

ESTUDIO DE DETALLE

Calle Solana

ZÚÑIGA

Promotor: *Ayuntamiento*

2023

Autor: *Jesús Alén Andueza*



ÍNDICE

Memoria	3
Planos de información	9
Planos de ordenación	14

MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE EN ZÚÑIGA, PARCELAS 1.3 Y 1.5 DEL CATASTRO

01.- ANTECEDENTES

El plan municipal de Zúñiga establece en el plano de alineaciones y rasantes, las correspondientes a las actuales fachadas de las parcelas 1-3 y 1-5 del Catastro, para las mismas parcelas, de forma que la parcela 1-5 tiene acceso desde la calle Solana nº. 3.

Pero la citada calle tiene una anchura muy reducida, -inferior a 2m.-, por lo que desde la misma no se puede acceder por los bomberos en caso de incendio, ni con vehículos propios, con lo que la citada parcela queda abocada a su futuro abandono, contribuyendo con ello al deterioro de la villa.

Se da la circunstancia de que el propietario de la parcela 1-3 colindante lo es también de la parcela comentada, por lo que sería razonable para evitar los problemas antes apuntados, que las dos parcelas se juntasen en una, de forma que el acceso a las mismas se haga desde la calle Mayor, de mayor anchura y que permite el acceso de un vehículo de bomberos.

El ayuntamiento de Zúñiga ha decidido resolver esta situación, propiciando que las dos parcelas -que actualmente están separadas parcialmente por la calleja prolongación de la calle Solana citada- se puedan juntar en una, para lo cual debe realizar las siguientes actuaciones:

- 1.- Modificar el plano de alineaciones del plan municipal mediante este estudio de detalle.
- 2.- Desagregar de Comunales la parte de vial afectada por el cambio de uso, para que sea bien patrimonial municipal.
- 3.- Enajenar al propietario de la parcela 1-5 la zona desagregada, que le permita unir las parcelas y acceder a ellas desde la calle Mayor.

02.- OBJETO DEL PRESENTE TRABAJO

El presente trabajo consiste en la redacción de un Estudio de Detalle sobre las parcelas 1-3 y 1-5 del Catastro de Zúñiga, con objeto de permitir la reforma puntual de las alineaciones del plan, y permitir con ello la futura enajenación del ayuntamiento de la zona comunal recalificada como patrimonial. El presente estudio de Detalle, se redacta de acuerdo a los artículos 63 y 74 del D.F.L. 1/2017 del 26 de julio por el que se aprueba

el texto refundido de Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo. En él se define que:

1.- Los estudios de detalle, son los instrumentos de ordenación urbanística cuyo objeto es establecer, modificar o reajustar alguna de las siguientes determinaciones de ordenación urbanística pormenorizada previstas en el planeamiento:

- 1. El señalamiento de alineaciones y rasantes de las edificaciones y viarios, salvo las de los elementos viarios que tengan el carácter de sistemas generales.*
- 2. La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, en especial para adaptarse a los requisitos de eficacia y eficiencia energéticas de las edificaciones, de conformidad con la Directiva 2010/31/UE, de 19 de mayo, y accesibilidad universal, así como la ordenación y composición de los volúmenes y alturas de los edificios de acuerdo con las condiciones fijadas en el Plan General Municipal, la morfología y tipología de las viviendas y de las edificaciones y la ordenación de fachadas.*
- 2. Los Estudios de Detalle solo podrán formularse sobre ámbitos espaciales sobre los que esté establecida la ordenación pormenorizada, sea a través de un Plan General Municipal, de un Plan Parcial, de un Plan Especial o de un Plan Especial de Actuación Urbana vigente. Los Estudios de Detalle no podrán incrementar el aprovechamiento tipo o medio que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, no considerándose que se produzca tal incremento en los supuestos de aumento de superficie construida derivada de la realización de obras de mejora en la eficacia y eficiencia energéticas de los edificios o para garantizar la accesibilidad universal, ni en edificaciones consolidadas con más de treinta años de antigüedad y afectadas por algún régimen de promoción o protección pública, en los supuestos de cerramientos de tipo ligero, siempre que no superen el 20 por ciento de la superficie edificada del inmueble, de galerías, terrazas y plantas bajas de vivienda con jardín o patio y que con ello se mejoren las condiciones de habitabilidad de las viviendas. En este último supuesto sus propietarios deberán entregar a la Administración como participación en las plusvalías generadas el 10 por ciento del valor catastral de nueva superficie del inmueble. Asimismo, en ningún caso podrán alterar las condiciones urbanísticas de los predios colindantes.*
- 3. Los Estudios de Detalle comprenderán los documentos adecuados para justificar y establecer con precisión las determinaciones que sean su objeto, especialmente en los supuestos de mejora de la eficacia y eficiencia energéticas.*

