

ESTUDIO DE DETALLE

DE ALINEACIONES EN LA PARCELA 687 DEL POLIGONO 4 DEL PLAN MUNICIPAL DE BERBINZANA (NAVARRA)

CAMINO CALVARIO Nº26
TEXTO REFUNDIDO

PROPIEDAD: MARIA SOLEDAD ARIZ LACALLE
ARQUITECTO: FELIX J. FERNANDEZ VALLE

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Objeto del Estudio de Detalle que se plantea es el de regularizar las alineaciones de la parcela 687 del polígono 4 del Plan Municipal de Berbinzana, coincidiendo con la dirección postal Camino de Calvario nº26.

1.2. PROMOTOR

El presente encargo se realiza, por la propietaria de la parcela 687 del polígono 4 del Plan Municipal de Berbinzana, Dña. María Soledad Ariz Lacalle, con D.N.I. 15756153-A, y con domicilio postal a estos efectos en Calle Santa Cruz nº7 – 5ºC de Cizur Mayor, con C.P. 31180, para ser presentado ante el Ayuntamiento de la localidad mencionada anteriormente.

1.3. REDACTOR

D. Félix J. Fernández Valle. Col. Nº 1.462, N.I.F.: 15.852.408-A con domicilio a estos efectos en Calle Ronda de las Ventas nº6 1ª de Burlada, C.P.31600, Tfno.: 666 923 222 y e-mail: felixfernandez@coavn.org

Arquitecto colegiado nº1462 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro en su delegación de Navarra.

1.4. EMPLAZAMIENTO



La parcela en cuestión se sitúa en término municipal de Berbinzana, en el entorno del casco, cuya dirección postal es **Camino Calvario nº26**, con la que se tramitaron todos los informes previos solicitados al Ilmo. Ayuntamiento de la localidad, y que figura en la Cédula Parcelaria de Riqueza Territorial del Gobierno de Navarra.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. DESCRIPCIÓN Y OPORTUNIDAD

La Parcela está encuadrada en el entorno del casco urbano y limitada por el Plan Municipal aprobado definitivamente el 31 de agosto de 1998, tal y como se refleja en el plano 3 del citado Plan.

Por el momento no existe ninguna edificación en la parcela, ni se conoce proyecto alguno presentado.

Se ha recibido una contestación a una consulta de alineaciones de fecha 29/12/23, mediante un informe firmado por Dña. Silvia Barbarin Pérez.

Mantenida conversación en el Ilmo. Ayuntamiento, con la Arquitecta asesora del mismo, se acuerda entregar un Estudio de Detalle, como el que se redacta, con los acuerdos tomados por ambas partes.

Se pretende definir los límites de la parcela en cuestión, para adecuar las características formales de la misma y la edificabilidad real de la parcela en función de esta modificación.

2.2. DOCUMENTACION URBANÍSTICA

La documentación estudiada para redactar este Estudio de Detalle se compone de los siguientes documentos:

- Plan Municipal de Berbinzana. Con aprobación definitiva y vigente desde el 31 de agosto de 1998.
- Informe municipal sobre la consulta urbanística de alineaciones, de fecha 29/12/23.

2.3. NORMATIVA VIGENTE Y PROPUESTA

La normativa vigente Lo constituye el Plan Municipal de Berbinzana vigente desde 31/08/98.

Conforme a este instrumento, la parcela se emplaza dentro del suelo urbano de uso residencial y posibilidad de actuación directa. Forma parte del Área de Ordenanza y Normativa General.

La parcela 687 del polígono 4, tiene una superficie de 704,02 m² según catastro, sobre la que se prevén unas cesiones de suelo (99,02 m²), de tal forma que la parcela finalmente privativa asciende a 605 m² según medición gráfica aproximada.

