



Apezteguia Elizalde
ARQUITECTOS



ESTUDIO DETALLE

PARCELA 41 DEL POLÍGONO 3
OIEREGI (BERTIZARANA)

Promotor: Marino Elizondo Iriberry

Arquitectos: Laura Apezteguia González
Iñigo Elizalde Lecumberri

AGOSTO 2023

ÍNDICE

1. DATOS PREVIOS	2
2. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA.....	2
3. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA	3
4. PARÁMETRO URBANÍSTICOS ACTUALES	3
5. PARÁMETROS URBANÍSTICOS PROPUESTOS.....	4

ANEXO I. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

1. DATOS PREVIOS

1.1. PROMOTOR

El encargo del documento lo promueve Don MARINO ELIZONDO IRIBERRI, con DNI 15732877A y domicilio a efecto de notificaciones en Calle Santa Catalina Nº3 bis, de Legasa, Bertizarana (Navarra).

El promotor es propietario de la parcela 41 del polígono 3, situada en Oiategi (Bertizarana).

1.2. AUTOR DEL DOCUMENTO

Los autores del presente documento son los arquitectos:

- Laura Apezteguia González con DNI 4460807S, Arquitecta colegiada nº 4.532 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro
- Iñigo Elizalde Lecumberri con DNI 72699082S. Arquitecto colegiado nº 4.531 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro.

Ambos con estudio profesional en Av. Inato Irazoki 2, bajo - C.P 31740 Doneztebe / Santesteban de Navarra y dirección de correo electrónico info@apezteguiaelizalde.com

1.3. NORMATIVA VIGENTE

En el municipio actualmente está en vigor el Plan General Municipal de Bertizarana, contando con aprobación definitiva el 8 de julio de 2016.

Con posterioridad se realizó un Estudio Detalle para esta parcela, con aprobación definitiva el 14 de febrero de 2022, en el que se modificaban las alineaciones establecidas en la normativa general del municipio.

1.4. OBJETO DEL ENCARGO

El objeto de este documento es la modificación de las alineaciones establecidas en la parcela, de modo que se adecuen mejor a la realidad física de la parcela.

1.5. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Debido a la presencia de un pozo de agua en la parcela, y su ubicación en el área donde se emplazaría la edificación en base a las alineaciones existentes, se redacta el presente Estudio Detalle para modificar dichas alineaciones, de manera que la edificación no se ejecute sobre el citado pozo, y prevenir así las posibles patologías derivadas de la presencia de agua bajo la misma.

Por otro lado, esto permitiría liberar como suelo libre privado la zona de la parcela con una mejor orientación, siendo más favorable para su uso en el exterior, no siendo sombreada por la propia edificación.

El resto de parámetros urbanísticos que afectan a la ejecución de una nueva edificación no se ven afectados por el presente Estudio Detalle.

