



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE EULATE
MEMORIAS:
DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

TEXTO REFUNDIDO. Abril 2015

Equipo técnico:

Myriam Lander Andueza, arquitecta

Ignacio Azcárate Seminario, arquitecto

Equipo Jurídico:

Héctor Nagore Soravilla, abogado

Luis Irisarri Nagore, abogado



1. MEMORIA DESCRIPTIVA.....	3
1.1. INTRODUCCIÓN	3
1.2. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO TERRITORIAL	3
1.3. DIAGNÓSTICO.....	8
1.4. EVALUACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	10
1.5. ESTRATEGIAS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL	10
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL PLANEAMIENTO	12
2.1. INTRODUCCIÓN	12
2.2. ADECUACIÓN DEL PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL AL CONCIERTO PREVIO	13
2.3. SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	14
2.4. CLASIFICACIÓN DE SUELO	19
2.5. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO. SISTEMAS GENERALES	28
2.6. DOTACIONES LOCALES. JUSTIFICACIÓN LFOTU	30
2.7. EDIFICACIONES CATALOGADAS.....	30
2.8. ACCESIBILIDAD.	30
2.9. SISTEMA NORMATIVO.	31
2.10. SISTEMAS DE GESTIÓN.....	31
2.11. DETERMINACIONES NORMATIVAS DERIVADAS DE LOS INFORMES SECTORIALES ..	32
3. DETERMINACIONES DEL P.U.M.	34
4. JUSTIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DEL PUM. CUMPLIMIENTO LFOTU.	36
4.1. JUSTIFICACIÓN DE LAS DECISIONES TOMADAS EN EL P.U.M.	36
4.2. JUSTIFICACIÓN DEL SUELO URBANO	37
5. ADECUACIÓN DEL PGM DE EULATE AL POT-4.....	44
5.1. Identificación de la subárea 04.2.....	45
5.2. Descripción y objetivos para la subárea.....	45
5.3. Modelo de Desarrollo Territorial.....	45
5.4. Estructura para la Ordenación del Patrimonio Natural y Cultural	46
5.5. Estructura para la Ordenación del Sistema Urbano	46
5.6. Estructura para la ordenación de las infraestructuras	47
6. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLANEAMIENTO.....	48
7. RESUMEN.....	53

ANEXO 1 – PLANO 1 E.M.O.T: PROPUESTA TERRITORIAL

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. INTRODUCCIÓN

El presente documento desarrolla el Plan Municipal para el término municipal de Eulate.

El artículo 58 de la Ley Foral 35/2002, contempla que en municipios de menos de 500 habitantes se desarrolle la figura del Plan Municipal Simplificado. Sin embargo, en Eulate, con 318 habitantes, se ha optado por la redacción de un Plan Municipal ordinario, que permita un mayor control y una de mayor operatividad en las propuestas y actuaciones, permitiendo la realización de un catálogo de protección para el municipio, núcleo urbano y sus elementos de interés.

1.2. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO TERRITORIAL

1.2.1. Análisis desde el territorio

El municipio de Eulate queda integrado en la unidad territorial de Tierra Estella. Se sitúa en el Valle de Améscoa Alta, entre las sierras de Urbasa, al Norte, y Lóquiz, al Sur, a unos 25 Km. de Estella y unos 70 Km. de Pamplona. Al oeste limita con el municipio de Aranerache y al este con el concejo de Ecala perteneciente al municipio de Améscoa Baja.

El término municipal ocupa una extensión de unos 10 Km². De éstos, sólo unos 0,15 Km² son ocupados por el núcleo urbano, que se desarrolla de manera compacta a lo largo de la carretera, NA-7130 (Estella-Vitoria por Opakua)

Entre los elementos principales que organizan y estructuran el municipio hay que destacar los de carácter natural. El entorno en el que se sitúa Eulate es privilegiado.



Vista de Eulate desde Urbasa.



1.2.2. Medio físico y usos del suelo

En el municipio se pueden identificar tres unidades paisajísticas claramente diferenciadas en dirección este-oeste, que se ven reflejadas en la documentación gráfica:

- Al Sur, la **Sierra de Lóquiz**, declarada Lugar de Interés Comunitario. (L.I.C.), integrada en la red Natura 2000, según el acuerdo del Gobierno de Navarra, de 15 de Mayo de 2000, que recoge la lista de lugares L.I.C.;BON nº68, de 5 de junio de 2000.

De los 10 Km² (1000 Has.) que tiene el municipio, unos 5,6 Km² (560 Has.) pertenecen al L.I.C. de la sierra de Lóquiz.

- Al Norte, configura el límite del municipio la falda del **Monte Limitaciones de las Améscoas-Urbasa**. Se trata de una zona considerada como Monte de Utilidad Pública (256) y que ocupa unas 100 Has. Del término municipal.
- La **zona agrícola** intermedia, con una topografía en pendiente, de norte a sur, ocupa el resto del municipio. El cultivo predominante es el cereal para grano. Esta zona de campos es atravesada en la zona norte por la NA-7130 (Estella y Vitoria a través de Opakua), en torno a la cual y al abrigo de la ladera de Urbasa, se encuentra situado el **núcleo urbano**. El pueblo no cuenta con un centro urbano marcado, su trama urbana se articula a lo largo de la carretera y a partir de ahí su trazado es irregular.

En cuanto a la **hidrología**, el agua tiene una gran presencia en el municipio. La Sierra de Urbasa nutre a todo el valle de las Améscoas de cuantiosas corrientes subterráneas, que aparecen en fuentes y lavaderos dispersos por el municipio. Al sur limita el municipio con el cauce del río Ubiarra, afluente del río Urederra, cuyo escaso caudal actual fue antaño capaz de dar vida a varios molinos.

1.2.3. Población

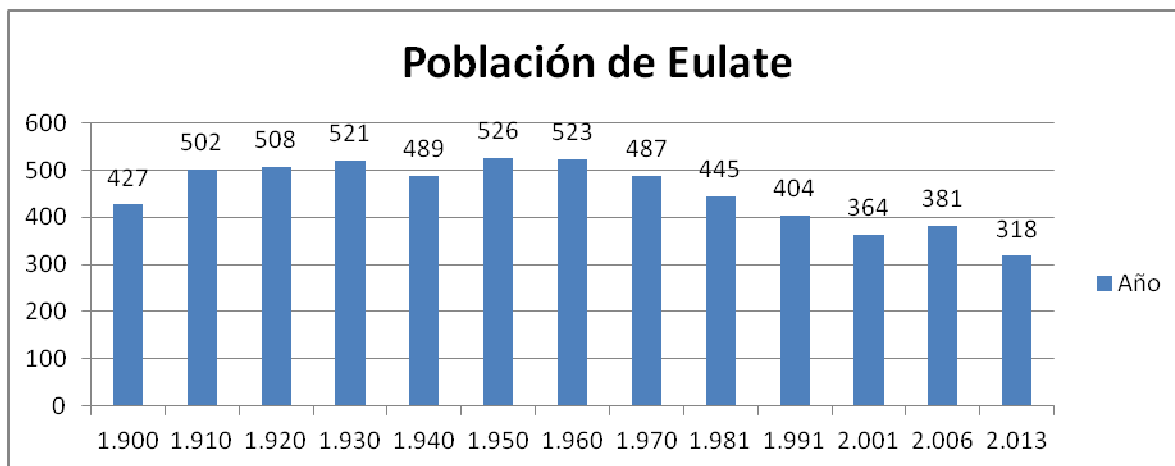
Actualmente Eulate tiene 381 habitantes. Su población ha ido disminuyendo a lo largo del tiempo, aunque en menor medida que los demás pueblos de Améscoa. Los habitantes del pueblo se han trasladado fuera del municipio a trabajar. Hay muchos jóvenes que quisieran instalarse en el pueblo pero hoy por hoy, las perspectivas laborales son limitadas.

Por otro lado, la construcción de la nueva Residencia para la 3ª Edad ha permitido que la gente mayor pueda permanecer en el pueblo.

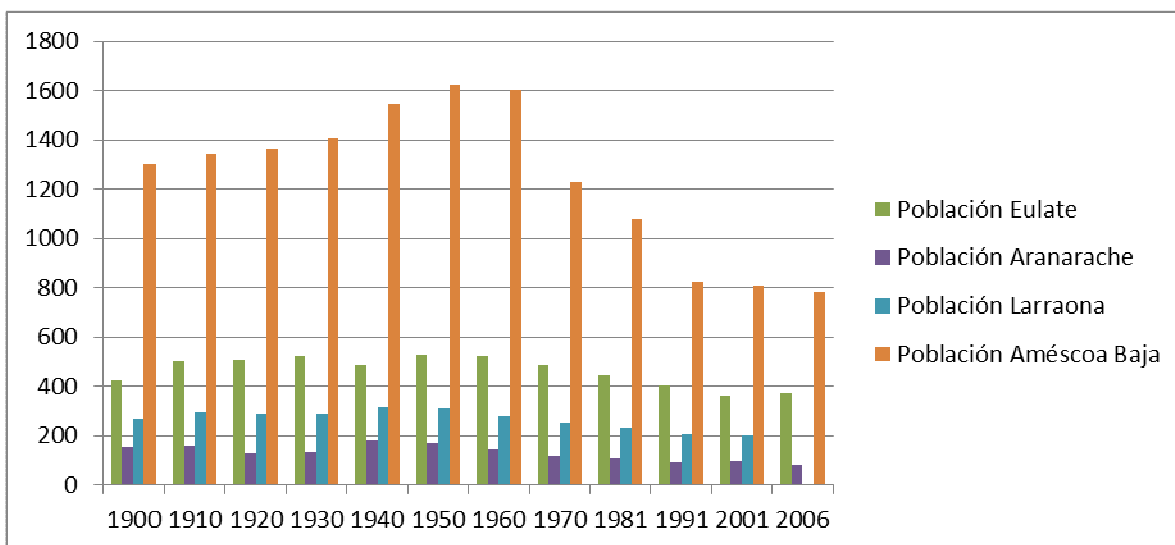
No se prevé un crecimiento considerable del pueblo a corto plazo, si bien se espera, con la redacción del Plan Municipal, poder dinamizar las posibilidades de crecimiento, y regeneración del tejido económico y social.

