

# ESTUDIO DE DETALLE

*Redefinición de alineaciones*

*Manzana comprendida entre las calles Lavadero, Fueros de Navarra  
y plaza Duques de Miranda*

## **CORTES**

AGOSTO 2020

1.–Promotor .....	2
2.–Objeto y ámbito .....	2
3.–Descripción de la propuesta .....	2
4.–Conclusión .....	3
Situación .....	4
Alineaciones: Estado actual y propuesta .....	5

## 1.- PROMOTOR

M<sup>a</sup> Cruz Cantero Riquelme  
Cortes (Navarra)

## 2.- OBJETO Y ÁMBITO

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la redefinición de las alineaciones interiores de las parcelas situadas en la manzana comprendida entre las calles Lavadero, Fueros de Navarra y Pza. Duques de Miranda de Cortes, manteniendo el mismo aprovechamiento urbanístico y respetando los criterios generales del Plan Municipal. La manzana comprende 11 parcelas, de las cuales 10 son de uso residencial y 1 de uso dotacional (frontón). Esta última no está afectada por la modificación de alineaciones.

Parcelas afectadas:

Pol.	Parcela	Calle	Nº
1	159	C/ Lavadero	7
1	158	C/ Lavadero	9
1	157	C/ Lavadero	11
1	156	C/ Lavadero	13
1	155	C/ Lavadero	15
1	582	C/ Lavadero	17
1	583	C/ Lavadero	17-A
1	152	C/ Fueros de Navarra	1
1	161	C/ Fueros de Navarra	3
1	160	C/ Fueros de Navarra	5

## 3.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

El Plan General Municipal de Cortes fue aprobado por Orden Foral 118E/2019, de 13 de junio, de la Consejera de Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Administración Local. (BON nº125 - 28/06/2019)

La Normativa Urbanística General, en su artículo 41 establece la superficie máxima construida posible como la resultante de aplicar en cada parcela las condiciones de ocupación máxima de 18 m de fondo de parcela en planta baja y de 14 m en B+2.

Esta limitación del fondo máximo de 18m en parcelas de pequeño tamaño, hace que no sea posible incluir el programa completo de una vivienda unifamiliar en planta baja.

De acuerdo con el artículo 44 de la Normativa Urbanística General, las alineaciones propuestas por el Plan Municipal podrán modificarse mediante la redacción de Estudios de Detalle, cuyo ámbito será el de la Unidad, para las Unidades de Ejecución y la manzana en el caso de Edificación Consolidada”.

Por ello, se plantea este Estudio de Detalle con la finalidad de establecer la posibilidad de construir todo el programa de una vivienda unifamiliar en planta baja, que garantice la accesibilidad universal, eliminando para ello la limitación del fondo máximo edificable en planta baja.

#### 4.- CONCLUSIÓN

Se modifica la alineación interior máxima de la edificación en planta baja en las parcelas situadas en la manzana comprendida entre las calles Lavadero, Fueros de Navarra y Pza. Duques de Miranda de Cortes, con las siguientes condiciones:

- En el caso de construcción de vivienda en planta baja, el fondo máximo edificable en planta baja será la totalidad de la parcela, manteniendo el mismo aprovechamiento urbanístico y respetando los criterios generales del Plan Municipal.
- En el resto de casos, se mantiene el fondo de 18m en planta baja y de 14m en B+2.

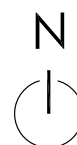
El presente Estudio de Detalle cumple con las determinaciones previstas en el artículo 63 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Cortes, abril de 2020

