

DILIGENCIA: Para hacer constar que el expediente de Modificaciones Estructurantes y Pormenorizadas del Plan General Municipal sobre la parcela catastral 358 y parte sur de la parcela catastral 357 del Polígono 1 de Eulate ha sido aprobado provisionalmente una vez cumplido el requerimiento de subsanación de documentación, en Sesión del Pleno del Ayuntamiento de Eulate de 13-12-2022.  
En Eulate, a la fecha de la firma electrónica. La Secretaria, Sara Lana Cambra

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento (numerado del 1 al 83, ambos inclusive) de la Modificación del Plan General Municipal de Eulate, en las parcelas 358 y parte sur de la 357 del polígono 1, en Eulate, promovido por Patxi García de Albizu Martínez, fue aprobado por Orden Foral 10E/2023, de 27 de enero, del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

Pamplona, 31 de enero de 2023

 Gobierno de Navarra  
Departamento de Ordenación  
del Territorio, Vivienda, Paisaje  
y Proyectos Estratégicos

 Nafarroako Gobernua  
Lurraren Antolamenduko,  
Etxebizitzako, Paisaia eta Proiektu  
Estrategikoko Departamentua

## MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL MUNICIPAL Documentación Informativa y Justificativa

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

PARCELAS CATASTRALES Nº 357 (PARCIAL) Y 358 DEL POLIGONO 1

MUNICIPIO:	EULATE, NAVARRA
PROMOTOR:	PATXI GARCIA DE ALBIZU MARTÍNEZ
ARQUITECTO:	IGNACIO AZCARATE SEMINARIO
FECHA:	NOVIEMBRE 2022

ARQUITECTURA Y GESTION AdC ARQUITECTOS S.L.P.

NAVARRA:

C/PEDRO ARANAZ Nº3, 1º OFICINA 10 — 31006 PAMPLONA (Navarra) Tfno: 948.361.861 — adonavarra@adcarquitectos.es.

**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	9
7.	JUSTIFICACION DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	9
8.	DETERMINACIONES SEGÚN SU RANGO. NORMATIVA URBANÍSTICA	11
9.	PROCESO DE PARTICIPACIÓN	12
10.	REDES DE INFRAESTRUCTURAS	13
11.	PLAN DE ETAPAS, ESTUDIO ECONÓMICO Y MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	13
12.	PERSPECTIVA DE GÉNERO	14
13.	ESTUDIO DE LA MOVILIDAD GENERADA	15
14.	TRAMITACIÓN	15
15.	INTERÉS GENERAL.	15
16.	RELACION DE PROPIETARIOS/TITULARES DE LA PARCELA	16
17.	ACOMODACIÓN DEL DOCUMENTO AL DF 253/2019	16
18.	CONCLUSIÓN	16
<b>ANEXOS</b>		<b>17</b>
1.	CÉDULAS PARCELARIAS	17
2.	NOTAS SIMPLES INFORMATIVAS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. REPRESENTACIÓN DEL PROMOTOR	18
3.	FOTOGRAFÍAS	19
4.	PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL. POT-4 ZONAS MEDIAS	27
5.	CONCLUSIONES AL PROCESO DE PARTICIPACIÓN	28
<b>DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS DE INFORMACIÓN</b>		<b>29</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 parcela catastral 358 y parte sur de la parcela catastral 357 del polígono 1, en Suelo Urbano No Consolidado, al norte del casco urbano de Eulate.

Patxi García de Albizu Martínez actúa en representación del propietario de los terrenos de las parcelas catastrales 357 y 358 del polígono 1, objeto del presente documento de modificación de planeamiento general.

Dichas parcelas, según planeamiento vigente (Plan Urbanístico Municipal), se encuentran clasificadas 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 las citadas parcelas catastrales 357 (parcial) y 358 del polígono 1 en Eulate. Tal y como se ha indicado, se trata de dos parcelas de suelo no urbanizable de entorno en el Plan Urbanístico Municipal vigente que se pretenden transformar en suelo urbano, dado que han cambiado las actuales condiciones de urbanización en el entorno de las mismas.

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, en representación (ver Anexo 4), como promotores del presente documento.

Como ya se ha indicado, se propone la modificación referida a la citada parcela catastral 358 y a la parte sur de la catastral 357 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 357, 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 porción de terreno 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 6 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 parcela catastral 358 y la parte sur de la catastral 357 del polígono 1 de Eulate.

La parcela 357 da frente a la denominada calle Copalacio Alto, al norte 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 adjuntan como anexo nº 1, las cédulas parcelarias de las parcelas catastrales afectadas por el presente documento.

Se trata de la parcela 358, con una superficie catastral de 380,17 m<sup>2</sup>, y la parte sur de la catastral 357, con una superficie catastral de 14.857,33 m<sup>2</sup>, si bien la superficie prevista a incluir en suelo URBANO, y por tanto objeto del presente documento, es de 1.053,46 m<sup>2</sup>.

Las parcelas se encuentran 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 un terreno clasificado 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 Copalacio Alto" 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.

La parcela 358 del polígono 1 tiene una delimitación de forma trapezoidal, con los siguientes linderos:

- norte: con parcela catastral 357 del polígono 1
- sur: con parcela catastral 213 del polígono 1
- este: con parcela catastral 359 del polígono 1
- oeste: con parcela catastral 357 del polígono 1

Asimismo, la parte sur de la parcela 357 del polígono 1 tiene una delimitación de forma trapezoidal, con los siguientes linderos:

- norte: con el resto de la parcela catastral 357 del polígono 1
- sur: con parcelas catastrales 212 y 213 del polígono 1
- este: con parcela catastral 358 del polígono 1
- oeste: con camino público que sale de calle Copalacio Alto

Todas las superficies consideradas están calculadas según datos de catastro de las parcelas. Se adjuntan cédulas parcelarias de las parcelas afectadas por el presente documento.

No existe ninguna edificación actualmente en la parcela objeto de actuación.

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 los terrenos 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/Copalacio Alto), 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 No Consolidado), así como establecer la ordenación pormenorizada de la futura parcela resultante, para su próxima edificación tras la preceptiva tramitación del proyecto de reparcelación de la UE.

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 para ampliación de la sección del vial existente y dotaciones públicas, tal y como establece el TRLFOTU para el Suelo Urbano No Consolidado con ordenación pormenorizada.

Se define en el presente documento, la superficie del ámbito y de las parcelas, 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 1.739 m<sup>2</sup> (se adjuntan cédulas parcelarias como Anexo).

Se propone la parcela resultante de la ordenación de la UE, sin posibilidad de segregación, edificable con alineación principal paralela al vial público existente (camino junto a C/Copalacio Alto).

En la parcela privada resultante se permite la construcción de una vivienda unifamiliar, con una superficie máxima edificable resultante de la aplicación del estándar de aprovechamiento medio de la UE (0,15 m<sup>2</sup> construidos / m<sup>2</sup> de parcela bruta), 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

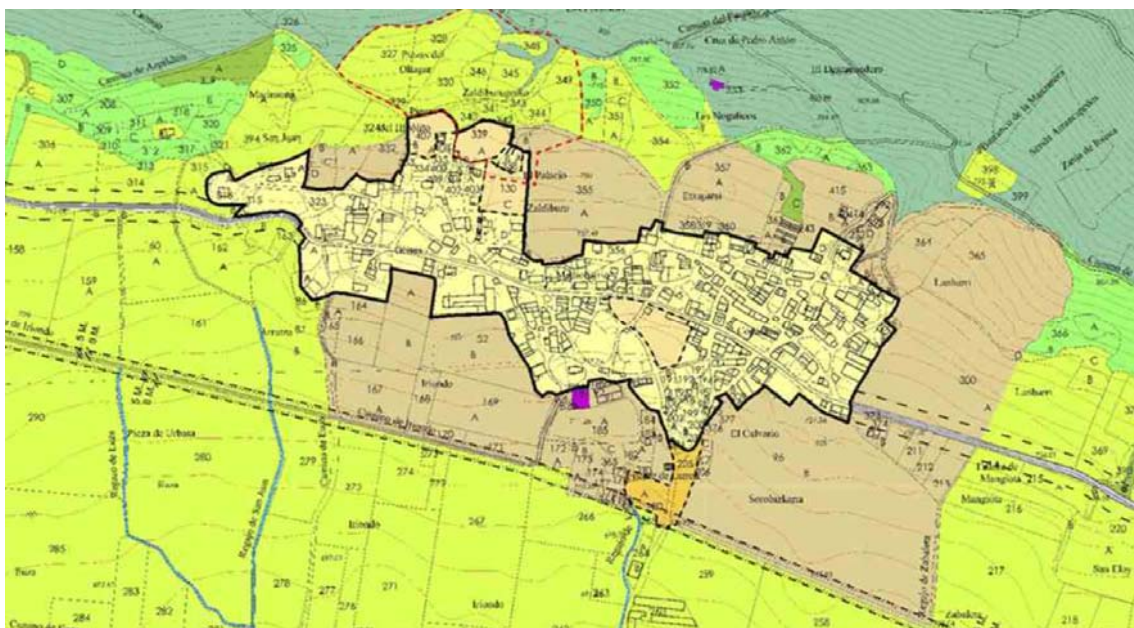
El planeamiento vigente en el municipio es el Plan General Municipal (P.G.M.) aprobado definitivamente y en vigor mediante ORDEN FORAL 22E/2016, de 4 de febrero, de la consejera del Departamento de Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Administración Local, por la que se aprueba definitivamente el Plan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

Las parcelas catastrales 357 y 358 del polígono 1 de Eulate, objeto de la presente tramitación, se encuentran clasificadas 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 No Consolidado (Unidad de Ejecución), 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 357/1, que ha variado su carácter y condición al estar ahora 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.”*

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 No 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 norte del núcleo histórico, cercano al cruce de las calles Copalacio Alto y el camino que sube hacia la sierra, 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 norte.
- Mejorar la conexión de esta zona con el núcleo mediante la pavimentación y ampliación de la sección del tramo del vial existente (camino que desemboca en C/Copalacio Alto) en el frente de la parcela. Dado que el suelo de entorno continúa hacia el norte y, por tanto, puede haber nuevos crecimientos residenciales hacia

esa zona, se entiende necesario el incremento de la sección del vial actual, continuando la alineación planteada en el PUM para la parcela colindante, catastral 212 del polígono 1. Igualmente se define una zona ajardinada de cesión, entre el vial pavimentado y la parcela privada.

