



AYUNTAMIENTO  
DE LA VILLA DE  
SAN ADRIÁN  
(NAVARRA)



El día 12 de septiembre de 2023 la alcaldesa-presidenta de San Adrián dictó la resolución cuyo texto íntegro a continuación se transcribe:

**“RESOLUCIÓN 354/2023, DE LA ALCALDESA-PRESIDENTA.**

**Vista** la instancia presentada el día 12 de julio de 2023, nº de registro de entrada 1.528, por Myriam Sola Marzo, en representación de Idoia Rodríguez Falces y Enrique Rodríguez Pérez, adjuntando un ejemplar del estudio de detalle redactado por la propia Myriam Sola Marzo, arquitecta, para la modificación de las determinaciones urbanísticas vigentes actualmente en la parcela 1.185 del polígono 3 de San Adrián, correspondiente a la calle Montecillo 1, con el objeto de objeto compatibilizar una nueva tipología edificatoria con la tipología establecida en la UT-2.3 del Sector 5, y modificar las alineaciones.

La parcela 1.185 es propiedad de los promotores del estudio de detalle, Idoia Rodríguez Falces y Enrique Rodríguez Pérez.

Considerando el informe emitido por el Arquitecto asesor municipal, D. José María Prada Velázquez, de fecha de 1 de agosto de 2023, donde se indica:

*El planeamiento actualmente vigente en la parcela es el Plan Especial de Actuación Urbana (en adelante, PEAU) tramitado para la parcela 1.185 del polígono 3, cuya aprobación definitiva se publicó en el Boletín Oficial de Navarra nº 214, de 28 de octubre de 2022.*

*A nivel de ordenación gráfica, el PEAU establece que la calle planteada en el Plan General Municipal del año 2010 entre las parcelas 973 y 1.185 del polígono 3 pase a estar situada en la parte sur de la parcela 1.185, de tal manera que entre ambas parcelas no exista calle.*

*El PEAU no establece modificación alguna en la ficha urbanística de la unidad tipológica UT-2.3 del Sector 5, por lo que está vigente la que establece el PGM 2010.*

*El Estudio de Detalle cuya tramitación se pretende tiene como objeto compatibilizar una nueva tipología edificatoria con la tipología establecida en la UT-2.3 del Sector 5, y modificar las alineaciones.*

*Tal y como se puede observar en la ficha normativa vigente actualmente en la UT-2.3 del Sector 5, la tipología planteada es “vivienda unifamiliar adosada en bloque lineal”.*

*El Estudio de Detalle plantea para la parcela la tipología de “vivienda unifamiliar aislada”, con alineaciones libres a la calle.*

*No se plantea un aumento de edificabilidad (se incorpora una justificación expresa de tal aspecto), sino una modificación de las determinaciones tipológicas y volumétricas.*

*Se aporta un plano en el que se fija la alineación máxima para la parcela, además de la superficie de cesión de acuerdo con las determinaciones del PEAU.*

*El cambio de tipología planteado se considera correctamente justificada atendiendo al entorno, y a la vista de que dentro de las atribuciones de los Estudios de Detalle está la de regular la tipología de las viviendas, de acuerdo con el artículo 63.1b, Estudios de Detalle, del DFL 1/2017, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.*

(...)

*Respecto a las alineaciones, las que se fijan para la parcela son máximas. El planteamiento es correcto, si bien se deberá tener en cuenta que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 17, criterios generales, de las Ordenanzas del PGM 2010, en las unidades de viviendas unifamiliares, salvo que éstas sean adosadas, se retranquearán un mínimo de 3,00 m. de las fincas colindantes. Esta limitación deberá tenerse en cuenta de cara al diseño de la vivienda unifamiliar*

*En tanto en cuanto la calle entre las parcelas 973 y 1.135 del polígono 3 ha quedado suprimida en virtud del PEAU aprobado, la alineación de la máxima de la edificación en la parcela 1.135 del polígono 3 deberá ajustarse a la determinación recogida en el artículo 17, criterios generales, del PGM 2010.*

