

## MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL MUNICIPAL

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES Y  
PORMENORIZADAS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE EULATE

PARCELA CATASTRAL Nº 324 (PARCIAL) DEL POLIGONO 1

MUNICIPIO: EULATE, NAVARRA

PROMOTOR: OSCAR ARTEAGA LEIRO Y MARÍA HUGUET ELCARTE

ARQUITECTO: IGNACIO AZCARATE SEMINARIO

FECHA: JUNIO 2021

**INDICE**

|                              |                                                                                      |           |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1.                           | PROMOTOR, OBJETO, INICIATIVA Y ÁMBITO LEGAL                                          | 2         |
| 2.                           | EMPLAZAMIENTO Y DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO                                               | 3         |
| 3.                           | OBJETO                                                                               | 4         |
| 4.                           | PLANEAMIENTO VIGENTE APLICABLE A LA PARCELA                                          | 5         |
| 5.                           | DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA                                                          | 6         |
| 6.                           | ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN: JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA                            | 8         |
| 7.                           | DETERMINACIONES SEGÚN SU RANGO. NORMATIVA URBANÍSTICA                                | 10        |
| 8.                           | PROCESO DE PARTICIPACIÓN                                                             | 11        |
| 10.                          | REDES DE INFRAESTRUCTURAS                                                            | 12        |
| 11.                          | PLAN DE ETAPAS, ESTUDIO ECONÓMICO Y MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA | 12        |
| 12.                          | TRAMITACIÓN                                                                          | 12        |
| 13.                          | INTERÉS GENERAL.                                                                     | 13        |
| 14.                          | RELACION DE AFECTADOS                                                                | 13        |
| 15.                          | CONCLUSIÓN                                                                           | 13        |
| <b>NORMATIVA URBANÍSTICA</b> |                                                                                      | <b>14</b> |
| 1.                           | DISPOSICIONES GENERALES.                                                             | 14        |
| 2.                           | IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO                                                            | 14        |
| 3.                           | DETERMINACIONES DE GESTIÓN                                                           | 15        |
| 4.                           | DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA (ARTÍCULO 49 LFOTU)      | 15        |
| 5.                           | DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DE LAS PARCELAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN          | 16        |
| 6.                           | CONDICIONES DE URBANIZACIÓN                                                          | 17        |
| <b>ANEXOS</b>                |                                                                                      | <b>18</b> |
| 1.                           | CÉDULA PARCELARIA                                                                    | 18        |
| 2.                           | FOTOGRAFÍAS                                                                          | 19        |
| 3.                           | PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL. POT-4 ZONAS MEDIAS                                      | 25        |
| <b>DOCUMENTACIÓN GRÁFICA</b> |                                                                                      | <b>28</b> |

## MEMORIA

### 1. PROMOTOR, OBJETO, INICIATIVA Y ÁMBITO LEGAL

Se presenta ante el Ayuntamiento de Eulate, tal y como se ha indica en los apartados posteriores, el presente documento de Modificación de Determinaciones Estructurantes y Pormenorizadas del Plan General Municipal sobre la parte sur de la parcela catastral 324 del polígono 1, en Suelo Urbano Consolidado, al oeste del casco urbano de Eulate y al norte de la carretera NA-718.

Oscar Arteaga Leiro y María Huguet Elcarte son propietarios de los terrenos de la parcela catastral 324 del polígono 1, objeto del presente documento de modificación de planeamiento general.

Dicha parcela, según planeamiento vigente (Plan Urbanístico Municipal), se encuentra clasificada como Suelo No Urbanizable de Salvaguarda del Modelo de Desarrollo, como Entorno del actual núcleo de población.

El documento (en adelante MPUM) plantea la modificación de la clasificación de suelo de la citada parcela catastral 324 del polígono 1 en Eulate. Tal y como se ha indicado, se trata de una parcela de suelo no urbanizable de entorno en el Plan Urbanístico Municipal vigente que se pretende transformar en suelo urbano, dado que han cambiado las actuales condiciones de urbanización en el entorno de la parcela.

La modificación se desarrolla al amparo de lo establecido en los artículos 76, 77 y 78 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 (en adelante TRLFOTU), así como en el Plan Urbanístico Municipal de Eulate (en adelante P.U.M.), sobre tramitación de figuras de planeamiento.

Por tanto, el presente documento para la Modificación de Determinaciones Estructurantes y Pormenorizadas del Plan Urbanístico Municipal de Eulate, se efectúa por parte de los propietarios del suelo, como promotores del presente documento.

Como ya se ha indicado, se propone la modificación referida a la parte sur de la citada parcela catastral 324 del polígono 1 de Eulate, para su clasificación como suelo urbano. No forman parte del ámbito de actuación del presente documento, los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, al norte de la parcela donde se ubica un corral doméstico de reciente ejecución, y que mantienen su actual clasificación de SNU de Salvaguarda del Modelo de Desarrollo.

La Modificación de Determinaciones Estructurantes y Pormenorizadas se realiza con el fin de clasificar una parcela como urbana, calificada con un uso residencial, así como realizar la cesión de espacio para ampliación de vial público en el frente de la misma, tal y como se recoge en la documentación gráfica, regularizando la alineación de parcela a la red viaria del núcleo urbano, y rematando la trama urbana actual en el ámbito, siguiendo los criterios utilizados en las parcelas urbanas colindantes (según planeamiento vigente).

**El objeto del documento, esto es la razón objetiva que motiva la modificación, es la necesidad de construcción de una vivienda unifamiliar para uso propio, por parte de los promotores de la modificación.**

Para ello, se modifica la clasificación y calificación de la parcela objeto de esta modificación, incluyendo su ordenación pormenorizada, de conformidad con lo establecido en el TRLFOTU y el PUM. Todo ello, puesto que el uso pretendido es conforme al planeamiento en el entorno, y que el suelo ha sido preservado por el PUM para este fin.

Asimismo, se mantienen el resto de las condiciones urbanísticas generales de la normativa urbanística y ordenanzas de edificación aplicables en el planeamiento en vigor.

Pese a que el Plan General Municipal vigente se aprobó definitivamente hace 5 años y ha sido escasamente desarrollado, ha parecido procedente realizar esta modificación, por su carácter de interés general y particular, ante la posibilidad de poder implantar una nueva vivienda como primera residencia para unos jóvenes de la localidad, en un corto periodo de tiempo.

## 2. EMPLAZAMIENTO Y DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

Tal y como se ha indicado en el apartado anterior, el ámbito de actuación de la presente modificación está conformado por la parte sur de la parcela catastral 324 del polígono 1 de Eulate.

La parcela da frente a la denominada calle Gonea, al oeste del término municipal, en el entorno de un suelo considerado como urbano, compuesto por diferentes viviendas unifamiliares, algunas de ellas antiguas y otras de reciente construcción.

Todas las superficies consideradas están definidas según datos del Servicio de Riqueza Territorial del Gobierno de Navarra, de conformidad con lo recogido en el planeamiento vigente.

Se adjunta como anexo nº 1, la cédula parcelaria de la parcela catastral afectada por el presente documento.

Se trata de la parcela catastral 324 del polígono 1, con una superficie catastral de 7.344,66 m<sup>2</sup>, si bien la superficie prevista a incluir en suelo URBANO, y por tanto objeto del presente documento, es de 2.453,82 m<sup>2</sup>.

La parcela se encuentra libre de edificaciones en su parte sur, tal y como puede observarse en la cédula parcelaria, y en la ortofoto aérea del año 2019 que se adjunta a continuación:



A los efectos urbanísticos, se considera una parcela clasificada como Suelo No Urbanizable de Entorno, según planeamiento vigente, sin edificar, con posibilidad de construir una vivienda unifamiliar, en un entorno adecuado para dicha construcción.

Es una zona urbana consolidada, y el vial mencionado “calle Gonea” ha sido pavimentado recientemente por parte del ayuntamiento, con posterioridad a la aprobación del PUM vigente. Dispone de todas las infraestructuras urbanas necesarias, ya que durante las obras de pavimentación también se ejecutaron las redes de infraestructuras que faltaban con anterioridad, incluida la red de aguas pluviales separada de las fecales.

Por ello, actualmente el vial se encuentra adecuadamente pavimentado y dispone de todas las infraestructuras necesarias (fecales, pluviales, abastecimiento y electricidad) para su clasificación como Suelo Urbano Consolidado.

La parcela 324 del polígono 1 tiene una delimitación de forma trapezoidal, con los siguientes linderos:

- o norte: con camino público y parcela catastral 394 del polígono 1
- o sur: con calle Gonea
- o este: con parcelas catastrales 116 y 332 del polígono 1
- o oeste: con camino público y parcela catastral 394 del polígono 1



Todas las superficies consideradas están calculadas según datos de catastro de la parcela. Se adjunta cédula parcelaria de la parcela afectada por el presente documento.

No existe ninguna edificación actualmente en la parcela objeto de actuación. El corral doméstico recientemente realizado (licencia de obras de 3 de febrero de 2021) se ubica en la parte norte de la parcela, fuera del ámbito de la finca objeto del presente expediente de modificación urbanística.

Topográficamente, el terreno afectado es prácticamente llano, con una suave pendiente que desciende ligeramente de norte a sur. Debido a que se plantea la reclasificación de una parte de la parcela y la colindancia con otras parcelas privadas y un camino al oeste, se procurará mantener las rasantes actuales del terreno, sobre todo en los límites de con espacios de uso público y parcelas privadas.

En cuanto a las infraestructuras existentes, cabe destacar que el ámbito de actuación, al ser colindante con el Suelo Urbano Consolidado, tiene acceso a todos los servicios de abastecimiento, saneamiento (fecales y pluviales), electricidad y alumbrado, así como de acceso rodado desde el vial existente (C/Gonea), tal y como se ha descrito anteriormente.

### 3. OBJETO

---

El presente documento de Modificación de Determinaciones Estructurantes y Pormenorizadas del PUM de Eulate, tiene por objeto el cambio de la clasificación del suelo (de Suelo No Urbanizable de Entorno de Población a Suelo Urbano Consolidado), así como establecer la ordenación pormenorizada de la parcela, para su futura edificación mediante actuación directa, tras su preceptiva tramitación.

En este sentido se define la ordenación en cuanto a alineaciones, uso, rasantes, alturas, edificabilidad, separación a linderos y demás parámetros edificatorios, para una parcela privada edificable previa cesión del espacio público delantero para ampliación de la sección del vial existente, nunca superior al 10% de la superficie total de la parcela, tal y como establece el TRLFOTU para el Suelo Urbano Consolidado.

Se define en el presente documento, la superficie del ámbito y de la parcela, según cartografía catastral obrante en el Servicio de Riqueza Territorial. De acuerdo a la misma, y según se expresa en la documentación gráfica, la superficie del ámbito de actuación es de 2.453,82 m<sup>2</sup> (se adjunta cédula parcelaria como Anexo).

Se mantiene la parcela actual, parte sur de la catastral 324 del polígono 1, sin posibilidad de segregación, edificable con alineación principal paralela al vial público existente C/Gonea.

En la parcela privada se permite la construcción de una vivienda unifamiliar, con una superficie máxima edificable resultante de la aplicación del estándar de 0,20 m<sup>2</sup> construidos / m<sup>2</sup> de parcela neta, edificabilidad inferior a las existentes en las inmediaciones.

Esta definición va encaminada a conseguir una implantación de la futura edificación de una manera razonable, una vivienda unifamiliar aislada en parcela propia, atendiendo a las peculiaridades propias de la finca y de su entorno.

Se establece la alineación máxima de la edificación en interior de parcela privada, con una separación mínima de 3 m. a parcelas colindantes y en el frente a vial público, siguiendo los criterios utilizados en el PUM vigente en las parcelas urbanas colindantes.

Se determinan, como criterio general, los parámetros urbanísticos establecidos para el uso residencial unifamiliar sin ordenación detallada, del PUM vigente. Por ello la altura máxima de las edificaciones será de 7,5 metros al alero, y 3,50 metros de cumbrera y las plantas permitidas son PB+P1+PEntrecubierta.

Con todas estas determinaciones, que se definen en la normativa y documentación gráfica del presente documento de Modificación de Planeamiento, se establece una actuación razonable dentro del marco normativo que establece el TRLFOTU y el PUM vigente.

#### 4. PLANEAMIENTO VIGENTE APLICABLE A LA PARCELA

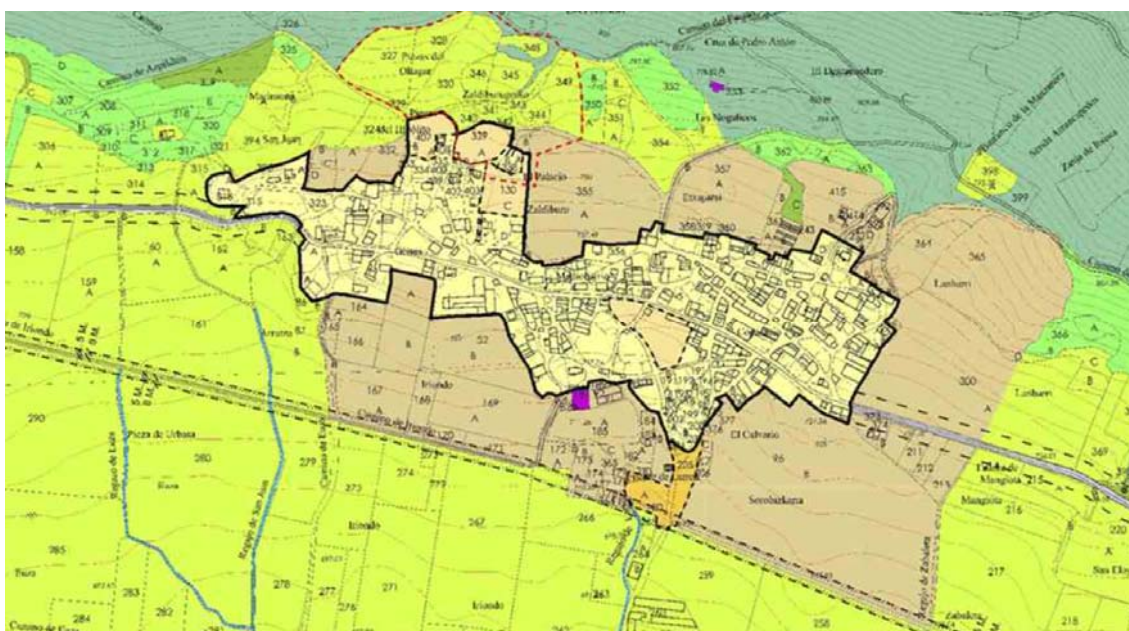
El planeamiento vigente en el municipio es el Plan General Municipal (P.G.M.) aprobado definitivamente y en vigor mediante ORDEN FORAL 22E/2016, de 4 de febrero, de la consejera del Departamento de Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Administración Local, por la que se aprueba definitivamente el Plan General Municipal de Eulate, promovido por el Ayuntamiento de dicha localidad.

La vigencia del PGM se produce tras la publicación de la normativa urbanística en el Boletín Oficial de Navarra nº 67, del 8 de abril de 2016.

Desde su aprobación se han tramitado diversas actuaciones urbanísticas, una de modificación del planeamiento (área de actividad económica) y otras de desarrollo, gestión y edificación. Asimismo, el Ayuntamiento ha ejecutado diversas redes de servicios en algunas calles que carecían de alguno de ellos, como es el caso de la calle Gonea, donde se ha pavimentado y recogido las aguas pluviales, mediante canalización soterrada, además de adecuación del resto de redes (abastecimiento, saneamiento de aguas fecales, alumbrado público, telefonía y electricidad).

