

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 Consejo 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  
Lurralde Antolamenduko,  
Bizi-eraketako, Paisajako eta Proiektu  
Estrategikoetako Departamentua

## MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL MUNICIPAL Documentación Normativa

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

**INDICE**

<b>NORMATIVA URBANÍSTICA</b>	<b>2</b>
1. DISPOSICIONES GENERALES.	2
2. IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO	3
3. DETERMINACIONES DE GESTIÓN	3
4. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA (ARTÍCULO 49 TRLFOTU)	3
5. DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DE LAS PARCELAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN	4
6. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN	5
<b>DOCUMENTACIÓN GRÁFICA NORMATIVA. PLANOS DE ORDENACIÓN</b>	<b>7</b>

## 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 parcela catastral 358 y parte sur de la parcela 357 del polígono 1 de Eulate, que se incorporan al proceso urbano, mediante su clasificación como Suelo Urbano No 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 las parcelas catastrales 357 y 358 del polígono 1 de Eulate, una vez aprobado definitivamente y publicada su Normativa Urbanística, será inmediatamente ejecutivo y tendrá una vigencia indefinida hasta tanto sea objeto de modificación o revisión.

#### Derechos y deberes de los propietarios de Suelo Urbano No Consolidado.

De conformidad a lo establecido en el artículo 95 del TRLFOTU, los propietarios de Suelo Urbano 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 No Consolidado el aprovechamiento urbanístico materializable será el correspondiente al 90 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.

Tal y como se ha indicado, el 10% del aprovechamiento corresponde al Ayuntamiento, en concepto de cesión. Se procederá a su cesión al Ayuntamiento, en el preceptivo proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución, que se deberá tramitar con carácter previo a la obtención de la licencia de obras de la futura vivienda.

Los propietarios de Suelo Urbano No Consolidado, deberán ceder al Ayuntamiento los terrenos destinados a *viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos* así como completar la urbanización (acometidas) para que la parcela resultante adquiera la condición de solar. Con respecto a las dotaciones locales, se ha procedido a la cesión de una franja de terreno (118m<sup>2</sup>) para la ampliación de la sección de vía pública, que se acondicionará como zona ajardinada, en justificación de lo establecido en el artículo 55 del TRLFOTU.

Asimismo, tendrán derecho a destinar la edificación realizada a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las correspondientes actividades, una vez se haya aprobado el preceptivo proyecto de gestión (reparcelación voluntaria).

## 2. IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO

---

- Superficie del Ámbito de Actuación: 1.739 m<sup>2</sup>. Ámbito delimitado para permitir una actuación residencial para una vivienda unifamiliar en parcela propia, como UE en Suelo Urbano No Consolidado.

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

Se establecen las determinaciones pormenorizadas desde el planeamiento, al tratarse de una Actuación Sistemática en Suelo Urbano No Consolidado donde se define una única parcela resultante. 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 parte sur de la parcela catastral 357 y la totalidad de la parcela 358 del polígono 1 de Eulate, de gestión individualizada de la UE mediante reparcelación voluntaria.

### SISTEMA DE ACTUACIÓN:

La parte de las parcelas afectadas constituyen una unidad de ejecución independiente, de SUNC. La cesión del espacio público y monetarización del aprovechamiento se realizará en el correspondiente convenio de gestión urbanística, con carácter previo a la concesión de licencia de primera ocupación de la vivienda prevista.

### PLAZOS DE EJECUCIÓN:

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

### TRAMITACIÓN URBANÍSTICA:

Se deberán tramitar y aprobar los preceptivos proyectos de reparcelación voluntaria y de urbanización. 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                                                                                                                                                                                 |
| - USO GLOBAL:                          | Residencial                                                                                                                                                                                  |
| - SECTOR:                              | Ampliación del Sector R-2, incluyendo estos terrenos                                                                                                                                         |
| - SISTEMAS GENERALES (art.55 TRLFOTU): | Se cumplen globalmente a nivel de sectores residenciales del PGM. Se estará a lo dispuesto en el artículo 55 del TRLFOTU, en cuanto a las excepciones previstas (ver memoria justificativa). |