La densidad demográfica del municipio es de unos 26,5 hab/Km², inferior a la media del conjunto de Navarra que ronda los 50 hab/Km².

La población se concentra en torno a la carretera, siendo una de las características del pueblo la no existencia de viviendas apartadas del núcleo urbano.



Cuadro 1: Evolución de la población de Eulate (Años 1.900 – 2.013).



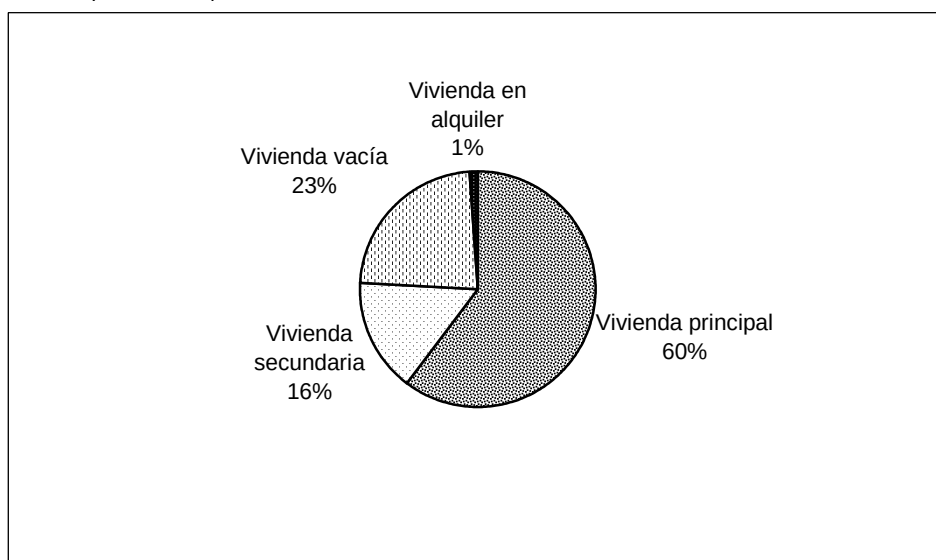
Cuadro 2: Evolución de la población del Valle de las Améscuas desde 1900.

De acuerdo a los datos consultados se observa un decrecimiento pausado de la población de Eulate, en concordancia con el decrecimiento de los términos municipales adyacentes de Aranarache, Larraona y Améscoa Baja.

1.2.4. Vivienda

La línea que delimita el suelo considerado urbano, a día de hoy, encierra una superficie de 0,15 Km².

El parque de vivienda, según el Censo de Viviendas de 2.001, ascendía a 174 de las cuales 105 estaban destinadas a residencia habitual, 27 a 2ª residencia, 4 vacías y 2 en alquiler.



Esquema de distribución de las viviendas

El estado de la vivienda, así como su tipología y estética son bastante irregulares en todo el pueblo.

Se está realizando un estudio de las tipologías, materiales y técnicas de construcción que puedan considerarse propias del pueblo, con el fin de establecer, posteriormente en el Plan General, aquellas directrices que definan en el futuro la imagen urbana que se quiere recuperar y redefinir del pueblo.

La trama urbana es bastante oxigenada, salvo en puntos específicos que serán objeto de estudio. Muchas viviendas conservan la huerta anexa, o bien disfrutan de huertas cercanas. Los cierres de huertas y parcelas son de piedra, cualidad que sería bueno conservar. Muchos de estos cierres han sido restaurados y recuperados gracias a una reciente iniciativa del Ayuntamiento.

La mayor parte de las últimas construcciones que se han realizado son viviendas unifamiliares aisladas, siguiendo criterios constructivos y estéticos no siempre acordes a la tradición propia del valle.

1.2.5. Infraestructuras

En primer lugar hay que destacar una deficiencia considerable en comunicaciones. Los pueblos de Améscoa Alta forman parte del 1% de poblaciones de Navarra que se encuentran a más de 20 minutos de una vía rápida. La comunicación del pueblo con las principales ciudades, Estella, Pamplona, Vitoria y Alsasua, se realiza a través de carreteras secundarias, de trazados sinuosos, con tramos en mal estado y a veces de difícil o imposible acceso por causas meteorológicas: nieve, desbordamiento del río Urederra, desprendimientos....



Esto dificulta la opción de personas que quieran vivir en el pueblo y trabajar fuera de él.

En cuanto a las redes de abastecimiento y saneamiento se han ido renovando y mejorando progresivamente en los últimos años. Existe depuradora de aguas residuales.

Las redes eléctrica y de telefonía son aéreas, y sería conveniente tender a enterrarlas.

La red de iluminación pública es escasa en varios puntos del pueblo.

La cobertura de telefonía móvil y ADSL son deficitarias.

1.2.6. Equipamientos y servicios

En el caso de los equipamientos hay que tener en cuenta que Eulate forma parte de un valle como es el de las Améscoas y que dado el tamaño de los pueblos que componen el valle, el conjunto de población resultante hace necesario pensar que el mantenimiento y sostenibilidad de muchos equipamientos, por ejemplo los de carácter educativo, deportivo o cultural de cierta entidad son sólo viables si se plantean a nivel del conjunto del valle.

1.2.7. Educación

La educación infantil y primaria se imparten en el Colegio Público las Améscoas de Zudaire.

No existe oferta de 0 a 3 años.

Para la educación secundaria los niños se han de trasladar a Estella.

1.2.8. Sanidad

En Eulate existe Centro de Atención primaria. Para casos más graves se trasladan a Estella. Eulate cuenta con una Residencia para la 3ª edad con 28 plazas.

1.2.9. Equipamientos culturales y deportivos. Bienestar social.

La única zona habilitada para realizar deporte en el pueblo es el frontón cubierto. Las actividades de tipo cultural se realizan en salas del Ayuntamiento o en el frontón. Junto al frontón, delante del cuartel, se sitúa una zona de columpios. En el Valle de Eulate, hay ludotecas, una de ellas en Eulate, las otras en Zudaire y Larraona. La biblioteca del Colegio Público de las Améscoas, completa la oferta de ocio y cultura infantil. Existen dos Centros Cívicos, uno en Larraona y otro en Aranarache; una Asociación Juvenil en Eulate y una Deportiva en Aranarache.

1.2.10. Sector industrial, agrícola y ganadero:

El sector **industrial** queda definido principalmente por: Fábrica de muebles Andreu Nort S.A., serrería Maderas Usarbarrena y 5 queserías.

En el sector **ganadero** cabe destacar el gran número de explotaciones existentes dentro del núcleo urbano. A la hora de desarrollar el Plan Municipal se estudiará los criterios para regular su uso dentro del núcleo urbano.

Estas explotaciones dentro del núcleo urbano se reparten entre ganado equino, vacuno y porcino pero lo que prima es el ovino.

Las explotaciones fuera del núcleo urbano se dedican: dos al ganado ovino y una a la cría de aves.

La producción **agrícola** se centra básicamente en el cereal. El cultivo predominante en la zona es el cereal para grano. La incidencia de cultivos forrajeros y leguminosas en grano es menor. Cultivos que en otras épocas tuvieron gran importancia, como la patata, se han visto relegados a las huertas familiares debido a la caída de los precios en el mercado. Los



cultivos de hortalizas son abundantes en la zona pero en pequeños huertos familiares para el autoconsumo.

1.2.11. Recorridos peatonales y barreras arquitectónicas

Se está estudiando y quedará reflejado en el Plan General una mejora de los recorridos peatonales, tanto dentro del núcleo urbano como aquellos que son utilizados por sus habitantes para pasear.

Cabe destacar la ausencia de seguridad para los peatones que caminan por la calle principal del pueblo, a la que además dan directamente los accesos de muchas de las viviendas que conforman la calle. Hay que tener en cuenta que es la calle donde más servicios se encuentran: supermercado, farmacia, oficinas bancarias, consultorio médico... por lo que el tránsito peatonal es importante y por tanto el tráfico rodado se debiera controlar.

Otros recorridos habituales que resultan peligrosos para el peatón son los que van hasta la ermita de San Eloy, a la entrada del pueblo desde Estella, o el recorrido hasta Aranarache.

En cuanto a las personas con movilidad reducida, hay que tener en cuenta que en Eulate, alrededor del 30% de la población tiene más de 60 años, entre ellos, las personas que están en la Residencia de la 3ª edad, o las que llevan cochecitos de niños... Por ellos es aún más importante lo dicho anteriormente en cuanto a la seguridad frente al tráfico rodado. Se estudiará, además, reducir al máximo ó buscar alternativas a las posibles barreras que pudieran encontrarse en sus recorridos habituales.

1.2.12. Zonas verdes, zonas de estancia

No existen en el pueblo **zonas verdes públicas** de relevada importancia.

El hecho de que el pueblo se encuentre en un enclave rodeado de naturaleza y arbolado, no excusa la no existencia de algunas zonas verdes con arbolado, de acceso público, dentro del núcleo urbano. Creemos que en este aspecto sería interesante potenciar y acondicionar mejor las zonas de estancia y de paseo habitual de los habitantes.