La parcela catastral 324 del polígono 1 de Eulate, objeto de la presente tramitación, se encuentra clasificada en el PUM vigente como Suelo No Urbanizable de Salvaguarda del Modelo de Desarrollo, suelo de Entorno, proponiéndose en este documento, el cambio de clasificación a Suelo Urbano Consolidado, para su inclusión en la trama urbana de Eulate, ampliando ligeramente la sección de la calle existente. Todo ello, debido a la situación actual de la parcela, que ha variado su carácter y condición al estar ahora completamente urbanizada.

Se adjunta extracto del plano de clasificación del suelo del PUM en vigor:



El artículo 96 de la Normativa Urbanística del PUM vigente define el “Suelo No Urbanizable de Preservación de salvaguarda del modelo de desarrollo. Entorno. (D.E.)” como

*“aquellos terrenos próximos al núcleo urbano y áreas de desarrollo, que deben preservarse en aras de no comprometer el futuro desarrollo residencial y/o industrial del municipio”*

Asimismo, se establecen las siguientes condiciones de determinación urbanística a tener en cuenta en las modificaciones de planeamiento que deben realizarse para conseguir el fin para el que se ha preservado este suelo:

*“A efectos de evitar que futuras Modificaciones de Planeamiento de pequeña magnitud comprometan el desarrollo posterior pretendido, para lo cual se ha preservado este suelo, se establecen a continuación, en algunos casos, unas directrices de ordenación, que se entenderán como estructurantes en su concepción y no en su grafismo, y deberán ser*

*entendidas como vinculantes a la hora de establecer desarrollos urbanos en estas zonas, no pudiéndose aprobar Modificaciones que contradigan las determinaciones aquí establecidas.”*

*Zona de San Juan (al oeste del casco urbano):*

- *Área reservada para colmatar el suelo residencial de Eulate en su parte noroeste, como continuidad de las Unidades UE-R2 y R4.*
- *Las actuaciones que puedan plantearse en esta área podrán desarrollarse mediante una ordenación única de toda el área o en actuaciones más reducidas. En este segundo caso, se irá desarrollando el área de oeste a este y de sur a norte, al norte de la carretera y de norte a sur al sur de la carretera, de manera que se vaya ampliando el suelo urbano en modo “mancha de aceite” evitando discontinuidades en la trama.*
- *Se generará un vial en sentido este oeste, enlazando el vial que se plantee en la Unidad UER2 con el camino de acceso a la Ermita de San Juan, entre las parcelas catastrales 323 y 395 del polígono 1. -*

Por tanto, la propia normativa urbanística de Eulate determina como adecuada la figura de la modificación de planeamiento para el desarrollo de este tipo de suelos.

Asimismo, conviene indicar que la actuación pretendida cumple con las determinaciones ya previstas en el citado PUM vigente, que son:

- Posibilidad de tramitación mediante actuaciones reducidas, como es el caso que nos ocupa.
- En la parte norte de la carretera, desarrollar previamente los terrenos ubicados más al oeste y al sur, para crecer en sentido “de oeste a este” y “de sur a norte”.
- Evitar discontinuidades en la trama.

En resumen, la propuesta de modificación de determinaciones estructurantes y pormenorizadas del PUM de Eulate se realiza de conformidad con lo establecido en el planeamiento vigente y legislación aplicable (TRLFOTU).

Por último, se debe tener en cuenta por su carácter supramunicipal, el contenido de los Planes de Ordenación Territorial. En el anexo 2 del presente documento, se incluyen extractos de los datos más relevantes del POT 4, Zonas Medias, en el que está incluido el municipio de Eulate.

## 5. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Tal y como se ha indicado en los apartados precedentes, los terrenos incluidos en el ámbito de actuación se encuentran clasificados como Suelo No Urbanizable en las NN.SS. vigentes. Se plantea su modificación para clasificarlos como Suelo Urbano Consolidado.

A los citados terrenos les son de aplicación la Normativa Urbanística y las Ordenanzas del PUM de Eulate, planeamiento vigente desde el año 2016.

Esta área está constituida por parcelas residenciales situadas al oeste del núcleo histórico, cercano al cruce de las calles Gonea y la carretera local NA-7130, en una zona de ampliación del casco urbano. Está conformada principalmente por viviendas unifamiliares aisladas, criterios que se toman como punto de partida para la ordenación y uso previsto en el ámbito de actuación.

Además, se establecen como objetivos urbanísticos para el citado ámbito, y que también se aplican en el ámbito de actuación aquí descrita, los siguientes:

- Completar y rematar la trama urbana por el oeste.
- Mejorar la conexión de esta zona con el núcleo mediante la pavimentación y ampliación de la sección del tramo del vial existente (C/Gonea) en el frente de la parcela, de manera que también se facilite la conexión peatonal del casco urbano con la ermita de San Juan. Dado que el suelo de entorno no se establece más al oeste y, por tanto, no habrá nuevos crecimientos residenciales hacia esa zona, no se entiende necesario el incremento de la sección del vial actual, salvo la regularización de alineación del actual muro buscando una línea recta y una mejora del firme, que facilite el tránsito peatonal.

Se mantiene la finca existente y se define como parcela urbana edificable. En la parcela privada se permite la construcción de una vivienda unifamiliar, con una superficie máxima edificable de unos 300 m<sup>2</sup> construidos (Edificabilidad máxima de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela neta). Así mismo se propone la regularización/ampliación de la sección del vial existente, C/Gonea, mediante la cesión de una franja de terreno de sección variable, según la definición del plano de Usos y Alineaciones.

Se determinan, como criterio general, los parámetros urbanísticos establecidos para el Uso Residencial Unifamiliar del PUM vigente. Se permiten edificaciones de PB+P1+PEntrecubierta con altura menor o igual a 7,5 m al alero.

Dado que no existe un levantamiento topográfico de las parcelas, se ha establecido en la documentación gráfica, las alineaciones de parcela y límite de actuación en base a los datos de catastro.

Resumen de superficies:

- Parcela 324 del polígono 1: 7.344,66 m<sup>2</sup>
- Parcela urbana: 2.453,82 m<sup>2</sup>
  - o Superficie privada resultante de uso residencial: 2.413,07 m<sup>2</sup>
  - o Superficie a ceder y pavimentar para ampliación de vial 40,75 m<sup>2</sup>

Los terrenos incluidos en el ámbito de actuación se clasifican como Suelo Urbano Consolidado, según lo dispuesto en el artículo 90 del DFL 1/2017 (TRLFOTU). A los mismos, les son de aplicación las ordenanzas generales y particulares del PUM de Eulate.

Al tratarse de una Actuación Asistemática en Suelo Urbano Consolidado, y en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado a) del artículo 95.3.a) del TRLFOTU, el 100% del aprovechamiento de la parcela corresponde a los propietarios del suelo. Asimismo, la cesión para ampliación de viales no supera el 10% de la superficie total de la parcela, artículo 96.1.a) del TRLFOTU.

Por ello, tras la aprobación definitiva si procede, del presente documento de Modificación de Determinaciones Estructurantes y Pormenorizadas del PUM se presentarán los correspondientes proyectos de ejecución de la edificación, en el que deberá constar un capítulo de urbanización de la superficie que se cede para regularización y ampliación de la sección del vial.

Para la tramitación y aprobación de la presente Modificación de Determinaciones Estructurantes y Pormenorizadas se estará a lo establecido en el artículo 77.2 del TRLFOTU.

La documentación gráfica incorporada es exclusiva para la modificación planteada, definiendo únicamente la situación y emplazamiento de la parcela, y los planos de estado actual y propuesto para la actuación pretendida sobre la parcela catastral 324 del polígono 1 de Eulate.

Asimismo, las infraestructuras existentes en la urbanización para dotar de servicio a la nueva edificación se consideran suficientes para albergar la propuesta edificatoria planteada, al no haber incremento significativo de demanda de los diferentes servicios actuales.

Desde un punto de vista urbanístico, la ordenación planteada es acorde a la prevista en el planeamiento vigente en el entorno, manteniendo el uso y tipología edificatoria, incrementando únicamente la edificabilidad para posibilitar la construcción del uso pretendido, por lo que se entiende razonable su redacción y tramitación.

## 6. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN: JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Como el municipio de Eulate dispone de un planeamiento general para el ámbito de actuación, ya aprobado definitivamente en el año 2016, partimos de la opción cero, que es la no ejecución del presente documento o mantenimiento de la situación existente, lo cual, en principio, no parecería adecuado, debido a lo ya explicado en los apartados anteriores, en aplicación de las determinaciones actuales de la legislación aplicable en la materia, para la construcción de nuevas viviendas unifamiliares. Así, se podría hablar de tres alternativas de ordenación:

a) Opción Cero: Dejar el planeamiento como está.

Pese a la posibilidad urbanística de mantener la parcela existente con su clasificación actual, esta determinación no cumple con las necesidades actuales de la propiedad para la construcción de una nueva vivienda unifamiliar en Eulate dado que no disponen de una propiedad urbana en la localidad, por lo que se requiere la ampliación del suelo urbano para posibilitar el desarrollo pretendido.

Descartada actualmente, ante la iniciativa particular de realizar el presente documento.

b) Opción Uno: Clasificar el suelo como urbano con un uso residencial mixto, colectivo y unifamiliar, y edificabilidad al igual que el resto de las parcelas de las inmediaciones.

Esta posibilidad, pese a que permite igualmente la construcción de una nueva vivienda unifamiliar, posibilita actuaciones de mayor ocupación y densidad no acordes al entorno inmediato, por lo que se descarta.

c) Opción Dos: Propuesta actual.

Esta propuesta mantiene, en principio, la filosofía del planeamiento actual en las inmediaciones (suelo urbano consolidado de uso residencial unifamiliar aislado) y adecuada a las necesidades de la propiedad.

Esta Opción Dos es la elegida, y se desarrollará mediante el presente documento de Modificación de Determinaciones Estructurantes y Pormenorizadas que posibilita la nueva construcción de una vivienda unifamiliar, mediante una simple Actuación Edificatoria.

### JUSTIFICACION DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO:

Se transcribe el Art. 90 del DFL 1/2017 (TRLFOTU):

*1. Tendrá la condición de suelo urbano, a los efectos de esta ley foral, aquel que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:*

*a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.*

*b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstas por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de acometida con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbano.*

*c) Estar ocupado por la edificación en al menos dos de las terceras partes del espacio apto para la misma, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente, aun cuando los terrenos carezcan de alguno de los servicios necesarios.*

*2. Tendrán también la condición de suelo urbano los ámbitos delimitados por el planeamiento municipal que cuenten legalmente con las infraestructuras, dotaciones y servicios requeridos.*

*3. El planeamiento urbanístico diferenciará las siguientes categorías:*

*a) Suelo urbano consolidado, constituido por los terrenos que clasifique como suelo urbano y para los que prevea únicamente actuaciones edificatorias o de dotación.*

*b) Suelo urbano no consolidado, constituido por los terrenos que clasifique como suelo urbano y para los que prevea actuaciones de renovación o reforma de la urbanización.*

- 4. Son actuaciones de renovación o reforma de la urbanización aquellas intervenciones sobre el suelo urbano que prevean nuevas infraestructuras públicas y la creación, mediante operaciones de equidistribución, de una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos.*
- 5. Son actuaciones de dotación aquellas que tienen por objeto, en un ámbito de suelo urbano, el incremento de la edificabilidad, densidad o modificación del uso urbanístico, y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de aquel.*
- 6. Siempre que no concurran las condiciones señaladas para las actuaciones descritas en los apartados 4 y 5 de este artículo, se considerarán actuaciones edificatorias, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización:*
  - a) Las de nueva edificación y sustitución de la edificación existente.*
  - b) Las de rehabilitación edificatoria, tales como la realización de obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.*

La parcela dispone de acceso rodado por vía urbana municipal (C/Gonea), y dispone asimismo de frente a un vial por el que discurren las redes generales de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y pluviales, así como de suministro de energía eléctrica, tal y como se define en la documentación gráfica y el anexo fotográfico. Tan sólo se precisa ejecutar obras accesorias (pavimentación del suelo a ceder para ampliación de vial) para que la parcela adquiera la condición de solar.

Los terrenos objeto de la presente modificación son perfectamente integrables en la trama urbana de Eulate, ya que se ubican en una zona de desarrollo residencial conformada principalmente por viviendas unifamiliares aisladas con jardín privado. De hecho, existen ya en suelo urbano algunas parcelas con único frente a dicha vía.

Por ello se puede englobar la actuación en el apartado 3a del art. 90 del TRLFOTU, lo que confiere a la parcela la clasificación de Suelo Urbano Consolidado.

## 7. DETERMINACIONES SEGÚN SU RANGO. NORMATIVA URBANÍSTICA

En función de lo establecido en el Art. 49 del TRLFOTU, se señalan a continuación las determinaciones de la ordenación urbanística municipal, indicando su rango (estructurantes y pormenorizadas):

### ▪ **Determinaciones Estructurantes:**

Son aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro.

Se distinguen las siguientes:

- Clasificación del Suelo: Toda la superficie del ámbito de actuación se incluye en Suelo Urbano Consolidado.
- Delimitación del suelo Urbano: Se modifica el límite del actual suelo urbano, incluyendo los terrenos correspondientes a parte de la parcela catastral 324 del polígono 1 de Eulate, tal y como se recoge en la documentación gráfica.
- Sectores: La actuación se incluye en el Sector R1 de Suelo Urbano, colindante.
- Sistemas Generales: No se definen
- Uso Global del Sector: No varía, residencial.
- Aprovechamiento lucrativo: 300 UAs por parcela
- Viviendas sujetas a régimen de Protección Pública: No se establecen. Se entiende que no existe aumento de la capacidad residencial actual del planeamiento, ya que la parcela, en caso de haberse encontrado urbanizada como en la actualidad en el momento de aprobación del planeamiento, se hubiera considerado asimismo como Suelo Urbano Consolidado.  
  
De todos modos, el incremento del número de viviendas es de una vivienda para la parcela. Se trata de una actuación asistemática en las que la parcela actúa de manera independiente, y solo se permite una nueva vivienda unifamiliar.
- Coeficientes de Homogeneización: No se modifican los establecidos con carácter general en el PUM.
- Determinaciones en SUS: No es objeto del presente documento
- Normas de Protección en SNU: No es objeto del presente documento puesto que la parcela se clasifica como Suelo Urbano Consolidado.

### ▪ **Determinaciones Pormenorizadas:**

Son aquellas que precisan las determinaciones estructurantes hasta el grado suficiente, para posibilitar la realización de actos concretos de ejecución material.

Se entenderán como tales, las siguientes:

- Calificación. Se establecen los siguientes usos pormenorizados, según definición en documentación gráfica:
  - o Residencial Unifamiliar (Vivienda Unifamiliar Aislada),
  - o Espacio Libre Privado (E.L.P.)
- Régimen de usos autorizados: Tomando como base, los establecidos en el PUM vigente:
  - o Uso Global: Residencial
  - o Usos pormenorizados principales: Vivienda Unifamiliar, garaje y anexos a vivienda



- Resumen y superficies y aprovechamiento Lucrativo:

| PARCELA | USO         | SUPERFICIE              | COEFICIENTE             | EDIFICABILIDAD                      | APROVECHAMIENTO         |
|---------|-------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------------------|-------------------------|
| 324     | Residencial | 2.453,82 m <sup>2</sup> | 1,00 UAs/m <sup>2</sup> | 0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 0,20 UAs/m <sup>2</sup> |

- Número máximo de viviendas:
  - o 1 vivienda
- Alineaciones: Se establecen en la documentación gráfica, determinándose alineación de parcela. La alineación máxima de la edificación en interior de parcela viene determinada por el criterio de separación a linderos no inferior a tres metros, incluso en el frente de la parcela a vía pública, al sur.
- Rasantes: No varían
- Determinaciones sobre cesiones para Sistemas Locales: No se definen
- Determinaciones sobre previsión de aparcamiento para vehículos: No se definen
- Sistema de gestión urbanística: la parcela constituye una unidad asistemática independiente. No se exige proyecto de urbanización y se permite la urbanización y edificación simultánea para lo cual el proyecto de ejecución de la edificación deberá incluir una separata o capítulo de urbanización independiente.
- Redes de servicios: La parcela edificable deberá ejecutar las acometidas individuales de abastecimiento, saneamiento (aguas fecales), pluviales y electricidad en frente de parcela, conectadas a los colectores generales que actuamente ya discurren por vial de uso público (C/Gonea), desde su reciente urbanización por parte del Ayuntamiento.
- Accesibilidad: Los accesos actuales a la parcela, ya urbanizados, no presentan problemas de porcentajes de pendiente que impidan su utilización por personas afectadas por algún tipo de minusvalía. La urbanización de la superficie de cesión para ampliación de vial se ejecutará con los mismos criterios de facilitar la accesibilidad, de la mejor manera posible.