Sus determinaciones respecto a ordenación de la parcela (ocupación y edificabilidad), son las definidas por el artículo 3.4.4 que remite al 3.3.4 y establece las ocupaciones máximas en función de la superficie de parcela, en plantas bajas y elevadas, siendo nuestro caso B+2.

Dimensión de la parcela m ²	Ocupación Máxima Parcela		Ocupación Máxima P. Elevadas		
	%	m ²	%	m ²	
De 0 a 250	75	187	45	112	
De 250 a 300	70	210	42	126	
De 300 a 350	65	228	40	140	
De 350 a 400	60	240	37	148	
De 400 a 450	55	247	35	157	
De 450 a 500	50	250	32	160	
De 500 a 750	45	337	30	225	
De 750 a 1000	40	400	27	270	

La edificación principal aislada deberá distanciarse al menos 3 metros de todos los límites de las parcelas colindantes; únicamente las construcciones auxiliares se podrán adosar a los límites de la parcela. Las adosadas al fondo no podrán tener cubierta transitable en los últimos 3 metros. Las adosadas a los límites laterales podrán tener frente de cubierta transitable en la proyección lateral del edificio principal y si están adosadas a éste.

Cuando se emplazan edificaciones auxiliares delante de la edificación principal éstas no podrán ocupar más del 30% del frente de la parcela y su volumen será inferior a una tercera parte del de la edificación principal, los materiales serán como los de ésta.

Toda edificación auxiliar será computable a efectos de edificabilidad.

Se permite la ocupación en sótano en la proyección de la planta baja, con cota de techo inferior a 1m de la rasante. No se podrán crear viales interiores para el aumento de la ocupación regulada.

- Edificabilidad.

Queda definida por la ocupación máxima en la altura máxima.

- Altura de la Edificación.

El número máximo de plantas permitido en general, es B+2 (Planta Baja, más dos plantas de piso). Se grafía en el Plano número 2 del Plan Municipal.

La altura máxima de Planta Baja, medida a partir de la rasante hasta la cota superior del forjado de la misma deberá ser inferior a 4,00 metros.

La altura máxima permitida en plantas elevadas será inferior a 2,90 metros entre pavimentos terminados.

La altura máxima del alero será de 9,10 metros.

Las construcciones auxiliares serán de Planta Baja con altura máxima de alero de 3,5 metros. Cuando éstas se emplacen en el fondo de la parcela ésta será la altura máxima de la cumbre.

Los anexos de cubierta plana transitable adosados a la edificación principal tendrán la altura máxima igual a la cota de forjado de Planta Baja de la edificación a la cual se adosan.

De quedar claro que no se modifica ninguna de las determinaciones expuestas, de la Normativa actual del Plan Municipal ni de las referidas en el requerimiento efectuado por el Ayuntamiento de la localidad, con la salvedad de la alineación de la Normativa vigente en la calle Calvario.

2.4. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

2.3.1 ALINEACIONES

Tal y como queda de manifiesto en el plano 2, se modifican las alineaciones de la normativa vigente, siendo las nuevas, las coincidentes con la parcela catastral que figura en riqueza territorial.

Las alineaciones que se mantienen para el cálculo de edificabilidad, son las que figuraban en la normativa como alineaciones previstas. Marcadas también en el plano 2 del Estudio de Detalle.

En el plano 3 se comprueba, que las alineaciones nuevas, cumplen con las distancias que se proponen en el Plan Municipal entre alineaciones de parcelas enfrentadas en los viales.

El propuesto en las normas es de 12 metros en total, libres de calzada y acera, y como se ve en el plano 3, la distancia mínima es de 13,08 metros, en la zona más angosta.

Esto quiere decir que no es necesario mover las alineaciones actuales para ceder mas terreno, que el que ya se cedió en su día, formando la parcela 674 de 300,58 m².

En el plano 3 se sitúan las coordenadas geográficas de los vértices de las alineaciones de la parcela total y por tanto las nuevas de planeamiento municipal, y de la zona de parcela que genera edificabilidad (605,00 m²).