1.2.13. Otros equipamientos

- Equipamientos de tipo **religioso** son la Iglesia de San Martín, la ermita de San Juan, varias ermitas y el cementerio.
- Equipamientos de tipo **administrativo**: Ayuntamiento, cuartel de la Guardia Civil.
- Sector **servicios**: hay dos oficinas bancarias, una farmacia, un supermercado, un bar-restaurante, una carnicería, un refugio juvenil, peluquería...

1.3. DIAGNÓSTICO

Los siguientes datos han sido extraídos del análisis D.A.F.O del Plan Estratégico del valle de Améscoa.

1.3.1. Debilidades

- Las vías de comunicación, sus dimensiones, estado del firme y la situación del municipio respecto a las carreteras principales de Navarra, contribuyen al aislamiento del pueblo y limitan sus oportunidades de desarrollo.



- Existencia de solares y edificaciones vacías y algunas de ellas en estado de total abandono, dentro del núcleo urbano.
- Deficiencias en el tránsito peatonal en la calle principal, ya que existen muy pocos tramos con espacio reservado para tal fin.
- Baja natalidad y disminución paulatina de la población por la poca perspectiva de empleo.
- Fragilidad del patrimonio debido a una escasa protección y vigilancia.

1.3.2. Amenazas

- Pérdida de población, emigración laboral de jóvenes, descenso de la natalidad y envejecimiento de la población.
- Limitada accesibilidad de la zona para acopio de materias primas y comercialización de productos transformados.
- Existencia de edificaciones en estado de ruina y con pocas perspectivas de rehabilitación debido a los altos costes.

1.3.3. Fortalezas

- Zona de gran interés natural y paisajístico.
- Diversidad de elementos de interés turístico.
- Presencia de gran número de edificaciones y elementos de interés artísticos (palacio, humilladero, ermitas, lavaderos, escudos, estelas...)
- Producción de alimentos de alta calidad.
- Rendimiento medio-alto del cereal y condiciones meteorológicas adecuadas para cultivos tradicionales (patata...)
- Condiciones adecuadas para ganado ovino de raza latxa.
- Posibilidad de disponer de terrenos comunales para aprovechamiento del ganado.
- Topografía adecuada para la explotación de la madera.
- Existencia de recursos agrícolas, ganaderos y forestales susceptibles de ser industrializados.
- Existencia de recorridos y rutas ambientales por todo el municipio y en conexión con las sierras de Urbasa y Lóquiz, y con los municipios colindantes.

1.3.4. Oportunidades

- Lugar idóneo para la oferta de turismo rural de calidad, oferta de tranquilidad, segunda vivienda y ocio en contacto con el medio rural.
- Mercado en auge de los productos ecológicos y típicos de un lugar.
- Condiciones adecuadas para la producción de ganadería extensiva y ecológica.
- Industrialización potencial de los recursos generados en la zona.



1.4. EVALUACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El municipio de Eulate no cuenta con ningún planeamiento vigente.

Las actuaciones que se han llevado a cabo han estado bajo la supervisión del Ayuntamiento de Eulate, la oficina de O.R.V.E con sede en Estella y del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno de Navarra.

Las zonas del municipio pertenecientes a la sierra de Lóquiz o la zona de la Aldaya tienen normativas propias por su carácter de L.I.C. y Monte de Utilidad Pública

El hecho de no contar con planeamiento vigente ha traído consigo, entre otras, las siguientes consecuencias:

- Al no existir un catálogo de los edificios de interés, se han realizado actuaciones que perjudican tanto a los monumentos, como a la relación de estos con el pueblo: el caso más claro es el de el edificio situado al lado del Calvario, monumento catalogado y declarado Bien de Interés Cultural, que condenó en su día la posibilidad de que la llegada a Eulate desde Estella estuviese marcada por la visión del crucero. También hay que señalar existencia de viviendas próximas al Palacio de los Álvarez de Eulate.
- Al no existir ningún estudio previo sobre tipologías características del lugar, la estética que han adoptado muchas construcciones nuevas, no armoniza con el entorno, ni en volumen, ni en acabados. Esto mismo ha ocurrido también en obras de reforma o rehabilitación, que han adoptado materiales y formas ajenas al aspecto inicial de los edificios a los que pertenecían.
- Hormigonado masivo de las calles como única solución a la pavimentación.

1.5. ESTRATEGIAS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

En base a la L.F. 35/2002, a lo tratado en puntos anteriores, a las demandas y necesidades expuestas, así como de los valores del suelo y de la posibilidad de desarrollo que presenta el municipio, se estudiarán zonas de actuación dentro del suelo urbano, localizando áreas idóneas para áreas urbanizables y reservas de suelo para desarrollos futuros, así como la adecuada delimitación del suelo urbano y la cuantificación del modelo propuesto.

El desarrollo residencial previsto para el núcleo urbano en función de los objetivos y criterios analizados se puede sintetizar en las siguientes ideas básicas:

1. Fomentar la regeneración de áreas urbanas deterioradas o sin consolidar que existen dentro del casco urbano. Hay que estudiar la consolidación de la edificación existente, así como el carácter del conjunto de la población, intentando armonizar las nuevas edificaciones con las existentes, y procurando recuperar el aspecto primar las construcciones del pueblo que se han ido deteriorando por actuaciones cc no siempre adecuados.
2. Reconfigurar las áreas de borde y redefinir la línea actual que delimita el suelo urbano.
3. Apostar por una consolidación de la trama urbana, evitando la dispersión edificatoria y una ocupación de densidad alta o volúmenes excesivos.
4. Prever zonas para ubicar talleres ó pequeñas empresas.
5. Mejorar la seguridad del tránsito peatonal.



6. Potenciar las relaciones entre las distintas partes del núcleo urbano, el entorno físico y los otros pueblos del valle.
7. Incluir premisas medioambientales de obligado cumplimiento, en apoyo a la apuesta energética realizada por el Ayuntamiento.



2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL PLANEAMIENTO

2.1. INTRODUCCIÓN

La redacción del presente P.G.M. viene determinada, en un principio, por la inexistencia de planeamiento vigente y a las necesidades ya apuntadas en el apartado de “Estudio de Necesidades de la Memoria Descriptiva, y en particular a la legislación en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, LF 35/2002, aprobada en diciembre del año 2002. Ello es motivo más que suficiente para entender la justificación del planeamiento que se presenta. Dicho esto y con el fin de no ser reiterativos, el P.G.M. pretende dar soluciones a las necesidades expuestas en apartados precedentes con una perspectiva a medio plazo, por cuanto los Redactores plantean con esta propuesta una ordenación que no haga precisa la revisión del P.G.M. a corto plazo, teniendo en cuenta que el urbanismo puede necesitar adecuarse a ciertos cambios en un momento determinado que puedan llevarse a cabo mediante Modificaciones Puntuales de carácter pormenorizado que no hagan cambiar la estructura general prevista.

El Equipo Redactor es consciente y en la presente Memoria así se manifiesta de que, dado el nuevo giro que han adquirido las clasificaciones en la legislación autonómica, tanto del Suelo Urbano (ya reglado), como de los Suelos No Urbanizables, cuya regulación exige una justificación clara y concreta dadas sus características, resultará muy difícil efectuar una revisión del suelo propuesto en aras de la incorporación de Suelos No Urbanizables a Suelos Urbanizables. Por ello, se ha considerado prioritario:

1. Clasificar de una manera coherente el Suelo Urbano Consolidado según lo señalado en el artículo 92.1 de la L.F.O.T.U.
2. Clasificar como Suelo Urbano No Consolidado aquellos espacios que, reuniendo las condiciones enumeradas en los apartados c) y d) del artículo 92.1 de la L.F.O.T.U., permitan su integración en la malla urbana que constituye el Suelo Urbano Consolidado.
3. Clasificar como Suelo No Urbanizable –bien mediante protección o preservación –, aquellos terrenos que, una vez analizados y estudiados, reúnan de manera clara las características recogidas en el artículo 94 de la L.F.O.T.U.
4. Clasificar como Suelo Urbanizable Sectorizado aquellos terrenos que, no teniendo la condición de urbano o no urbanizable, pudieran incorporarse al desarrollo urbanístico con el fin de completar los espacios colindantes con el Suelo Urbano.
5. Clasificar como Suelo No Urbanizable de Salvaguarda del Modelo de Desarrollo aquellos terrenos que constituirán la base del futuro desarrollo de Eulate, una vez ejecutada la propuesta de este Plan General Municipal.

Procede aquí señalar que los Redactores del P.G.M., en coherencia con lo expuesto anteriormente sobre el desarrollo a largo plazo, asumieron, pese a no estar recogido en los Pliegos de Condiciones del concurso, desarrollar la mayoría de los Suelos Urbanos clasificados como No Consolidados y Urbanizables Sectorizados de uso residencial y de actividad económica, para facilitar el desarrollo de los mismos con una mayor agilidad y coherencia, como un proyecto único municipal, no obstante y en base a las alegaciones recibidas tras la exposición al público del documento de Aprobación Inicial, se ha



decidido establecer las Unidades de Ejecución de Suelo Urbano No Consolidado incluidas en la trama urbana y las Áreas de Reparto de Suelo Urbanizable colindantes, sin un desarrollo pormenorizado de las mismas a la espera de que se desarrollen en el futuro mediante las fórmulas urbanísticas existentes para tal fin.

En aquellas zonas de borde en que han desaparecido las unidades de ejecución establecidas en la Aprobación Inicial para el desarrollo, se ha establecido una clasificación del suelo como de Suelo No Urbanizable de Preservación del Modelo de Desarrollo, estableciéndose una serie de determinaciones en previsión a desarrollos futuros.