## 8. PROCESO DE PARTICIPACIÓN

El artículo 7 del TRLFOTU, de conformidad con lo previsto en la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de Transparencia y del Gobierno Abierto, establece que

*Los instrumentos de ordenación territorial previstos en el artículo 28.1, los Planes Generales Municipales, los Planes Parciales y los Planes Especiales, así como las modificaciones de planeamiento que planteen actuaciones de nueva urbanización contarán con la participación real y efectiva de la ciudadanía en su elaboración y revisión de conformidad con los principios y derechos establecidos en el Título IV de la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto, mediante un proceso de participación ciudadana de carácter consultivo previo a la aprobación inicial del instrumento*

En el caso que nos ocupa, la ordenación planteada en el Plan General Municipal no varía con la tramitación del presente documento de Modificación de Determinaciones Estructurantes y Pormenorizadas, ni la urbanización planteada, la cual ya fue objeto de análisis y participación pública en el desarrollo del Plan General Municipal, aprobado recientemente.

Por tanto, queda justificada la innecesidad de redacción de un Plan de Participación Ciudadana para la tramitación del presente documento, ya que no hay nueva urbanización.

## 10. REDES DE INFRAESTRUCTURAS

---

Se representan, en la documentación gráfica, los esquemas de las redes existentes para los diferentes servicios.

El vial de acceso a la parcela C/Gonea dispone actualmente de las instalaciones de abastecimiento de agua, saneamiento y electricidad. Se ejecutarán acometidas individuales para la parcela, de todas las instalaciones urbanas.

La C/Gonea dispone también de red de alumbrado público y luminarias, así como canalización separativa de aguas pluviales, tal y como se puede apreciar en el anexo fotográfico.

Se trata, a todos los efectos, de un solar completamente urbanizado en ejecución de planeamiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 91 del TRLFOTU, y así se hubiera clasificado en el PUM vigente en las condiciones actuales, tras la reciente pavimentación y canalización de servicios por parte del Ayuntamiento. Es por ello que queda acreditada la suficiencia de los servicios urbanísticos para la pretendida construcción de una vivienda unifamiliar.

En el preceptivo proyecto de ejecución de las obras, se definirán adecuadamente las acometidas a las redes de servicios y su suficiencia, así como posibles actuaciones sobre las mismas, en el caso de ser necesarias.

## 11. PLAN DE ETAPAS, ESTUDIO ECONÓMICO Y MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

---

En virtud de las características del ámbito de actuación, así como por su superficie y ordenación, se establece una única fase de desarrollo para la parcela.

Según lo establecido en el art. 105 del TRLFOTU se permite la urbanización y edificación simultánea. No se exige proyecto de urbanización y el proyecto de ejecución de la edificación deberá tener un apartado de urbanización.

La proporción de coste de urbanización con respecto al aprovechamiento lucrativo de la parcela, es razonable (ya que la superficie a urbanizar es mínima en comparación con la superficie de parcela privada) y equiparable a otras actuaciones similares, por lo que no se presenta estudio de viabilidad económica, ya que se considera innecesario.

De igual manera tampoco se presenta memoria de sostenibilidad económica. Se considera que las modificaciones introducidas en el ámbito de actuación no son relevantes para la sostenibilidad económica con respecto a las recientes previsiones del Plan Urbanístico Municipal.

Las modificaciones introducidas no se consideran sustanciales en este aspecto, ya que tan sólo se amplía ligeramente la superficie de los viales actuales. Se entiende que la ordenación general del municipio es actualmente sostenible en cuanto al mantenimiento de los viales y espacios libres por parte del Ayuntamiento, y así seguirá siendo tras el ligero incremento de superficie destinada a viales derivada de la ordenación de la presente modificación (40 m<sup>2</sup>).

No se precisa de plan de etapas ni estudio económico alguno al tratarse de una parcela en Suelo Urbano Consolidado, ya urbanizada, según las determinaciones del planeamiento vigente.

En cualquier caso, se debe señalar que la tramitación de este documento posibilitará la nueva construcción de una vivienda unifamiliar, lo que conllevará un beneficio económico para el municipio al incrementarse la contribución urbana, así como derivado de tasas de ICIO y de procedimiento urbanístico.

## 12. TRAMITACIÓN

---

En virtud de lo indicado en el artículo 77.2 del TRLFOTU, y una vez analizado que el expediente no precisa de la realización del proceso de participación ciudadana previsto en el artículo 7 del citado precepto legal, se procederá de la manera siguiente:

1º) **Aprobación Inicial** por parte del Ayuntamiento de Eulate.

2º) **Exposición al público** durante un mes, mediante anuncio en el B.O.N. y publicado en los diarios editados en Navarra, para presentación de alegaciones.

3º) Remisión del documento aprobado inicialmente al Servicio del Territorio y Paisaje, para la emisión del informe global. A la vista del resultado de la información pública y del contenido del informe global emitido por el Servicio de Territorio y Paisaje, el Ayuntamiento lo **aprobará provisionalmente** con las modificaciones que procedieren.

4º) Aprobado provisionalmente el documento, se remitirá el expediente completo al Servicio de Territorio y Paisaje, para su aprobación definitiva

### 13. INTERÉS GENERAL.

---

Del análisis del planeamiento vigente establecido en el punto 4 del presente documento de Modificación de Determinaciones Estructurantes y Pormenorizadas, así como de la lectura del resto de apartados, es fácil identificar la necesidad de edificación por parte de la propiedad que pretende la construcción de una vivienda unifamiliar en parcela para uso propio, así como la idoneidad del lugar planteado para un futuro desarrollo residencial de Eulate.

Por otro lado, la propuesta de ordenación planteada genera una única parcela privada edificable y amplía la anchura de un vial existente que conecta el centro del núcleo urbano con la ermita de San Juan, en dirección este-oeste, y actúa como remate de la ordenación residencial existente al oeste del casco tradicional.

Parece evidente que, pese a ser un documento de iniciativa privada, este se conjuga con el interés general del Ayuntamiento.

### 14. RELACION DE AFECTADOS

---

Los únicos afectados directos son los propietarios de la parcela catastral 324 del polígono 1 que son Oscar Arteaga Leiro y María Huguet Elcarte, promotores del presente documento, que dan su conformidad y visto bueno al contenido del mismo, así como el Ayuntamiento de Eulate, al que procede su tramitación y aprobación.

### 15. CONCLUSIÓN

---

El presente documento, de modificación de las determinaciones estructurantes y pormenorizadas señaladas, a nuestro entender, supone una continuación de la trama urbana de las mismas características que las establecidas en su día por el PUM en Eulate, genera una propuesta coherente conforme a la normativa y legislación vigente, y es un documento centrado en el interés general del Ayuntamiento así como en el legítimo interés particular de los propietarios de las parcelas y promotores de la modificación.

El técnico abajo firmante considera justificada la adecuación del presente documento a la legislación y normativa aplicable, por lo que solicita su tramitación.

Eulate, a 21 de JUNIO de 2021

El arquitecto



Ignacio Azcarate Seminario  
AdC Arquitectos

NORMATIVA URBANÍSTICA

## 1. DISPOSICIONES GENERALES.

### Aplicación de la Normativa.

Las normas del presente documento se aplicarán en la totalidad del ámbito de actuación, esto es en la parte sur de la parcela catastral 324 del polígono 1 de Eulate, que se incorpora al proceso urbano, mediante su clasificación como Suelo Urbano Consolidado.

Para aquellas determinaciones no reguladas en la presente normativa será de aplicación lo establecido en el Plan Urbanístico Municipal (PUM) vigente de Eulate y en las disposiciones legales al efecto.

### Obligatoriedad de cumplimiento

Las determinaciones establecidas en el presente documento, mientras perdure su vigencia, serán de aplicación obligatoria tanto para el planeamiento de desarrollo posterior que se pudiese redactar como para la ejecución de las obras, y obligarán por igual a los particulares y a las administraciones públicas.

Las Determinaciones Estructurantes establecidas en el PUM, y descritas en el apartado 4 de la presente Normativa, por su carácter relevante, deberán mantenerse en posibles modificaciones pormenorizadas de planeamiento futuras.

### Ejecutoriedad y vigencia.

El presente documento, cuyo objeto principal es la modificación de la clasificación urbanística de los terrenos sitos en la parcela 324 del polígono 1 de Eulate, una vez aprobado definitivamente y publicada su Normativa Urbanística, será inmediatamente ejecutivo y tendrá un vigencia indefinida hasta tanto sea objeto de modificación o revisión.

### Derechos y deberes de los propietarios de Suelo Urbano Consolidado.

De conformidad a lo establecido en el artículo 95 del TRLFOTU, los propietarios de Suelo Urbano Consolidado tendrán derecho a edificar, materializando el aprovechamiento urbanístico que le corresponda, de acuerdo con el planeamiento y los correspondientes instrumentos de gestión (en Suelo Urbano Consolidado el aprovechamiento urbanístico materializable será el correspondiente al 100 por 100 del aprovechamiento correspondiente a la parcela), una vez que el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización del espacio de cesión.

Asimismo, tendrán derecho a destinar la edificación realizada a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las correspondientes actividades.

Los propietarios de Suelo Urbano Consolidado, deberán ceder al Ayuntamiento los terrenos que queden fuera de las alineaciones señaladas en el planeamiento (sin que en ningún caso puedan superar el 10 por 100 de la superficie total de la finca) así como completar la urbanización (acometidas) para que la parcela adquiera la condición de solar.

## 2. IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO

- Superficie del Ámbito de Actuación: 2.453,82 m<sup>2</sup>

- Ubicación: Ámbito incluido en el núcleo urbano de Eulate, al oeste del casco, configurando una parcela privada edificable para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada, con frente a vial existente (C/Gonea), continuando la tipología edificatoria y de usos pormenorizados existentes en el entorno.

- Observaciones: Ámbito delimitado para permitir una actuación residencial para una vivienda unifamiliar en parcela propia. En el presente documento, se establece la ordenación pormenorizada de las dos parcelas residenciales.

Se establecen las determinaciones pormenorizadas desde el planeamiento, al tratarse de Suelo Urbano Consolidado. No se precisa la redacción de un Estudio de Detalle posterior para la definición de alineaciones y posterior ejecución de la vivienda.

### 3. DETERMINACIONES DE GESTIÓN

---

ÁMBITO DE EQUIDISTRIBUCIÓN:

El ámbito se corresponde con la parcela catastral 324 del polígono 1 de Eulate, de gestión individualizada.

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

La parcela constituye una actuación asistemática independiente.

PLAZOS DE EJECUCIÓN:

No se establecen plazos diferentes a los previstos en la legislación vigente.

TRAMITACIÓN URBANÍSTICA:

No se exige proyecto de urbanización ni de gestión. Se permite la urbanización y edificación simultánea, previa definición de la urbanización en un capítulo independiente del proyecto de ejecución de la edificación.

### 4. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA (artículo 49 TRLFOTU)

---

|                                        |                                                 |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------|
| - CLASIFICACIÓN DEL SUELO:             | Suelo Urbano                                    |
| - CATEGORIZACIÓN DEL SUELO:            | Consolidado                                     |
| - SISTEMAS GENERALES:                  | No hay Sistemas Generales.                      |
| - USO GLOBAL:                          | Residencial                                     |
| - APROVECHAMIENTO MÁXIMO:              | 0,20 UAs/m2 de parcela neta                     |
| - APROV. PATRIMONIALIZABLE:            | 100%                                            |
| - COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN:     | los definidos en el PUM vigente                 |
| - VIVIENDAS con régimen de Protección: | No se establecen (ver justificación en Memoria) |

## 5. DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DE LAS PARCELAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN

### 5.1- DETERMINACIONES GENERALES

- SUPERFICIE:  
Total, ámbito de Actuación: 2.453,82 m<sup>2</sup>
- SUPERFICIES PORMENORIZADAS:  
Parcela privada uso residencial unifamiliar:  
Parcela 324: 2.413,07 m<sup>2</sup>  
  
Cesión para espacio libre público:  
Superficie: 40,75 m<sup>2</sup> < 10% de superficie de la parcela
- APROVECHAMIENTO TOTAL: 0,20 UAs/m<sup>2</sup> de parcela neta
- EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 0,20 m<sup>2</sup> construidos / m<sup>2</sup> de parcela neta

### 5.2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

#### CONDICIONES DE PARCELA:

Se considera parcela edificable, aquella que ajustándose a las alineaciones y rasantes oficiales cumpla con las condiciones mínimas de superficie, fachada o forma señaladas para la presente modificación.

En consecuencia, será denegada toda parcelación o segregación que pretenda generar parcelas con módulos inferiores a los señalados como mínimos. En particular, se entiende que la parte de parcela 324 que se clasifica como urbana es mínima e indivisible.

Únicamente se permitirán actuaciones de parcelación para posterior agrupación a otra colindante, cumpliendo los parámetros mínimos de la Ordenanza General del PUM de Eulate

#### PARÁMETROS URBANÍSTICOS

- USOS PORMENORIZADOS: Residencial Unifamiliar  
Espacio Libre Privado
- IDONEIDAD DE USOS:  
Se estará a lo establecido en la Ordenanza General del PUM de Eulate
- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:  
Vivienda Unifamiliar Aislada, de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza particular para el uso residencial unifamiliar sin ordenación pormenorizada
- ALINEACIONES EXTERIORES:  
Las alineaciones exteriores de la parcela son las establecidas en la documentación gráfica del presente documento.
- ALINEACIONES INTERIORES:  
Las alineaciones interiores, o de máxima ocupación de la edificación vienen determinadas por el criterio de separación a linderos no inferior a tres metros, incluso en el frente de la parcela a vial público.

La definición exacta de la ubicación de la vivienda en interior de parcela se establecerá en el proyecto de edificación.

- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:

PB+P1+PEntrecubierta ( $H < 7,50$  metros al alero), de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza particular para el uso residencial unifamiliar

Criterio de medición de altura: Se estará a lo dispuesto al efecto en la Normativa Urbanística General del PUM vigente.

- RASANTES:

Se mantienen las rasantes actuales de la calle, ya urbanizada.

- EDIFICABILIDAD MÁXIMA:  $0,20 \text{ m}^2$  construidos /  $\text{m}^2$  de parcela neta

- APROVECHAMIENTO MAXIMO:  $0,20 \text{ m}^2$  construidos /  $\text{m}^2$  de parcela neta

- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 1 vivienda

- OCUPACIÓN MÁXIMA:

No se establece limitación alguna, cumpliendo la separación a linderos establecida.

- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Se estará a lo establecido en la Ordenanza particular para el uso residencial unifamiliar sin ordenación pormenorizada

- PLAZAS DE APARCAMIENTO.