En el plano 1 se dibujan y reflejan las superficies que computan a efectos de edificabilidad.

2.3.2 EDIFICABILIDAD

Los límites y alineaciones reflejadas en los planos de Riqueza Territorial y parcelarios, no coinciden con las de planeamiento. En este estudio de detalle se pretende adecuar las de riqueza territorial, a las de planeamiento previsto en el Plan Municipal.

Se ha superpuesto el plano de Riqueza Territorial de Gobierno de Navarra con el de Planeamiento vigente, plano 0.

En el plano 2, se dibujan ambas alineaciones, delimitando las zonas de cesiones y propiedad privada.

La parcela delimitada con las alineaciones existentes de planeamiento actual, y privada es la que genera los aprovechamientos para la edificabilidad dentro de la parcela.

Estas alineaciones iniciales, dividen la parcela 687 en dos zonas, tal y como se ve en plano. Una que hay que tener en cuenta como parcela edificatoria y que genera los derechos para edificar y otra que se considera fuera de alineación y no genera ese tipo de derechos.

La superficie de la parcela que genera edificabilidad es de 605,00 m².

Como ya se ha comentado antes, según la normativa de “Entorno del Casco”, en su epígrafe “3.3.4 Ordenación”, punto “A) Ocupación”, existe una tabla de ocupación máxima de la parcela.

Según esta tabla, la parcela que nos ocupa tiene la siguiente ocupación y por lo tanto edificabilidad:

Superficie	Ocupación máxima		Ocupación máxima	
	Planta baja		Plantas Elevadas (2)	
605,00 m ²	45%	272,25 m²	2 x 30%	363,00 m²

La edificabilidad total de la parcela es de **635,25 m²**.

2.5. AFECCIONES

La actuación que se propone, únicamente afecta a la parcela 687 del polígono 4 de la localidad. Solo se aplica a las alineaciones de la parcela y en su edificabilidad, por lo tanto, no afecta al resto de parcelas colindantes, bajo ningún concepto.

Se adjuntan fotografías de la parcela, viendo que las alineaciones actuales no afectan a la anchura de los viales colindantes y se mantienen sus dimensiones, en el anejo de fotografías.

Tal y como se requiere en el documento enviado, para redactar ya el documento refundido, se establece la nueva alineación oficial de las parcelas 359, 613 y 360 catastrales del mismo polígono.

Se refleja este aspecto en los planos de modificación de planeamiento, con una nueva alineación obligatoria.

3. CONCLUSIONES

El presente estudio de detalle pretende, única y exclusivamente que la parcela 687 del polígono 4 de Berbinzana mantenga las alineaciones actuales de parcela reflejadas en la documentación de Riqueza Territorial de Navarra como alineaciones de parcela.

También que la edificabilidad se reduce a la generada por la parcela resultante de las alineaciones del planeamiento, siendo su superficie 605,00 m².

Quedando a su disposición en cuanto a posibles dudas que el documento pueda plantear.

Y para que conste donde sea oportuno se firma el presente Estudio de Detalle en Berbinzana a 14 de junio de 2024

El Arquitecto



Firmado digitalmente
por FERNANDEZ
VALLE FELIX JOAQUIN
- 15852408A
Fecha: 2024.06.18
10:13:50 +02'00'