Los terrenos objeto del presente documento se agrupan y se define una parcela urbana edificable. En esta parcela privada se permite la construcción de una vivienda unifamiliar, con una superficie máxima edificable de 260 m<sup>2</sup> construidos (Aprovechamiento Medio de 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para la UE). Asimismo se propone la regularización y ampliación de la sección del vial existente, camino desde C/Copalacio Alto, mediante la cesión de una franja de terreno de sección variable, según la definición del plano de Usos y Alineaciones, para vial y zona ajardinada.

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:

- Unidad de Ejecución: 1.739 m<sup>2</sup>
  - o Superficie privada resultante de uso residencial: 1.324 m<sup>2</sup>
  - o Dotaciones locales 118 m<sup>2</sup>
  - o Superficie de vial 297 m<sup>2</sup>, de los cuales una parte se corresponde con el vial ya urbanizado y otra parte de cesión/urbanización para ampliación del vial

Los terrenos incluidos en el ámbito de actuación se clasifican como Suelo Urbano No Consolidado, según lo dispuesto en el artículo 90 del DFL 1/2017 (TRLFOTU), como una Unidad de Ejecución. A los mismos, les son de aplicación las ordenanzas generales y particulares del PUM de Eulate.

Al tratarse de una Actuación Sistemática en Suelo Urbano No Consolidado, y en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado b) del artículo 95.3 del TRLFOTU, el 90% del aprovechamiento de la parcela corresponde a los propietarios del suelo. Se entrega gratuitamente al Ayuntamiento de Eulate el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del ámbito, así como la cesión para ampliación de viales y dotaciones públicas.

En el caso que nos ocupa, se puede constatar un incremento de edificabilidad de 260 m<sup>2</sup> construibles sobre los previstos actualmente en la parcela (actualmente clasificada como SNU).

Tal y como se ha indicado, el 10% de este aprovechamiento (260 m<sup>2</sup>) corresponde al Ayuntamiento, en concepto de cesión. Se procede a su valoración económica para su monetarización tras la aprobación del presente documento, y deberá ser objeto de cesión al Ayuntamiento, esto es, abonada la cantidad correspondiente por parte del promotor, con carácter previo a la concesión de la licencia de primera ocupación.

En aplicación de lo establecido en el párrafo anterior, se procede a cuantificar las cesiones de aprovechamiento. De conformidad con lo acordado con el Ayuntamiento de Eulate, se aplicará la siguiente fórmula:

*Se calculará el 10% de la edificabilidad ampliada correspondiente al incremento del aprovechamiento en metros cuadrados construidos.*

$$\text{Superficie} = 10\% \times \text{edificabilidad ampliada m}^2\text{c.}$$

*La superficie así obtenida se multiplicará por el valor medio correspondiente a diversas parcelas urbanas similares a la finca objeto del presente procedimiento.*

En el caso que nos ocupa:

$$\text{Superficie cesión} = 10\% \times 260 \text{ m}^2\text{c} = 26 \text{ m}^2\text{c}$$

Se ha propuesto esta solución, asumiendo el propietario el abono del coste correspondiente al 10% del aprovechamiento de la UE y por ello requiere de compensación al respecto.

Dado que la propuesta se sitúa en el marco de los artículos 90.4 y 96.3 del DFL 1/2017, se estará asimismo en lo establecido en el apartado 3 del citado artículo 96, que establece:

*Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos*

En aplicación de lo establecido en el párrafo anterior, se procede a cuantificar las cesiones para dotaciones locales. De conformidad con lo acordado con el Ayuntamiento de Eulate, se aplicará la siguiente fórmula:

*Superficie cesión para dotaciones = (50 m<sup>2</sup>s / 115 m<sup>2</sup>c) x edificabilidad máxima*

En el caso que nos ocupa:

$$\text{Superficie cesión} = 118 \text{ m}^2\text{c} > 260 \times (50 \text{ m}^2\text{s} / 115 \text{ m}^2\text{c}) = 113,04 \text{ m}^2\text{s}$$

En relación a los SISTEMAS GENERALES, indicar que Eulate dispone actualmente de 284 habitantes. De conformidad con lo establecido en el artículo 55.3.a del TRLFOTU, se preverán sistemas generales para espacios libres públicos con una superficie no inferior a 5 m<sup>2</sup> por habitante.

El mínimo ratio legal exigible a día de hoy sería de  $284 \times 5 = 1.420 \text{ m}^2$ .

El PUM vigente califica una superficie de 2.928 m<sup>2</sup> para sistemas generales (ver página 28 de la memoria del PUM), cantidad muy superior a la legalmente establecida. El incremento derivado de la nueva vivienda planteada (se estima una ocupación de 2-3 personas) implicaría un incremento de la exigencia legal de 15 m<sup>2</sup>, cantidad muy inferior al sobrante de superficie así calificada en el PUM.

Por todo lo anterior, procede aplicar la excepcionalidad prevista en la legislación aplicable: *“Podrán quedar exceptuados de esta obligación los núcleos de población inferiores a 500 habitantes, a criterio del Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo”*.

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 las parcelas, así como los planos de estado actual y propuesto para la actuación pretendida sobre las parcelas catastrales 357 (parcial) y 358 del polígono 1 de Eulate.

Asimismo, las infraestructuras existentes en la urbanización colindante 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 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 el preceptivo proyecto de reparcelación voluntaria y posterior Actuación Edificatoria.

## 7. 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 (camino junto a C/Copalacio Alto), 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 las acometidas domiciliarias y 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.

Por ello se puede englobar la actuación en el apartado 3b del art. 90 del TRLFOTU, lo que confiere a las parcelas la clasificación de Suelo Urbano No Consolidado.

## 8. 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 se incluye en Suelo Urbano No Consolidado.
- Delimitación del suelo Urbano: Se modifica el límite del actual suelo urbano, incluyendo los terrenos correspondientes a parte de la parcela catastral 357 y la totalidad de la parcela 358 del polígono 1 de Eulate, tal y como se recoge en la documentación gráfica.
- Sectores: La actuación se incluye en el Sector R2 de Suelo Urbano, colindante.
- Sistemas Generales: No se definen
- Uso Global del Sector: No varía, residencial.
- 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 No 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:

- Aprovechamiento medio de la UE: 0,15 UAs/m<sup>2</sup>
- 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 No Consolidado.  
  
De todos modos, el incremento del número de viviendas es de una vivienda para la parcela. Se trata de una Unidad de Ejecución en la que la parcela resultante 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.
- Calificación. Se establecen los siguientes usos pormenorizados, según definición en documentación gráfica:
  - Residencial Unifamiliar (Vivienda Unifamiliar Aislada),
  - Espacio Libre Privado (E.L.P.)
- Régimen de usos autorizados: Tomando como base, los establecidos en el PUM vigente:
  - Uso Global: Residencial
  - Usos pormenorizados principales: Vivienda Unifamiliar, garaje y anexos a vivienda

- Resumen y superficies y aprovechamiento Lucrativo:

PARCELA	USO	SUPERFICIE	COEFICIENTE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO
resultante	residencial unifamiliar	1.324 m <sup>2</sup>	1,00 UAs/m <sup>2</sup>	260 m <sup>2</sup>	260 UAs
Dotaciones	Público	118 m <sup>2</sup>	-	-	-
Vial	Público	297 m <sup>2</sup>	-	-	-

- Aprovechamiento lucrativo: 90% del aprovechamiento total, esto es,  $1.739 \times 0,15 \times 0,90 = 234$  UAs
- 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 oeste.
- Rasantes: No varían
- Determinaciones sobre cesiones para Sistemas Locales: Según documentación gráfica.
  - o Superficie espacios libres/dotacionales =  $118 \text{ m}^2 > 260 \times (50 \text{ m}^2 / 115 \text{ m}^2) = 113,04 \text{ m}^2$
- Determinaciones sobre previsión de aparcamiento para vehículos: 3 plazas, 2 de ellas en espacio público.
- Sistema de gestión urbanística: proyecto de reparcelación voluntaria. 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/Copalacio Alto), 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.

## 9. PROCESO DE PARTICIPACIÓN

De conformidad con lo establecido en el artículo 7 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 que incluye las modificaciones de la Ley 5/2015, de 5 de marzo, de medidas para favorecer el urbanismo sostenible, la renovación urbana y la actividad urbanística en Navarra (TRLFOTU), y según lo previsto en la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de Transparencia y del Gobierno Abierto, se presentó un Plan de Participación Ciudadana con objeto de cumplir la premisa de que

*... la actividad de ordenación del territorio y urbanismo se desarrolle conforme a las necesidades y aspiraciones de la sociedad de la Comunidad Foral de Navarra, del presente y del futuro, promoviendo un desarrollo territorial y urbanístico sostenible, suscitando la más amplia participación ciudadana y garantizando los derechos de información e iniciativa de los particulares y de las entidades constituidas para la defensa de sus intereses*

Dentro de dicho proceso participativo previo a la tramitación del planeamiento, se han realizado diversas acciones encaminadas a dar publicidad y conocimiento del contenido del presente documento a la población, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística aplicable (a nivel de PEAU).

Se incorpora como Anexo, el documento de “conclusiones del proceso de participación”

Por tanto, se entienden cumplidos los objetivos del TRLFOTU en materia de participación ciudadana en los procesos de transformación urbanística de los territorios, aunque sean a pequeña escala, como es la presente modificación de PGM con determinaciones pormenorizadas propias de PEAU, que se presenta a trámite.

#### 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/Copalacio Alto 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/Copalacio Alto 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.

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. Todo ello, con posterioridad a la aprobación del proyecto de reparcelación voluntaria.

El artículo 61.5 del TRLFOTU establece la necesidad de incorporar una memoria de viabilidad y sostenibilidad económica, según determina el artículo 58.5.f, para los Planes Especiales de Actuación Urbana, al igual que para este expediente que incorpora determinaciones de ordenación pormenorizada.

La modificación propuesta supone la delimitación de una Unidad de Ejecución, que asigna una edificabilidad a la futura parcela resultante y no requiere de ningún acondicionamiento sustancial de urbanización ni de instalaciones urbanas, salvo la ejecución de las acometidas a la parcela y la ampliación del espacio público, por lo que la presente propuesta no implica aumento de coste excesivo ni para el propietario ni para la administración local actuante.