Se exigirá el acondicionamiento de una plaza de aparcamiento en interior de parcela, bien en interior de edificación, bien en espacio libre privado. En este último caso, el espacio de aparcamiento deberá estar debidamente acondicionado mediante pavimentación y acceso adecuado desde el exterior de la parcela.

- CERRAMIENTO DE PARCELA.

Se estará a lo establecido en la Ordenanza particular para el uso residencial unifamiliar sin ordenación pormenorizada

## 6. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

---

URBANIZACIÓN:

No se precisa la redacción de proyecto de urbanización, debiendo definirse las obras en el proyecto de edificación de la vivienda.

VIARIO PÚBLICO:

Se establece la ampliación/regularización del vial existente al sur de la parcela.

INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS:

Se precisa únicamente la conexión de las acometidas a las redes generales ya existentes.

Reposición de pavimentos existentes:

En caso de rotura, los pavimentos repuestos serán de las mismas características que los destruidos, y su reposición se ejecutará con los mismos materiales y espesor previos a la apertura de la zanja. Para pavimentos de hormigón, el espesor alcanzará al menos 15 cm, con vibrado mecánico.

Edificación y urbanización simultáneas.

Podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización o en paralelo a las mismas. El incumplimiento del deber de urbanización comportará la no concesión de la correspondiente licencia de primera ocupación.

ANEXOS

1. CÉDULA PARCELARIA



## CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral provisional del Bien Inmueble 310000000002375958XZ

Municipio EULATE

Cód. 100 Entidad EULATE

Cód. Seg. T/3D9RKA2XCS

Expedida el 20/6/2021 vía Internet <https://catastro.navarra.es>

### CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

| CÓDIGOS LOCALIZADORES (*) |     |   |   | DIRECCIÓN O PARAJE | SUPERFICIES (m²) |       | USO, DESTINO O CULTIVO |
|---------------------------|-----|---|---|--------------------|------------------|-------|------------------------|
| 1                         | 324 | 1 | 1 |                    | Principal        | Común |                        |
| 1                         | 324 | 1 | 1 | CL GONEA, S-P      | 3,50             |       | SUELO                  |
| 1                         | 324 | A |   | San Juan           | 5.273,88         |       | T. LABOR SECANO        |
| 1                         | 324 | B |   | San Juan           | 649,12           |       | MANZANAL               |
| 1                         | 324 | C |   | San Juan           | 164,01           |       | BALSA                  |
| 1                         | 324 | D |   | San Juan           | 1.257,65         |       | PASTOS                 |

### CROQUIS DE SITUACIÓN DE LA PARCELA EN LA QUE SE UBICAN LAS UNIDADES INMOBILIARIAS



Todos los documentos inscribibles en el Registro de la Propiedad deben incorporar las cédulas parcelarias correspondientes (Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre). Documento sujeto a tasa de acuerdo a la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre / Modelo aprobado mediante Orden Foral 132/2003, de 28 de abril.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, la titularidad y el valor catastral son datos protegidos. Los titulares pueden acceder a sus datos previa identificación, en las oficinas del Servicio de Riqueza Territorial o por otros medios, utilizando cualquiera de los códigos de seguridad legalmente establecidos.

(\*) Los códigos localizadores se componen de Polígono, Parcela, Subárea o Subparcela y Unidad Urbana.

## 2. FOTOGRAFÍAS



Nueva pavimentación de calle Gonea, esquina sureste de la parcela catastral 324 del polígono 1



Acometida de aguas pluviales de la parcela 324 del polígono 1. De reciente creación.



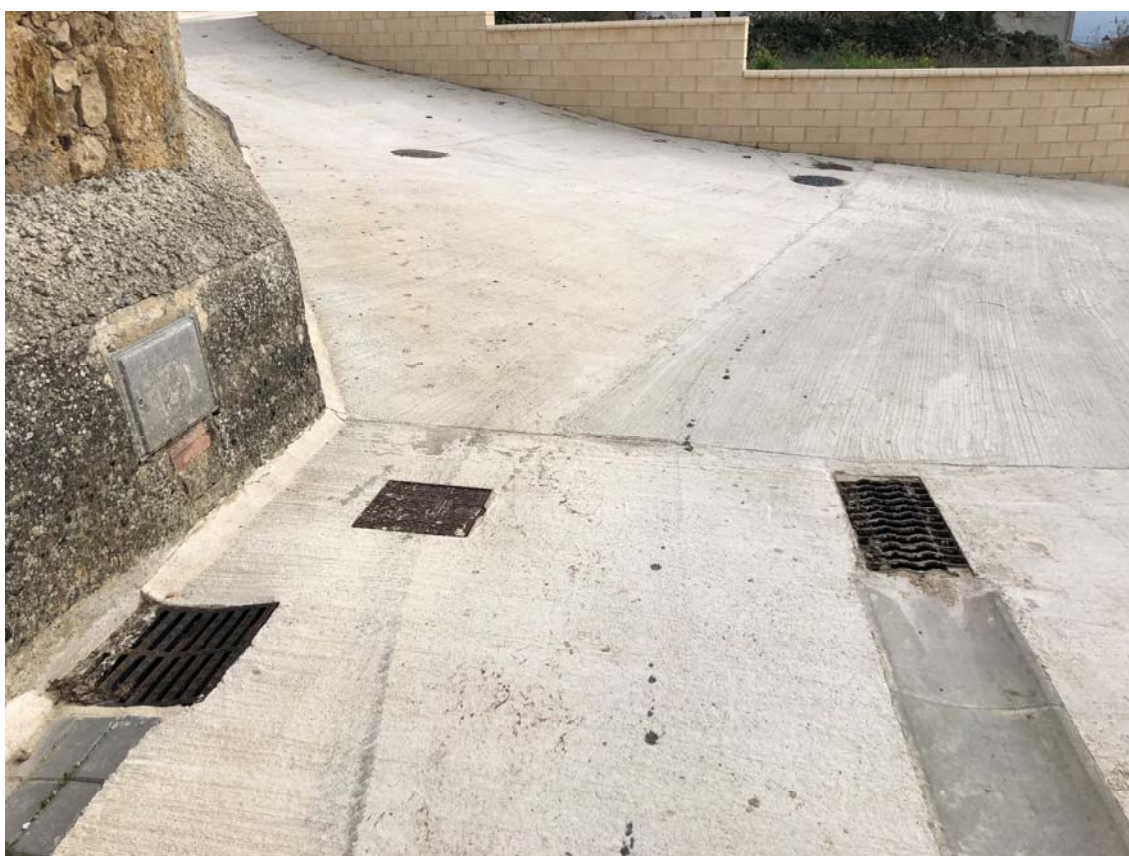


Acceso peatonal y rodado a la parcela, desde calle Gonea, recientemente urbanizada



Calle Gonea, recientemente urbanizada con recogida de aguas pluviales y resto de servicios





Acometidas de servicios en calle Gonea, ubicadas a 20 metros de la parcela catastral 324 del polígono 1





Coletores generales de servicios en calle Gonea, recientemente urbanizada, al este de la parcela





Acometidas de servicios de vivienda colindante en calle Gonea (parcela 395/1), al oeste de la parcela 324/1



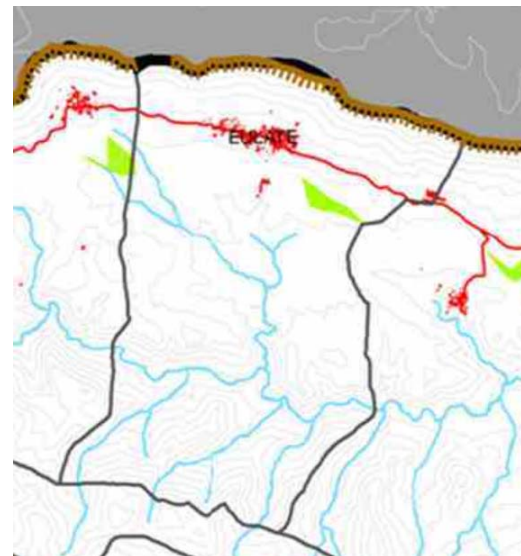
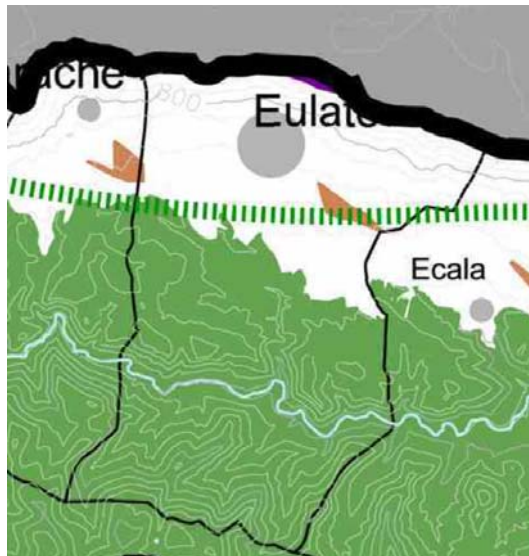


Calle de acceso peatonal a regularizar en su parte norte (muro a reconstruir). Se aprecia la discontinuidad en sección transversal, que impide la modificación de rasantes para ampliación de sección hacia el sur.

3. PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL. POT-4 ZONAS MEDIAS

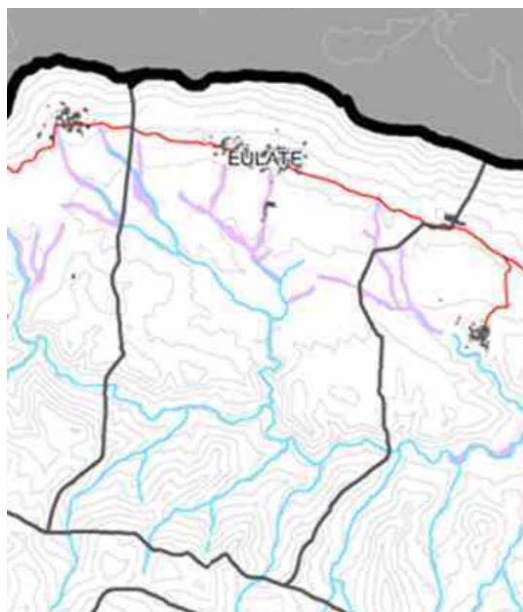
---





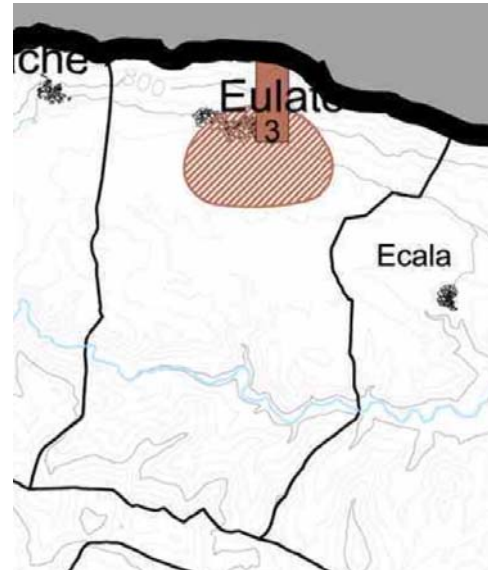
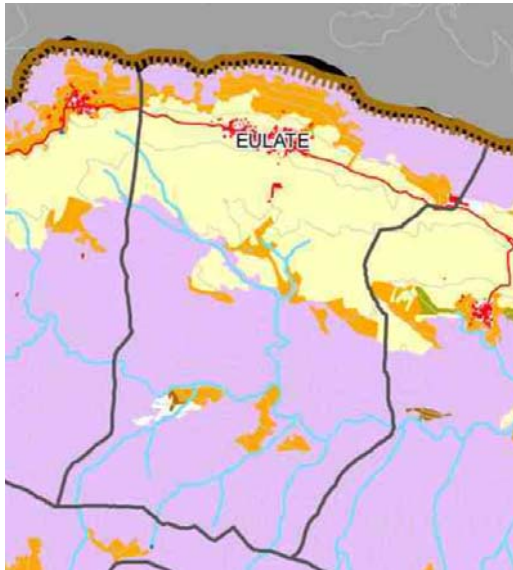
02- Modelo Desarrollo Territorial (MDT)

03- Estrategia para la Ordenación del Patrimonio Natural y Cultural- Patrimonio Natural. Áreas de Especial Protección

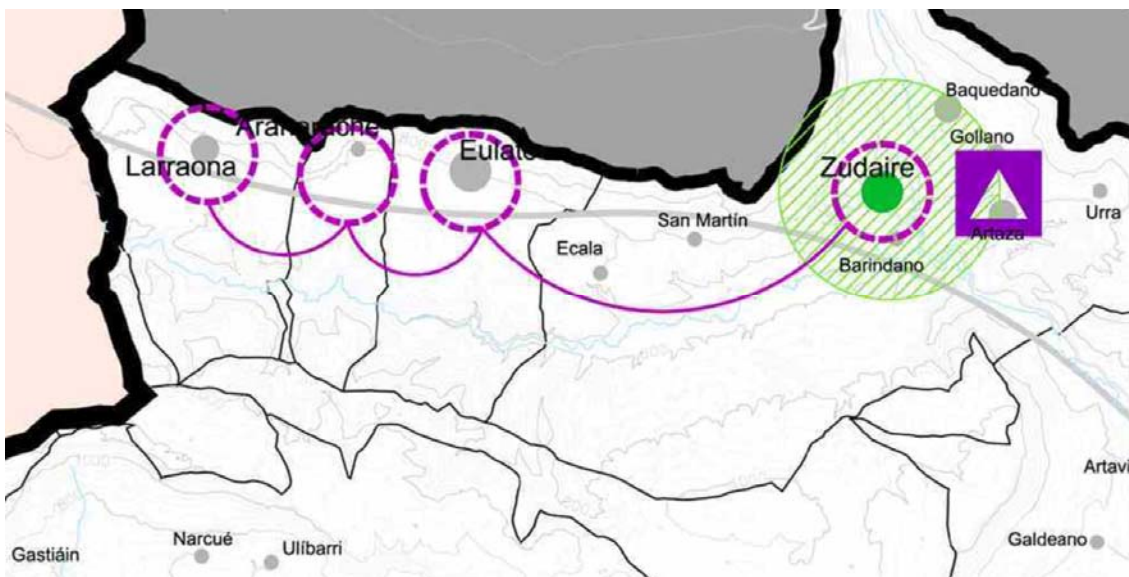


04- Estrategia para la Ordenación del Patrimonio Natural y Cultural- Patrimonio Natural. Suelo de Protección por Riesgos Naturales

05- Estrategia para la Ordenación del Patrimonio Natural y Cultural- Patrimonio Natural. Suelo Protegido por la Legislación Vigente