Así mismo el art. 74 define:

Tramitación de Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle se tramitarán conforme a las reglas fijadas en el artículo 72 con las siguientes salvedades:

- 1. La tramitación podrá iniciarse directamente mediante la aprobación inicial del documento.*
- 2. El periodo de información pública será de veinte días desde la publicación del anuncio de la aprobación inicial en el Boletín Oficial de Navarra.*
- 3. El plazo máximo para acordar o denegar la aprobación inicial será de dos meses desde la presentación de la documentación completa en el Registro Municipal.*

En caso de no producirse alegaciones en el periodo de información pública el documento será elevado para su aprobación definitiva, si procede.

03.- AUTOR DEL TRABAJO Y PROMOTOR

Autor del presente estudio de Detalle:

Jesús Alén Andueza, Arquitecto, con domicilio en C/. Andía, 10, 1º Dcha., Estella.

El promotor del Estudio de Detalle es:

Ayuntamiento de Zúñiga, con CIF.: P3126500B, y emplazado en la plaza frontón 8.

04.- ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito del Estudio de Detalle coincide con las parcelas 1-3 y 1-5 del catastro de Zúñiga, y con la parte de calle Solana encerrada entre aquellos.

Al modificarse las alineaciones se modifica el aprovechamiento urbanístico, cuyo aumento queda en poder del ayuntamiento, que podrá disponer de él para los usos que establezca oportunos.

Los parámetros del ámbito (parcela urbanística M 5A) según cuadro del Plan Parcial son los siguientes:

Superficie total:248,19m².

Uso característico:.....Residencial

Aprovechamiento tipo:.....B+2 en toda su superficie.

Nº máximo de viviendas:.....No se establece

Aprovechamiento:.....El resultante de alineaciones y alturas.

05.- PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

La procedencia y oportunidad del presente Estudio de Detalle están fundamentadas en la modificación de alineaciones del Plan Municipal, que, al ser de iniciativa pública, adjudica los aprovechamientos al ayuntamiento.

El instrumento de planeamiento adecuado para definir la nueva volumetría, alineaciones y rasantes, una vez decidido el cambio de tipología edificatoria, es el Estudio de Detalle.

06.- BASE LEGAL

El presente Estudio de Detalle tiene su fundamento legal en el D.F.L. 1/2017 del 26 de julio por el que se aprueba el texto refundido de Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y en concreto en sus artículos 63 y 74.

El artículo 63 establece su definición, objeto y contenido, mientras que el 74 determina su tramitación.

07.- DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN CONTEMPLADA EN EL ESTUDIO DE DETALLE

La solución se limita a modificar ligeramente las actuales alineaciones del Plan Municipal, de forma que el trozo residual de calle Solana ubicado entre dos parcelas de un mismo propietario, que no tiene otro fin que acceder a una de ellas, quede englobado en la superficie edificable en B+2 establecida en el plan municipal con carácter general para todo el casco antiguo consolidado.

En cuanto a las rasantes son las actuales con acceso principal desde la citada calle Mayor, por lo que no se modifican en el estudio de detalle.

De esta forma se facilita la unión de las dos parcelas afectadas, y su acceso por los bomberos desde la calle Mayor, de mayor anchura que la calle Solana.

08.- NORMATIVA URBANÍSTICA

El presente Estudio de Detalle no altera la Normativa Urbanística definida en el Plan Municipal de Zúñiga, aprobado definitivamente el 14 de abril de 2003 por Orden Foral 597/200, y publicado en el BON nº 68, de 30 de mayo de 2003.

El ámbito está dentro de la denominada unidad morfológica UM-1 del casco histórico, en el plano NOR.4

De acuerdo con el art. 131 sobre edificabilidad en el Casco antiguo, (E) las edificaciones que se reformen cumplirán con las condiciones del citado artículo y el siguiente.

La parcela 1-5 está declarada como fuera de ordenación parcial, por lo que su calificación se mantiene ya que no es objeto de este estudio.

09.- DETERMINACIONES ESTABLECIDAS EN EL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle establece las siguientes determinaciones:

Alineaciones: -Se modifican en función de los planos de información (actuales) y de ordenación (propuestos)

Rasantes: -Se mantienen las actuales.

Materiales de acabado:

- Los señalados en las ordenanzas municipales.

Accesos: -Se mantienen los permitidos en el plan para todas las parcelas.