La urbanización del vial público (297 m<sup>2</sup>), zona ajardinada (118 m<sup>2</sup>) y las acometidas propias de la vivienda supondrán un coste para el propietario de unos 18.740 euros, que supone un ratio de unos 72 euros/m<sup>2</sup> construido de vivienda, cantidad muy pequeña y completamente asumible para la urbanización de la parcela (5-6% del coste de construcción de la vivienda).

La propuesta supone la definición del aprovechamiento lucrativo de la parcela, del cual corresponde el 10% al Ayuntamiento de Eulate en concepto de cesión obligatoria, así como de la cesión de las dotaciones locales, tal y como se ha indicado en apartados anteriores. La monetarización del 10% de aprovechamiento, dada su escasa cuantía, no afecta a la viabilidad económica de la promoción de la misma ni supone una variación significativa de las cuentas municipales.

Por todo ello, y dado que la proporción de coste de urbanización con respecto al aprovechamiento lucrativo de la parcela es razonable (ya que la superficie a urbanizar es pequeña en comparación con la superficie de parcela privada) y similar al resto de actuaciones recientemente ejecutadas en la zona, no se modifica el estudio de viabilidad previsto en el planeamiento vigente, por lo que el estudio de viabilidad económica de la actuación es adecuado.

De igual manera tampoco se modifica la memoria de sostenibilidad económica del PGM, aprobado hace menos de diez años. Se considera que las modificaciones introducidas en el ámbito de actuación no son relevantes para la sostenibilidad económica.

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 y zonas verdes, derivada de la ordenación de la presente modificación.

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 de Eulate, y así seguirá siendo tras la modificación de la ordenación planteada en este documento.

En cualquier caso, se debe señalar que la tramitación de este documento posibilitará la ejecución de una nueva edificación, para una vivienda unifamiliar sobre la parcela, en proporciones adecuadas de rendimiento económico y sostenibilidad técnica, lo que conllevará un beneficio tanto para el promotor como para el municipio, tras el abono de las tasas preceptivas de ICIO (en torno a unos 6-8.000 euros) y de procedimiento urbanístico, así como un incremento del valor de contribución urbana de la futura parcela resultante.

El presente apartado se completa con el preceptivo convenio para la monetarización de la cesión del 10% de aprovechamiento.

Asimismo, queda acreditada la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. Todo ello, de conformidad con lo establecido en el artículo 22.4 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

No se precisa de plan de etapas ni estudio económico alguno al tratarse de unos terrenos en Suelo Urbano, ya urbanizados, según las determinaciones del planeamiento vigente.

## 12. PERSPECTIVA DE GÉNERO

El art. 55.2 L.F. 17/2019, de 11 de abril, de Igualdad entre Mujeres y Hombres, dispone:

*En el diseño de los espacios y planificaciones urbanísticas, se tendrá en cuenta aspectos como la iluminación, longitud de caminos peatonales, distancia desde la parada de autobús o garaje, tipo de accesos, configuración de plazas y jardines y similares, que fomentarán los espacios seguros para una vida libre de violencias contra las mujeres.*

El presente documento de modificación de planeamiento se encuentra entre los supuestos previstos en el art. 22 L.F. 17/19 que exigen la incorporación de Informe de Impacto de Género.

Pese a que no se ha aprobado todavía el Decreto Foral que deberá definir el contenido y procedimiento de elaboración de dicho Informe conforme a la Disposición Final Segunda del citado texto legal, el equipo redactor del presente documento ha tenido en cuenta las determinaciones de la citada norma foral, dado el ámbito y objetivos del mismo (ampliación del suelo urbano para la creación de una nueva vivienda unifamiliar de auto promoción), no se aprecian aspectos de la ordenación que puedan tener impacto de género relevante.

Ello no obstante, la urbanización prevista para el inicio del camino hacia el norte y la ampliación de la sección de dicha vía, configurará un espacio más seguro y confortable, en particular para las mujeres, en tanto en cuanto pueda haber una mayor visibilidad (no se crean puntos ocultos), y que faciliten más tránsito y presencia de personas en el lugar.

Y cualquier intervención en la urbanización de la futura parcela para la construcción de la vivienda unifamiliar conllevará una mayor iluminación y espacios de aparcamiento y tránsito peatonal más seguros.

Por último, se ha tenido en cuenta lo dispuesto en el artículo 21 del citado precepto legal, y el lenguaje utilizado es inclusivo y no sexista.

### 13. ESTUDIO DE LA MOVILIDAD GENERADA

---

El artículo 61.5 del TRLFOTU establece la necesidad de incorporar un estudio de la movilidad generada, en los Planes Especiales de Actuación Urbana. Este documento de modificación de PGM tiene las determinaciones pormenorizadas propias de un PEAU.

La exigencia legal debe entenderse como un Estudio de la Movilidad Generada como consecuencia de la modificación del planeamiento producida tras la aprobación de un documento con determinaciones propias de un PEAU.

En el caso que nos ocupa, la modificación propuesta para la clasificación de Suelo Urbano y la definición de una Unidad de Ejecución, con edificabilidad para una nueva parcela, no supone la generación de nuevas vías de urbanización, diferentes a las ya previstas en el planeamiento aprobado, por lo que la presente propuesta no implica movilidad diferente a la ya prevista en el PUM vigente

La calle Copalacio Alto, urbanizada por el Ayuntamiento de Eulate, por donde se produce el acceso a la parcela y a la futura vivienda, permite el tránsito de vehículos y peatones y no se ve afectada por el incremento edificatorio y de tránsito planteado en la presente modificación.

Los técnicos que suscribe entienden que el hecho de que el promotor vaya a construir una nueva vivienda unifamiliar, no implica la necesidad de presentar un estudio de movilidad específico, pues no varían los accesos y viales previstos ya en el PGM, y por defecto, en su estudio de movilidad.

### 14. TRAMITACIÓN

---

En virtud de lo indicado en el artículo 77.2 del TRLFOTU, y una vez realizado el 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

### 15. 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 nace del núcleo urbano hacia la sierra, en dirección norte-sur, y actúa como remate de la ordenación residencial existente al norte del casco tradicional.

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

#### 16. RELACION DE PROPIETARIOS/TITULARES DE LA PARCELA

Según lo indicado en la Disposición Adicional Novena del RDL 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se hace constar que no han variado los actuales y únicos propietarios de las parcelas catastrales 357 y 358 del polígono 1, en los últimos cinco años, y es D. Juan José Andueza Usarbarrena.

Los promotores del presente documento actúan en representación del citado propietario. Se adjunta documento acreditativo, como Anexo 4 al presente expediente urbanístico.

No existen otros titulares de derechos reales sobre la citada finca.

Se adjunta, como Anexo 4, copia de las Notas Simples Informativas del Registro de la Propiedad.

#### 17. ACOMODACIÓN DEL DOCUMENTO AL DF 253/2019

Se acompaña, al presente texto, la documentación en formato digital adecuada a las determinaciones del Decreto Foral 253/2019, de 16 de octubre, por el que se regula el registro de Planeamiento de Navarra.

#### 18. 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 28 de NOVIEMBRE de 2022

El arquitecto



Ignacio Azcarate Seminario  
 AdC Arquitectos

**ANEXOS**

1. CÉDULAS PARCELARIAS



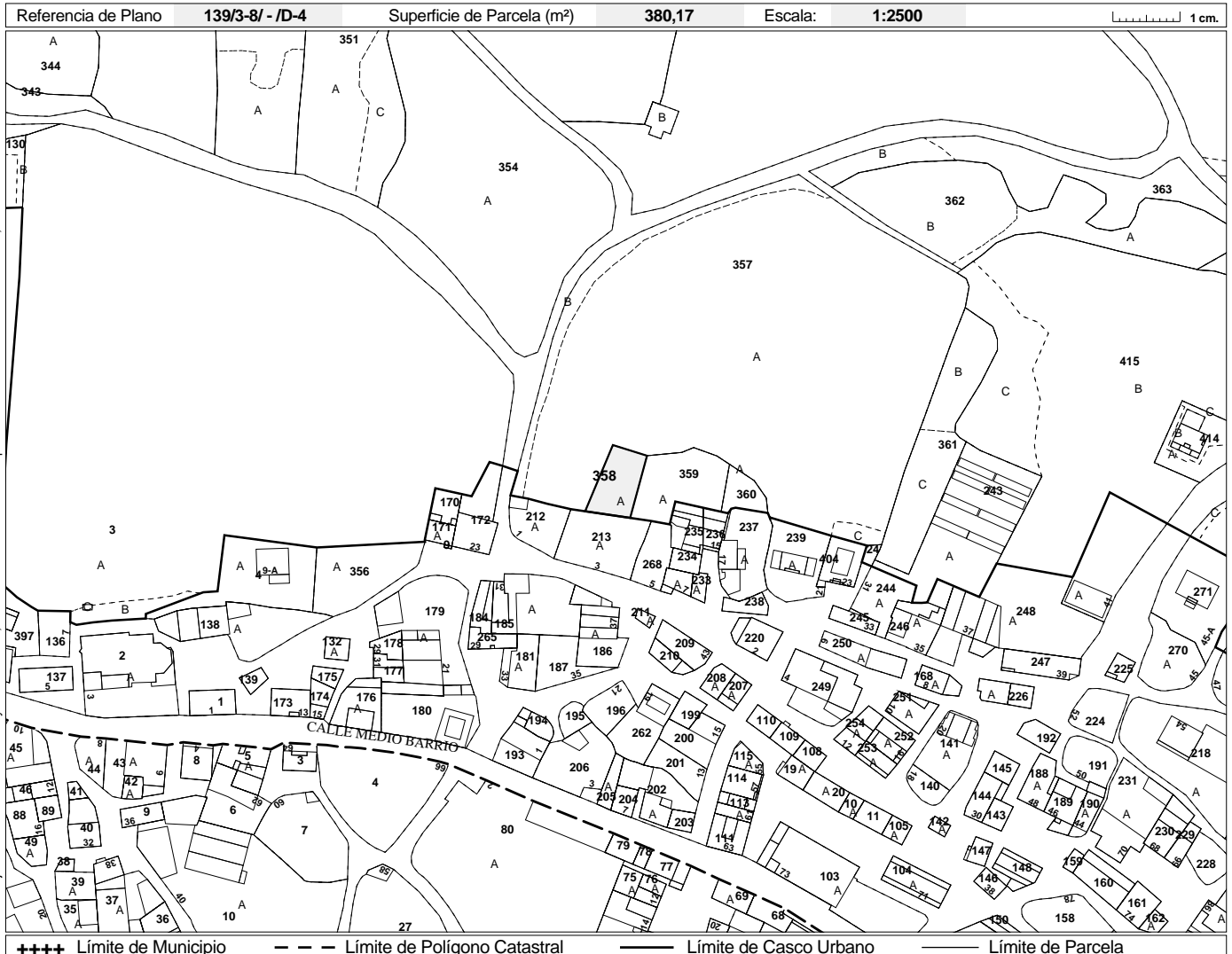
## CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral provisional del Bien Inmueble **31000000001183102UM**  
 Municipio **EULATE** Cód. 100 Entidad **EULATE** Cód. Seg. **IVIDXFBPO1**  
 Expedida el 27/3/2022 vía Internet <https://catastro.navarra.es>

### CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m <sup>2</sup> )		USO, DESTINO O CULTIVO
		Principal	Común	
<b>1 358 A</b>	<b>Etxagarai</b>	<b>380,17</b>		<b>T. LABOR SECANO</b>

#### 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.

Gobierno de Navarra  Nafarroako Gobernua  
 Departamento de Hacienda  Nafarroako Ogasuna  
 Dirección General de Catastro  Catastro de Navarra  
 y Registro de Bienes Inmuebles  Inmuebles

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. NOTAS SIMPLAS INFORMATIVAS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. REPRESENTACIÓN DEL PROMOTOR

---



# REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ESTELLA No 1

## NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Página 4 de 4  
Fecha 22/7/2021  
Hora 10:15

Gobierno de Navarra  
Departamento de Economía,  
Industria, Turismo, Empleo  
y Políticas Científicas

Registro General de la Propiedad  
Inscripción, Posesión y Préstamo  
Conservatorio Registral

Linda: Norte, camino; Sur, parcela 212 de José Julián García-Eulate Luna, parcela 213 de Juan José Andueza Usarbarrena, parcela 358 de Esther Lecea Pérez, parcela 359 de María Jesús Aguirre Ochoa, parcela 360 de Miguel Pérez de Eulate Larrauri, parcela 237 de Roberto Díaz López, parcela 239 de José Manuel Murguialday Murguialday, parcela 404 de Comunidad de Propietarios y calle; Este, parcela 361 de Juan José Andueza Usarbarrena y parcela 415 de Narciso Ruiz Usarbarrena; y Oeste, camino. Su superficie es de catorce mil ochocientos cincuenta y siete metros y treinta y tres decímetros cuadrados. Indivisible. Corresponde a las Subparcelas Rústicas A, B y C de la Parcela 357 del Polígono 1 del Catastro. Esta finca ha sido georreferenciada.

### TITULARES ACTUALES

Nombre..... : don Juan Jose Andueza Usarbarrena  
DNI/NIF..... : N.I.F. [REDACTED]  
Estado Civil ..... : [REDACTED]  
[REDACTED]  
Título ..... : COMPRAVENTAS  
Naturaleza Derecho : Propiedad  
Carácter ..... : [REDACTED]  
Participación ..... : pleno dominio  
Fecha del Título .. : 21-04-2021  
Autoridad ..... : Lorenzo Doval de Mateo  
Sede Autoridad .... : Estella  
Inscripción ..... : 5ª de fecha 22-07-2021

### Cargas

### PROPIAS DE ESTA FINCA

#### Afección

Se halla afecta al pago de la liquidación complementaria que en su caso proceda en cuanto a la herencia de su inscripción 4ª. Estella a quince de octubre de dos mil diecinueve.

#### Afección

Se halla afecta al pago de la liquidación complementaria que en su caso proceda en cuanto a la compraventa de su inscripción 5ª. Estella a veintidós de julio de dos mil veintiuno.

Sin asientos pendientes

Es NOTA INFORMATIVA conforme al Artº. 332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario.

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO: Información sobre el despacho del documento.

La identificación y coordinación de la base gráfica se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en el Título IV de la Ley Foral 12/2006.

Nota informativa referida al cierre del Diario del día anterior.

**MUY IMPORTANTE** : Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27-02-1998).

\*\*\*\*\* FIN DE LA NOTA INFORMATIVA \*\*\*\*\*



# REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ESTELLA No 1

## NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Página 3 de 4  
Fecha 22/7/2021  
Hora 10:15

Gobierno de Navarra  
Departamento de Derechos  
de Inmuebles, Comercio Exterior  
y Patrimonio Cultural

Registro General de la Propiedad  
Inmuebles, Patrimonio Cultural  
y Patrimonio Inmueble

Identificador único de finca:  
31008001659579

Finca: 923 de EULATE

### DATOS REGISTRALES

Tomo 3430 Libro 18 Folio 73

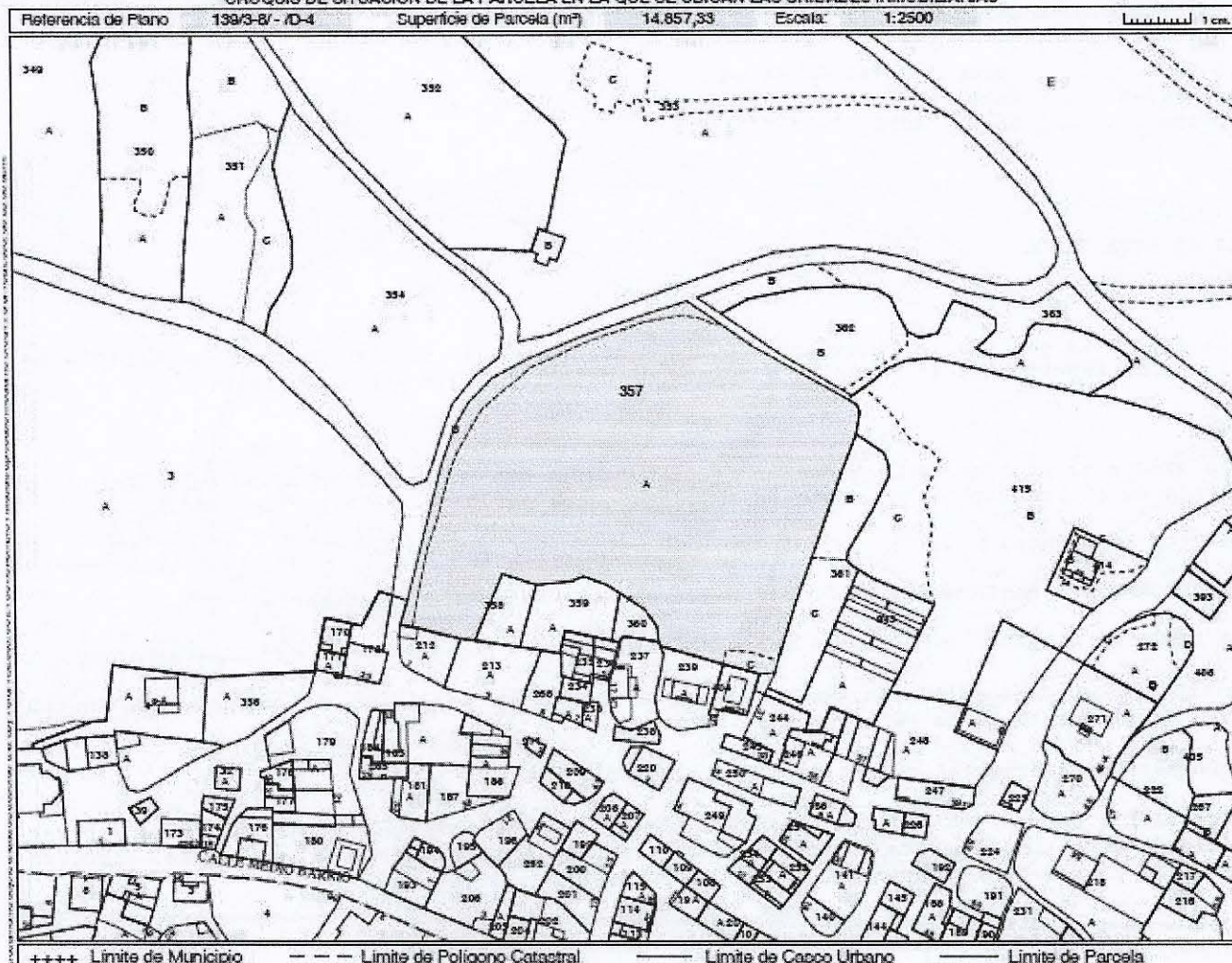
### BASE GRAFICA CATASTRAL COORDINADA

Polígono: 1; Parcela: 357; Subparcela:C; Subárea: ; Unidades urbanas:

Polígono: 1; Parcela: 357; Subparcela:B; Subárea: ; Unidades urbanas:

Polígono: 1; Parcela: 357; Subparcela: A; Subárea: ; Unidades urbanas:

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



### DESCRIPCION

RUSTICA: Tierra de labor seco, arbolado diverso y pastos, finca número 100 del polígono 1 del Plano General de Concentración, en el paraje Exagaray o Echegaray, Ayuntamiento de Eulate.

# REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ESTELLA No 1

## NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Página 2 de 2  
 Fecha 17/11/2021  
 Hora 11:53

Gobierno de Navarra  
 Departamento de Consumo, Turismo, Justicia y Políticas Sociales  
 Gobierno de Navarra  
 Unidad Registral  
 Inscripción, Posesión y Prácticas  
 Conservatoria Registral

### DESCRIPCION

RUSTICA: Tierra de labor, en jurisdicción de Eulate, en paraje de Echegaray o Etxegarai según Catastro, de trescientos setenta y cinco metros cuadrados. Linda: Norte y Oeste, parcela 357 catastral de Juan-José Andueza Usarbarrena y de su esposa; Sur, parcela 213 catastral de Juan-José Andueza Usarbarrena; y Este, parcela 359 catastral de María-Jesús Aguirre Ochoa. Corresponde a la Parcela 358 del Polígono 1 del Catastro.