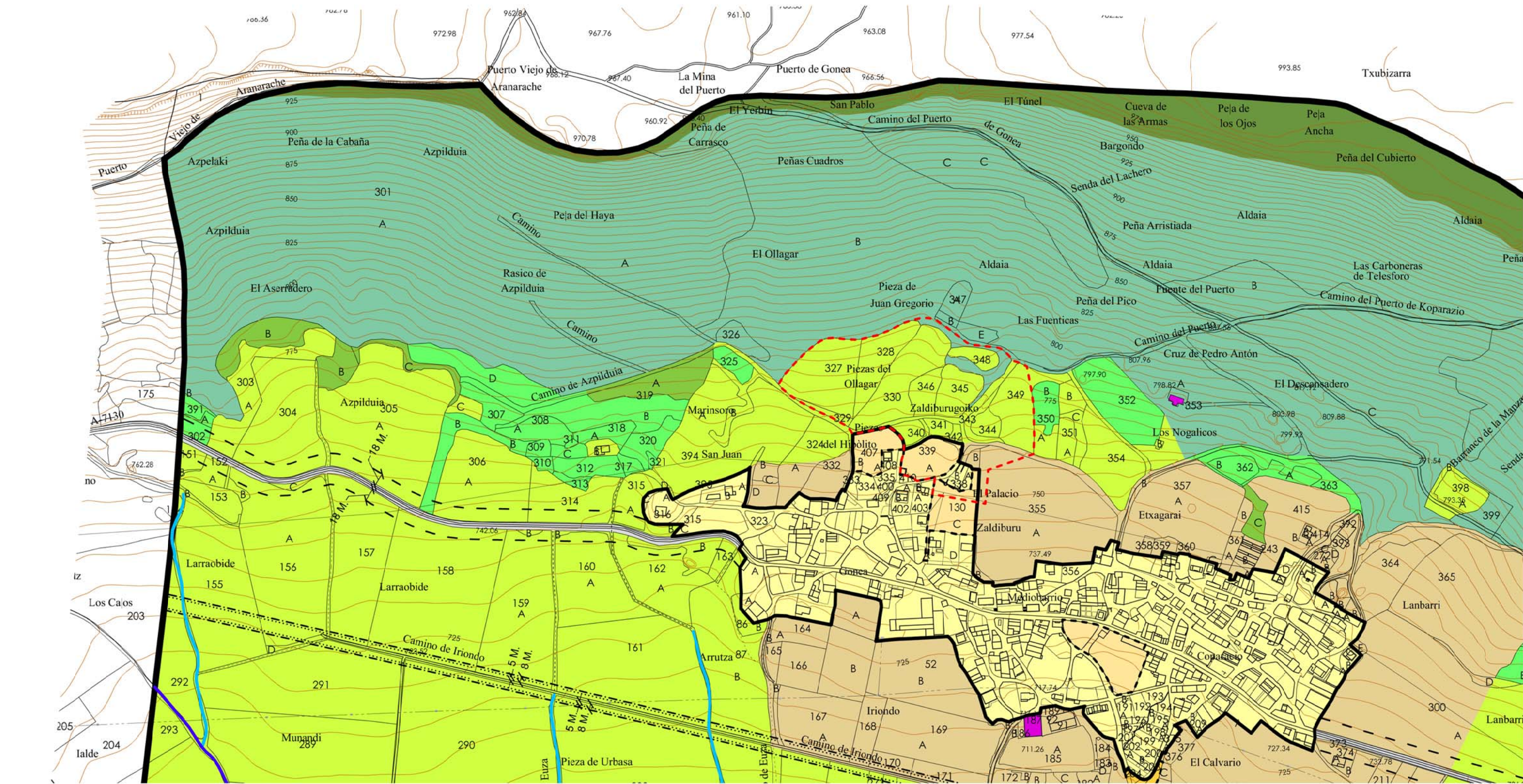
|                                                                                                               |                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 06- Estrategia para la Ordenación del Patrimonio Natural y Cultural- Patrimonio Natural. Unidades Ambientales | 07- Estrategia para la Ordenación del Patrimonio Natural y Cultural- Patrimonio Cultural, Arquitectónico y Urbano. Paisaje Urbano |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 08- Estrategia para la Ordenación del Sistema Urbano- Vertebración del Sistema Urbano |
|---------------------------------------------------------------------------------------|

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA





- SUELO URBANO CONSOLIDADO
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA
- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN
  - SUELO DE VALOR AMBIENTAL:
    - ZONA FLUVIAL: SISTEMA DE CAUCES Y RIBERAS (SNUPrA: ZF)
    - ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS (SNUPrA: ENP)
    - PAISAJE NATURAL (SNUPrA: PN)
  - SUELO DE VALOR PARA SU EXPLOTACIÓN NATURAL:
    - Montes de Utilidad Pública (SNUPrEN: MUP)
  - POR RIESGOS NATURALES:
    - ZONAS INUNDABLES (SNUPrR: ZI) LLANURA ALUVIAL
  - DE INFRAESTRUCTURAS: VIAS DE COMUNICACIÓN:
    - VIAS DE COMUNICACIÓN (SNUPrH: VC)

- LÍNEA DE EDIFICACIÓN (LEY FORAL DE CARRETERAS DE NAVARRA)
- ALINEACIÓN MÁXIMA EDIFICACIÓN
- ALINEACIÓN MÁXIMA CIERRE DE PARCELA
- SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN:
  - SUELO DE VALOR AMBIENTAL:
    - FORMACIONES ARBOLADAS CON VALOR AMBIENTAL Y PROTECTOR (SNUPrSA: FAVAP)
    - FORMACIONES ARBUSTIVAS Y HERBACEAS (SNUPrSA: FAH)
  - SUELO DE VALOR PARA SU EXPLOTACIÓN NATURAL:
    - PRADERAS Y CULTIVOS DE FONDO DE VALLE (SNUPrSEN: PCFV)
  - SUELO DE SALVAGUARDA DEL MODELO DE DESARROLLO:
    - SUELO DE ENTORNO (SNUPrSMD: E)
  - SUELO PARA ACTIVIDADES ESPECIALES:
    - ACTIVIDADES ESPECIALES (SNUPrSAE)
  - AREA DE INTERES ARQUEOLÓGICO

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR ADARQUITECTOS S.L.P. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO SU REPRODUCCIÓN, DISTRIBUCIÓN, CUALQUIER TIPO DE REPRODUCCIÓN, AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL.

Parcela catastral 324 del polígono 1 de Eulate

## MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES Y PORMENORIZADAS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE EULATE

promotores

OSCAR ARTEAGA LEIRO Y MARÍA HUGUET ELCARTE

plano de

PLANEAMIENTO VIGENTE. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

AdC  
ARQUITECTOS

Ignacio Azcárate Seminario

C/Pedro Aranaz 3, 1º Of.10, 31006 Pamplona. T:948 361 861. Web: www.adcarquitectos.es

fecha

mayo 21

nº plano

1925

escala

1:5000

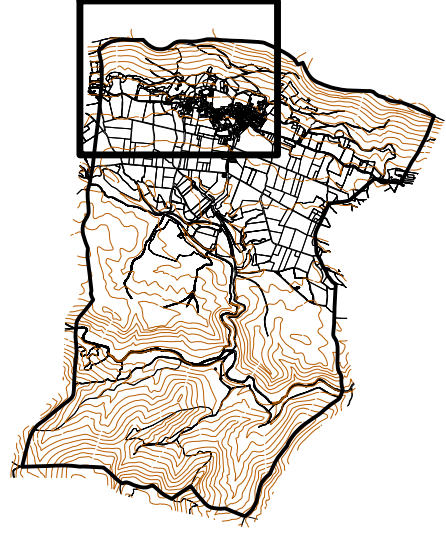
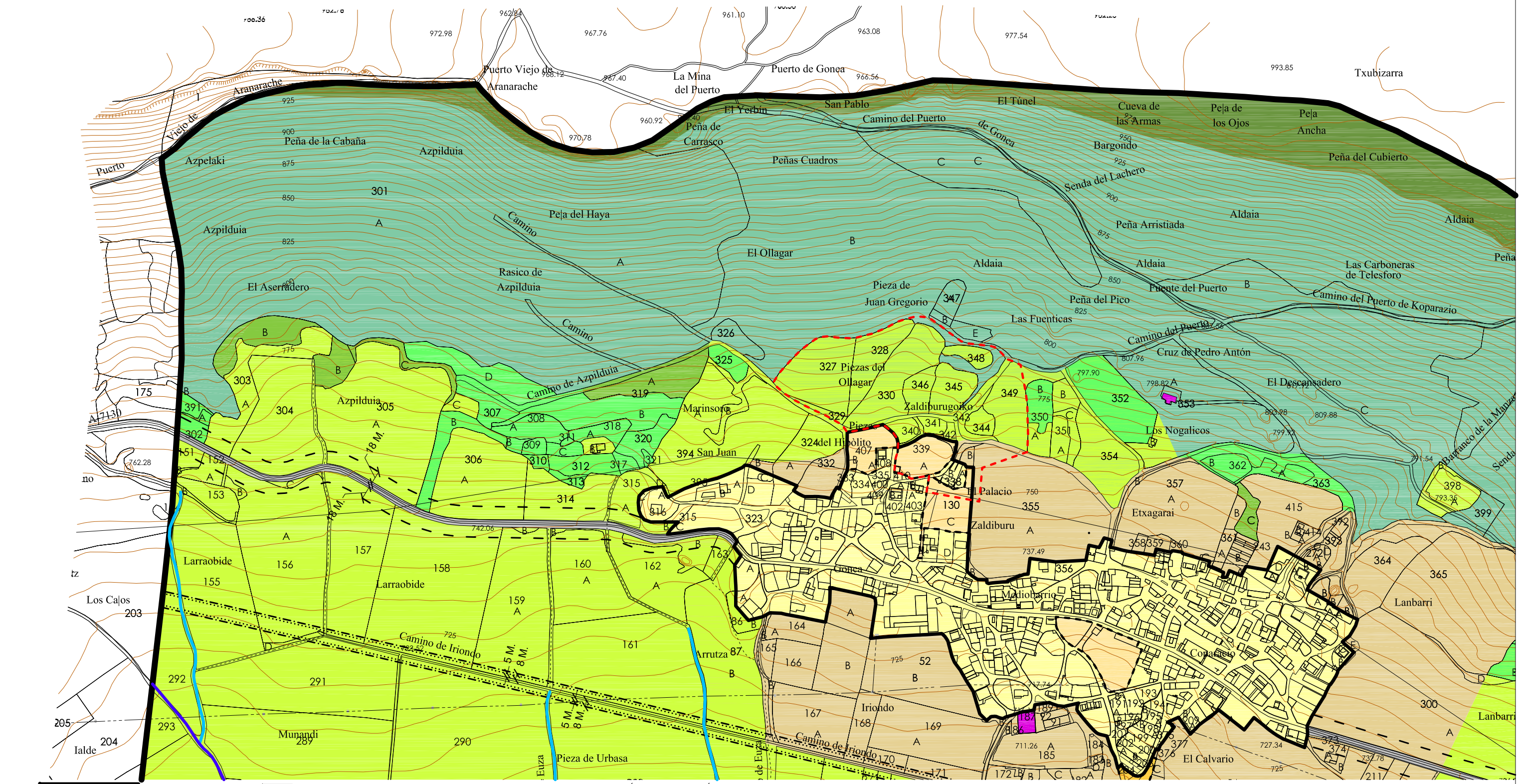
modifica a

01a

DIN A3

2101\_TR\_Ord\_Rustico





- |                                                                                                                                               |                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  SUELO URBANO CONSOLIDADO                                  |  LÍNEA DE EDIFICACIÓN (LEY FORAL DE CARRETERAS DE NAVARRA)              |
|  SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA |  ALINEACIÓN MÁXIMA EDIFICACIÓN                                          |
|  SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO                             |  ALINEACIÓN MÁXIMA CIERRE DE PARCELA                                    |
| - SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN:                                                                                                         |                                                                                                                                                              |
| - SUELO DE VALOR AMBIENTAL:                                                                                                                   | - SUELO DE VALOR AMBIENTAL:                                                                                                                                  |
|  ZONA FLUVIAL: SISTEMA DE CAUCES Y RIBERAS (SNUPrta: ZF)   |  FORMACIONES ARBOLADAS CON VALOR AMBIENTAL Y PROTECTOR (SNUPrta: FAVAP) |
|  ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS (SNUPrta: ENP)              |  FORMACIONES ARBUSTIVAS Y HERBACEAS (SNUPrta: FAH)                      |
|  PAISAJE NATURAL (SNUPrta: PN)                             | - SUELO DE VALOR PARA SU EXPLOTACION NATURAL: PRADERAS Y CULTIVOS DE FONDO DE VALLE (SNUPrta: PCFV)                                                          |
| - SUELO DE VALOR PARA SU EXPLOTACION NATURAL:                                                                                                 | - SUELO DE SALVAGUARDA DEL MODELO DE DESARROLLO: SUELO DE ENTORNO (SNUPrta: SMD: E)                                                                          |
|  MONTES DE UTILIDAD PUBLICA (SNUPrta: MUP)                 | - SUELO PARA ACTIVIDADES ESPECIALES: ACTIVIDADES ESPECIALES (SNUPrta: AE)                                                                                    |
| - POR RIESGOS NATURALES:                                                                                                                      |  AREA DE INTERES ARQUEOLOGICO                                           |
|  ZONAS INUNDABLES (SNUPrta: ZI) LLANURA ALUVIAL            |                                                                                                                                                              |
| - DE INFRAESTRUCTURAS: VIAS DE COMUNICACION:                                                                                                  |                                                                                                                                                              |
|  VÍAS DE COMUNICACIÓN (SNUPrta: VC)                        |                                                                                                                                                              |

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR  
ADIC ARCHITECTOS S.L.P., SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL ASÍ COMO  
CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CSIGN A TERCEROS REQUERIRÁ LA PREVI  
AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO PROHIBIDA CUALQUIER  
MODIFICACIÓN UNILATERAL

Parcela catastral 324 del polígono 1 de Eulate

## MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES Y PORMENORIZADAS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE EULATE

promotores  
**OSCAR ARTEAGA LEIRO Y MARÍA HUGUET ELCARTE**

plano de  
**PLANEAMIENTO PROPUESTO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

**AdC**  
ARQUITECTOS

Ignacio Azcárate Seminario

C/Pedro Aranaz 3, 1º Of.10, 31006 Pamplona. T:948 361 861. Web: www.adcarquitectos.es