Aprovechamiento: -Se mantiene lo señalado en el Plan Municipal: (B+2)

Ordenanzas de aplicación: -Lo señalado en el Plan Municipal. Ficha UM-1

10.- RELACIÓN DE PLANOS

01.- Situación.

02.- Información de las alineaciones vigentes.

03.- Información de Usos actuales.

06.- Información: cálculo de superficies

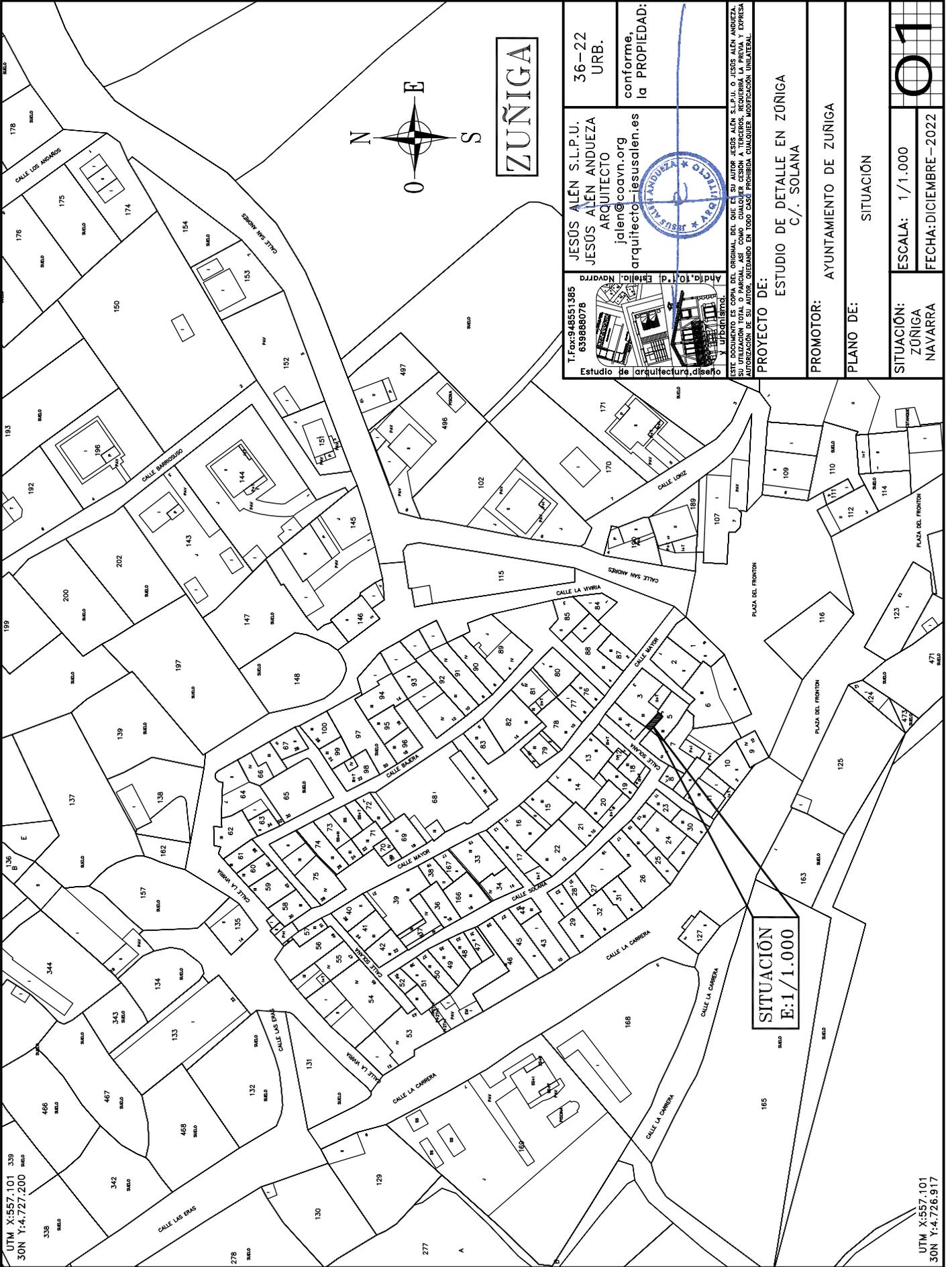
04.- Ordenación de las nuevas alineaciones vigentes.

05- Ordenación de Usos asignados.

En Estella, diciembre de 2022.