### TITULARES ACTUALES

Nombre..... : don Juan Jose Andueza Usarbarrena  
 DNI/NIF..... : N.I.F. [REDACTED]  
 Estado Civil ..... : [REDACTED]  
 Título ..... : COMPRAVENTA  
 Naturaleza Derecho : Propiedad  
 Carácter ..... : [REDACTED]  
 Participación ..... : pleno dominio  
 Fecha del Título .. : 08-10-2021  
 Autoridad ..... : Lorenzo Doval de Mateo  
 Sede Autoridad .... : Estella  
 Inscripción ..... : 2ª de fecha 17-11-2021

Cargas

### PROPIAS DE ESTA FINCA

#### Afección

Se halla afecta al pago de la liquidación complementaria que en su caso proceda en cuanto a la compraventa de su inscripción 2ª. Estella a diecisiete de noviembre de dos mil veintiuno.

Sin asientos pendientes

Es NOTA INFORMATIVA conforme al Artº. 332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario.

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO: Información sobre el despacho del documento.

La identificación y coordinación de la base gráfica se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en el Título IV de la Ley Foral 12/2006.

Nota informativa referida al cierre del Diario del día anterior.

**MUY IMPORTANTE** : Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27-02-1998).

\*\*\*\*\* FIN DE LA NOTA INFORMATIVA \*\*\*\*\*



# REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ESTELLA No 1

## NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Página 1 de 2  
 Fecha 17/11/2021  
 Hora 11:53

Gobierno de Navarra  
 Departamento de Consumo,  
 Comercio, Turismo, Arteses  
 e Industrias Culturales

Identificador único de finca:  
 31008001505906

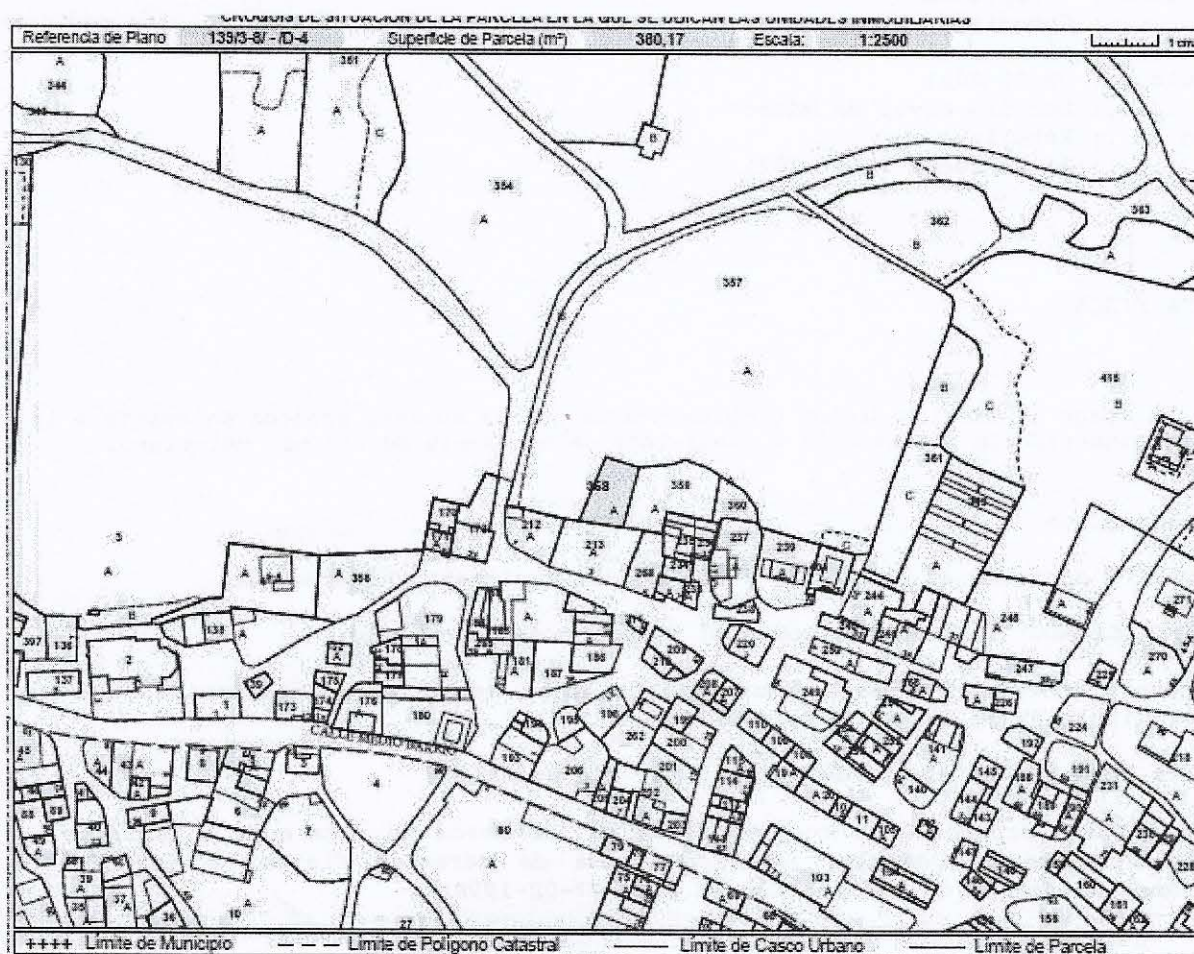
Finca: 1359 de EULATE

### DATOS REGISTRALES

Tomo 3069 Libro 17 Folio 175

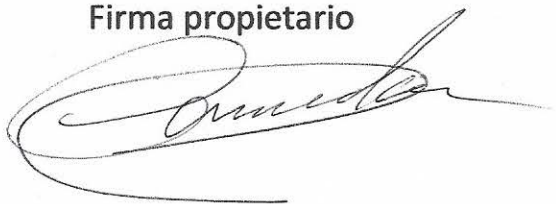
### BASE GRAFICA CATASTRAL COORDINADA

Polígono: 1; Parcela: 358; Subparcela: ; Subárea: ; Unidad urbana:



Yo Juan José Andueza Usarbarrena con D.N.I. [REDACTED] propietario de las parcelas 358 y 357 del polígono 1 de Eulate (Navarra), autorizo a Patxi Garcia de Albizu Martinez con D.N.I. [REDACTED] como promotor del plan de modificación del suelo de las parcelas citadas anteriormente.

Firma propietario



Firma promotor



### 3. FOTOGRAFÍAS



Nueva pavimentación del inicio del camino, de acceso a la parcela catastral 357 del polígono 1



Acometida de aguas pluviales del camino de acceso a la parcela 357 del polígono 1.



Calle Copalacio Alto, urbanizada con recogida de aguas pluviales y resto de servicios



Acometidas de servicios en calle Copalacio Alto, ubicadas a 25 metros de la parcela catastral 357 del polígono 1



Colectores generales de servicios en calle Copalacio Alto, recientemente urbanizada, al sur de los terrenos



Acometidas de servicios de vivienda colindante en calle Copalacio Alto

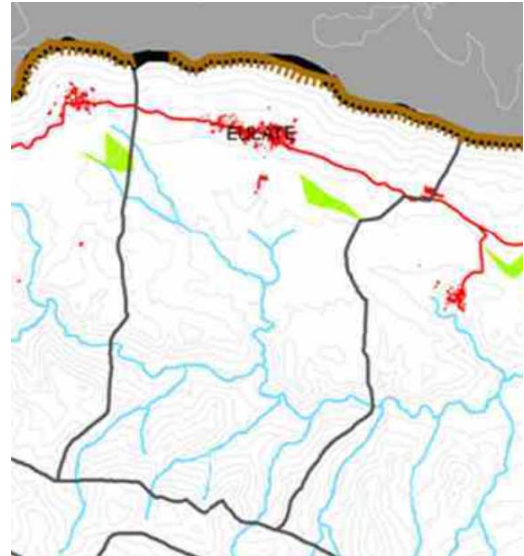
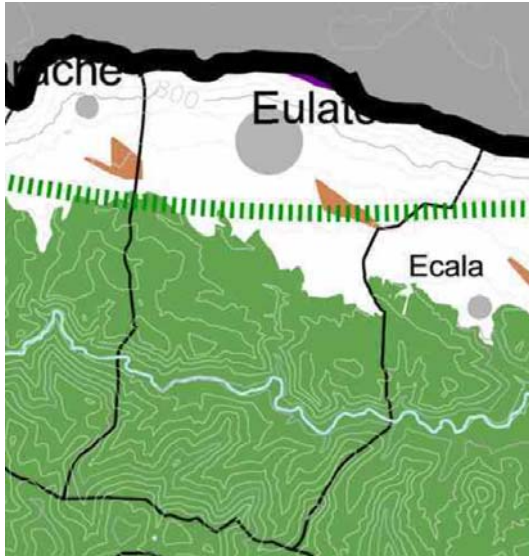


Calle de acceso peatonal y vehicular a regularizar en su parte oriental (talud natural).