fecha  
mayo 21

nº plano  
**01b**

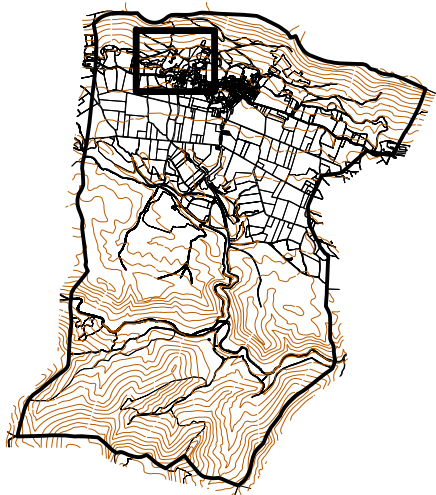
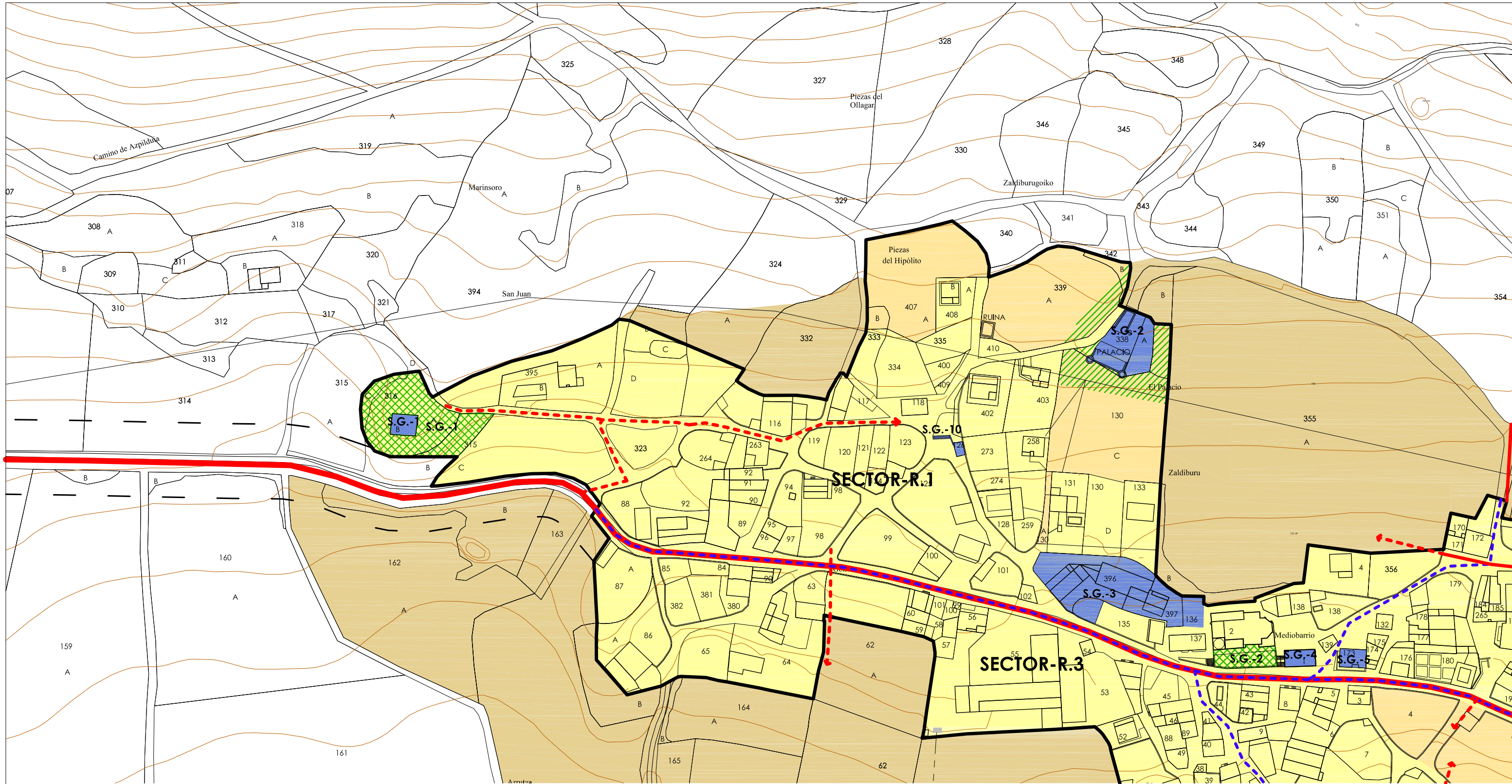
escala  
1:5000

modifica a  
DIN A3









- |                                                                                               |                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| SUELO URBANO: (D.E.)                                                                          | SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO (D.E.)                   |
| SUELO URBANO CONSOLIDADO (D.E.)                                                               | SISTEMA LOCAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO (D.E.)                        |
| SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (CON ORDENACION PORMENORIZADA) (D.E.)                             | SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (D.E.)                         |
| SUELO URBANIZABLE: (D.E.)                                                                     | SISTEMA LOCAL VIARIO CON CARACTER ESTRUCTURANTE EXISTENTE (D.E.) |
| SUELO URBANIZABLE (CON ORDENACION PORMENORIZADA) (D.E.)                                       | SISTEMA LOCAL VIARIO CON CARACTER ESTRUCTURANTE PREVISTO (D.E.)  |
| SUELO NO URBANIZABLE: (D.E.)                                                                  | LÍNEA DE EDIFICACIÓN (LEY FORAL CARRETERAS DE NAVARRA)           |
| SUELO NO URBANIZABLE DE SALVAGUARDA DEL MODELO DE DESARROLLO: SUELO DE ENTORNO (SNUPrsSMD: E) | ALINEACIÓN MÁXIMA EDIFICACIÓN                                    |
| DELIMITACION DE SECTORES                                                                      | ALINEACIÓN MÁXIMA CIERRE DE PARCELA                              |
| SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO (D.E.)                            |                                                                  |
| SISTEMA LOCAL ESPACIO LIBRE PÚBLICO (D.E.)                                                    |                                                                  |

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR  
ADC ARQUITECTOS S.L.P., SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO  
CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CSÓN A TERCEROS REQUERIRÁ LA PREVA  
AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO PROHIBIDA CUALQUIER  
MODIFICACIÓN UNILATERAL

Parcela catastral 324 del polígono 1 de Eulate

## MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES Y PORMENORIZADAS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE EULATE

promotores

OSCAR ARTEAGA LEIRO Y MARÍA HUGUET ELCARTE

plano de

PLANEAMIENTO PROPUESTO. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

AdC  
ARQUITECTOS

Ignacio Azcárate Seminario

C/Pedro Aranaz 3, 1º Of.10, 31006 Pamplona. T:948 361 861. Web: www.adcarquitectos.es

fecha

mayo 21

nº plano

1925

escala

1:2.000

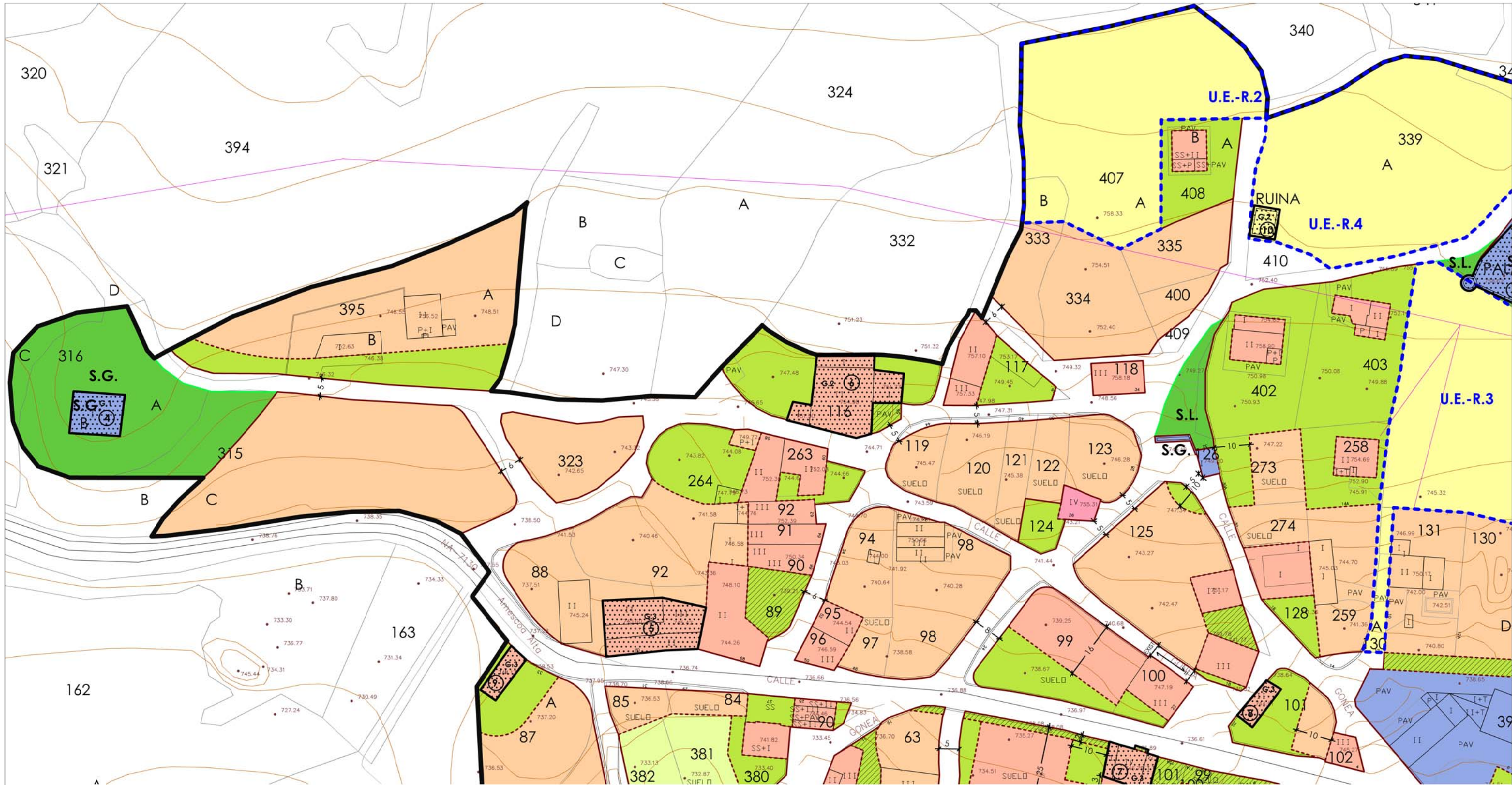
modifica a

02b

DIN A3

2101\_TR\_Ord\_Rustico PROP 2





- |  |                                                  |  |                                                                   |
|--|--------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------|
|  | RESIDENCIAL MIXTO CON ORDENACION DETALLADA       |  | ESPACIO LIBRE DE USO Y DOMINIO PRIVADO CON NORMATIVA SINGULAR     |
|  | RESIDENCIAL MIXTO SIN ORDENACION DETALLADA       |  | EDIFICACION SINGULAR (VER CATALOGO)                               |
|  | RESIDENCIAL COLECTIVO CON ORDENACION DETALLADA   |  | ALINEACION MAXIMA                                                 |
|  | RESIDENCIAL COLECTIVO SIN ORDENACION DETALLADA   |  | LIMITE ENTRE AREAS DE ORDENACION                                  |
|  | RESIDENCIAL UNIFAMILIAR SIN ORDENACION DETALLADA |  | ALINEACION DE LA EDIFICACION EN PLANTA BAJA                       |
|  | ACTIVIDAD ECONOMICA                              |  | ALINEACION ESPACIO LIBRE DE USO Y DOMINIO PUBLICO                 |
|  | DOTACIONAL PUBLICO                               |  | LIMITE SUELO URBANO (D.E.)                                        |
|  | DOTACIONAL PRIVADO                               |  | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (CON ORDENACION PORMENORIZADA) (D.E.) |
|  | ESPACIO LIBRE DE USO Y DOMINIO PUBLICO           |  | SUELO URBANIZABLE (CON ORDENACION PORMENORIZADA) (D.E.)           |
|  | ESPACIO LIBRE DE USO Y DOMINIO PRIVADO           |  | (D.E.) DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES                             |

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR  
ADC ARQUITECTOS S.L.P., SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL ASI COMO  
CUALQUIER REPRODUCCION O CISION A TERCEROS REQUERIRA LA PREVIA  
AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO PROHIBIDA CUALQUIER  
MODIFICACION UNILATERAL

Parcela catastral 324 del polígono 1 de Eulate

## MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES Y PORMENORIZADAS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE EULATE

promotores

OSCAR ARTEAGA LEIRO Y MARÍA HUGUET ELCARTE

plano de

PLANEAMIENTO VIGENTE. ORDENACIÓN. USOS Y ALINEACIONES

AdC  
ARQUITECTOS

Ignacio Azcárate Seminario

C/Pedro Aranaz 3, 1º Of.10, 31006 Pamplona. T:948 361 861. Web: www.adcarquitectos.es

fecha

mayo 21

nº plano

1925

escala

1:500

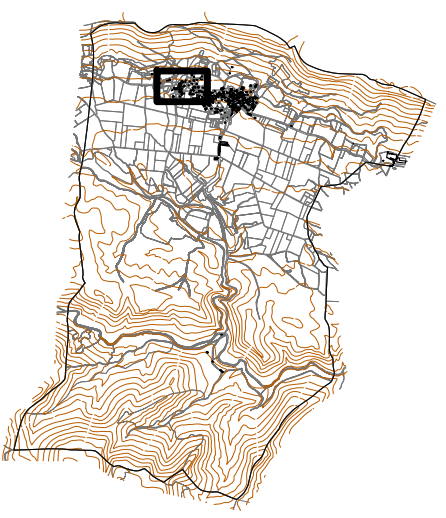
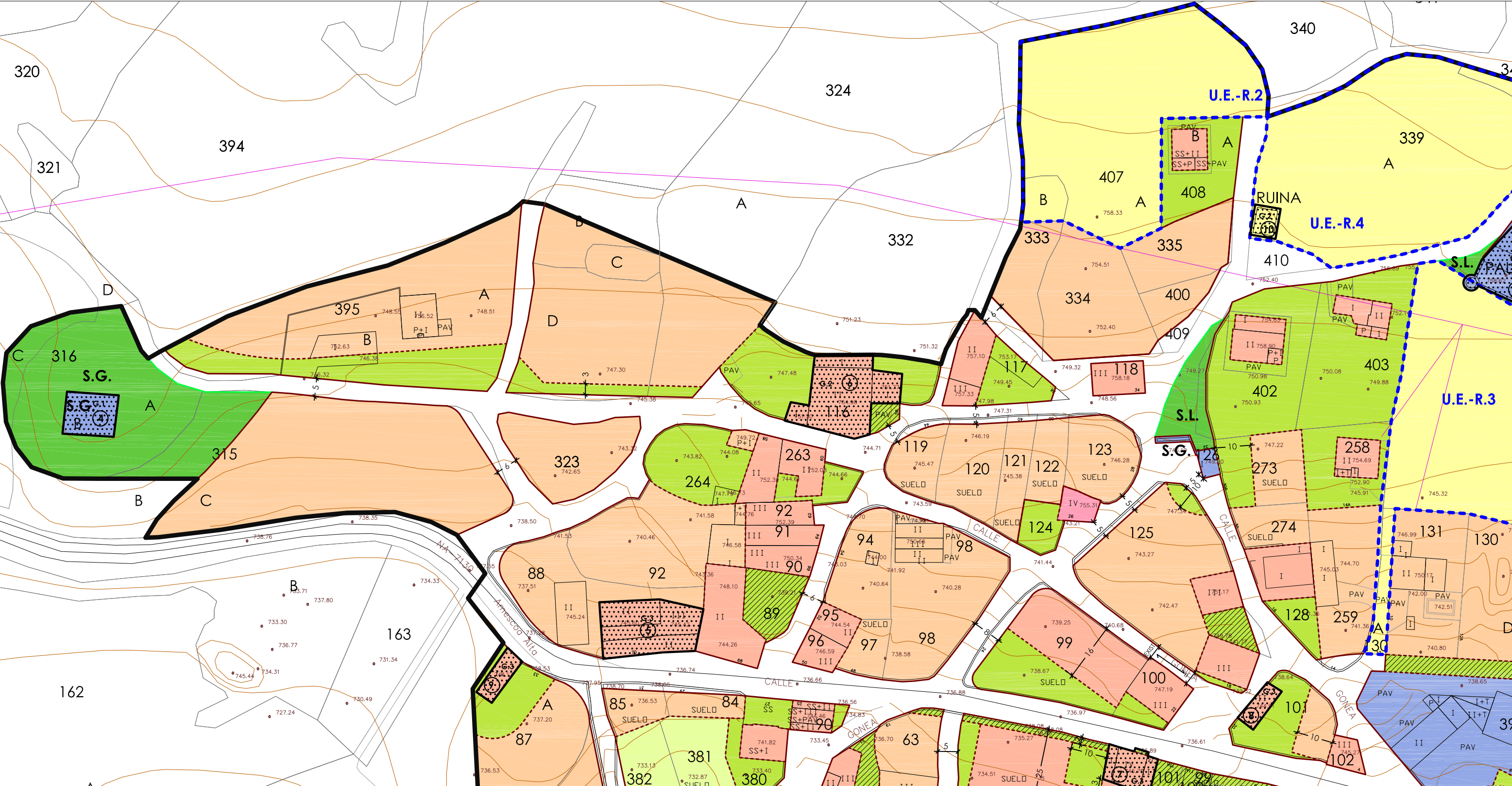
modifica a