Por todo ello, el Equipo Redactor considera que, sobre la base de lo aquí expuesto, así como en el apartado de "Diagnóstico" y "Estudio de Necesidades", la propuesta es coherente y se encuentra justificada.

2.2. ADECUACIÓN DEL PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL AL CONCIERTO PREVIO

A. Con respecto al Estudio de Incidencia Ambiental

Mediante Resolución 44E/2014, de 5 de febrero, del Director General de Medio Ambiente y Agua, se formuló Declaración de Incidencia Ambiental favorable sobre el Plan Urbanístico Municipal de Eulate (BON nº44, de 5 de marzo de 2014).

Asimismo, el presente documento recoge las modificaciones establecidas en el condicionado de la DIA.

B. Con respecto a la estructura general y orgánica del territorio en el espacio comprendido entre el actual núcleo urbano y el MUP por el norte y con la reserva de terrenos para la posible variante por el sur.

Se han reservado terrenos para reserva futura como SNU de Salvaguarda del Modelo de Desarrollo en estas áreas, tal y como puede observarse en los planos de clasificación y ordenación del suelo.

Con respecto a la posible variante, se ha justificado su innecesaridad en el momento actual. No obstante se han previsto, en el entorno de dos caminos, una franja libre de construcciones, para su posible puesta en servicio como "variante" de la travesía actual, propuesta que ya fue considerada adecuada en el concierto previo.

Ambos trazados posibles se ubican al sur del suelo clasificado como suelo de desarrollo residencial y de actividad económica, tanto actual como futuro.

Para ello se incluye, como Anexo a la presente memoria, el plano P1 de la EMOT, modificado, y así evitar contradicciones e interpretaciones erróneas.

C. Con respecto a la propuesta de ubicación del área industrial

Se ha ubicado al sur del núcleo urbano, y al norte de los dos caminos elegidos como posibles trazados para la futura variante, por tanto el área industrial o de actividad económica siempre quedará enclavada entre la variante y el casco urbano, creando un continuo urbano.

D. Con respecto a la cuantificación del porcentaje de vivienda protegida.

El Servicio de Vivienda emitió el 7 de noviembre de 2013 informe favorable a la solicitud municipal de exención de vivienda protegida.



- E. Con respecto a la previsión de reserva de suelo para grandes espacios libres públicos (5m² /hab)

Se establece su justificación en el apartado 2.4.1 de la presente memoria. Estos espacios disponen de la dimensión adecuada y protagonismo en la vida urbana como espacios de relación, no situándose en lugares marginales o ineficaces.

- F. Con respecto al suelo no urbanizable y las propuestas de protección del mismo

Se han valorado las unidades ambientales homogéneas existentes en el término municipal, incluyendo la protección específica de los valores señalados en los informes emitidos por la Dirección General de Medio Ambiente

2.3. SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS

2.3.1. Red de Comunicaciones

En primer lugar hay que destacar una deficiencia considerable en comunicaciones. Los pueblos de Améscoa Alta forman parte del 1% de poblaciones de Navarra que se encuentran a más de 20 minutos de una vía rápida. La comunicación del pueblo con las principales ciudades, Estella, Pamplona, Vitoria y Alsasua, se realiza a través de carreteras secundarias, de trazados sinuosos, con tramos en mal estado y a veces de difícil o imposible acceso por causas meteorológicas: nieve, desbordamiento del río Urederra, desprendimientos....

2.3.2. Red de Interés Local

Forman parte de esta red de carreteras, a su paso por Eulate, la carretera NA-7130, que nace de la NA-718, atraviesa Eulate y discurre hasta Álava. Se trata de una vía de carácter comarcal, que distribuye el tráfico rodado atravesando la totalidad del término municipal de este a oeste, y lo conecta con los núcleos cercanos, y con la NA-718, hacia Estella y Olazagutia.

2.3.3. Carreteras municipales

Este tipo de carreteras lo constituye el resto de los caminos y viales urbanos. Son de distribución municipal y por lo general unifican pequeños lugares y algunas edificaciones diseminadas por el territorio. Si bien, en principio, su estado es aceptable y la mayoría se encuentran pavimentadas, algunas de ellas necesitan ser ampliadas y mejoradas.

2.3.4. Red viaria rural

Predominan en las zonas forestales, aunque también se dan próximas al núcleo y se encuentran reflejadas en los planos a escala 1/5.000.

En relación al cumplimiento de los objetivos forales propuestos en relación a la existencia de una variante el Equipo Redactor entiende, tal y como quedó de manifiesto en reuniones sucesivas de la comisión de seguimiento de desarrollo del Plan General Municipal, que la reserva de suelo para la ejecución de una variante exclusivamente para el núcleo urbano de Eulate es un sin sentido, siendo más lógico pensar a futuro en un trazado que incluyese los municipios de Arana y Larraona y se pensase, a su vez conjuntamente con Améscoa Baja.

Dada la inviabilidad del desarrollo de tal propuesta a corto y medio plazo, se acordó proponer en la normativa distancias de respeto de la edificación que pudiera construirse en SNU respecto a los dos trazados parcelarios que atraviesan el municipio por el sur, y



dejar para más adelante, en coordinación con la Dirección General de Obras Públicas, la elección de la mejor ubicación para posibles nuevos trazados viarios. Por ello, no se entiende necesario clasificar suelo como SNU de Preservación de Reserva para infraestructuras.

Sin embargo, sí se entiende razonable, e incluso necesario, posibilitar la ampliación de los caminos mencionados con el fin de posibilitar en el futuro una actuación al respecto. Para ello se ha incluido, tanto en la documentación gráfica como en la escrita, un retranqueo mínimo en interior de parcela para construcciones en SNU, con respecto a los caminos parcelarios del sur, de 8m a cada lado para la edificación y 5m para cierres de parcela, a medir desde el borde exterior del camino. Con esta medida se garantiza la reserva de suelo libre de construcción para actuaciones futuras en materia de infraestructuras viarias.

2.3.5. Abastecimiento de Agua Potable

La red de distribución de abastecimiento de aguas en Eulate se realiza desde el depósito ubicado al norte del casco urbano, el cual se abastece desde los manantiales de Tobera e Iturraldia. En el informe anexo al presente documento de memoria (Anexo 1) realizado por la ingeniería CONTEC se define en detalle las características técnicas de la red, donde se puede apreciar que el volumen asumible por la instalación es muy superior al necesario para la ampliación de la capacidad residencial prevista en el presente PUM.

La red de distribución está compuesta por una red ramificada que forma malla en el núcleo urbano, la cual, partiendo del depósito, da servicio a todo el casco urbano de Eulate. La capacidad de este depósito es de unos 100 m³, suficiente para el abastecimiento de la población actual y prevista en desarrollo del planeamiento. Dicha malla y la red ramificada se encuentra en un estado mejorable, debiéndose prever una partida a mejorar la red existente.

De los datos expuestos anteriormente, se deduce a fecha actual, una población de unos 332 habitantes. Dado que la nueva capacidad residencial prevista por el PGM se establece en 73 nuevas viviendas en Suelo Urbano No Consolidado, si contamos 2,5 habitantes por vivienda obtenemos 183 nuevos habitantes, con un total de 515 habitantes para Eulate (suponiendo el desarrollo de todas las previsiones del PGM y la ocupación de la totalidad de las nuevas viviendas previstas). Calculando 200 litros por habitante y día nos dan 103.000 litros por día, o lo que es lo mismo 103 m³.

La realidad nos indica que no existen problemas de abastecimiento, y con el depósito existente, es suficiente para dar servicio a las viviendas actuales y a las 73 previstas, por lo que no procede realizar ninguna actuación al respecto.

Dada la reserva de suelo que se prevé a largo plazo, el Suelo de Entorno en la categoría de SNU de Salvaguarda del Modelo de Desarrollo para futuro uso residencial deberá, obligatoriamente, prever el abastecimiento de agua necesario para su uso.

2.3.6. Saneamiento

La red de saneamiento de Eulate abarca prácticamente la totalidad de su núcleo urbano y se encuentra conectada al colector general que conduce los vertidos, por gravedad, a la depuradora de aguas fecales, controlada por NILSA. (Ver informe Anexo 1)

La tecnología aplicada en la depuradora de aguas residuales es el lecho bacteriano. El habitante equivalente es una medida de contaminación que se calcula dividiendo la carga total de contaminación por un valor estándar de contaminación por habitante. Este valor estándar se define en el Real decreto Ley 11/1995, de 28 de diciembre, como la carga orgánica biodegradable con una demanda bioquímica de oxígeno de 5 días (DBO5) de 60 gramos de oxígeno por día. La diferencia entre habitantes equivalentes suele deberse a contaminación de origen ganadero e industrial.



En el apartado 7.7 del Estudio de Incidencia Ambiental se define en detalle las características técnicas de la instalación, donde se puede apreciar que el volumen asumible por la depuradora es muy superior al necesario para la ampliación de la capacidad residencial prevista en el presente PUM.

El cauce receptor de la depuradora es el regajo de Arbero, que vierte sus aguas sobre el río Ubiarra, que corresponde a la cuenca del río Ega.

Se recomienda la construcción de redes separativas en todos los lugares en los que las redes sean unitarias, es algo costoso, pero que proporciona mejores rendimientos, evitando sobredimensionar la estación de depuración de aguas residuales. Asimismo, se prevé que las instalaciones en nuevas urbanizaciones, se ejecuten de esta forma, en red separativa.