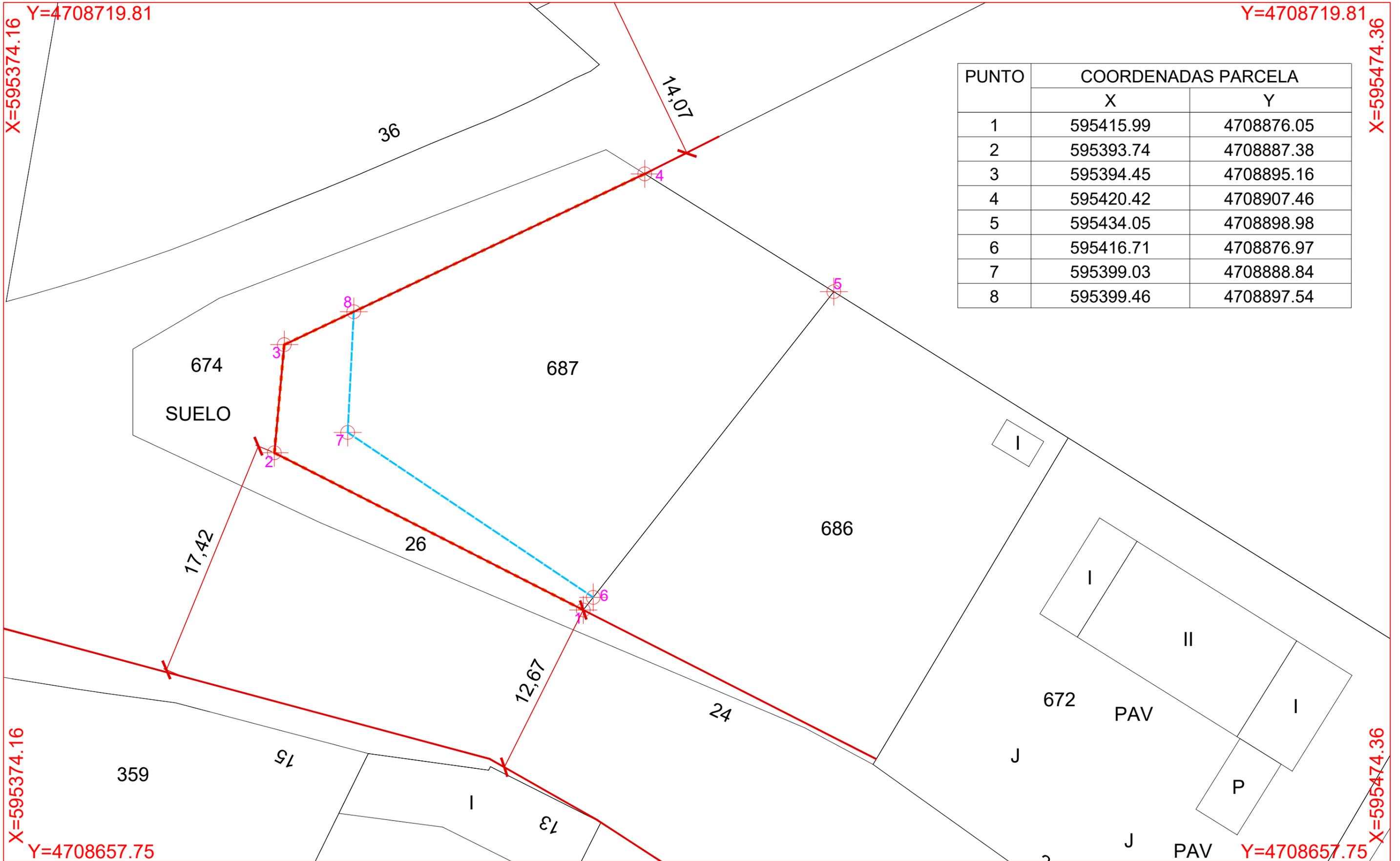
Fdo: Felix J. Fernández Valle
Colegiado 1463 COAVN



LA PROPIEDAD	EL ARQUITECTO	PLANO DE:	ESCALA	PLANO
M ^a SOLEDAD ARIZ	FELIX J. FERNANDEZ VALLE	ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 687 DEL POLIGONO 4 DE BERBINZANA (NAVARRA) CALLE CALVARIO 26	1:250	1
		ALINEACIONES ACTUAL	FECHA	REF:536/24
			JUN/24	

