CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral Bien Inmueble 310000000001604699ZR

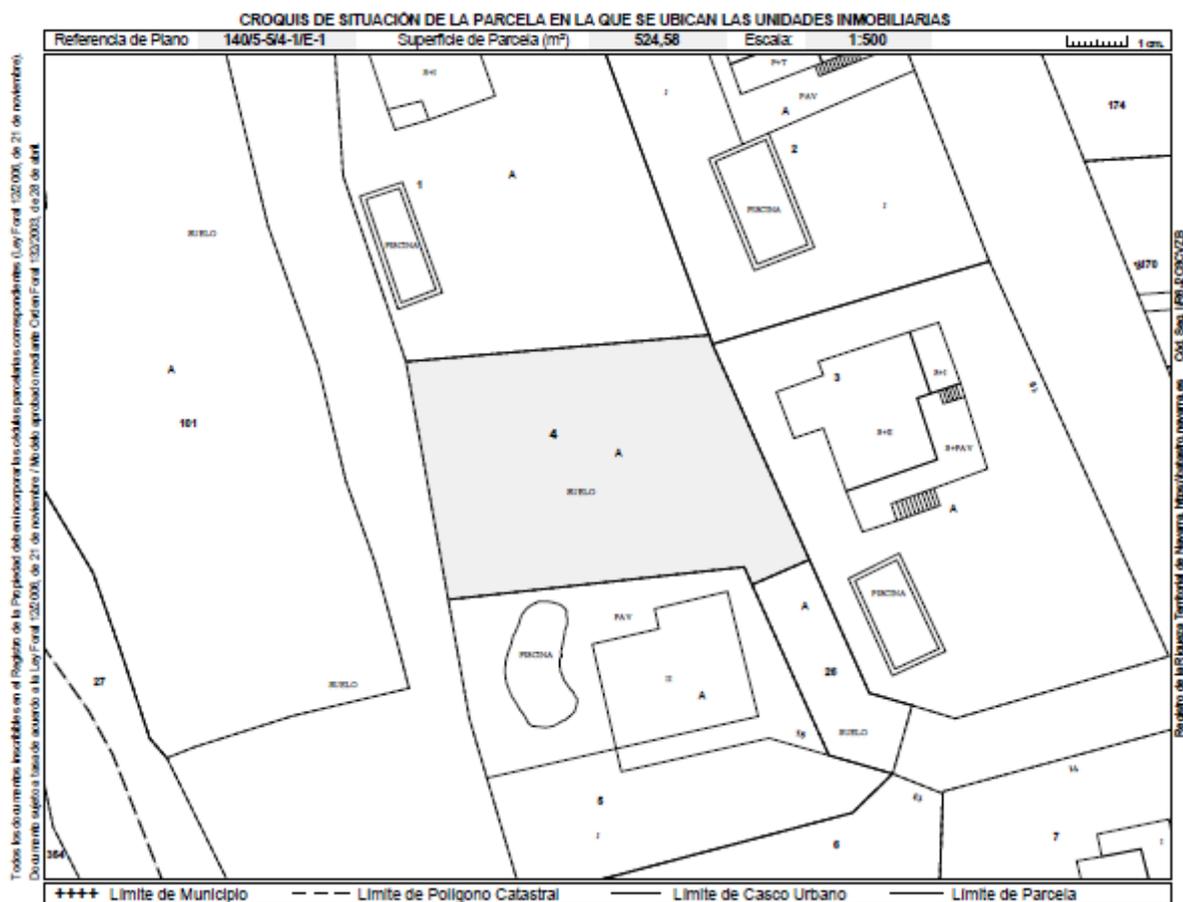
Municipio ABÁRZUA

Cód. 2 Entidad ABÁRZUA

Expedida 30/8/2023

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)				DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m ²)		USO, DESTINO O CULTIVO	AÑO CONSTR.
3	4	1	1		Principal	Común		
				CL JOSE MIGUEL ECHAVARRIJOSE MIGUEL E..., S-P	524,60		SUELO	