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

### 5.1- DETERMINACIONES GENERALES

- SUPERFICIE: Total, ámbito de Actuación: 1.739 m<sup>2</sup>
- SUPERFICIES PORMENORIZADAS:
  - Parcela privada uso residencial unifamiliar: Parcela resultante: 1.324 m<sup>2</sup>
  - Cesión para dotaciones locales: Superficie: 118 m<sup>2</sup>
  - Vial público: Superficie: 297 m<sup>2</sup>
- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO: No Consolidado
- APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,15 UAs/m<sup>2</sup>
- APROV. PATRIMONIALIZABLE: 90% (Unidad de Ejecución U.E.-R5)
- EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 260 m<sup>2</sup> construidos
- COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN: los definidos en el PUM vigente
- VIVIENDAS con régimen de Protección: No se establecen (ver justificación en Memoria)
- DOTACIONES LOCALES (art. 55 del TRLFOTU): 118 m<sup>2</sup>, superior al mínimo legal (113 m<sup>2</sup>)

### 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 suelo que se clasifica como urbano y se determinará como parcela resultante de la UE, 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.

- APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,15 m<sup>2</sup> construidos / m<sup>2</sup> parcela bruta

- EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 260 m<sup>2</sup> construidos

- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 1 vivienda

- SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación. Unidad de Ejecución (U.E.-R5). Ver plano 04b.

- 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 dos plazas de aparcamiento en la vía pública, así como de una plaza 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. En particular, se definirán las acometidas domiciliarias de abastecimiento, saneamiento y electricidad, así como el firme de la pavimentación del espacio de cesión de la UE.

### VIARIO PÚBLICO:

Se establece la ampliación del vial existente al oeste de la parcela 357/1.

### 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.

Estimación económica de las obras a realizar:

Pavimentación del espacio de cesión (297 m2): .....	11.880,00 euros
Zona ajardinada (118 m2): .....	2.360,00 euros
Acometidas: .....	4.500,00 euros
TOTAL: .....	18.740,00 euros

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.

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

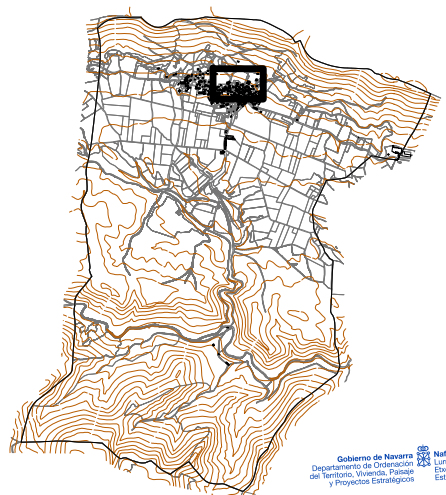
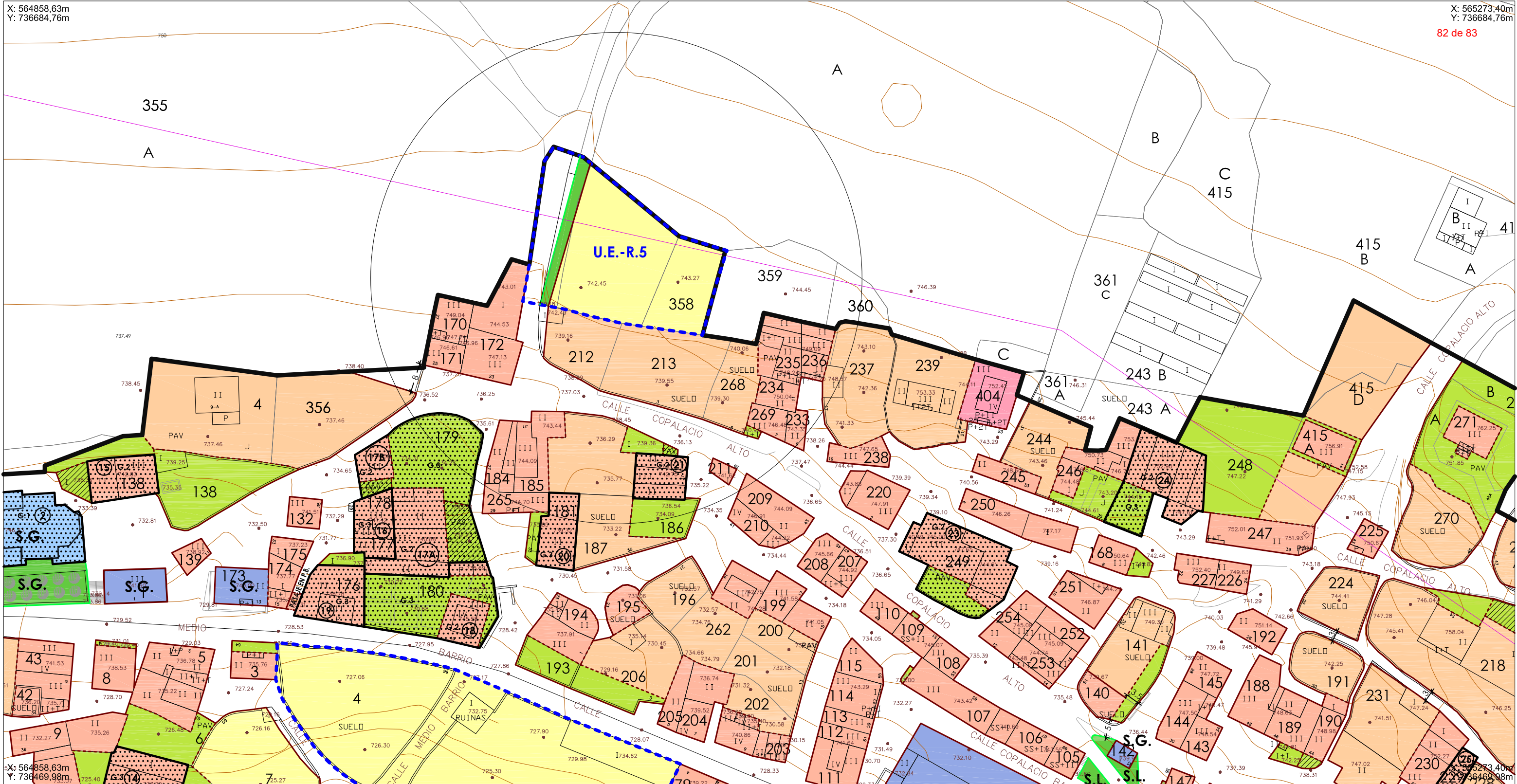
Eulate, a 28 de NOVIEMBRE de 2022