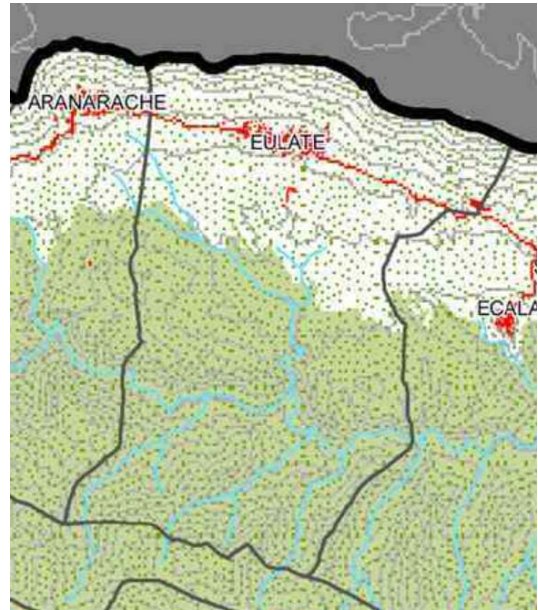
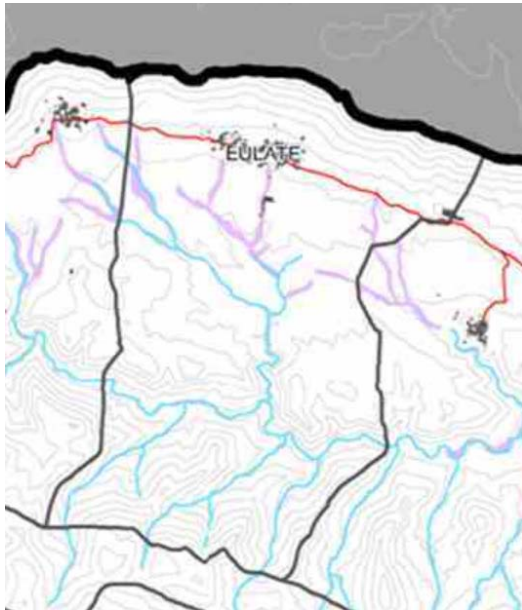
4. PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL. POT-4 ZONAS MEDIAS

---



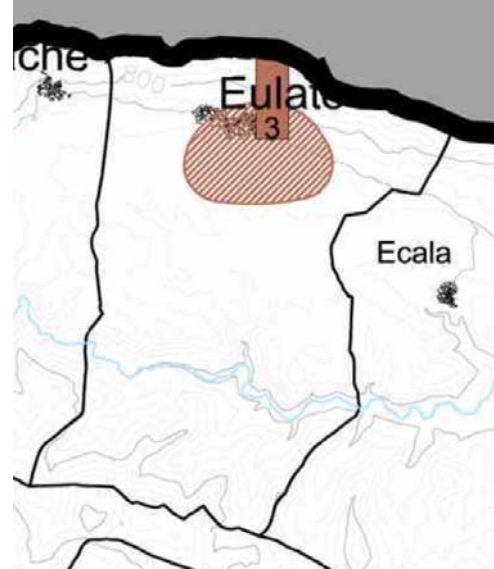
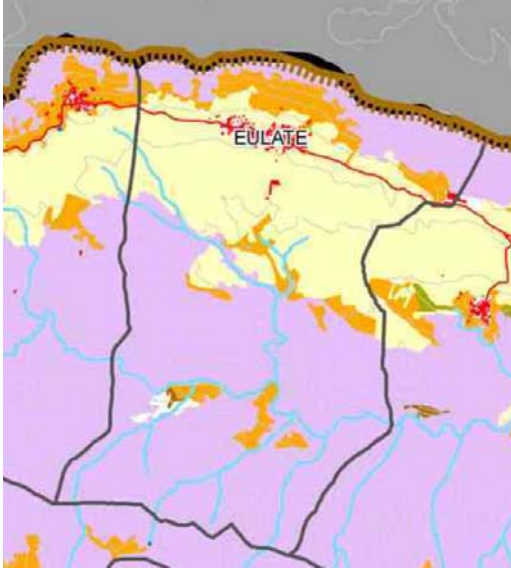
p02 Modelo Desarrollo Territorial (MDT)

p03 Estrategia para la Ordenación del Patrimonio Natural y Cultural- Patrimonio Natural. Áreas de Especial Protección



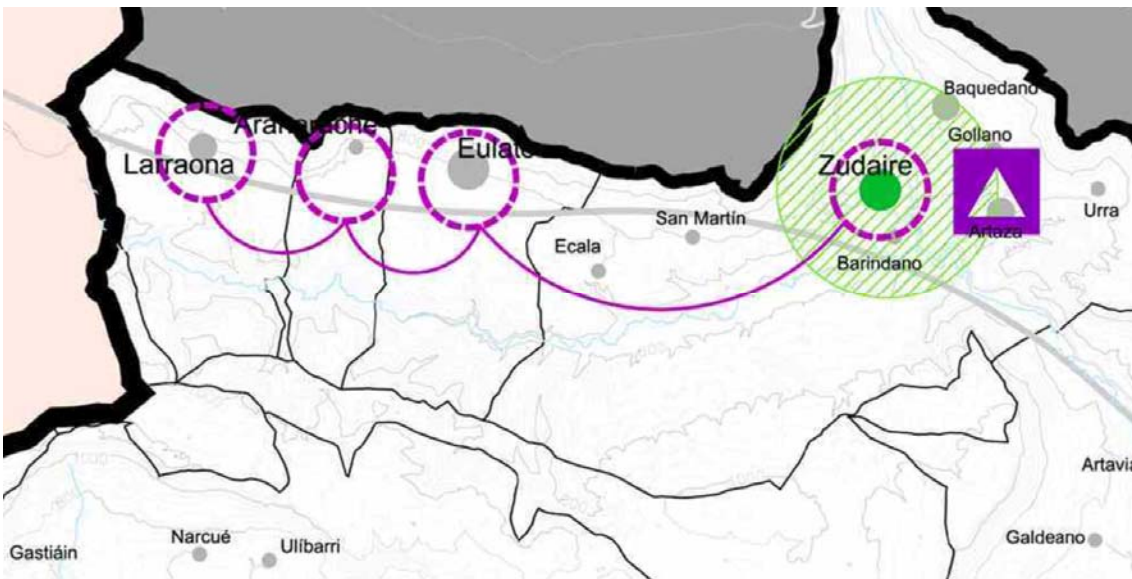
p04 Estrategia para la Ordenación del Patrimonio Natural y Cultural- Patrimonio Natural. Suelo de Protección por Riesgos Naturales

p05 Estrategia para la Ordenación del Patrimonio Natural y Cultural- Patrimonio Natural. Suelo Protegido por la Legislación Vigente



p06 Estrategia para la Ordenación del Patrimonio Natural y Cultural- Patrimonio Natural. Unidades Ambientales

p07 Estrategia para la Ordenación del Patrimonio Natural y Cultural- Patrimonio Cultural, Arquitectónico y Urbano. Paisaje Urbano



p08 Estrategia para la Ordenación del Sistema Urbano- Vertebración del Sistema Urbano

## 5. CONCLUSIONES AL PROCESO DE PARTICIPACIÓN

El Ayuntamiento de Eulate publicó anuncio del proceso de Participación en su web municipal, de conformidad con lo establecido en el TRLFOTU. Asimismo, se realizó un bando, cuyo contenido se adjunta:



### PROCESO DE PARTICIPACION CIUDADANA PARA MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE EULATE

Consulta pública previa sobre la modificación de Determinaciones Estructurantes y Pormenorizadas del Plan General Municipal que promueve D. Pabxi García de Albizu Martínez en las parcelas 357 (parcial) y 358 del polígono 1 de Eulate, ámbito colindante al Suelo Urbano Consolidado situado al norte del casco urbano de Eulate y de la NA-718, en aplicación del artículo 7 del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

La presente consulta tiene por objeto recabar la opinión de la ciudadanía y organizaciones representativas que potencialmente pudieran verse afectadas por la modificación planteada.

Con el objeto de facilitar la difusión y comprensión ciudadana se pone a disposición de tod@s l@s interesad@s por periodo de veinte días hábiles en la web del Ayuntamiento <http://www.eulate.es> el documento técnico:

Plan de participacion ciudadana\_signed.pdf

Toda persona que lo considere conveniente puede realizar las aportaciones oportunas y/o solicitar una reunión explicativa dentro del periodo de veinte días establecido (hasta el 6 de mayo) llamando el número de teléfono 948-543778 o a través del correo electrónico [ayuntamiento@eulate.es](mailto:ayuntamiento@eulate.es)

Lo que se comunica para general conocimiento, en Eulate a seis de abril de dos mil veintidós.

Fdo: María Idoya Martínez de La Hidalga Jáuregui

Alcaldesa del Ayuntamiento de Eulate

Pese a que así estaba previsto, no se solicitó información alguna al respecto por parte de particulares ni de los servicios municipales, por lo que no se realizó reunión presencial explicativa dentro del Proceso de Participación Ciudadana.

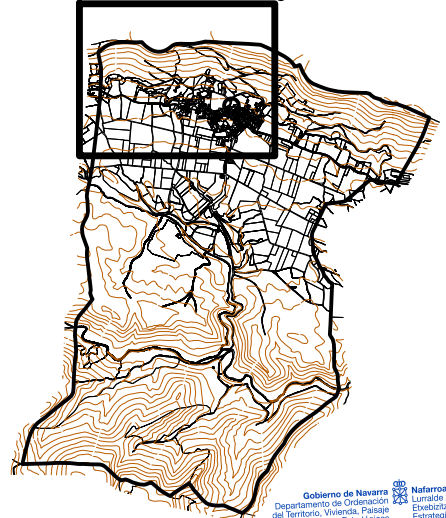
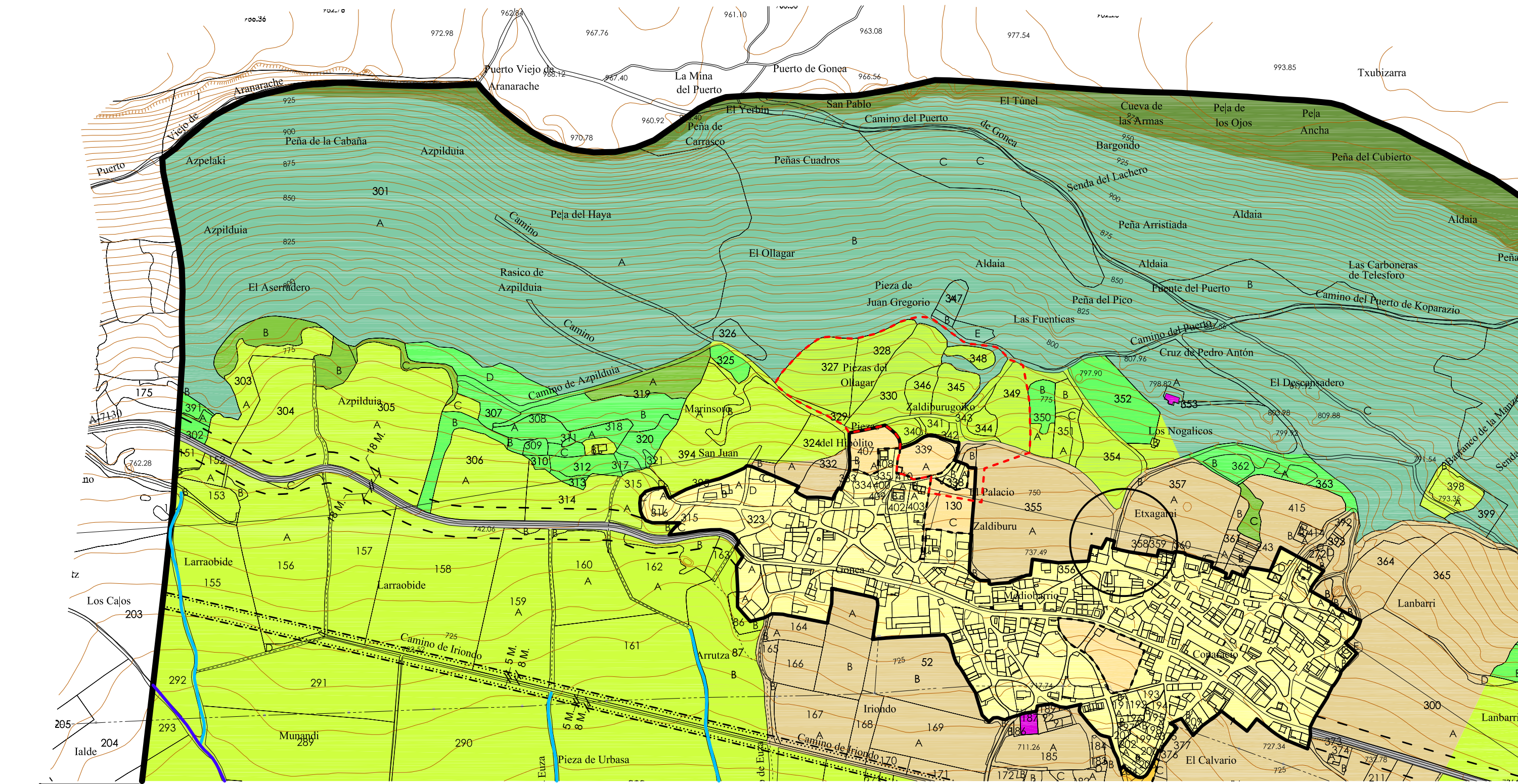
En cualquier caso, conviene recordar que en la tramitación del expediente, cualquier particular podrá realizar alegaciones al documento expuesto.