Todas las redes de saneamiento y sus conducciones aparecen reflejadas en los planos de información correspondientes. El Excmo. Ayuntamiento de Eulate ha ido ejecutando nuevas redes de saneamiento que se han reflejado asimismo en la documentación gráfica.

Dada la reserva de suelo que se prevé a largo plazo, el Suelo de Entorno en la categoría de SNU de Salvaguarda del Modelo de Desarrollo para futuro uso residencial deberá, obligatoriamente, prever tratamiento de sus aguas.

- Medidas para una gestión sostenible del agua en las urbanizaciones y nuevas construcciones

La incorporación de medidas de ahorro de agua en la fase de diseño de los proyectos constructivos es importante para garantizar una correcta gestión del agua durante la fase de explotación. Los proyectos de urbanización deberán contemplar el uso de tecnologías de ahorro de agua:

- Uso de sistemas reguladores de caudales y volúmenes en las viviendas. Se deberá de favorecer los usos de productos y sistemas que tengan el distintivo de Garantía de Calidad Ambiental. Entre los productos que ya se fabrican con este distintivo se pueden citar los siguientes: grifos y elementos de duchas, limitadores de caudal, cisternas de lavabo, grifos electrónicos o electrostáticos, sistemas de recirculación de aguas grises para su utilización en los sanitarios, etc.
- Sistemas de almacenaje de agua de lluvia para hacer frente a periodos de sequía.
- La red de alcantarillado deberá de ajustarse a lo que determina la normativa autonómica y local al respecto.

2.3.7. Energía Eléctrica y Alumbrado

El término municipal de Eulate se encuentra atravesado por diversas líneas de alta tensión, de 13,2 Kv, de la empresa suministradora Electra Saltea, que dan servicio a toda la población del término municipal, a través de una red de baja tensión, desde los centros de transformación. Consultada la documentación con la citada compañía, el crecimiento previsto en Eulate se entiende adecuado para la red de alta existente que suministra al Municipio, la cual es suficiente para su implantación.

Desde los centros de transformación parte la red de baja tensión, que distribuye la energía a todas las edificaciones del término municipal.

Conviene destacar que el Suelo No Urbanizable de Salvaguarda del Modelo de Desarrollo para futuro uso residencial deberá resolver de manera independiente su suministro y la conexión a la red de alta tensión.

La red de alumbrado público está compuesta por diversos circuitos que, alimentándose de la red de distribución a través del correspondiente cuadro de protección, dan servicio a prácticamente todas las vías urbanas del término municipal.



El Ayuntamiento de Eulate está renovando la red de alumbrado público por zonas. Las luminarias que equipan la red en el casco urbano tienen una potencia de 150 W y su estética queda definida en las Ordenanzas de Urbanización.

2.3.8. Estudio de movilidad

En primer lugar, indicar que el presente apartado no se corresponde con un Estudio de Movilidad (tal y como debiera entenderse), sino como una pequeña aproximación al complejo asunto de la movilidad, realizando un análisis de la situación actual del municipio de Eulate, efectuando un diagnóstico y aportando unas premisas de partida, recogidas en el presente PUM, para conseguir mejorar la Movilidad en la dirección única, que es la Movilidad Sostenible.

La movilidad debe entenderse analizando cuatro aspectos fundamentales: la red vehicular privada, la red de transporte pública, la red peatonal y la red de bicicletas.

Con respecto a la **red de vehículos privados**, la más extendida en el municipio, indicar que en general funciona de una manera adecuada, tanto a nivel local (dentro del municipio) como comarcal (principalmente en su relación con las poblaciones colindantes y la NA-718). Sin embargo el desarrollo sufrido en las últimas décadas, aunque pequeño, no se ha visto acompañado por una mejora de las conexiones viarias. Conviene hacer una reflexión pormenorizada al respecto.

La red viaria principal del término municipal es muy clara, la NA-7130, dividiendo el municipio en dos partes claramente diferenciadas, quedando el núcleo urbano tradicional atravesado en dirección este oeste por el citado eje viario.

Por esta vía circulan vehículos de paso a lo largo del núcleo urbano de Eulate, pero su relevancia es escasa dado el bajo volumen de tránsito. La carretera NA-7130 queda supeditada a relación local con las poblaciones limítrofes, Arnanache, Larraona y Ecala, así como de acceso a la carretera NA-718.

Con estas determinaciones, parece evidente que el paso de la carretera por el núcleo urbano, se debe considerar como mera travesía, para dar acceso a las diferentes zonas de la localidad, por lo que se ha previsto un tratamiento diferenciado en cuanto a la pavimentación de la zona central, junto a la Iglesia y nueva plaza prevista en el desarrollo del PGM. Este elemento de variación de la pavimentación convencional, además de organizar el tráfico proporcionan una mayor seguridad vial, puesto que obligan a una reducción de la velocidad de circulación de los vehículos rodados.

Por lo general, el núcleo de Eulate se encuentra bien señalizado, y los sentidos de circulación se encuentran bien diferenciados, no existiendo prácticamente problemas de circulación en el núcleo consolidado.

El núcleo urbano dispone de viales bien definidos aunque de reducida sección viaria y escasa cantidad de aparcamientos. No obstante, no se aprecian grandes problemas de aparcamiento en esta zona, pues se aprovechan los ensanchamientos de los viales y los aparcamientos en superficie de la zona central del casco.

Con respecto a los nuevos viales previstos en la trama urbana, se han planteado con criterios de movilidad sostenible, favoreciendo al peatón frente al vehículo, así como creando una malla viaria que permita diferentes posibilidades de conexiones entre diferentes puntos, lo que facilita los desplazamientos. Con la solución existente se han paliado los problemas de capacidad de los viales diseñando gran parte de ellos como de sentido único, lo cual mejora la circulación y, por otro lado, la colocación de aparcamientos, además de proponer ampliar la sección de algunos viales ya existentes y la creación de otros nuevos.

En segundo lugar, de gran trascendencia en la movilidad urbana, cabe analizar el **transporte público colectivo**. Eulate es una parada de la línea de autobuses comarcal, lo



que permite una conexión con los municipios colindantes, y sobre todo con Estella, punto principal de actividades en la zona.

La posible mejora de este servicio vendría por un aumento de la frecuencia del servicio, al menos en horas punta, para lo cual se debería recabar información puntual de los usuarios al respecto y personalizar la frecuencia, con menor tiempo de espera en dichos periodos. Lamentablemente, el planeamiento municipal no es competente en la materia, por lo que únicamente puede establecer las premisas de facilitar la gestión de la compañía.

En este apartado, dado que los nuevos crecimientos residenciales se plantean a una distancia pequeña de la actual línea de servicio, no se considera conveniente actuación alguna, salvo la mencionada en el párrafo anterior.

Con respecto a la afección del tránsito de este tipo de vehículos por el casco urbano, se entiende adecuada la localización de la marquesina y parada de autobuses, en la Travesía, de manera que los autocares únicamente circulan por dicha vía.

En tercer lugar, **la red peatonal** en Eulate se realiza en la mayor parte, coexistiendo con la red vehicular, lo que genera problemas de seguridad vial en el centro urbano del municipio. La mayor parte de calles del centro urbano se han pavimentado sin diferenciar espacios entre peatón y vehículo lo que mejora la amplitud de la calle, complicando la relación coche-peatón.

En las ordenanzas de urbanización, se establecen las premisas básicas necesarias que facilitan la sucesiva mejora de la red peatonal, diferenciándola de la red vehicular (al menos en cuanto a materiales y o diseño urbano, sin precisar resaltes ni bordillos), creando jerarquías viarias de manera que se pueda peatonalizar algunas vías secundarias, distribuyendo los vehículos por las vías principales.

El principal problema de coexistencia se observa en la Travesía de la NA-7130, al no disponer de aceras. En el espacio central del núcleo urbano se prevé un tratamiento diferenciado en cuanto a la pavimentación, para facilitar el tránsito peatonal en sentido transversal a la carretera, recomendándose la realización de un convenio urbanístico al efecto con la Dirección General de Obras Públicas, como titular de la citada carretera.

Todo lo explicado anteriormente se refleja de manera esquemática, en el plano 06-Movilidad de la documentación gráfica del presente PUM.



2.4. CLASIFICACIÓN DE SUELO

El sentido de la clasificación del suelo es el de establecer los distintos regímenes jurídicos aplicables a la propiedad de las distintas clases de suelo, o con otras palabras, las distintas condiciones (derechos y obligaciones) inherentes a la propiedad del suelo.

2.4.1. SUELO URBANO

Se delimita el Suelo Urbano, en aplicación del artículo 92 de la Ley 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Navarra. A tal efecto, se acompañan planos de información sobre servicios urbanísticos, así como de la edificación y urbanización existente, una vez constatada la información obtenida.

Es por ello que, a los efectos de la clasificación de Suelo Urbano, se han distinguido las zonas que han merecido esta clasificación por contar con todos los servicios urbanísticos y un grado de urbanización adecuado.