*Si bien no es una cuestión que afecte al Estudio de Detalle aprobado, puesto que éste lo que fija son alineaciones máximas (y no obligatorias), tal circunstancia deberá tenerse en cuenta de cara a la solicitud de la correspondiente licencia de obras.*

*En este sentido, la propuesta de ocupación en planta que se incorpora en la memoria del Estudio de Detalle deberá figurar que es “orientativa no vinculante”.*

Y se concluye:

*A la vista de lo expuesto anteriormente, se considera que no existe inconveniente para APROBAR INICIALMENTE EL ESTUDIO DE DETALLE presentado para la parcela 1185 del polígono 3 de San Adrián,*



**A Y U N T A M I E N T O**  
DE LA VILLA DE  
**SAN ADRIÁN**  
(NAVARRA)

*correspondiente a la calle Montecillo 1, a los efectos de modificar la tipología edificatoria prevista en para la parcela y de establecer unas nuevas alienaciones máximas para la parcela.*

**CONSIDERANDO** el informe jurídico al respecto, elaborado por el Secretario Municipal, sobre su adecuación al objeto y funciones previstas en la legislación urbanística de la Comunidad Foral de Navarra, y que reúne la documentación a que se refiere el artículo 63 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo -TRLFOTU-.

En virtud de las atribuciones conferidas por el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local,

**RESUELVO**

**PRIMERO.-** Aprobar inicialmente el estudio de detalle presentado por Myriam Sola Marzo, en representación de Idoia Rodríguez Falces y Enrique Rodríguez Pérez, redactado por la propia Myriam Sola Marzo, arquitecta, para la modificación de las determinaciones urbanísticas vigentes actualmente en la parcela 1.185 del polígono 3 de San Adrián, correspondiente a la calle Montecillo 1, con el objeto de objeto compatibilizar una nueva tipología edificatoria con la tipología establecida en la UT-2.3 del Sector 5, y modificar las alineaciones.

De conformidad con lo propuesto en el informe técnico referido, se establecen las siguientes condiciones:

– Para la aprobación definitiva del Estudio de Detalle se deberá aportar un texto refundido, el cual, además de recoger lo que se derive de las posibles alegaciones presentadas (si es que se estimasen), deberá recoger lo siguiente: se señalará que la propuesta de ocupación en planta que se incorpora en la memoria del Estudio de Detalle es “orientativa no vinculante”. Conforme a lo dispuesto en el Decreto Foral 253/2019, de 16 de octubre, los planos que se aporten deberán estar georreferenciados.

**SEGUNDO.-** Someter el Estudio de Detalle a un período de información pública por un plazo de veinte días desde la publicación del anuncio de la aprobación inicial en el Boletín Oficial de Navarra, en el Tablón de Anuncios de este Ayuntamiento y en la sede electrónica municipal, y publicar asimismo anuncio en la prensa editada en Navarra. Durante el período de información pública, podrá examinarse el Estudio de Detalle por cualquier persona y formularse las alegaciones que procedan. A tales efectos, queda a disposición de los interesados el expediente administrativo tramitado para que pueda ser examinado en la Secretaría municipal durante el período de información pública, en horario de atención al público.

**TERCERO.-** Aprobar la tasa por importe de 200 euros, por tramitación de instrumentos de planeamiento de iniciativa particular, con la indicación de que esta tasa así como todos los gastos de publicación que conlleve la presente modificación serán por cuenta del promotor.

**CUARTO.-** Notificar personalmente la presente resolución a los promotores y a los propietarios de parcelas colindantes.”

Lo que se hace público, para su conocimiento y demás efectos, advirtiendo de que durante el periodo de audiencia-información pública de veinte días, a partir de la publicación del anuncio de la presente resolución en el Boletín Oficial de Navarra, podrán presentarse las alegaciones que se estimen pertinentes.

En San Adrián, a 12 de septiembre de 2023.

La Alcaldesa-Presidenta.

Ante mí, el secretario.



TABLÓN Y WEB MUNICIPALES.