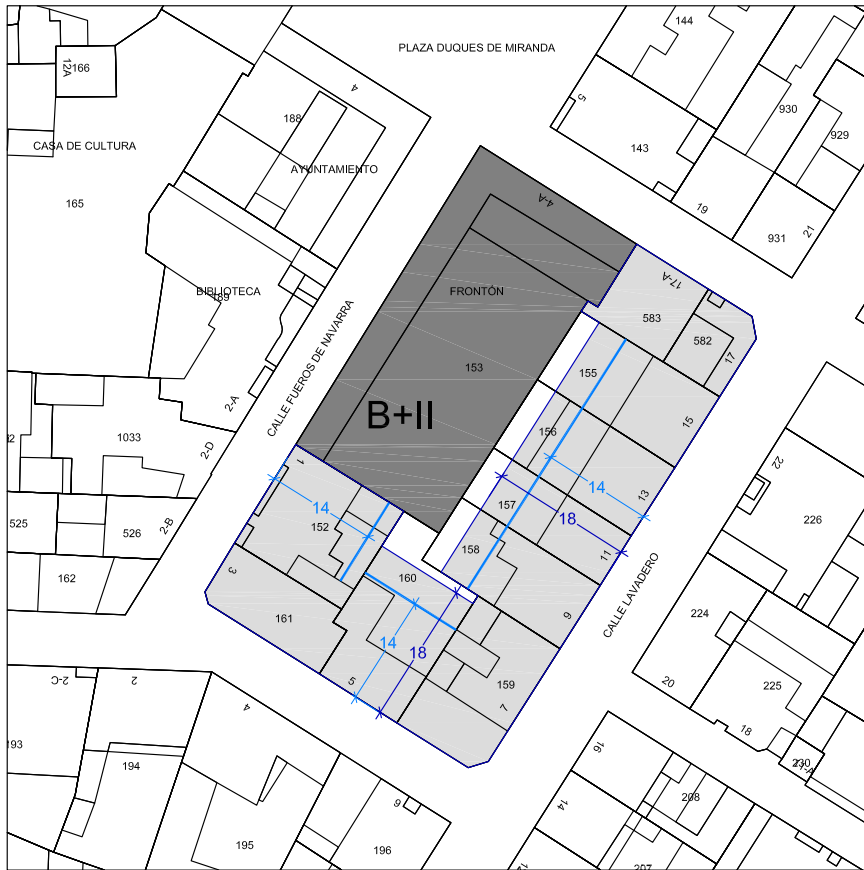
JIMENEZ OCHOA  
MARIA MATILDE  
- 16012077Y

Firmado digitalmente por JIMENEZ OCHOA MARIA MATILDE - 16012077Y  
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=+DCES-16012077Y, givenName=+MARIA MATILDE, sn=JIMENEZ OCHOA, cn=JIMENEZ OCHOA MARIA MATILDE - 16012077Y  
Fecha: 2020.05.04 11:15:13 +00'00'

Fdo: Matilde Jiménez Ochoa  
ARQUITECTA



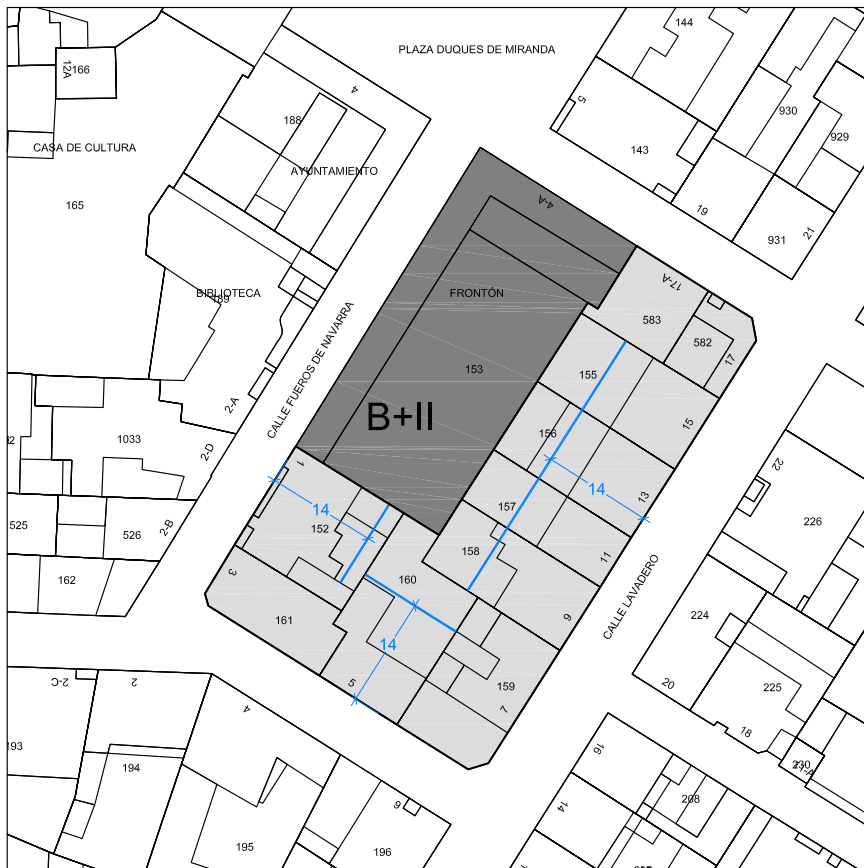
ALINEACIÓN ESTADO ACTUAL



Superficie ocupación máxima planta baja  
Suelo urbano consolidado uso residencial

Alineación máxima plantas elevadas  
Suelo urbano consolidado uso residencial

ALINEACIÓN PROPUESTA



Superficie ocupación máxima  
Suelo urbano consolidado uso dotacional