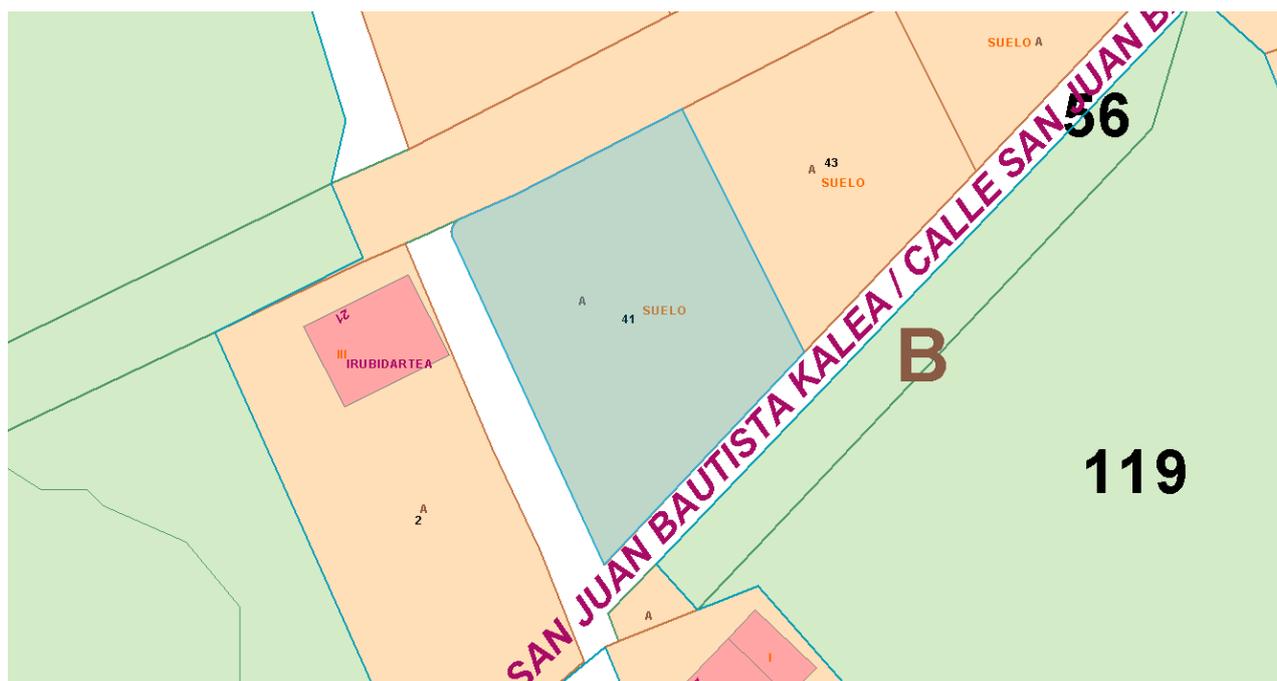
2. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

2.1. UBICACIÓN

La parcela objeto de Estudio Detalle es la número 41 del polígono 3 de Oiategi (Bertizarana).

2.2. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

La parcela 41 del polígono 3 de Oiategi (Bertizarana) tiene forma trapezoidal y una superficie de 877,96 m² según catastro. Linda al noroeste con la parcela 65 del polígono 3 (NA-1210), al noreste con la parcela 43 del polígono 3, y al sureste y suroeste con la vía pública, la calle San Juan Bautista. La parcela es predominantemente horizontal, con una ligera pendiente descendiente hacia el norte.



Parcela 41 del Polígono 3 de Oiategi (Bertizarana)

El emplazamiento y delimitación se grafía en la documentación gráfica adjunta al presente documento.

2.3. SERVICIOS URBANÍSTICOS EXISTENTES

La parcela dispone de acometida de los diferentes servicios necesarios (agua, electricidad, saneamiento y telefonía). Se considera que la red de saneamiento, abastecimiento y de electricidad existentes tienen capacidad para la construcción de una vivienda bifamiliar, conforme a lo descrito en el planeamiento aprobado. No se plantea ningún tipo de modificación de las instalaciones existentes.

3. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

El presente Estudio Detalle únicamente pretende la modificación de las alineaciones existentes, establecidas mediante un Estudio Detalle anterior, con el fin de ajustar su posición con respecto al lindero suroeste. La orientación y superficie de la edificación se mantiene, definida por sus alineaciones máximas en el Instrumento Urbanístico anteriormente mencionado, desplazándose las alineaciones máximas de la edificación y manteniendo las alineaciones oficiales y la alineación obligatoria a 3 metros del lindero que da a la NA-1210.

Es por ello que los parámetros urbanísticos no son objeto de modificación, manteniendo las condiciones previamente establecidas.

4. PARÁMETRO URBANÍSTICOS ACTUALES

Parcela 41 del polígono 3 de Oiategi (Bertizarana), Navarra.