Por tanto, procede la tramitación del documento de Modificación del Plan General Municipal, con determinaciones pormenorizadas propias de un Plan Especial de Actuación Urbana, teniendo en cuenta que no ha habido aportaciones en el periodo de participación ciudadana, por parte del Ayuntamiento de Eulate.

En Eulate, a 6 de junio de 2.022

Fdo. Ignacio Azcarate Seminario  
 Arquitecto

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS DE INFORMACIÓN



- 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 (SNUPrfA: ZF)
  - ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS (SNUPrfA: ENP)
  - PAISAJE NATURAL (SNUPrfA: PN)
- SUELO DE VALOR PARA SU EXPLOTACION NATURAL:
  - MONTES DE UTILIDAD PUBLICA (SNUPrfEN: MUP)
- POR RIESGOS NATURALES:
  - ZONAS INUNDABLES (SNUPrfR: ZI) LLANURA ALUVIAL
- DE INFRAESTRUCTURAS: VIAS DE COMUNICACION:
  - VIAS DE COMUNICACIÓN (SNUPrfI: 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 EXPLOTACION NATURAL:
  - PRADERAS Y CULTIVOS DE FONDO DE VALLE (SNUPrsEN: PCFV)
- SUELO DE SALVAGUARDA DEL MODELO DE DESARROLLO:
  - SUELO DE ENTORNO (SNUPrsSMD: E)
- SUELO PARA ACTIVIDADES ESPECIALES:
  - ACTIVIDADES ESPECIALES (SNUPrsAE)
- AREA DE INTERES ARQUEOLOGICO

Plan de Participación Ciudadana  
**MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES Y PORMENORIZADAS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE EULATE**

promotor  
**PATXI GARCIA DE ALBIZU MARTÍNEZ**

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

fecha  
 marzo 22

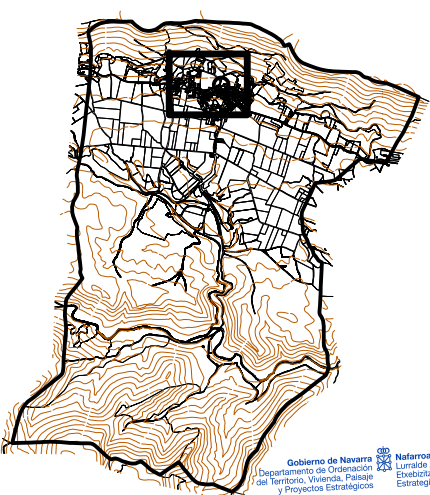
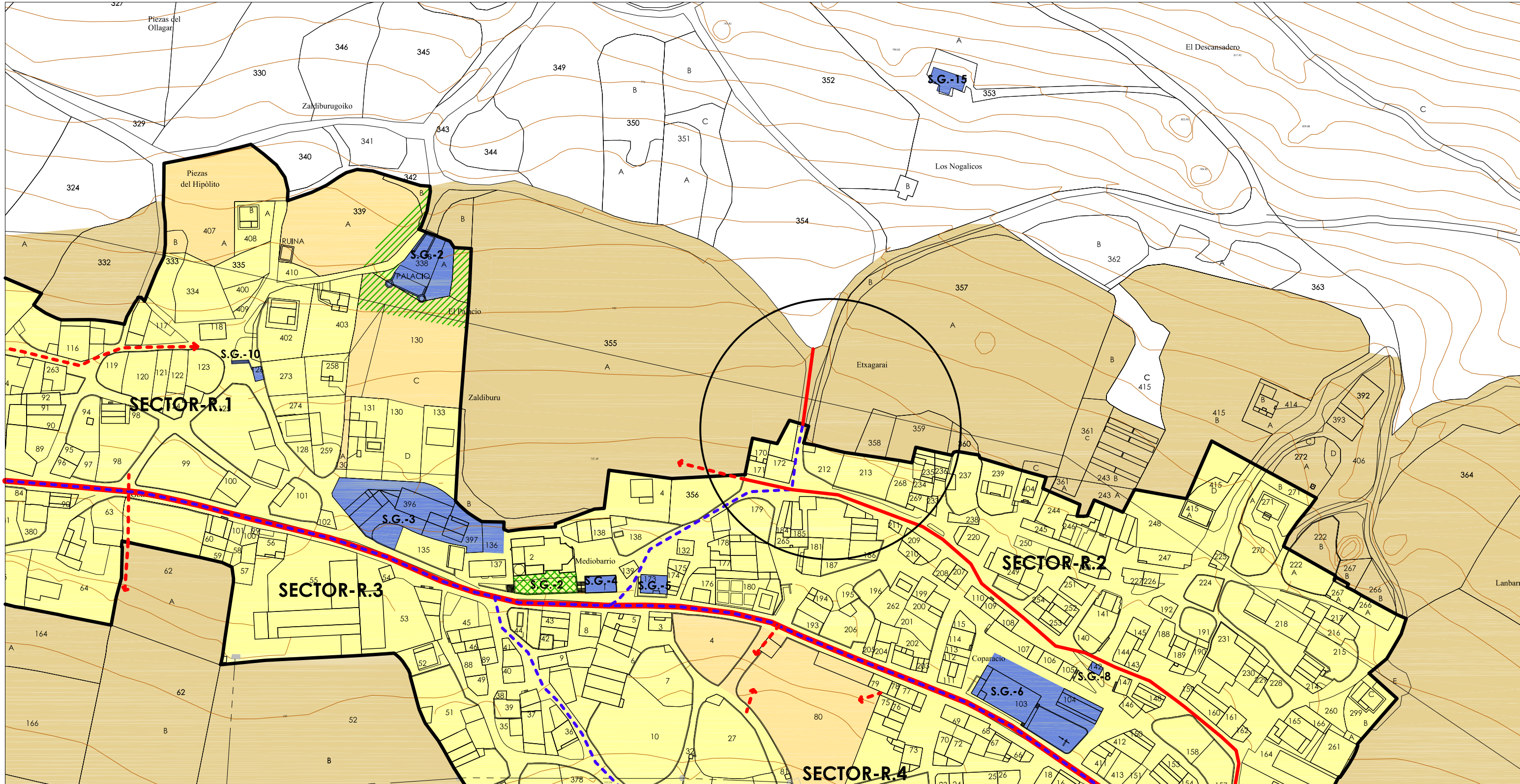
nº plano  
**01**

escala  
 1:5000 DIN A3

modifica a

**AdC**  
 ARQUITECTOS

*Ignacio Azcárate Seminario*



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

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR ADIC ARCHITECTOS S.L.P., SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRESENTACION O CUALQUIER TIPO DE REPRODUCCION, MODIFICACION UNILATERAL, QUEDA PROHIBIDA SIN EL CONSENTIMIENTO PREVIO POR ESCRITO DE SU AUTOR, Quedando PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL.