03a

DIN A3

2101\_TR\_Ord\_Urbano





- |  |                                                 |  |                                                                   |
|--|-------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------|
|  | RESIDENCIAL MIXTO CON ORDENACION DETALLADA      |  | ESPACIO LIBRE DE USO Y DOMINIO PRIVADO CON NORMATIVA SINGULAR     |
|  | RESIDENCIAL MIXTO SIN ORDENACION DETALLADA      |  | EDIFICACION SINGULAR (VER CATALOGO)                               |
|  | RESIDENCIAL COLECTIVO CON ORDENACION DETALLADA  |  | ALINEACION MAXIMA                                                 |
|  | RESIDENCIAL COLECTIVO SIN ORDENACION DETALLADA  |  | LIMITE ENTRE AREAS DE ORDENACION                                  |
|  | RESIDENCIAL UNIFAMILAR SIN ORDENACION DETALLADA |  | ALINEACION DE LA EDIFICACION EN PLANTA BAJA                       |
|  | ACTIVIDAD ECONOMICA                             |  | ALINEACION ESPACIO LIBRE DE USO Y DOMINIO PUBLICO                 |
|  | DOTACIONAL PUBLICO                              |  | LIMITE SUELO URBANO (D.E.)                                        |
|  | DOTACIONAL PRIVADO                              |  | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (CON ORDENACION PORMENORIZADA) (D.E.) |
|  | ESPACIO LIBRE DE USO Y DOMINIO PUBLICO          |  | SUELO URBANIZABLE (CON ORDENACION PORMENORIZADA) (D.E.)           |
|  | ESPACIO LIBRE DE USO Y DOMINIO PRIVADO          |  | (D.E.) DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES                             |

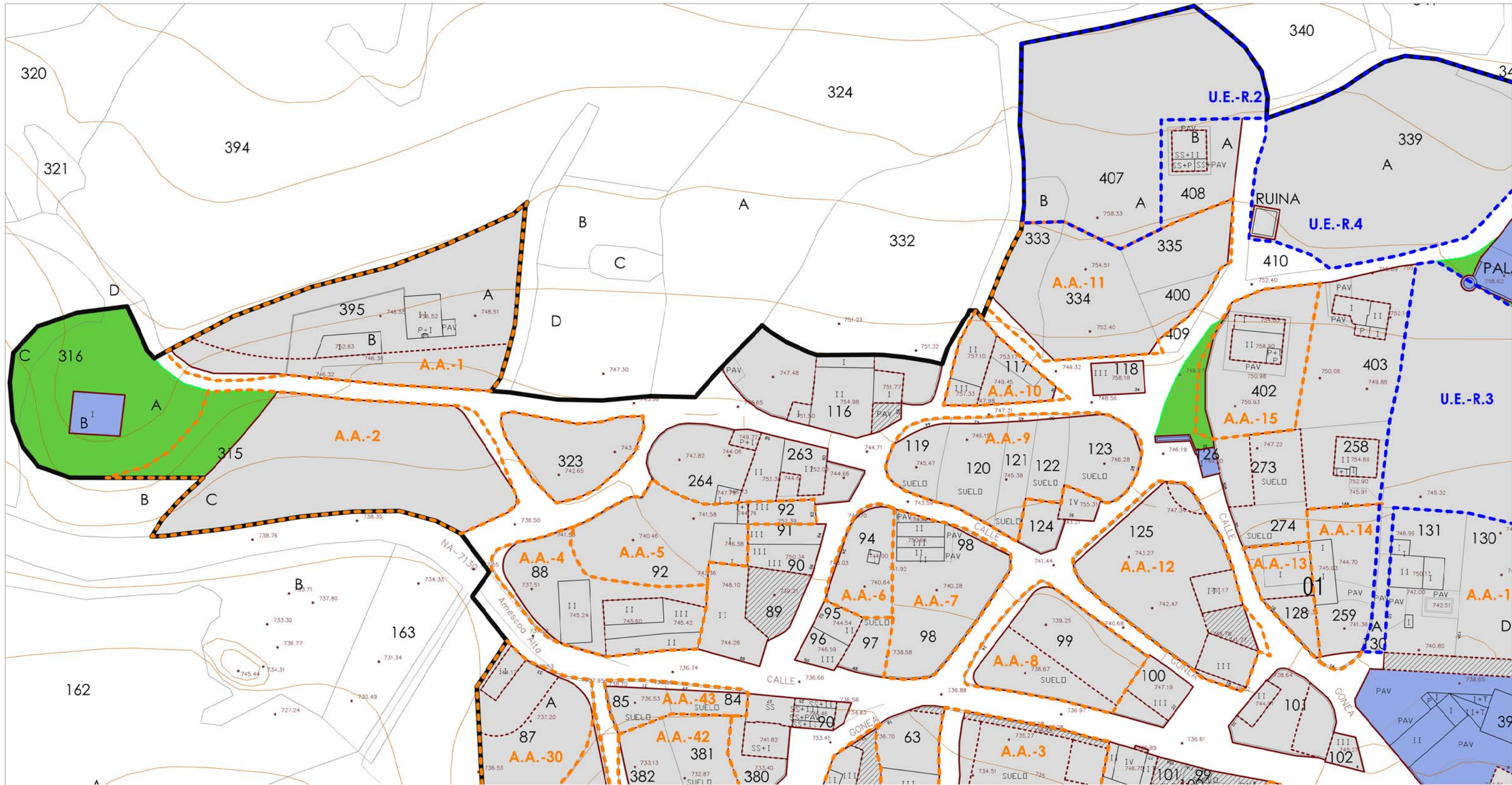
EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR  
ADIC ARCHITECTOS S.L.P., SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL AS COMO  
CUALQUIER REPRODUCCION O CSION A TERCEROS REQUERRA LA PREVIA  
AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR, Quedando PROHIBIDA CUALQUIER  
MODIFICACION UNILATERAL

Parcela catastral 324 del polígono 1 de Eulate

## MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES Y PORMENORIZADAS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE EULATE

|            |                                                                                       |            |         |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------|
| promotores | OSCAR ARTEAGA LEIRO Y MARÍA HUGUET ELCARTE                                            | fecha      | mayo 21 |
| plano de   | PLANEAMIENTO PROPUESTO. ORDENACIÓN. USOS Y ALINEACIONES                               | nº plano   | 03b     |
|            | AdC ARQUITECTOS Ignacio Azcárate Seminario                                            | escala     | 1:500   |
|            | C/Pedro Aranaz 3, 1º Of.10, 31006 Pamplona. T:948 361 861. Web: www.adcarquitectos.es | modifica a | DIN A3  |





- LIMITE SUELO URBANO (D.E.)
- SUELO URBANO CONSOLIDADO: ACTUACION ASISTEMATICA
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (CON ORDENACION PORMENORIZADA) (D.E.)
- SUELO URBANIZABLE (CON ORDENACION PORMENORIZADA) (D.E.)
- ALINEACION MAXIMA
- LIMITE ENTRE AREAS DE ORDENACION
- ALINEACION DE LA EDIFICACION EN PLANTA BAJA
- ALINEACION ESPACIO LIBRE DE USO Y DOMINIO PUBLICO
- ORDENACION DE LA EDIFICACION (ORIENTATIVO Y NO VINCULANTE)
- VIALES EN SUELO NO URBANIZABLE (ORIENTATIVO Y NO VINCULANTE)

- EDIFICIO FUERA DE ORDENACION
- PARCELA PRIVADA
- ESPACIO LIBRE DE USO Y DOMINIO PUBLICO
- ESPACIO LIBRE DE DOMINIO PRIVADO Y USO PÚBLICO
- DOTACIONAL PUBLICO
- DOTACIONAL PRIVADO
- (D.E.) DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR  
ADC ARQUITECTOS S.L.P., SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL ASI COMO  
CUALQUIER REPRODUCCION O CISION A TERCEROS REQUERIRA LA PREVIA  
AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO PROHIBIDA CUALQUIER  
MODIFICACION UNILATERAL

Parcela catastral 324 del polígono 1 de Eulate

## MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES Y PORMENORIZADAS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE EULATE

promotores

OSCAR ARTEAGA LEIRO Y MARÍA HUGUET ELCARTE

plano de

PLANEAMIENTO VIGENTE. ORDENACIÓN. GESTIÓN

**AdC**  
ARQUITECTOS

Ignacio Azcárate Seminario

C/Pedro Aranaz 3, 1º Of.10, 31006 Pamplona. T:948 361 861. Web: www.adcarquitectos.es

fecha

mayo 21

nº plano

1925 **04a**

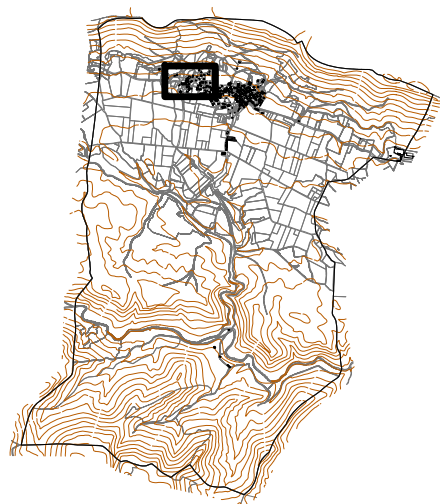
escala

1:500 DIN A3

modifica a

2101\_TR\_Ord\_Urbano

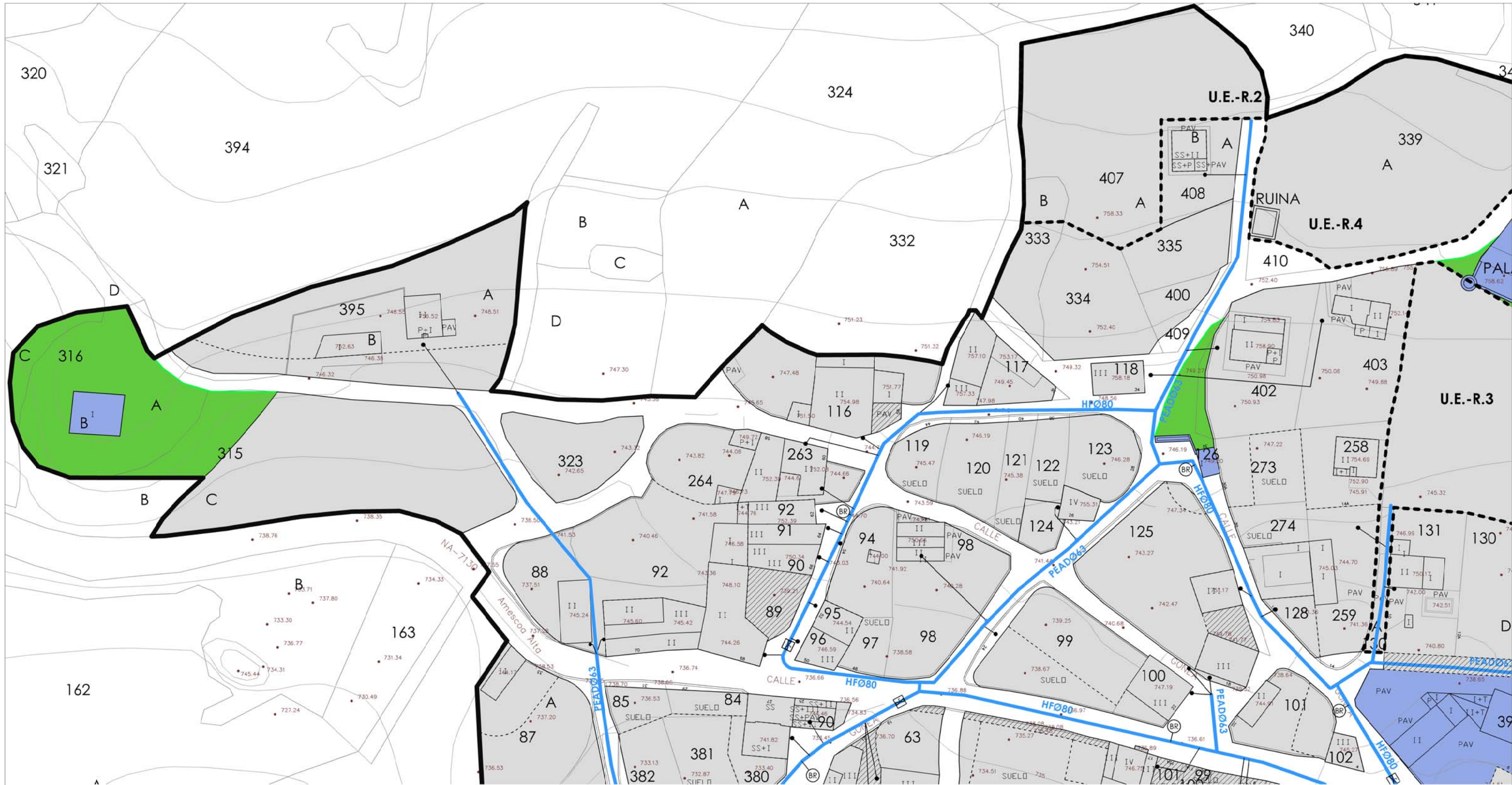




- |                                                                                       |                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
|  | EDIFICIO FUERA DE ORDENACION                   |
|  | PARCELA PRIVADA                                |
|  | ESPACIO LIBRE DE USO Y DOMINIO PUBLICO         |
|  | ESPACIO LIBRE DE DOMINIO PRIVADO Y USO PÚBLICO |
|  | DOTACIONAL PUBLICO                             |
|  | DOTACIONAL PRIVADO                             |
| (D.E.)                                                                                | DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES                 |

1:500  
modifica a





- |  |                                                                   |  |                                                            |
|--|-------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------|
|  | LIMITE SUELO URBANO (D.E.)                                        |  | RED EXISTENTE DE ABASTECIMIENTO A MANTENER                 |
|  | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (CON ORDENACION PORMENORIZADA) (D.E.) |  | RED EXISTENTE DE ABASTECIMIENTO A SUPRIMIR                 |
|  | SUELO URBANIZABLE (CON ORDENACION PORMENORIZADA) (D.E.)           |  | AMPLIACION DE RED DE ABASTECIMIENTO                        |
|  | ORDENACION DE LA EDIFICACION (ORIENTATIVO Y NO VINCULANTE)        |  | ACOMETIDA DOMICILIARIA DE ABASTECIMIENTO                   |
|  | PARCELA PRIVADA                                                   |  | VALVULA DE CORTE ASIENTO ELASTICO                          |
|  | ESPACIO LIBRE DE USO Y DOMINIO PUBLICO                            |  | VALVULA POLIPROPILENO PARA LIMPIEZA DE POZO DE SANEAMIENTO |
|  | ESPACIO LIBRE DE DOMINIO PRIVADO Y USO PÚBLICO                    |  | HIDRANTE DE SUPERFICIE Ø80 MM                              |
|  | DOTACIONAL PUBLICO                                                |  | BOCA DE RIEGO Ø50 MM                                       |
|  | DOTACIONAL PRIVADO                                                |  | VENTOSA TRIFUNCIONAL                                       |

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR  
ADC ARQUITECTOS S.L.P., SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL ASI COMO  
CUALQUIER REPRODUCCION O CISION A TERCEROS REQUERIRA LA PREVIA  
AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO PROHIBIDA CUALQUIER  
MODIFICACION UNILATERAL

Parcela catastral 324 del polígono 1 de Eulate

## MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES Y PORMENORIZADAS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE EULATE

promotores

OSCAR ARTEAGA LEIRO Y MARÍA HUGUET ELCARTE

plano de

PLANEAMIENTO VIGENTE. INFRAESTRUCTURAS. ABASTECIMIENTO

AdC  
ARQUITECTOS

Ignacio Azcárate Seminario

C/Pedro Aranaz 3, 1º Of.10, 31006 Pamplona. T:948 361 861. Web: www.adcarquitectos.es

fecha

mayo 21

nº plano

1925 05a

escala

1:500 DIN A3

modifica a

2101\_TR\_Ord\_Urbano





- EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR  
ADIC ARCHITECTOS S.L.P.. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL ASI COMO  
CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CSIÓN A TERCEROS REQUERIRÁ LA PREVIA  
AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO PROHIBIDA CUALQUIER  
MODIFICACIÓN UNILATERAL.