El arquitecto



Ignacio Azcarate Seminario  
AdC Arquitectos

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA NORMATIVA. PLANOS DE ORDENACIÓN



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

Navarra Gobierno  
Luzioa Antzomarduko,  
Estrategia, Planerak eta Proiektu  
Estrategikoak Departamentua

- |  |                                                  |  |                                                                   |
|--|--------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------|
|  | 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

Parcelas catastrales 357 (parcial) y 358 del polígono 1 de Eulate

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

promotor  
PATXI GARCIA DE ALBIZU MARTÍNEZ

fecha  
noviembre 22

plano de  
PLANEAMIENTO PROPUESTO. ORDENACIÓN. USOS Y ALINEACIONES

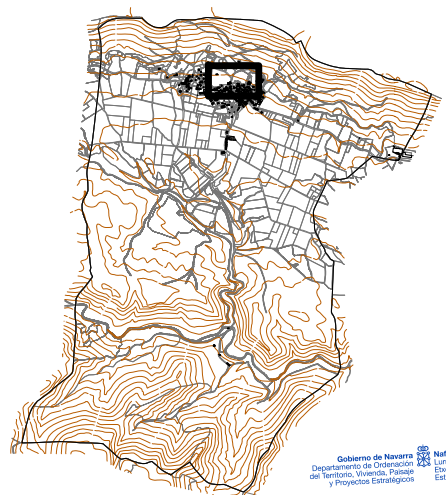
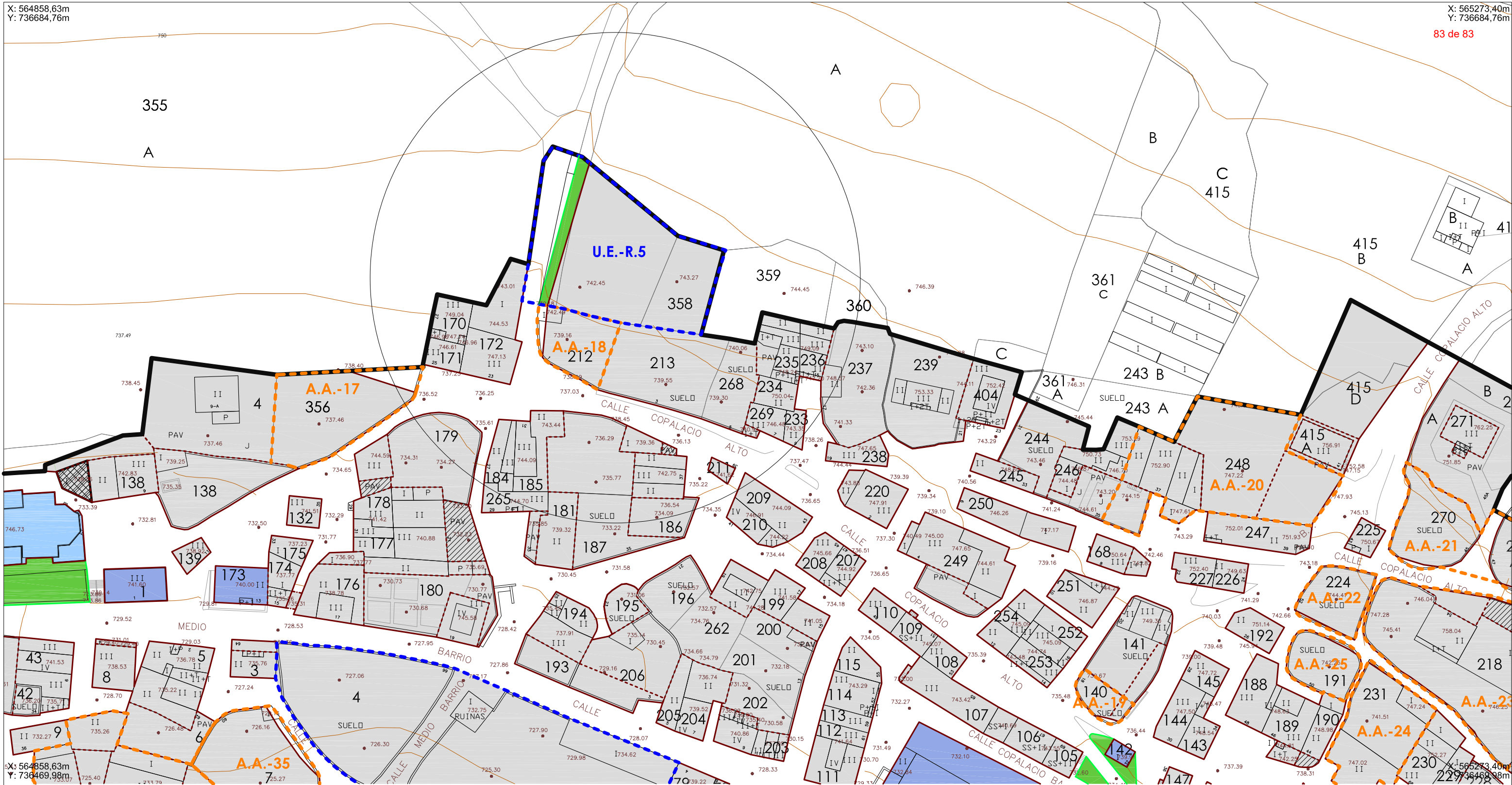
nº plano  
2126 **03b**


















**AdC**  
ARQUITECTOS

Ignacio Azcárate Seminario

escala  
1:500 DIN A3  
modifica a

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR  
ADICARQUITECTOS S.L.P., SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL ASÍ COMO  
SU REPRODUCCIÓN O USOS A TERCEROS REQUERIRÁ LA PREVIAMENTE  
CONVENCIÓN CON EXPRESIÓN DE SU AUTOR, QUEDANDO PROHIBIDA CUALQUIER  
MODIFICACIÓN UNILATERAL



-  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 PUBLICO
-  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 AS COMO  
 COPIA O REPRODUCCION O USOS A TERCEROS REQUERIRA LA PREVIA  
 AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR, Quedando Prohibida cualquier  
 MODIFICACION UNILATERAL

Parcelas catastrales 357 (parcial) y 358 del polígono 1 de Eulate

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

promotor  
PATXI GARCIA DE ALBIZU MARTÍNEZ

plano de  
PLANEAMIENTO PROPUESTO. ORDENACIÓN. GESTIÓN

**AdC**  
ARQUITECTOS

  
Ignacio Azcárate Seminario

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

fecha  
noviembre 22

nº plano  
2126 **04b**

escala  
1:500 DIN A3

modifica a

2126\_AD\_ORDENACION PROPUESTA