Calificación global:	Residencial Bifamiliar
Superficie de Parcela:	877,96 m ²
Número máximo de edificios:	1
Número máximo de viviendas:	2
Ocupación de parcela máxima:	232,80 m ²
Superficie edificable máxima:	Según Tipología (El máximo se da con Tipología 2, 698,40m ² correspondiente a la superficie sobre rasante de la parcela – B+2. Sótanos o semisótanos no computan)
Número máximo de plantas:	Según Tipología (El máximo se da con Tipología 2 – S+B+2)
Plazas de aparcamiento:	Una por vivienda
Alineaciones:	Las señaladas en planos

5. PARÁMETROS URBANÍSTICOS PROPUESTOS

Parcela 41 del polígono 3 de Oieregi (Bertizarana), Navarra.

Calificación global:	Residencial Bifamiliar
Superficie de Parcela:	877,96 m ²
Número máximo de edificios:	1
Número máximo de viviendas:	2
Ocupación de parcela máxima:	409,23 m ²
Superficie edificable máxima:	653,03m ² (Sótanos o semisótanos no computan) *
Número máximo de plantas:	S+PB+I*
Plazas de aparcamiento:	Una por vivienda
Alineaciones:	Las señaladas en planos

* Tanto para el cómputo del número de alturas, como para el de la edificabilidad se incluirán los semisótanos que sobresalgan más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