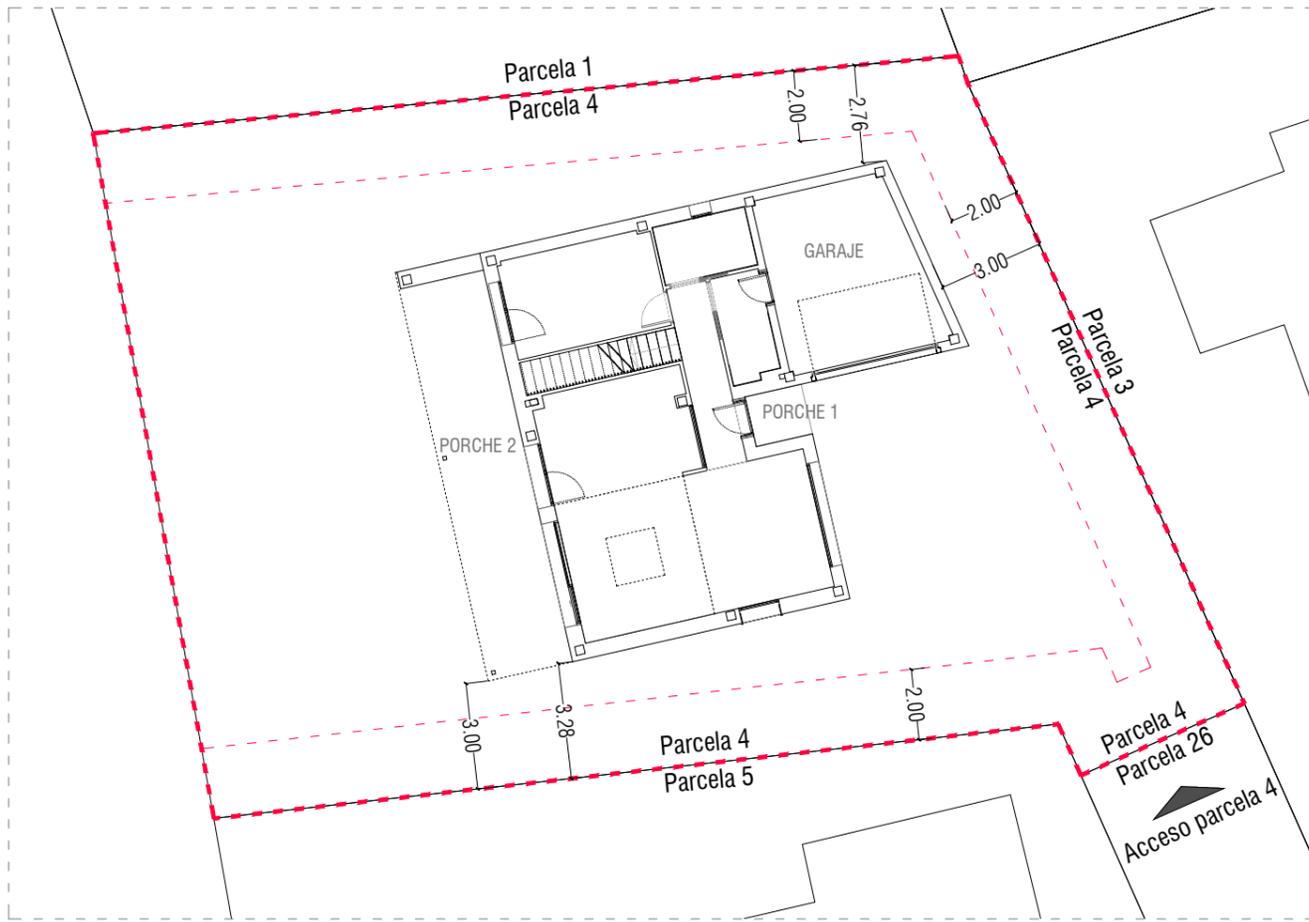


Conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, la titularidad y el valor catastral son datos protegidos. Los titulares pueden acceder a sus datos previa identificación, en las oficinas del Servicio de Riqueza Territorial o por otros medios, utilizando cualquiera de los códigos de seguridad legalmente establecidos.

(*) Los códigos localizadores se componen de Polígono, Parcela, Subárea o Subparcela y Unidad Urbana.