Las superficies calificadas en cada zona de ordenación son las siguientes:

- Residencial Mixto, Colectivo y Unifamiliar (con ordenación detallada): constituyen las zonas donde el uso predominante, existente y propuesto, es el de viviendas unifamiliares existentes y se alterna con algunas construcciones de uso residencial colectivo o plurifamiliar. Se propone una ordenación específica de la edificación y espacio libre privado, ya desde el planeamiento. Principalmente se ubica en el casco urbano y áreas colindantes, en zonas consolidadas por la edificación y/o urbanización. Esta tipología es la más amplia de todas, en virtud de poder dar cabida, y no dejar fuera de ordenación, aquellas construcciones de marcado carácter colectivo, al tiempo que permitir el uso residencial unifamiliar en aquellas parcelas vacantes.
- Residencial Mixto, Colectivo y Unifamiliar (sin ordenación detallada): constituyen las zonas donde el uso predominante, existente y propuesto, es el de viviendas unifamiliares existentes y se alterna con algunas construcciones de uso residencial colectivo o plurifamiliar. En estas parcelas, el planeamiento establece unos parámetros edificatorios, ocupación y/o edificabilidad, sin establecer unas alineaciones de la futura edificación en interior de parcela, que será libre. Principalmente se ubica en el casco urbano y áreas colindantes, en zonas consolidadas por la edificación y/o urbanización, en parcelas donde se permite un área de movimiento de la edificación, al no ser relevante en la ordenación urbanística.
- Residencial Colectivo (con ordenación detallada): constituyen las zonas donde el uso predominante, existente y propuesto, es el residencial colectivo o plurifamiliar. En estas parcelas se propone ya una ordenación específica de la edificación y espacio libre privado, desde el planeamiento.
- Residencial Colectivo (sin ordenación detallada): constituyen las zonas donde el uso predominante, existente y propuesto, es el residencial colectivo o plurifamiliar. En estas parcelas, el planeamiento establece unos parámetros edificatorios, ocupación y/o edificabilidad, sin establecer unas alineaciones de la futura edificación en interior de parcela, que será libre.
- Residencial Unifamiliar con ordenación detallada: son aquellas zonas donde las viviendas tienen un marcado carácter de viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o en hilera. Se propone ya una ordenación específica de la edificación y espacio libre privado, ya desde el planeamiento.
- Residencial Unifamiliar sin ordenación detallada: son aquellas zonas donde las viviendas tienen un marcado carácter de viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o en hilera. En estas parcelas, el planeamiento establece unos parámetros edificatorios, ocupación y/o edificabilidad, sin establecer unas alineaciones de la futura edificación en interior de parcela, que será libre.



- Actividad Económica: formado por la nave existente dentro del núcleo urbano, serrería, y las propuestas al sur en Suelo Urbanizable, próximas al lavadero.
- Dotacional: recogen aquellos usos que deben ubicarse para el complemento equipamental de los usos característicos y que, en principio, cuando existe un uso prioritario, se ha considerado la posibilidad de otras alternativas. Pueden tener carácter público o privado. En el caso de preverse como nueva creación, se ofrecen diversas alternativas de uso.
- Espacio libre de uso y dominio privado: Son aquellas zonas libres con edificaciones restringidas que, estando vinculadas a terrenos con aprovechamiento lucrativo pero que en ese espacio así determinado en el planeamiento, sólo tienen los usos permitidos en la Normativa Urbanística y Ordenanzas de Edificación. Particularmente se definen aquellos espacios tradicionalmente utilizados como acceso a la vivienda y suponen una ampliación del espacio público, que deberán mantener dicha condición, no autorizándose su cerramiento.
- Espacio libre de uso y dominio público: Son aquellas zonas que constituyen los Sistemas Generales y Locales de espacios libres que ya se encuentran realizados o se prevén para dar cabida a los estándares fijados por la L.F.O.T.U. Comprenden las zonas verdes, plazas, paseos, bulevares y parques urbanos.

Se han delimitado cuatro Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado, todas ellas de uso residencial y sin ordenación pormenorizada.

En el Cuadro siguiente se puede comprobar el cumplimiento de los parámetros recogidos en la L.F.O.T.U. Asimismo, el cumplimiento de los citados artículos de la Ley se puede verificar en los planos de ordenación a escala 1:1.000 y en los de clasificación y estructura general, a escala 1:5.000.

Cuadro Resumen Unidades de Ejecución en S.U.N.C. Justificación del cumplimiento L.F.O.T.U. Uso residencial

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE USO RESIDENCIAL

ÁMBITOS SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR	U.E.	USO GLOBAL	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAM.	Nº ESTIMADO DE VIVIENDAS	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	AP. MEDIO
RESIDENCIAL OESTE	U.E.-R.2	Residencial Unifamiliar	2.863,08	A definir en el Plan Parcial	1.145,23	5	A definir en el Plan Parcial	A definir en el Plan Parcial	0,4000
	U.E.-R.3	Residencial Unifamiliar	4.215,00	A definir en el Plan Parcial	1.686,00	6	A definir en el Plan Parcial	A definir en el Plan Parcial	0,4000
	U.E.-R.4	Residencial Unifamiliar	3.424,40	A definir en el Plan Parcial	1.369,76	5	A definir en el Plan Parcial	A definir en el Plan Parcial	0,4000

TOTAL			10.502,48	-	4.200,99	16	-	-	
-------	--	--	-----------	---	----------	----	---	---	--

SECTOR	U.E.	USO GLOBAL	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAM.	Nº ESTIMADO DE VIVIENDAS	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	AP. MEDIO
RESIDENCIAL ESTE	U.E.-R.1	Residencial Unifamiliar	5.775,50	A definir en el Plan Parcial	3.176,53	20	A definir en el Plan Parcial	A definir en el Plan Parcial	0,5500

TOTAL			5.775,50	-	3.176,53	20	-	-	
-------	--	--	----------	---	----------	----	---	---	--

TOTAL SUNC			16.277,98		7.377,52	36			
------------	--	--	-----------	--	----------	----	--	--	--

2.4.2. SUELO NO URBANIZABLE:

El Suelo No Urbanizable está constituido por aquellos terrenos que han de ser protegidos o preservados de los procesos de desarrollo urbanístico y, en todo caso, de conformidad con lo señalado en el artículo 94 de la L.F.O.T.U., los siguientes:

- Los terrenos sometidos a un régimen específico de protección incompatible con su transformación, de conformidad con la legislación de ordenación del territorio o con la normativa reguladora del dominio público, las costas, el medio ambiente, el patrimonio cultural, las infraestructuras y de otros sectores que justifiquen la necesidad de protección.
- Los terrenos que, sin estar incluidos entre los anteriores, presenten relevantes valores naturales, ambientales, paisajísticos, productivos, históricos, arqueológicos, culturales, científicos, educativos, recreativos u otros que los hagan merecedores de protección o preservación al modelo de desarrollo, cuyo aprovechamiento deba someterse a limitaciones específicas.
- Los terrenos que, habiendo sufrido una degradación de los valores enunciados en el apartado anterior, deban protegerse a fin de facilitar eventuales actuaciones de recuperación de dichos valores.
- Los terrenos amenazados por riesgos naturales, tecnológicos o de otro tipo, incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de catástrofes, o que simplemente perturben el medio ambiente natural o la seguridad y salud públicas.

En suma, la clase de Suelo No Urbanizable tiene por objeto proteger o preservar ciertos terrenos, sometidos a regímenes especiales de protección o preservación, o en razón de sus valores, incompatibles con su transformación urbanística. Los propietarios de suelo incluido en estas "categorías" tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos conforme a la naturaleza y destino de los mismos y la utilización racional de los recursos naturales, de conformidad con lo que establece la legislación urbanística.

El uso principal de esta clase de suelo es el agrícola, ganadero, forestal, paisajístico, cinegético, recreativo, soporte de servicios técnicos, infraestructuras, etc.

La ordenación propuesta para el Suelo No Urbanizable está orientada hacia una mayor sostenibilidad, donde las peculiares características del medio determinen un planeamiento equilibrado, y no se limita a establecer una ordenación "en negativo" de este tipo de suelo, a base de restricciones al uso, sino que establece una ordenación "en positivo", con objeto de impulsar y mejorar las condiciones de uso de ciertas áreas, el entorno periurbano de Eulate, terrenos forestales, cauces y el patrimonio que constituyen las infraestructuras existentes.

Se distinguen dos categorías, Suelo No Urbanizable de Protección (SNUPrt) y Suelo No Urbanizable de Preservación (SNUPrs).

2.4.3. Suelo No Urbanizable de Protección (SNUPrt)

El Suelo No Urbanizable de Protección (Ley 35/2002, Art. 94.1 a, b, c) es aquél constituido por los terrenos incluidos en el municipio de Eulate que, por sus valores agrícolas, paisajísticos, naturales, ambientales, históricos, científicos, culturales, sujetos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público o de otra índole deban estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, o estén excluidos del proceso urbanizador en razón al modelo de desarrollo territorial.

La mayor parte del *Suelo No Urbanizable* de Eulate se califica en la categoría de *Protección*, dado que se ha considerado procedente el establecimiento de condiciones especiales relacionadas con la protección de las características naturales, paisajísticas y



culturales, actuales y/o potenciales, de estos espacios o enclaves frente a eventuales alteraciones.

Esta clase de suelo es afectada por una calificación que la divide en subcategorías, para cada una de las que se establecen condiciones específicas relacionadas con la tipología edificatoria permitida, la intensidad de los aprovechamientos y la naturaleza de los usos admitidos.

- Suelo No Urbanizable de Protección al Valor Ambiental

Se consideran espacios de Valor Ambiental las zonas deshabitadas donde las actividades humanas no cambian apreciablemente la fisonomía, la estructura y la función del espacio, ni limitan su capacidad para la auto reproducción. Las áreas naturales operan sin flujos energéticos o económicos directamente controlados por el hombre.

Estos son espacios con ecosistemas naturales que funcionan como sistemas accionados por la luz solar y de otras fuerzas naturales como la lluvia, flujos de agua y viento. Son espacios que en términos económicos pueden tener escaso valor pero que desde el punto de vista ecológico son insustituibles. Su función es la de purificar el aire, reciclar las aguas, producir alimento para la fauna, etc., es decir, desarrollar aquellos procesos necesarios para el mantenimiento de la vida sin más aportes energéticos que los naturales.