Oieregi (Bertizarana), agosto de 2023

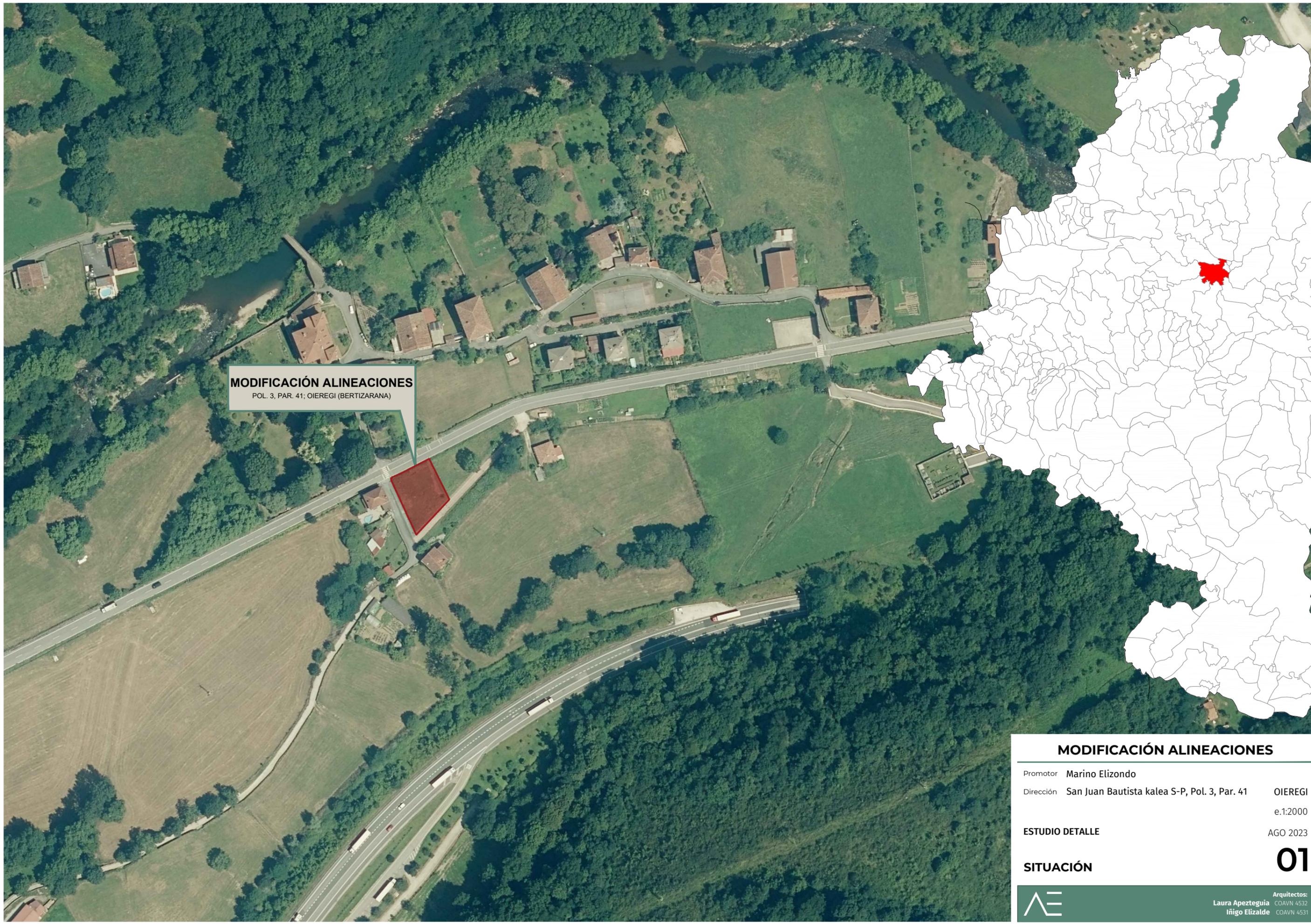
Apezteguia Elizalde Arquitectos

Laura Apezteguía González
Arquitecta
Colegiada N^o4.532 del COAVN

Iñigo Elizalde Lecumberri
Arquitecto
Colegiado N^o4.531 del COAVN

ANEXO I

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



MODIFICACIÓN ALINEACIONES
POL. 3, PAR. 41; OIEREGI (BERTIZARANA)

MODIFICACIÓN ALINEACIONES

Promotor Marino Elizondo
Dirección San Juan Bautista kalea S-P, Pol. 3, Par. 41 OIEREGI
e.1:2000

ESTUDIO DETALLE AGO 2023

SITUACIÓN **01**

 Arquitectos:
Laura Apezteguia COAVN 4532
Iñigo Elizalde COAVN 4531

LA UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL DEL PRESENTE DOCUMENTO, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SUS AUTORES QUEDANDO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL.

COORDENADAS PLANO			
Superior izquierda	612190.8500 / 4776900.5976	Superior derecha	612295.8500 / 4776900.5976
Inferior izquierda	612190.8500 / 4776826.3476	Inferior derecha	612295.8500 / 4776826.3476



ALINEACIONES	
	ALINEACIÓN OFICIAL
	ALINEACIÓN DE SUSTITUCIÓN
	ALINEACIÓN MÁXIMA DE EDIFICACIÓN
	ALINEACIÓN OBLIGATORIA

MODIFICACIÓN ALINEACIONES

Promotor **Marino Elizondo**
 Dirección **San Juan Bautista kalea S-P, Pol. 3, Par. 41** OIEREGI
 e.1:250