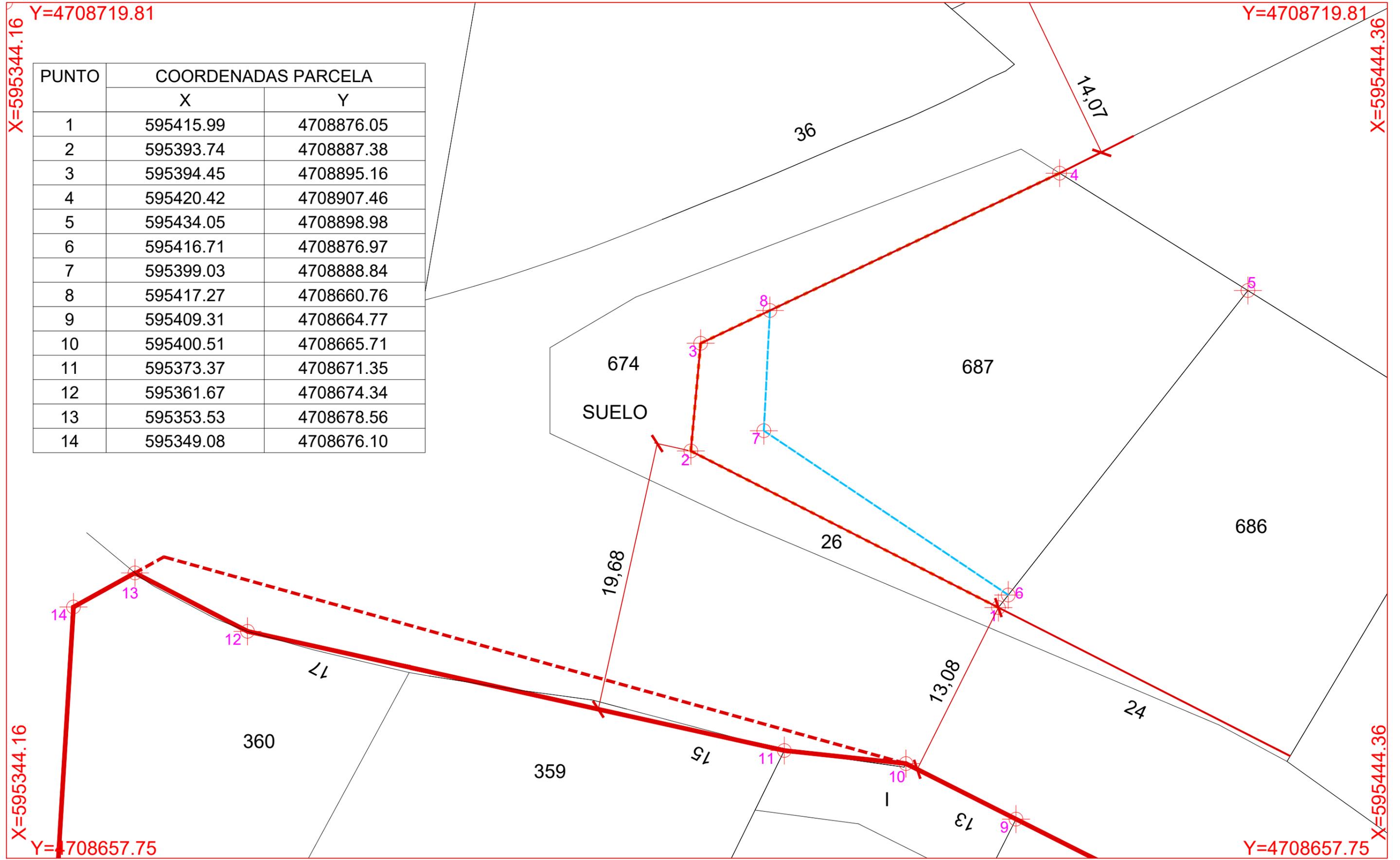


LA PROPIEDAD	EL ARQUITECTO	PLANO DE:	ESCALA	PLANO
M ^a SOLEDAD ARIZ	FELIX J. FERNANDEZ VALLE	ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 687 DEL POLIGONO 4 DE BERBINZANA (NAVARRA) CALLE CALVARIO 26	1:250	2
		ALINEACIONES MODIFICADO	FECHA	REF:536/24
			JUN/24	