El *Suelo No Urbanizable de Protección al Valor Ambiental* comprende las siguientes subcategorías:

- Zona Fluvial: Sistema de cauces y riberas (SNUPrA: ZF)
- Espacios Naturales Protegidos (SNUPrA: ENP)
- Paisaje Natural (SNUPrA:PN)

- De protección a la Zona Fluvial: Sistema de cauces y riberas (SNUPrA: ZF)

Constituido por los terrenos situados fuera del Suelo Urbano, definidos en la legislación reguladora de las aguas continentales como cauces naturales, riberas y márgenes de las corrientes de agua, terrenos inundados y zonas húmedas, y la zona de servidumbre.

El listado de ríos de Eulate son los siguientes: río Uiarra (atraviesa el municipio de este a oeste, al sur del núcleo urbano) y regajo del Arbero, afluente del anterior que recoge las aguas superficiales de la falda sur de Urbasa.

En cuanto a los cauces, se trata de los espacios ocupados por el canal fluvial y aledaños de los ríos que discurren por el término de Eulate, que se encargan del transporte del caudal hídrico y sólido del sistema fluvial. Por ellos circulan caudales hídricos la mayor parte del año. El tipo rectilíneo e inciso del trazado del cauce en sectores altitudinales elevados se va suavizando hasta encontrar pequeñas morfologías curvilíneas en los sectores donde la pendiente lo permite.

- Espacios Naturales Protegidos: Lugar de Interés Comunitario (L.I.C.) de la Sierra de Lóquiz.

Constituido por los terrenos sometidos a algún régimen de protección por estar incluidos en la Red Natura 2000, creada por la Unión Europea para la conservación de la diversidad biológica, amparada por la Directiva 92/43/CEE, que tiene como objetivo el mantenimiento, en un estado de conservación favorable, de todos los tipos de hábitats y especies de flora y fauna declarados de interés comunitario en los anexos I y II de dicha Directiva; igualmente, quiere interiorizar, junto a los criterios meramente ecológicos, también los económicos sociales, culturales y territoriales para alcanzar el desarrollo sostenible.

En el caso de Eulate, dicha consideración la tienen los terrenos de la Sierra de Lóquiz, según cartografía facilitada por Gobierno de Navarra, y plasmada a la escala del planeamiento. En la propuesta de Lugares de Importancia Comunitaria (L.I.C.s) que integraron la Red Natura 2000, figura con el N° 257 y ocupa una superficie de 5,6 km² (560



Ha.) de los 10 km² que tiene el municipio y se sitúa al sur del mismo.

Alberga las mejores manchas de carrascales y quejigales, siendo uno de los dos únicos lugares inventariados de bosques mixtos de barrancos de montaña, caracterizados por ser sombríos y húmedos. El lugar viene a ser casi un "jardín botánico-forestal" pues guarda muestras de casi todos los tipos de bosques existentes en Navarra.

La designación de Lugar de Importancia Comunitaria L.I.C., fue realizada el 21 de Septiembre de 2006 por el órgano competente, y su declaración supuso la obligación de establecer medidas preventivas que eviten su deterioro, por lo que las actuaciones que se lleven a cabo en estos espacios requerirán de la adecuada evaluación de afecciones ambientales o impacto ambiental, de acuerdo con la legislación aplicable en la materia.

- De Paisaje Natural

Constituyen esta categoría los terrenos destinados a explotaciones forestales y los que sustenten masas arbóreas que deban ser protegidas por cumplir funciones principalmente paisajísticas, así como ecológicas, productivas, recreativas o de protección del suelo, e igualmente por aquellos terrenos de monte que, aun cuando no sustenten masas arbóreas, deban ser protegidos por cumplir dichas funciones.

Comprende, fundamentalmente, sectores situados en el norte del término municipal, conformando los cortados naturales del Parque Natural de Urbasa.

- Suelo No Urbanizable de protección de infraestructuras

Constituido por los terrenos rústicos destinados al emplazamiento de infraestructuras y sus zonas de afección no susceptibles de transformación.

El *Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras* comprende las siguientes subcategorías:

- De protección a las vías de comunicación

- Suelo No Urbanizable de Protección por riesgos naturales

Son los terrenos ubicados en las inmediaciones de los ríos de Eulate, formados por las llanuras aluviales cuya superficie debe protegerse en aras de prevención de posibles riesgos que pudieran ocasionarse por inundabilidad, en caso de modificación de la situación actual del suelo.

- Suelo No Urbanizable de Protección para explotación natural. Montes de Utilidad Pública

Son los terrenos que conforman los Montes de Utilidad Pública según el Catálogo de Montes de Utilidad pública de Navarra (ORDEN FORAL 926/1996, de 6 de septiembre).

Se caracterizan por ser aquellos terrenos que se protegen porque permiten conectar funcionalmente los núcleos de los espacios ya protegidos (MUP) dentro del municipio y con sus zonas periféricas. Se trata de paisajes en los que la acción humana es muy limitada o pasa inadvertida y por lo tanto son muy escasos y se mantienen relegados casi exclusivamente en lugares inaccesibles. Estos terrenos conforman los conocidos como Cortados de Urbasa, entre la Sierra y la falda de la montaña.

2.4.4. Suelo No Urbanizable de Preservación (SNUPrs)

El Suelo No Urbanizable de Preservación (Ley 35/2002, Art. 94.1 d, e) es aquél constituido por los terrenos incluidos en el municipio de Eulate que, por sus valores agrícolas, ganaderos, paisajísticos, ambientales, históricos, científicos, culturales, o de otra índole, en los cuales el planeamiento considera necesario garantizar su mantenimiento o preservar del desarrollo urbanístico o para instalación de actividades especiales.



Corresponde esta calificación a terrenos próximos al núcleo urbano de Eulate, así como a aquellos terrenos no tan próximos, incluidos en la parte baja del valle, en los cuales se establecen unas condiciones específicas de usos y actividades constructivas.

Esta clase de suelo es afectada por una calificación que la divide en subcategorías, para cada una de las que se establecen condiciones específicas relacionadas con la tipología edificatoria permitida, la intensidad de los aprovechamientos y la naturaleza de los usos admitidos.

- Suelo No Urbanizable de Preservación a Zonas de Valor Ambiental

Son aquellos espacios próximos al Suelo Urbano, lugares con fuertes pendientes u otros lugares protegidos que procede proteger por su impacto paisajístico y relación con su entorno natural.

Comprende las siguientes subcategorías:

- Formaciones arboladas con valor ambiental y protector (SNUPrSA: FAVAP)

Es el suelo que tiene formaciones arbóreas que requieren una preservación de sus características actuales y su utilización preferente con fines de preservación del estado natural actual, compatibles con el mantenimiento de los valores que se pretende proteger.

- Formaciones arbustivas y herbáceas (SNUPrSA: FAH)

Es el suelo que tiene enclaves vegetales que requieren una preservación de sus características actuales y su utilización preferente con fines culturales y científicos, compatibles con el mantenimiento de los valores que se pretende proteger.

- Suelo No Urbanizable de Preservación para su explotación natural

Categoría constituida por los terrenos de cierta productividad agrícola del municipio, aunque esta es escasa. De acuerdo con el mapa de usos del suelo, Eulate cuenta con escasas áreas agrícolas y de poca importancia, la mayoría de ellas en el valle, incluso algunas de ellas intervenidas por procesos de urbanización difusa, con diversas casetas, pabellones, corrales domésticos,...

Comprende la siguiente subcategoría:

- Praderas y cultivos de fondo de valle (SNUPrSE: PCFV)

Engloba la zona intermedia entre la Sierra de Lóquiz y el Monte Limitaciones de las Améscoas-Urbaa, y se corresponde con terrenos de labor, en su mayor parte de productividad agrícola, con una topografía en ligera pendiente de Norte a Sur, abrazando el núcleo urbano. El cultivo predominante es el cereal para grano. Se preservan para uso preferente agropecuario agrícola, al considerarse inadecuados para soportar desarrollos urbanos para los cuales se limita la posibilidad de algunas actuaciones constructivas.

- Suelo No Urbanizable de Preservación a actividades especiales.

Esta clase de suelo lo constituyen los terrenos que el planeamiento urbanístico considera necesario preservar del desarrollo urbanístico para la instalación de actividades especiales, por lo que se regulan mediante unas condiciones de uso y actividades constructivas acordes a la instalación implantada o prevista.

En el caso de Eulate, constituyen esta categoría aquellos terrenos utilizados hasta el momento para el cementerio, depósito de aguas y depuradora.

- Suelo No Urbanizable de Preservación al modelo de desarrollo. Entorno

Esta clase de suelo lo constituyen los terrenos que el planeamiento urbanístico estima adecuados para su desarrollo urbanístico, pero a largo plazo, por lo que se preservan de una posible urbanización difusa, que imposibilitaría su futuro desarrollo.



En el caso de Eulate, constituyen esta categoría aquellos espacios localizados prioritariamente al sur y este del casco urbano, así como algunos terrenos al norte del núcleo y al este del Palacio, para permitir un desarrollo residencial a más largo plazo, una vez se desarrollen las Unidades de Ejecución colindantes al núcleo urbano.

Por otra parte, dentro de las distintas clasificaciones efectuadas para el Suelo No Urbanizable, se han ubicado zonas de afecciones correspondientes a ámbitos de protección de:

- a. Infraestructuras;
- b. Viario rural;
- c. Áreas de Interés arqueológico.