El Arquitecto: Fdo.: Jesús Alén Andueza

PLANOS DE INFORMACIÓN



UTM X:557.101 339
30N Y:4.727.200

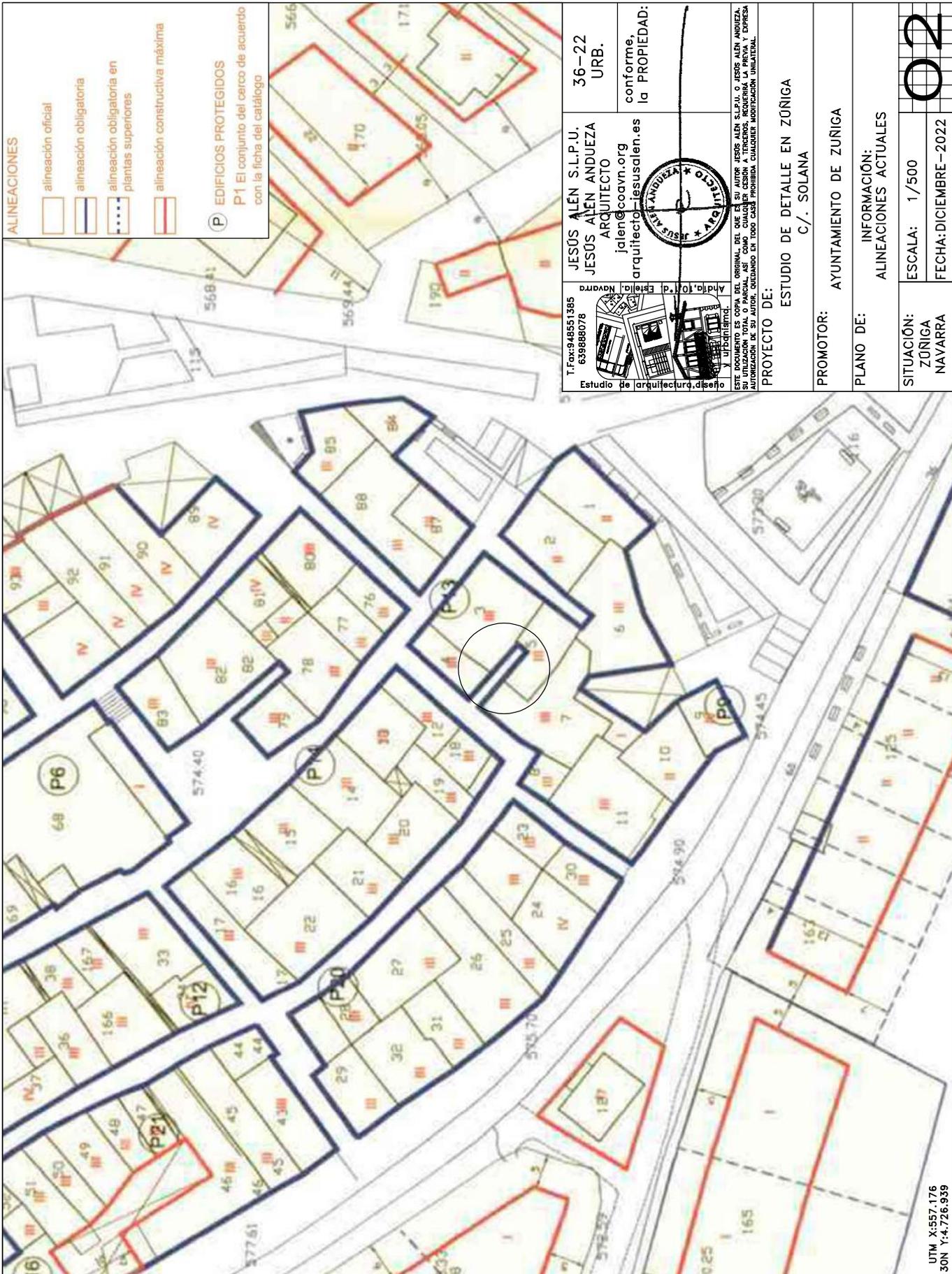
UTM X:557.101
30N Y:4.726.917

<p>Tel: 948551365 639668078</p>	<p>JESÚS ALÉN S.L.P.U. JESÚS ALÉN ANDUEZA ARQUITECTO</p>	<p>36-22 URB.</p>
	<p>jalen@coavn.org arquitecto-iesusalen.es</p> <p>conforme, la PROPIEDAD:</p>	
<p>ESTUDIO DE DETALLE EN ZUÑIGA C/. SOLANA</p>		
<p>PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ZUÑIGA</p>		
<p>PLANO DE: SITUACIÓN</p>		
<p>SITUACIÓN: ZUÑIGA NAVARRA</p>		<p>ESCALA: 1/1.000 FECHA: DICIEMBRE-2022</p>