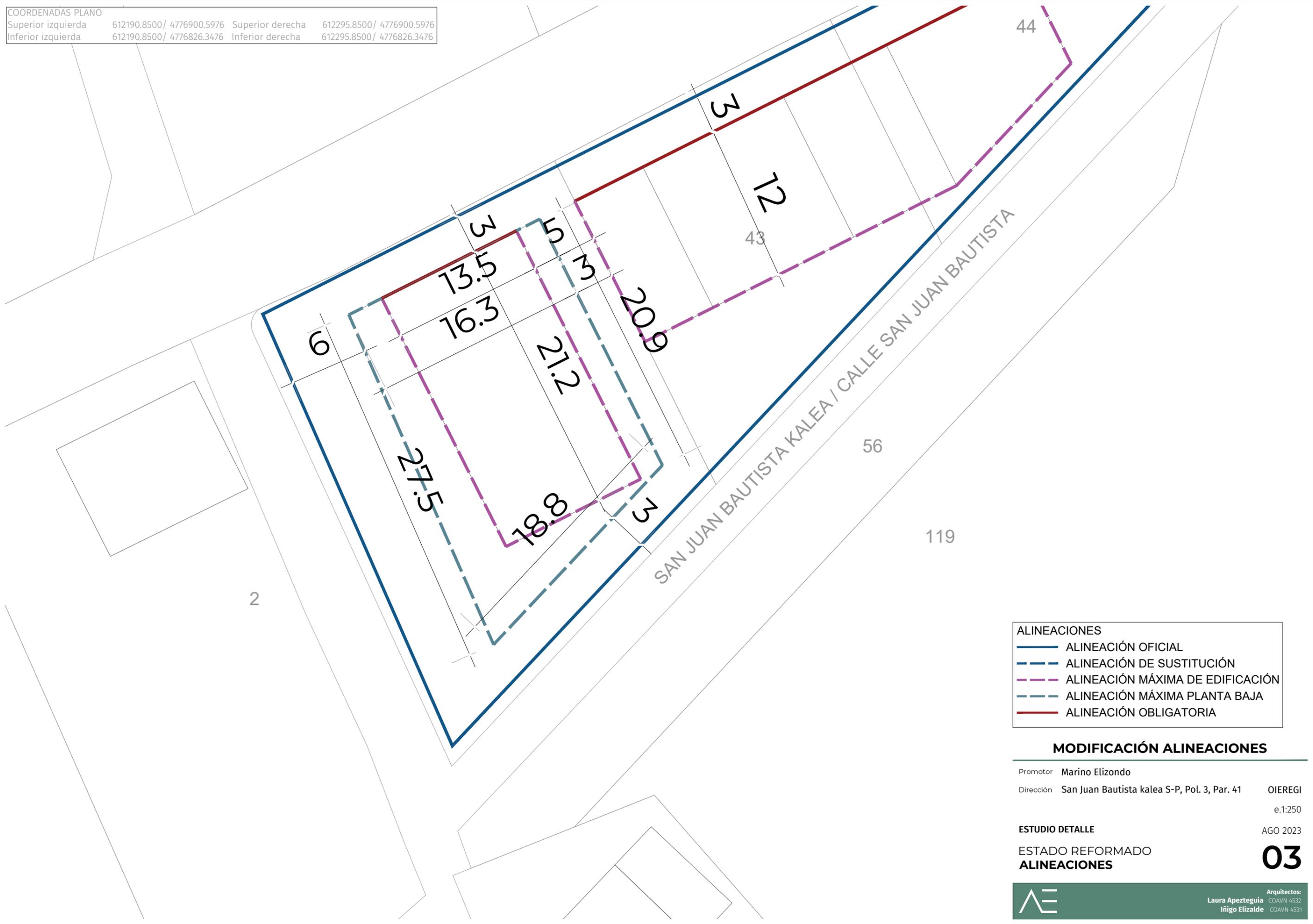
ESTUDIO DETALLE AGO 2023

ESTADO ACTUAL
ALINEACIONES **02**

	Arquitectos:
	Laura Apezteguia COAVN 4532 Iñigo Elizalde COAVN 4531

LA UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL DEL PRESENTE DOCUMENTO, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SUS AUTORES QUEDANDO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL.

COORDENADAS PLANO			
Superior izquierda	612190.8500 / 4776900.5976	Superior derecha	612295.8500 / 4776900.5976
Inferior izquierda	612190.8500 / 4776826.3476	Inferior derecha	612295.8500 / 4776826.3476



ALINEACIONES	
	ALINEACIÓN OFICIAL
	ALINEACIÓN DE SUSTITUCIÓN
	ALINEACIÓN MÁXIMA DE EDIFICACIÓN
	ALINEACIÓN MÁXIMA PLANTA BAJA
	ALINEACIÓN OBLIGATORIA

MODIFICACIÓN ALINEACIONES

Promotor **Marino Elizondo**
 Dirección **San Juan Bautista kalea S-P, Pol. 3, Par. 41** OIEREGI
 e.1:250
 ESTUDIO DETALLE AGO 2023
 ESTADO REFORMADO
ALINEACIONES

03

Arquitectos:
Laura Apezteguia COAVN 4532
Iñigo Elizalde COAVN 4531