Plan de Participación Ciudadana

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

promotor  
PATXI GARCIA DE ALBIZU MARTÍNEZ

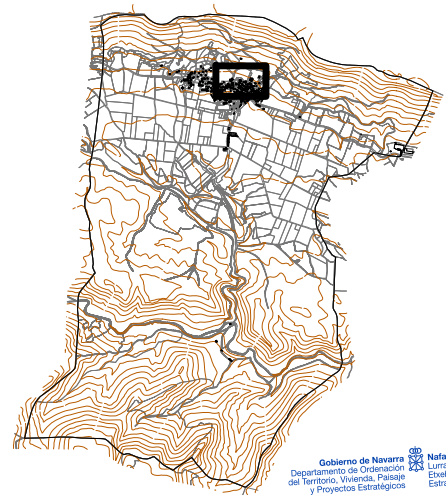
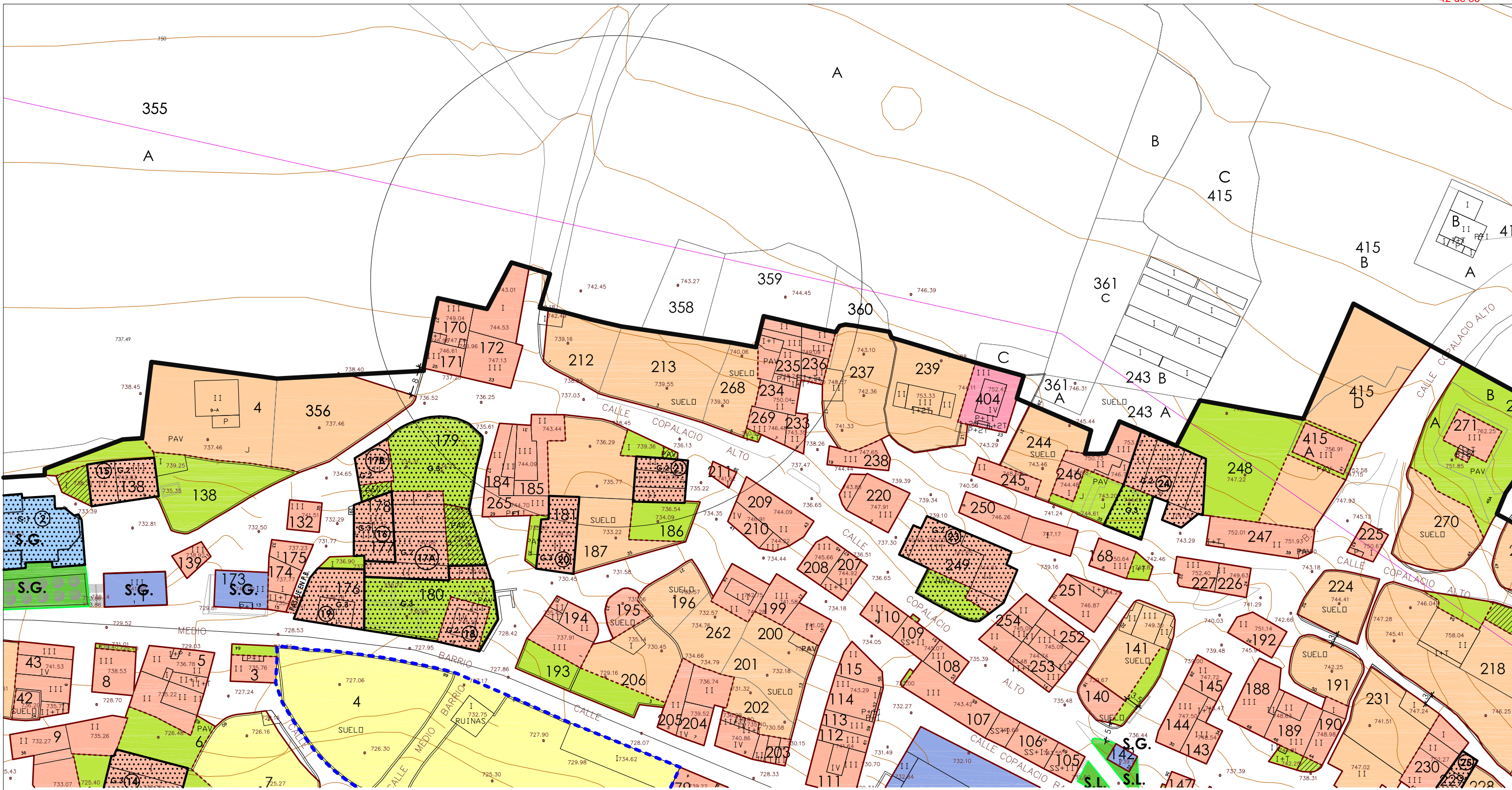
fecha  
marzo 22

plano de  
PLANEAMIENTO VIGENTE. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

nº plano  
2126 **02**

**AdC**  
ARQUITECTOS  
Ignacio Azcárate Seminario

escala  
1:2.000 DIN A3  
modifica a



- |  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  | 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                             |
- S.G. SISTEMA GENERAL  
S.L. SISTEMA LOCAL

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR ADICARQUITECTOS 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

Plan de Participación Ciudadana  
**MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES Y PORMENORIZADAS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE EULATE**

promotor  
**PATXI GARCIA DE ALBIZU MARTÍNEZ**

plano de  
**PLANEAMIENTO VIGENTE. ORDENACIÓN. USOS Y ALINEACIONES**

AdC ARQUITECTOS

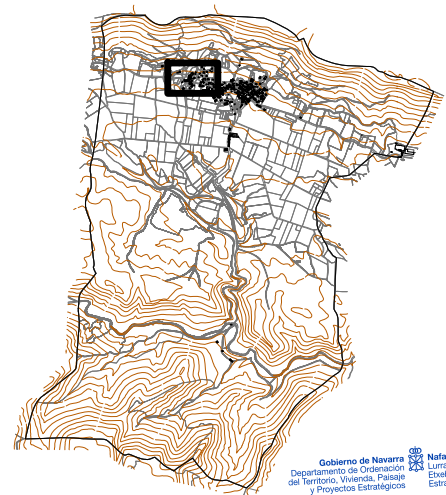
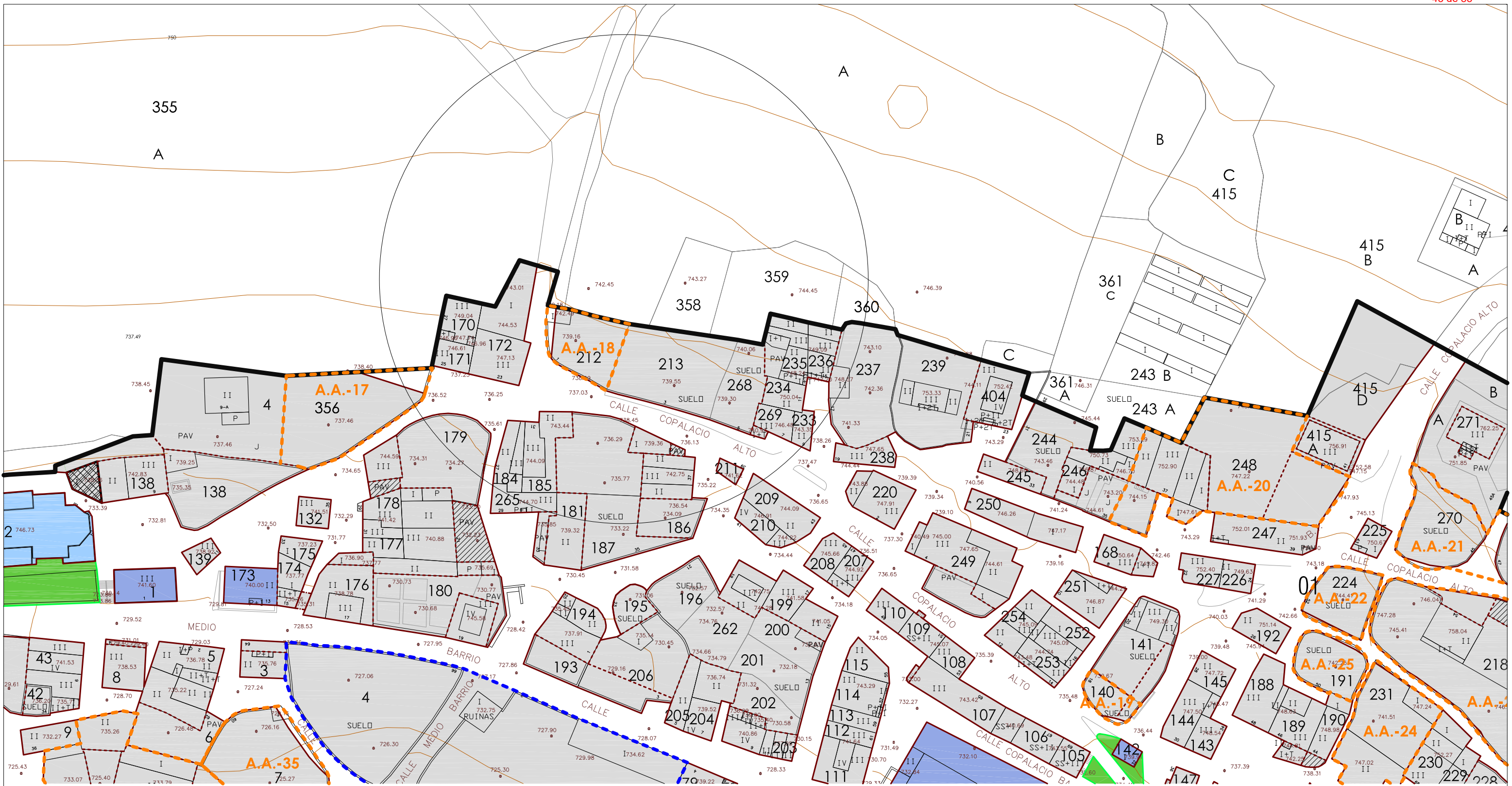
C/Pedro Aranz 3, 1º Of.10, 31006 Pamplona. T:948 361 861. Web: www.adcarquitectos.es

fecha  
 marzo 22

nº plano  
 2126 **03a**

escala  
 1:500 DIN A3

modifica a



- 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
- EDIFICIO FUERA DE ORDENACION
- PARCELA PRIVADA
- ESPACIO LIBRE DE USO Y DOMINIO PUBLICO
- ESPACIO LIBRE DE DOMINIO PRIVADO Y USO PUBLICO
- DOTACIONAL PUBLICO
- DOTACIONAL PRIVADO
- (D.E.) DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES
- ORDENACION DE LA EDIFICACION (ORIENTATIVO Y NO VINCULANTE)
- VIALES EN SUELO NO URBANIZABLE (ORIENTATIVO Y NO VINCULANTE)

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 CISION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL.

Plan de Participación Ciudadana  
**MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES Y PORMENORIZADAS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE EULATE**

promotor	fecha
PATXI GARCIA DE ALBIZU MARTÍNEZ	marzo 22
plano de	nº plano
PLANEAMIENTO VIGENTE. ORDENACIÓN. GESTIÓN	2126 <b>04a</b>
AdC ARQUITECTOS	escala
Ignacio Azcárate Seminario	1:500 DIN A3
C/Pedro Aranz 3, 1º Of.10, 31006 Pamplona. T:948 361 861. Web: www.adcarquitectos.es	modifica a