SITUACION
E:1/1.000

UTM X:557.363
30N Y:4.727.077

UTM X:557.363
30N Y:4.726.939



ALINEACIONES

- alineación oficial
- alineación obligatoria
- alineación obligatoria en plantas superiores
- alineación constructiva máxima

(P) EDIFICIOS PROTEGIDOS
P1 El conjunto del cerco de acuerdo con la ficha del catálogo

Tel: 948551385
65988078
Estudio de arquitectura, diseño y urbanismo

JESÚS ALEN S.L.P.U.
JESÚS ALEN ANDUEZA
ARQUITECTO
jalen@coavn.org
arquitectosjesusalen.es

36-22 URB.
conforme, la PROPIEDAD:

Este documento es copia del original, de que es el autor JESÚS ALEN S.L.P.U. JESÚS ALEN ANDUEZA. AUTORIZACIÓN DE SU AUTOR, Quedando en todo caso PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL.

PROYECTO DE:
ESTUDIO DE DETALLE EN ZÚNIGA
C/. SOLANA

PROMOTOR:
AYUNTAMIENTO DE ZÚNIGA

PLANO DE:
INFORMACIÓN:
ALINEACIONES ACTUALES

SITUACIÓN:
ZÚNIGA
NAVARRA

ESCALA: 1/500
FECHA: DICIEMBRE-2022

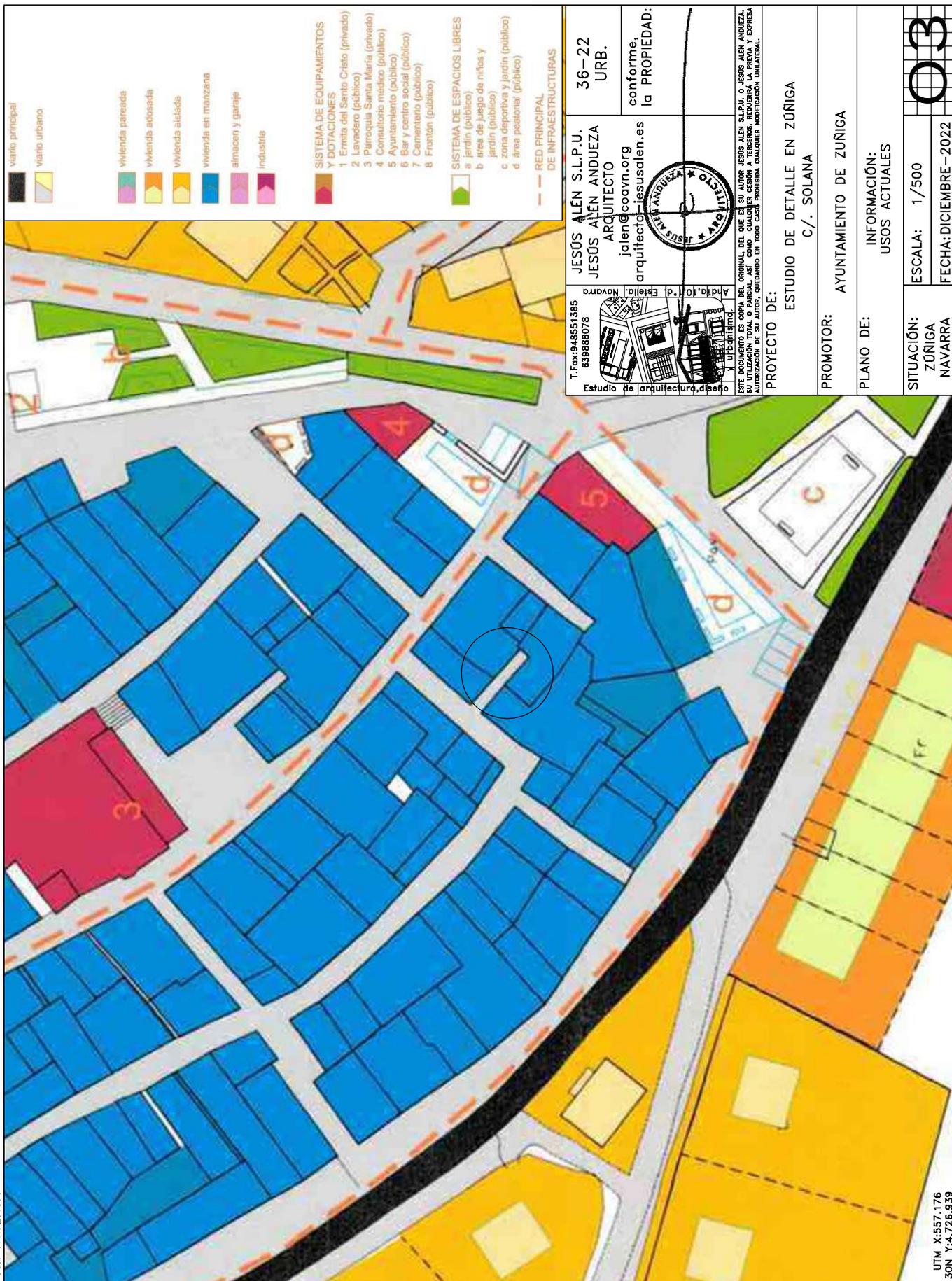
02

UTM X:557.176
30N Y:4.727.077

UTM X:557.176
30N Y:4.726.939

UTM X:557.363
30N Y:4.727.077

UTM X:557.363
30N Y:4.726.939



- viano principal
- viano urbano
- vivienda pareada
- vivienda adosada
- vivienda aislada
- vivienda en manzana
- almacen y garaje
- industria

- SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES**
- 1 Ermita del Santo Cristo (privado)
 - 2 Lavadero (público)
 - 3 Párrafo Santa María (privado)
 - 4 Consultorio médico (público)
 - 5 Ayuntamiento (público)
 - 6 Bar y centro social (público)
 - 7 Cementerio (público)
 - 8 Frontón (público)

- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES**
- a jardín (público)
 - b área de juego de niños y jardín (público)
 - c zona deportiva y jardín (público)
 - d área peatonal (público)
- RED PRINCIPAL DE INFRAESTRUCTURAS

T. Fax: 948551385
639868078

JESÚS ALÉN S.L.P.U.
JESÚS ALÉN ANDUEZA
ARQUITECTO
jalen@coavn.org
arquitecto-jesusalen.es

36-22 URB.
conforme, la PROPIEDAD:

PROYECTO DE:
ESTUDIO DE DETALLE EN ZUÑIGA
C/. SOLANA

PROMOTOR:
AYUNTAMIENTO DE ZUÑIGA

PLANO DE:
INFORMACIÓN:
USOS ACTUALES

SITUACIÓN:
ZUÑIGA
NAVARRA

ESCALA: 1/500
FECHA: DICIEMBRE-2022

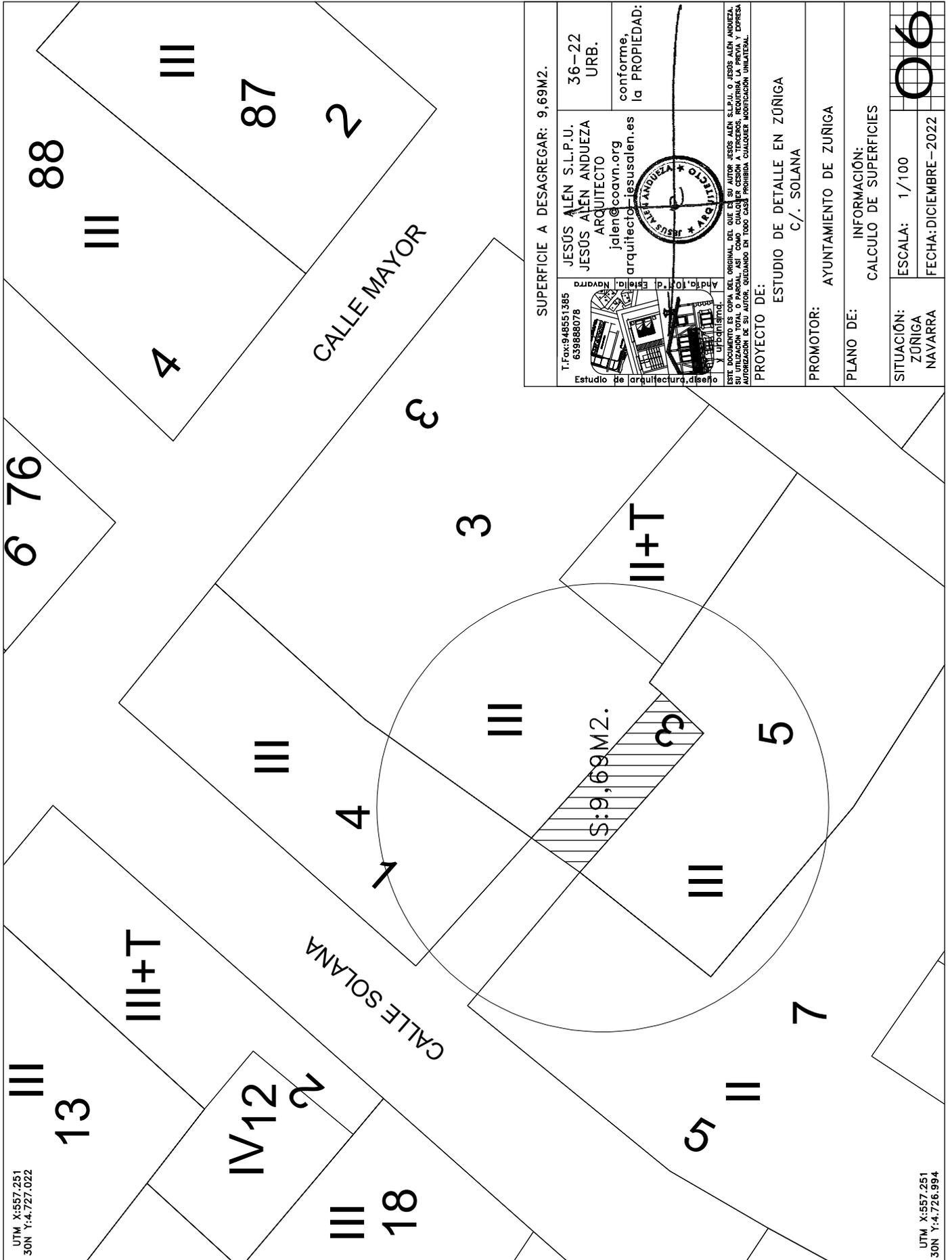
03

UTM X:557.176
30N Y:4.727.077

UTM X:557.176
30N Y:4.726.939

UTM X:557.289
30N Y:4.727.022

UTM X:557.289
30N Y:4.726.994



SUPERFICIE A DESAGREGAR: 9,69M2.	
JESÚS ALÉN S.L.P.U. JESÚS ALÉN ANDUEZA ARQUITECTO jalen@coavn.org arquitecto-jesusalen.es	36-22 URB. conforme, la PROPIEDAD:
<p>ESTUDIO DE DETALLE EN ZUNIGA C/. SOLANA</p>	
<p>PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ZUNIGA</p>	
<p>PLANO DE: INFORMACIÓN: CALCULO DE SUPERFICIES</p>	
SITUACIÓN: ZUNIGA NAVARRA	ESCALA: 1/100
FECHA: DICIEMBRE - 2022	

UTM X:557.251
30N Y:4.727.022

UTM X:557.251
30N Y:4.726.994

PLANOS DE ORDENACIÓN

UTM X:557,363
30N Y:4.727,077



- ALINEACIONES**
- alineación oficial
 - alineación obligatoria
 - alineación obligatoria en plantas superiores
 - alineación constructiva máxima

(P) EDIFICIOS PROTEGIDOS
P1 El conjunto del cerco de acuerdo con la ficha del catálogo

T: Fax: 948551385
63988078
Estudio de arquitectura, diseño y urbanismo.

JESÚS ALÉN S.L.P.U.
JESÚS ALÉN ANDUEZA
ARQUITECTO
jalen@coavn.org
arquitecto@jesusalen.es

36-22 URB.
conforme, la PROPIEDAD:

PROYECTO DE:
ESTUDIO DE DETALLE EN ZUÑIGA
C/. SOLANA

PROMOTOR:
AYUNTAMIENTO DE ZUÑIGA

PLANO DE:
ORDENACIÓN:
ALINEACIONES FINALES

SITUACIÓN:
ZUÑIGA
NAVARRA

ESCALA: 1/500
FECHA: DICIEMBRE-2022

04

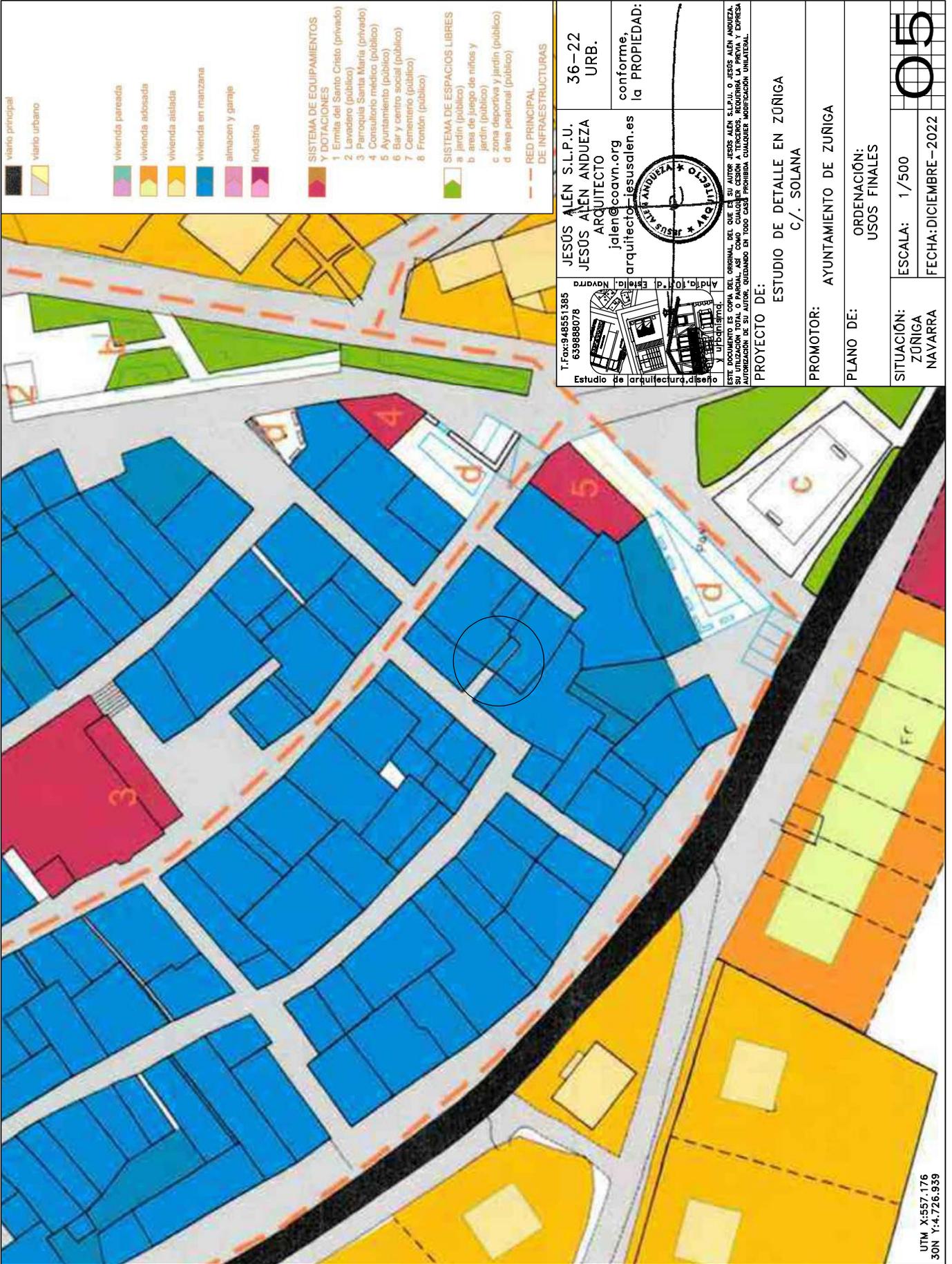
UTM X:557,176
30N Y:4.727,077

UTM X:557,176
30N Y:4.726,939

UTM X:557,363
30N Y:4.726,939

UTM X:557.363
30N Y:4.727.077

UTM X:557.363
30N Y:4.726.939



UTM X:557.176
30N Y:4.727.077

UTM X:557.176
30N Y:4.726.939

Tel: 948551386
63988078

Estudio de arquitectura, diseño y urbanismo:
 JESÚS ALEN S.L.P.U.
 JESÚS ALEN ANDUEZA ARQUITECTO
 jalen@coavn.org
 arquitectosjesusalen.es

36-22 URB.
 conforme, la PROPIEDAD:

PROYECTO DE:
 ESTUDIO DE DETALLE EN ZUNIGA C/. SOLANA

PROMOTOR:
 AYUNTAMIENTO DE ZUNIGA

PLANO DE:
 ORDENACIÓN: USOS FINALES

SITUACIÓN:
 ZUNIGA NAVARRA

ESCALA: 1/500
 FECHA: DICIEMBRE-2022

05

ESTE DOCUMENTO ES COPIA DEL ORIGINAL DEL QUE ES SU AUTOR JESÚS ALEN S.L.P.U. O JESÚS ALEN ANDUEZA. ESTE DOCUMENTO NO TIENE VALOR LEGAL SIN LA AUTORIZACIÓN DE SU AUTOR. CULMADO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL.