

**ESTUDIO DE DETALLE**

---

**PARCELAS M3A.6 / M3A.7  
MANZANA M3A. UNIDAD AR1. ZALDU  
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ESTELLA-LIZARRA**

---

## ESTUDIO DE DETALLE

PARCELAS M3A.6 / M3A.7. MANZANA M3A. UNIDAD AR1.ZALDU. PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ESTELLA-LIZARRA

---

### INDICE

---

1.- OBJETO.....	1
2.- EMPLAZAMIENTO.....	1
3.- PROMOTOR.....	1
4.- ARQUITECTO.....	1
5.- RELACION DE PARCELAS AFECTADAS.....	1
6.- ANTECEDENTES.....	2
7.- NORMATIVA URBANISTICA ACTUAL.....	2
8.- NORMATIVA URBANISTICA PROPUESTA.....	3
9.- JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA.....	4
10.- DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	4
11.- TRAMITACION URBANISTICA.....	5

## ESTUDIO DE DETALLE

PARCELAS M3A.6 / M3A.7. MANZANA M3A. UNIDAD AR1.ZALDU. PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ESTELLA-LIZARRA

---

### 1.- OBJETO.

El objeto del presente Estudio de Detalle es el señalamiento de nuevas alineaciones para la edificación con la finalidad de posibilitar la edificación de una vivienda unifamiliar aislada en la parcela resultante de la agrupación de las parcelas urbanas 2045 y 2046 del polígono 3.

### 2.- EMPLAZAMIENTO.

La Manzana M3A del proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución AR-1 Zaldu, se sitúa en la zona norte del municipio de Estella-Lizarra.

La Manzana M3A corresponde con una submanzana de la Manzana 3.

La Manzana 3 está delimitada al norte por la Manzana 2, al oeste por la calle Tejería, al este por la calle Iturrieta y al sur por conexión peatonal.

El acceso a las parcelas de la Manzana M3-A se realiza a través de la calle Tejería.

La Manzana M3A tienen una pendiente acusada orientada hacia el oeste.

### 3.- PROMOTOR.

D. David Olleta Ichaso, con domicilio en la Avenida de San Sebastián nº 23 A de Estella (navarra), provisto de D.N.I.- 73.453.594-N.

### 4.- ARQUITECTO.

D. Ricardo Ros Zuasti, colegiado nº 1.333, en la Delegación de Navarra del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, con domicilio profesional en la calle Carlos II El Malo nº 1, 3º C de Estella (Navarra), 31200. Tel. 948-55-00-73.

### 5.- RELACION DE PARCELAS AFECTADAS.

Parcela 2.045 del polígono 3, con dirección postal según Cédula Parcelaria c/ AR1 s/n y superficie 154,77 m2. Corresponde con la parcela M3A.6 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución AR-1 Zaldu.

Parcela 2.046 del polígono 3, con dirección postal según Cédula Parcelaria c/ AR1 s/n y superficie 151,86 m2. Corresponde con la parcela M3A.7 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución AR-1 Zaldu.

## **6.- ANTECEDENTES.**

El Plan Parcial de la Unidad de Ejecución AR-1 del P.G.O.U de Estella, fué aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Estella, el día 4 de diciembre de 2.004 y publicado por el BON, de 24 de enero de 2.005.

El Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución AR-1-Zaldu, fué aprobado definitivamente y publicado en el BON, de 1 de enero de 2.007.

El proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución AR-1 Zaldu, fué aprobado definitivamente y publicado en el BON, de 22 de diciembre de 2.006.

El Ayuntamiento de Estella-Lizarra aprueba un nuevo Plan General Municipal, publicado en el BON, el día 30 de enero de 2.015 y las normas urbanísticas del mismo en el BON, de 13 de febrero de 2.015.

La Unidad de ejecución AR-1. Zaldu, pasa a denominarse con el nuevo Plan Area con Plan Aprobado A.P.A.-1.

## **7.- NORMATIVA URBANISTICA ACTUAL.**

La Manzana M3 está formada por dos parcelas urbanísticas M3A y M3B. El Plan Parcial establece un único Proyecto de Ejecución sobre cada una de las parcelas urbanísticas. El uso global establecido es residencial extensivo de baja densidad, con tipología de vivienda unifamiliar adosada.

El Plan Parcial también establece, que en caso de que alguna de las parcelas variase la tipología edificatoria de vivienda unifamiliar adosada a vivienda unifamiliar aislada dentro de la parcela urbanística, el Proyecto de Ejecución de la edificación podría ser individual.

El ámbito de actuación del Estudio de Detalle es la totalidad de la Manzana M3.A.

El Plan Parcial establece un perímetro de alineaciones máximas para las viviendas unifamiliares adosadas.