ANEXO II PLANOS

PLANTA BAJA



SUPERFICIES CONSTRUIDAS

PLANTA BAJA:

Interior vivienda	91.80 m ²
Garaje	25.60 m ²
Porche 1 (computable 50%)	1.13 m ²
Porche 2 (computable 50%)	14.50 m ²

Total planta baja 133.03 m²

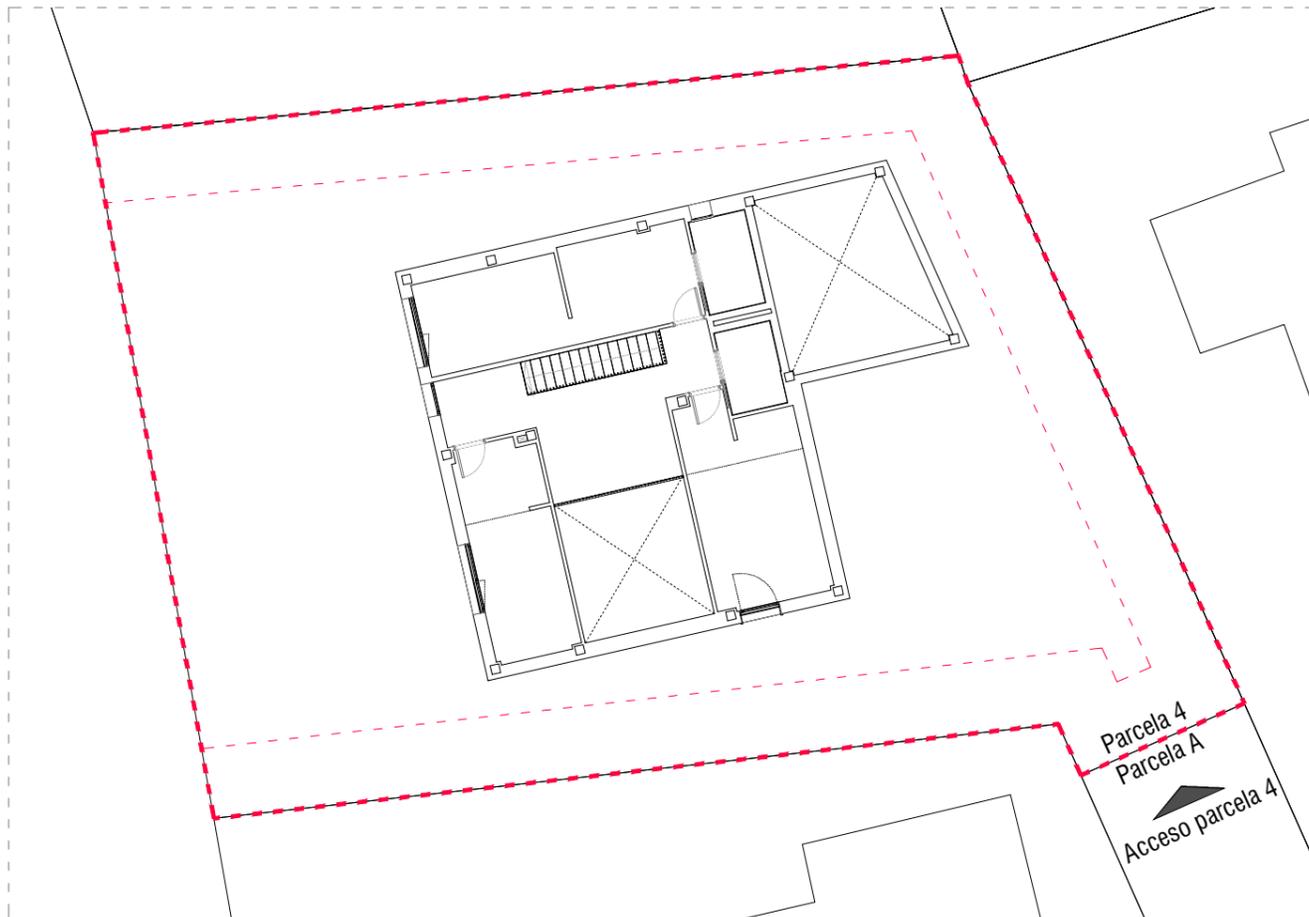
PLANTA PRIMERA:

Interior vivienda	112.35 m ²
-------------------	-----------------------

Total planta primera 112.35 m²

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA 245.38 m²

PLANTA PRIMERA



- - - - - LÍMITE PARCELA
- · - · - LÍMITE PERMITIDO EDIFICACIÓN