PUNTO	COORDENADAS PARCELA	
	X	Y
1	595415.99	4708876.05
2	595393.74	4708887.38
3	595394.45	4708895.16
4	595420.42	4708907.46
5	595434.05	4708898.98
6	595416.71	4708876.97
7	595399.03	4708888.84
8	595399.46	4708897.54

LA PROPIEDAD	EL ARQUITECTO	PLANO DE:	ESCALA	PLANO
M ^a SOLEDAD ARIZ	FELIX J. FERNANDEZ VALLE	ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 687 DEL POLIGONO 4 DE BERBINZANA (NAVARRA) CALLE CALVARIO 26	1:250	3
		COORDENADAS Y COTAS ACTUAL	FECHA	REF:536/24
			JUN/24	



PUNTO	COORDENADAS PARCELA	
	X	Y
1	595415.99	4708876.05
2	595393.74	4708887.38
3	595394.45	4708895.16
4	595420.42	4708907.46
5	595434.05	4708898.98
6	595416.71	4708876.97
7	595399.03	4708888.84
8	595417.27	4708660.76
9	595409.31	4708664.77
10	595400.51	4708665.71
11	595373.37	4708671.35
12	595361.67	4708674.34
13	595353.53	4708678.56
14	595349.08	4708676.10

LA PROPIEDAD	EL ARQUITECTO	PLANO DE:	ESCALA	PLANO
M ^º SOLEDAD ARIZ	FELIX J. FERNANDEZ VALLE	ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 687 DEL POLIGONO 4 DE BERBINZANA (NAVARRA) CALLE CALVARIO 26	1:250	4
		COORDENADAS Y COTAS MODIFICADO	FECHA	REF:536/24
			JUN/24	



LA PROPIEDAD	EL ARQUITECTO	PLANO DE:	ESCALA	PLANO
M ^a SOLEDAD ARIZ	FELIX J. FERNANDEZ VALLE	ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 687 DEL POLIGONO 4 DE BERBINZANA (NAVARRA) CALLE CALVARIO 26	1:250	5
		SUPERFICIES	FECHA	REF:536/24
			JUN/24	

FOTOGRAFÍAS











Documento bajo custodia en Sede Electrónica

BERBINZANA

000 DOCUMENTO COMPLETO R03 fir

Puede acceder a este documento en formato PDF - PAdES y comprobar su autenticidad en la Sede Electrónica usando el código CSV siguiente:



URL (dirección en Internet) de la Sede Electrónica: <https://sedeelectronica.berbinzana.es/>

Código Seguro de Verificación (CSV): 7YAA AAJW AFY PDAR P3CF

En dicha dirección puede obtener más información técnica sobre el proceso de firma, así como descargar las firmas y sellos en formato XAdES correspondientes.

Resumen de firmas y/o sellos electrónicos de este documento

Huella del documento para el firmante	Texto de la firma	Datos adicionales de la firma
	FELIX JOAQUIN FERNANDEZ VALLE	Firma electrónica avanzada - FNMT-RCM - 18/06/2024 10:13 (según el firmante) FELIX JOAQUIN FERNANDEZ VALLE
	Registrado el 18/06/2024 a las 10:14 Nº de entrada 1260 / 2024	Sello electrónico - 18/06/2024 10:14 Sede Electrónica BERBINZANA
	La persona interesada FELIX JOAQUIN FERNANDEZ VALLE NIF 15852408A	Firma electrónica avanzada - FNMT-RCM - 18/06/2024 10:15 FELIX JOAQUIN FERNANDEZ VALLE