## ESTUDIO DE DETALLE

PARCELAS M3A.6 / M3A.7. MANZANA M3A. UNIDAD AR1.ZALDU. PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ESTELLA-LIZARRA

---

Parámetros de la parcela urbanística M3A, según Plan Parcial:

Uso.-	Residencial unifamiliar
Altura propuesta.-	PB+1+E
Altura máxima.-	PB+2
Superficie de parcela.-	2.913,00
Superficie edificable PB.-	1.094,00
Superficie edificable P1.-	1.094,00
Superficie edificable P2.-	560,00
Superficie edificable total.-	2.748,00
Aprovechamiento tipo.-	0,6682 UAS/m2 del uso característico
Aprovechamiento.-	4.617 UAS
Nº máximo viviendas.-	18

### 8.- NORMATIVA URBANISTICA PROPUESTA.

Las modificaciones de las alineaciones y tipologías de uso, afectan exclusivamente a las parcelas M3A.6 y M3A.7. Para el resto de parcelas, no varían las determinaciones urbanísticas en vigor.

Se propone la agrupación de las dos parcelas, para la ejecución de única vivienda unifamiliar.

La parcela resultante constará de una superficie total de 306,63 m2.

Se propone el cambio del uso de residencial unifamiliar adosada a residencial unifamiliar aislada.

Se mantienen las alineaciones establecidas como máximas en el Plan Parcial con respecto a la calle Tejería y el fondo edificatorio de 16,50 metros.

Se propone la modificación de la alineación lateral con respecto a la parcela M3A.5, parcela 2044, estableciéndola como máxima a 2 metros del lindero.

Se propone la modificación de la alineación lateral con respecto a la parcela M3A.8, parcela 2047, estableciéndola como máxima a 3 metros del lidero.

**9.- JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA.**

Para una mejor implantación de la tipología de vivienda unifamiliar aislada en la parcela, se han modificado las alineaciones laterales de la edificación, estableciendo 2 metros como alineación máxima en el lindero nor-este, con la finalidad de que la futura edificación no pueda abrir huecos en esta fachada según los condicionantes del Decreto Foral 5/2006 de Condiciones de Habitabilidad, pero si se podrán abrir huecos de acuerdo con el Derecho Civil Foral de Navarra.

La alineación lateral en el lindero sur-oeste se establece en 3 metros máximo al tratarse de una orientación mas soleada y donde se permita la apertura de huecos según los condicionantes del Decreto Foral 5/2006 de Condiciones de Habitabilidad.

Las alineaciones maximas a la calle Tejería y la alineación posterior no se han modificado.

No se modifica ni el aprovechamiento ni la superficie edificable de cada parcela.

No se ocasiona perjuicio alguno, ni se alteran las condiciones urbanísticas de los predios colindantes.

**10.- DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

El presente Estudio de Detalle sobre la parcela urbanística M3A, establece las siguientes determinaciones urbanísticas:

- Se agruparán las parcelas M3A.6 y M3A.7 del Proyecto de Reparcelación, parcelas catastrales 2045 y 2046 del polígono 3, en una única parcela.

- Se modifica el uso de las parcelas M3A.6 y M3A.7, de residencial unifamiliar adosado a residencial unifamiliar aislado.

- Se modifica las alineación lateral nor-este de la parcela M3A.6 a 2 metros como máxima y la alineación lateral sur-oeste de la parcela M3A.7 a 3 metros como máxima. Se mantienen las alineacione a la calle Tejería y la alineación posterior como máximas.

- Se mantiene el uso de residencial unifamiliar adosado para el resto de parcelas de la manzana M3A o el establecido por sus correspondientes Estudios de Detalle.

## ESTUDIO DE DETALLE

PARCELAS M3A.6 / M3A.7. MANZANA M3A. UNIDAD AR1.ZALDU. PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ESTELLA-LIZARRA

---

- Se mantienen las alineaciones establecidas en el Plan Parcial para el resto de parcelas de la manzana M3A o las establecidas por sus correspondientes Estudios de Detalle.

- Se mantienen el resto de determinaciones urbanísticas establecidas en el Plan Parcial.

### 11.- TRAMITACION URBANISTICA.

- Aprobación inicial por el Ayuntamiento.

- Periodo de información pública durante veinte días mediante anuncio en el Boletín Oficial de Navarra y en los diarios editados en la Comunidad Foral.

- Aprobación definitiva por el Ayuntamiento.

- Deberá contar con informe emitido por técnico perteneciente a la administración local.

- Remisión del documento aprobado definitivamente al Departamento de Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y Administración Local, junto con los informes emitidos, para su control.