1:500  
modifica a

2101\_TR\_Ord\_Urbano PROP 2









- EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR  
ADIC ARCHITECTOS S.L.P.. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL ASI COMO  
CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CSIÓN A TERCEROS REQUERIRÁ LA PREVIA  
AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO PROHIBIDA CUALQUIER  
MODIFICACIÓN UNILATERAL.

2101\_TR\_Ord\_Urbano PROP 2





- LIMITE SUELO URBANO (D.E.)
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (CON ORDENACION PORMENORIZADA) (D.E.)
- SUELO URBANIZABLE (CON ORDENACION PORMENORIZADA) (D.E.)
- ORDENACION DE LA EDIFICACION (ORIENTATIVO Y NO VINCULANTE)
- PARCELA PRIVADA
- ESPACIO LIBRE DE USO Y DOMINIO PUBLICO
- ESPACIO LIBRE DE DOMINIO PRIVADO Y USO PÚBLICO
- DOTACIONAL PUBLICO
- DOTACIONAL PRIVADO
- REGATA ABIERTA
- RED PRINCIPAL DE AGUAS PLUVIALES:
- RED EXISTENTE DE PLUVIALES A MANTENER.
- RED EXISTENTE DE PLUVIALES A SUPRIMIR
- AMPLIACION DE RED DE PLUVIALES
- REJILLA RECOGIDA DE PLUVIALES

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR  
ADC ARQUITECTOS S.L.P., SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL ASI COMO  
CUALQUIER REPRODUCCION O CISION A TERCEROS REQUERIRIA LA PREVIA  
AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO PROHIBIDA CUALQUIER  
MODIFICACION UNILATERAL

Parcela catastral 324 del polígono 1 de Eulate

## MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES Y PORMENORIZADAS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE EULATE

promotores

OSCAR ARTEAGA LEIRO Y MARÍA HUGUET ELCARTE

plano de

PLANEAMIENTO VIGENTE. INFRAESTRUCTURAS. SANEAMIENTO AGUAS PLUVIALES

**AdC**  
ARQUITECTOS  
Ignacio Azcárate Seminario

fecha

mayo 21

nº plano

1925

escala

1:500

modifica a

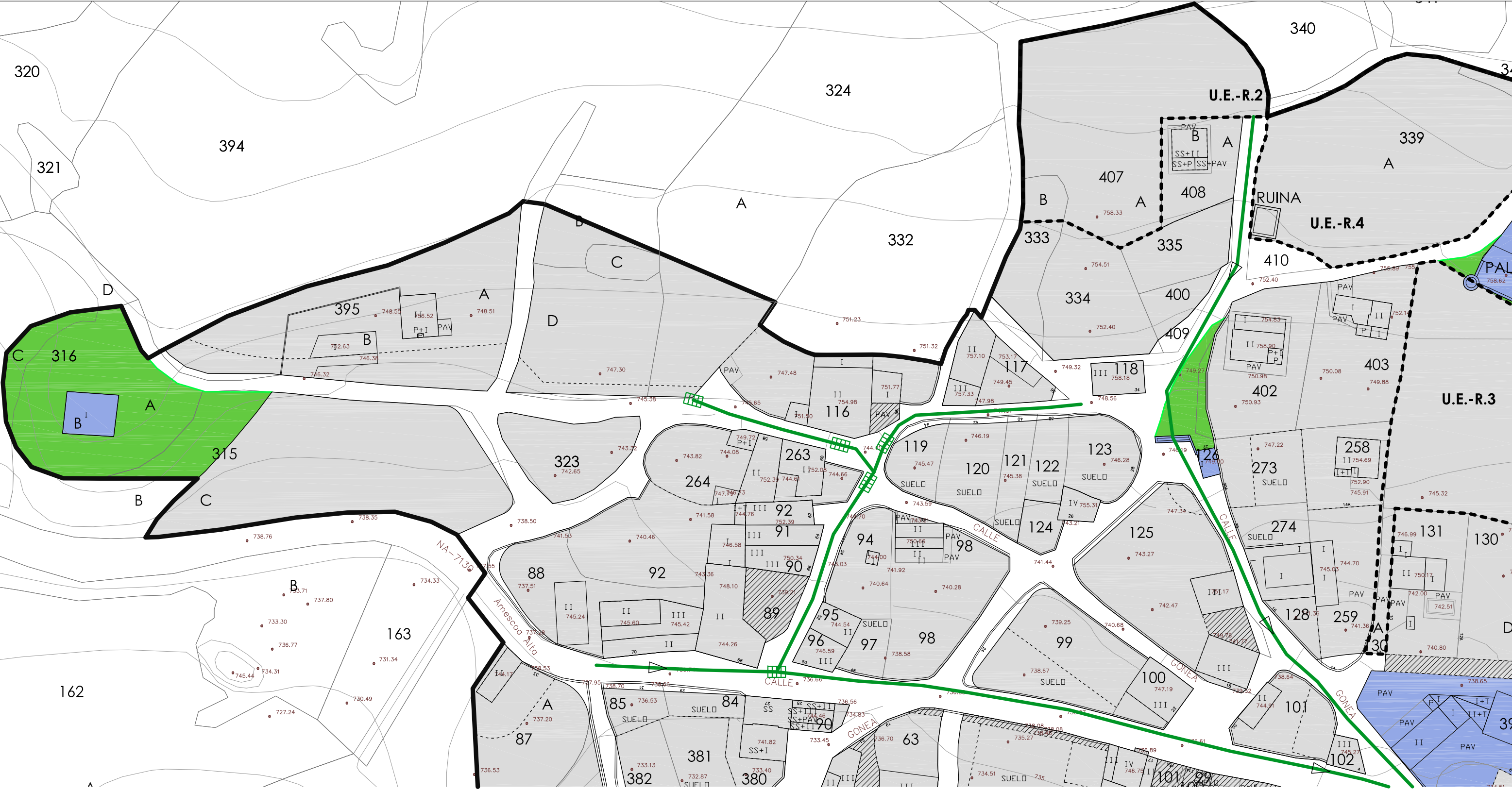
07a

DIN A3

C/Pedro Aranaz 3, 1º Of.10, 31006 Pamplona. T:948 361 861. Web: www.adcarquitectos.es

2101\_TR\_Ord\_Urbano





- |  |                                                                   |  |                                        |
|--|-------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------|
|  | LIMITE SUELO URBANO (D.E.)                                        |  | REGATA ABIERTA                         |
|  | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (CON ORDENACION PORMENORIZADA) (D.E.) |  | RED PRINCIPAL DE AGUAS PLUVIALES:      |
|  | SUELO URBANIZABLE (CON ORDENACION PORMENORIZADA) (D.E.)           |  | RED EXISTENTE DE PLUVIALES A MANTENER. |
|  | ORDENACION DE LA EDIFICACION (ORIENTATIVO Y NO VINCULANTE)        |  | RED EXISTENTE DE PLUVIALES A SUPRIMIR  |
|  | PARCELA PRIVADA                                                   |  | AMPLIACION DE RED DE PLUVIALES         |
|  | ESPACIO LIBRE DE USO Y DOMINIO PUBLICO                            |  | REJILLA RECOGIDA DE PLUVIALES          |
|  | ESPACIO LIBRE DE DOMINIO PRIVADO Y USO PÚBLICO                    |  |                                        |
|  | DOTACIONAL PUBLICO                                                |  |                                        |
|  | DOTACIONAL PRIVADO                                                |  |                                        |

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR  
ADIC ARCHITECTOS S.L.P., SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL ASÍ COMO  
CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CSION A TERCEROS REQUERIRÁ LA PREVA  
AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, Quedando prohibida cualquier  
MODIFICACIÓN UNILATERAL

Parcela catastral 324 del polígono 1 de Eulate

## MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES Y PORMENORIZADAS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE EULATE

promotores  
**OSCAR ARTEAGA LEIRO Y MARÍA HUGUET ELCARTE**

plano de  
**PLANEAMIENTO PROPUESTO. INFRAESTRUCTURAS. SANEAMIENTO AGUAS PLUVIALES**

**AdC**  
ARQUITECTOS

Ignacio Azcárate Seminario

C/Pedro Aranaz 3, 1º Of.10, 31006 Pamplona. T:948 361 861. Web: [www.adcarquitectos.es](http://www.adcarquitectos.es)

fecha  
mayo 21

nº plano  
**07b**

escala  
1:500

modifica a  
DIN A3

2101\_TR\_Ord\_Urbano PROP 2

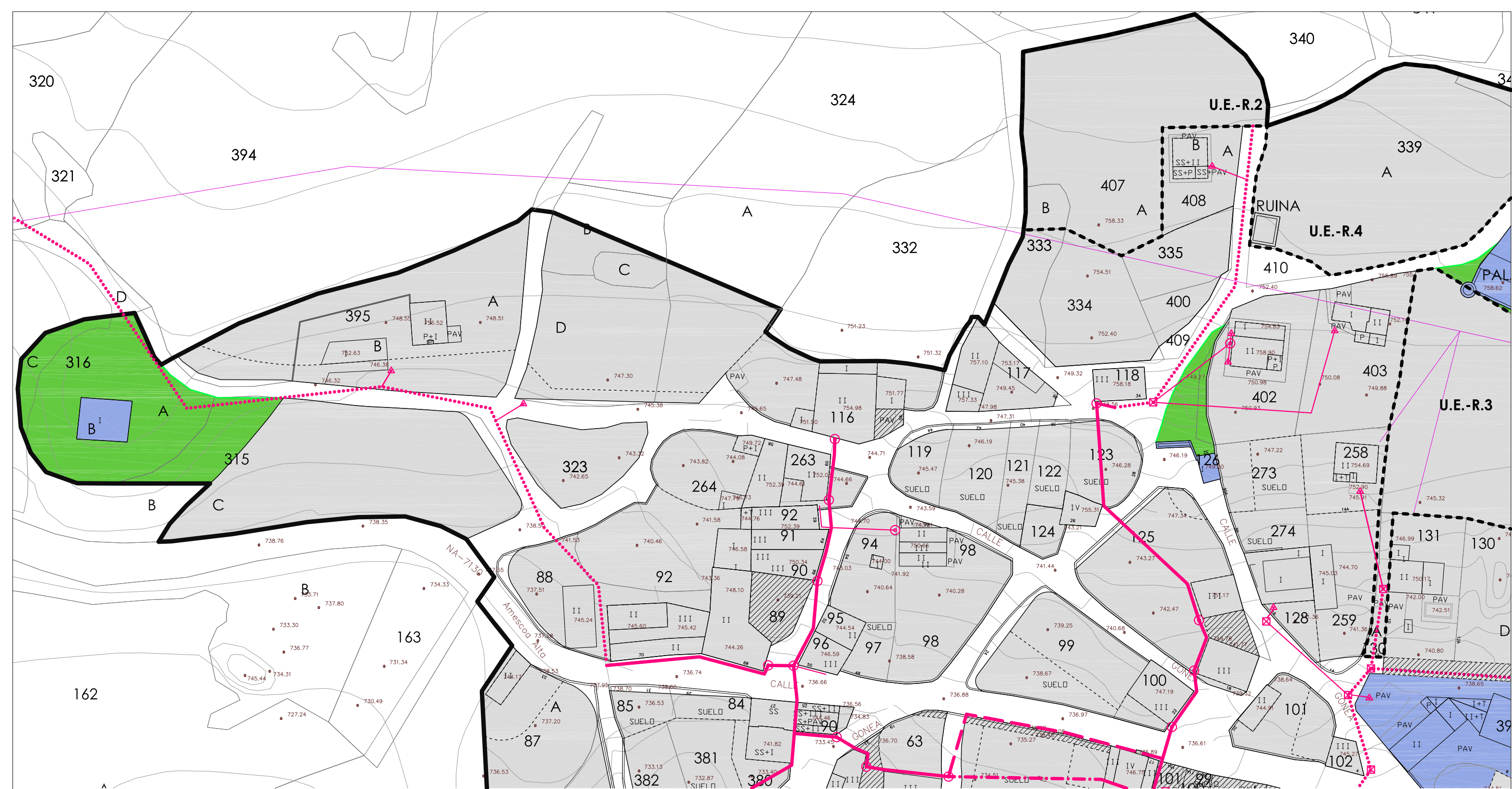




- EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR  
 ADC ARQUITECTOS S.L.P. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO  
 CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CIÓN A TERCEROS REQUERRÁ LA PREVIA  
 AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO PROHIBIDA CUALQUIER  
 MODIFICACIÓN, LINEAL

2101\_TR\_Ord\_Urbano





- |  |                                                                   |  |                                                                        |
|--|-------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------|
|  | LIMITE SUELO URBANO (D.E.)                                        |  | RED EXISTENTE DE ELECTRICIDAD DE ALTA TENSION AEREA 13.2 Kv A MANTENER |
|  | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (CON ORDENACION PORMENORIZADA) (D.E.) |  | CENTRO DE TRANSFORMACION                                               |
|  | SUELO URBANIZABLE (CON ORDENACION PORMENORIZADA) (D.E.)           |  | POSTE APOYO LINEA ALTA TENSION AEREA                                   |
|  | ORDENACION DE LA EDIFICACION (ORIENTATIVO Y NO VINCULANTE)        |  | RED EXISTENTE DE ELECTRICIDAD DE BAJA TENSION AEREA A MANTENER         |
|  | PARCELA PRIVADA                                                   |  | RED EXISTENTE DE ELECTRICIDAD DE BAJA TENSION SUBTERRANEA A MANTENER   |
|  | ESPACIO LIBRE DE USO Y DOMINIO PUBLICO                            |  | ACOMETIDA DOMICILIARIA DE ELECTRICIDAD                                 |
|  | ESPACIO LIBRE DE DOMINIO PRIVADO Y USO PÚBLICO                    |  | AMPLIACION DE RED DE ELECTRICIDAD DE BAJA TENSION SUBTERRANEA          |
|  | DOTACIONAL PUBLICO                                                |  | RED EXISTENTE DE ELECTRICIDAD DE BAJA TENSION AEREA A SUPRIMIR         |
|  | DOTACIONAL PRIVADO                                                |  | POSTE O APOYO EN FACHADA, EN RED DE ELECTRICIDAD BAJA TENSION AEREA    |
|  |                                                                   |  | ARQUETA EN RED DE ELECTRICIDAD DE BAJA TENSION SUBTERRANEA             |

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR  
AdC ARQUITECTOS S.L.P., SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL ASÍ COMO  
CUALQUIER REPRODUCCION O CISION A TERCEROS REQUERIRA LA PREVIA  
AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR, Quedando prohibida cualquier  
MODIFICACION UNILATERAL

Parcela catastral 324 del polígono 1 de Eulate

## MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES Y PORMENORIZADAS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE EULATE

promotores

OSCAR ARTEAGA LEIRO Y MARÍA HUGUET ELCARTE

plano de

PLANEAMIENTO PROPUESTO. INFRAESTRUCTURAS. ELECTRICIDAD

**AdC**  
ARQUITECTOS  
Ignacio Azcárate Seminario

C/Pedro Aranaz 3, 1º Of.10, 31006 Pamplona. T:948 361 861. Web: www.adcarquitectos.es

fecha

mayo 21

nº plano

1925

escala

1:500

modifica a

08b

DIN A3

2101\_TR\_Ord\_Urbano PROP 2