ESTELLA, MAYO DE 2.022



FDO: Ricardo Ros Zuasti

ARQUITECTO



N  
  
**ESTELLA**

ESTUDIO DE DETALLE

DELIMITACION DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

COLABORADORA: LOREA BURGUETE MIKEO

ESTUDIO DE DETALLE:  
 MANZANA M3A - AR1.ZALDU  
 PARCELAS M3A.6 Y M3A.7 DE ESTELLA-LIZARRA

PROMOTOR:  
 DAVID OLLETA ICHASO

D. RICARDO ROS LUASTI  
 ARQUITECTO

PLANO:  
 SITUACIÓN

FECHA:  
 MAYO  
 2022

ESCALA:  
 1:2000

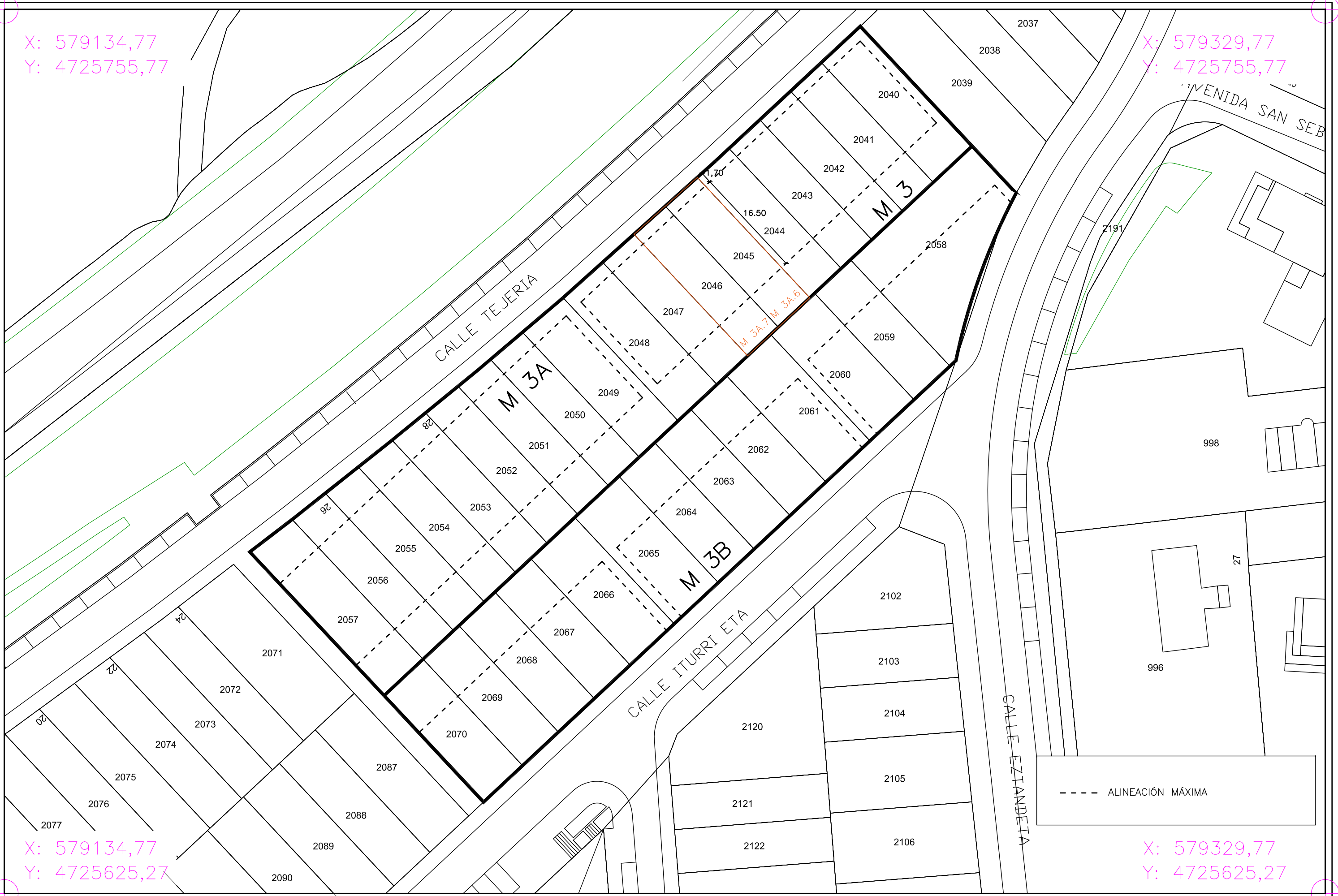
Nº PLANO:  
 01





X: 579134,77  
Y: 4725755,77

X: 579329,77  
Y: 4725755,77



X: 579134,77  
Y: 4725625,27

X: 579329,77  
Y: 4725625,27

COLABORADORA: LOREA BURGUETE MIKEO

ESTUDIO DE DETALLE:  
MANZANA M3A - AR1.ZALDU  
PARCELAS M3A.6 Y M3A.7 DE ESTELLA-LIZARRA

PROMOTOR:  
DAVID OLLETA ICHASO

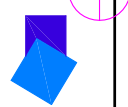
D. RICARDO ROS LUASTI  
ARQUITECTO

PLANO:  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

FECHA:  
MAYO  
2022

ESCALA:  
1:500

Nº PLANO:  
02



X: 579134,77  
Y: 4725755,77

X: 579329,77  
Y: 4725755,77



X: 579134,77  
Y: 4725625,27

X: 579329,77  
Y: 4725625,27

COLABORADORA: LOREA BURGUETE MIKEO

ESTUDIO DE DETALLE:  
MANZANA M3A - AR1.ZALDU  
PARCELAS M3A.6 Y M3A.7 DE ESTELLA-LIZARRA

PROMOTOR:  
DAVID OLLETA ICHASO

D. RICARDO ROS LUASTI  
ARQUITECTO

PLANO:  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
PROPUESTA

FECHA:  
MAYO  
2022

ESCALA:  
1:500

Nº PLANO:  
03