... por entender que la aplicación de la legislación requiere la protección específica del ámbito de influencia, reforzando la clasificación característica asignada.

Asimismo, se han protegido, con independencia de si se ubican en SNU de Protección o Preservación, los bloques calizos desprendidos del roquedo de Urbasa, que han sido colonizados por la vegetación y que constituyen una singularidad del paisaje del municipio de Eulate.



SUPERFICIE M2	CLASIFICACION SUELO URBANO Y URBANIZABLE
161.274,15	SUELO URBANO CONSOLIDADO
16.277,98	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
6.266,82	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
184.534,26	SUMA URBANO Y URBANIZABLE
	NO URBANIZABLE
	SUELO NO URBANIZABLE PROTECCION: VALOR AMBIENTAL: ZONA FLUVIAL: SISTEMA DE CAUCES Y RIBERAS (SNUPrA: ZF)
5.756.013,09	ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS (SNUPrA: ENP)
113.687,01	PAISAJE NATURAL (SNUPrA: PN)
	SUELO NO URBANIZABLE PROTECCION: SUELO DE VALOR PARA SU EXPLOTACION NATURAL:
1.171.325,91	MONTES DE UTILIDAD PUBLICA (SNUPrEN: MUP)
	SUELO NO URBANIZABLE PROTECCION: POR RIESGOS NATURALES: ZONAS INUNDABLES (SNUPrR: ZI) LLANURA ALUVIAL
	SUELO NO URBANIZABLE PROTECCION: DE INFRAESTRUCTURAS: VIAS DE COMUNICACIÓN:
21.619,89	VÍAS DE COMUNICACIÓN (SNUPrI: VC)
	SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACION: SUELO DE VALOR AMBIENTAL FORMACIONES ARBOLADAS CON VALOR AMBIENTAL Y PROTECTOR (SNUPrSA: FAVAP)
53.135,16	
121.966,62	FORMACIONES ARBUSTIVAS Y HERBACEAS (SNUPrSA: FAH)
	SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACION: SUELO DE VALOR PARA SU EXPLOTACION NATURAL:
2.679.453,48	PRADERAS Y CULTIVOS DE FONDO DE VALLE (SNUPrSEN: PCFV)
	SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACION: SUELO DE SALVAGUARDA DEL MODELO DE DESARROLLO:
325.848,14	SUELO DE ENTORNO (SNUPrSMD: E)
	SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACION: SUELO PARA ACTIVIDADES ESPECIALES:
2.315,66	ACTIVIDADES ESPECIALES (SNUPrSAE)
10.244.649,65	SUMA NO URBANIZABLE



2.4.5. SUELO URBANIZABLE:

Constituye el Suelo Urbanizable el resto del suelo del término municipal, de conformidad con lo indicado en el artículo 95 de la L.F.O.T.U., definido como Sectorizado.

Suelo Urbanizable Sectorizado: Se han delimitado dos Áreas de Reparto, de uso dominante Industrial, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50 apartado 2 de la L.F.O.T.U. Dado que en las fichas correspondientes de la Normativa Urbanística se detallarán las determinaciones estructurantes de cada ámbito, nos remitimos a dicho documento.

En el Cuadro siguiente se puede comprobar el cumplimiento de los parámetros recogidos en la L.F.O.T.U. Asimismo, el cumplimiento de los citados artículos de la Ley se puede verificar en los planos de usos, parámetros y gestión a escala 1:1.000 y en los de clasificación y estructura general, a escala 1:5.000

SUELO URBANIZABLE DE USO INDUSTRIAL

ÁMBITOS CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR	U.E.	USO GLOBAL	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAM.	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	AP. MEDIO
INDUSTRIAL	U.E.-I.1	Industrial	6.266,82	1.800,00	1.878,00	2.487,00	287,00	0,30

TOTAL			6.266,82	1.800,00	1.878,00	2.487,00	287,00	
-------	--	--	----------	----------	----------	----------	--------	--



2.5. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO. SISTEMAS GENERALES

2.5.1. SISTEMA GENERAL DE ESPACIO LIBRE PÚBLICO

De conformidad con lo señalado en el artículo 53 de la L.F.O.T.U., el Sistema General de espacios libres públicos, conformado por la red de parques, jardines y zonas verdes de dominio y uso público, deberá ser, como mínimo, de 15 metros cuadrados por vivienda o 5 metros cuadrados por habitante. Puede señalarse que los estándares actuales no son altos en Eulate, comparado con municipios similares, por lo que estos se completan con los Sistemas Generales de espacios libres y zonas verdes de dominio y uso público propuestos, por cuanto aunque el Ayuntamiento ha adquirido superficie para dedicarla a tal fin, deberán preverse espacios para este destino en cantidades superiores, no sólo por las previsiones de ampliación que efectúa este P.G.M., sino por la edificabilidad ya existente en el Suelo Urbano de Eulate.

Para el cálculo de dichos espacios, se procede a calcular la capacidad máxima de acogida residencial del municipio de Eulate. De los datos expuestos anteriormente, se deduce a fecha actual, una población de unos 332 habitantes. Dado que la nueva capacidad residencial prevista por el PGM, en Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado, se establece en 73 nuevas viviendas, si contamos 2,5 habitantes por vivienda obtenemos 183 nuevos habitantes, con un total de 515 habitantes para Eulate (suponiendo el desarrollo de todas las previsiones del PGM y la ocupación de la totalidad de las nuevas viviendas previstas en SUNC).

Por todo lo expuesto, la capacidad residencial máxima prevista en el P.G.M. en todo su desarrollo es de 515 habitantes, lo que nos daría una necesidad de 2.575 m²s para el Sistema General de Espacios libres y zonas verdes de dominio y uso público, inferior a 6.823 m²s, superficie así calificada en el P.G.M.

En los planos de Sistemas Generales se recogen aquellos espacios previstos como grandes zonas de recreo y expansión que, por sus características como Suelo Urbano o Urbanizable, según lo señalado en los planos de Clasificación, reúnen las condiciones para albergar parte de los Sistemas Generales de Espacios libres y zonas verdes, siendo alguno de ellos ya propiedad municipal y el resto deberá adquirirse por alguno de los sistemas indicados en la L.F.O.T.U.

Por todo ello y con el fin de poder identificar y cuantificar los espacios públicos que constituyen los Sistemas Generales de espacios libres de uso y dominio público, se presenta el cuadro siguiente:

Espacios libres de uso y dominio público. SISTEMAS GENERALES			
S.G.	Superficie	Condición	Titularidad
S.G.-1	2.064,00	Trasera de la Ermita	Privada (pasar a pública)
S.G.-2	387,00	Plaza de la Iglesia	Pública
S.G.-3	477,00	Entorno del Crucero	Pública
TOTAL	2.928,00		



2.5.2. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Se han respetado las dotaciones existentes, así como la mayoría de los suelos calificados para este fin, cuya superficie se estima suficiente para satisfacer las necesidades del municipio y poder subsanar las posibles deficiencias que se vayan detectando.

La localidad de Estella cuenta con una importante oferta de servicios de tipo comercial e institucional, como cabeza de zona, de la que se nutren las poblaciones cercanas, como Eulate, que sí dispone de equipamientos locales, como son:

SG EQUIPAMIENTO

SG 1	ERMITA DE SAN JUAN
SG 2	PALACIO
SG 3	RESIDENCIA DE ANCIANOS
SG 4	AYUNTAMIENTO
SG 5	CONSULTORIO MEDICO
SG 6	FRONTON Y SU ENTORNO
SG 7	CRUCERO
SG 8	LAVADERO-FUENTE DE ARRIBA (encima del cuartel)
SG 9	LAVADERO-FUENTE DE ABAJO (junto al cementerio)
SG 10	LAVADERO-FUENTE DE GONEA (subiendo hacia el palacio)
SG 11	LAVADERO-FUENTE DE LARREA (bajando hacia las naves)
SG 12	ERMITA DE SAN ELOY (junto a la carretera NA-7130)
SG 13	DEPURADORA
SG 14	CEMENTERIO
SG 15	DEPOSITO DE AGUA

Se ha delimitado una zona de equipamiento local como determinación estructurante en la Unidad de Ejecución UE-R1 de Suelo Urbano No Consolidado, con frente a la carretera, como posible expansión de la zona de equipamientos actuales.

Se prevé un Sistema General SG-6 con una superficie de 1.862,12m², ocupada por el frontón cubierto con unos 596m² y el cuartel con unos 240 m², quedando más de 1.000m² libres donde ubicar pistas deportivas o piscina si fuese necesario.

En cuanto al equipamiento docente, no existe en la localidad, dada su reducida población.

Por lo que respecta a la dotación sanitaria, hay que indicar que es suficiente para las necesidades del término municipal, con el consultorio médico existente.

En relación con las dotaciones de carácter cultural, puede decirse que, existe una carencia en este aspecto. Es por ello, que se prevé la creación de un centro cultural que cubra esta carencia, en alguno de los nuevos equipamientos públicos de tipo polivalente que se obtendrán por cesión directa (como el ubicado en la UE-R1), tras el desarrollo de las nuevas zonas residenciales, en Suelo Urbano No Consolidado.



2.6. DOTACIONES LOCALES. JUSTIFICACIÓN LFOTU

2.6.1. CESIONES. PATRIMONIO PÚBLICO.

En Suelo Urbano Consolidado, el aprovechamiento urbanístico patrimonializable por sus propietarios será del 100%, en virtud de lo señalado en el artículo 97.3 de la L.F.O.T.U., del aprovechamiento real que resulte de la aplicación de las determinaciones por el P.G.M. En Suelo Urbano No Consolidado, el aprovechamiento urbanístico será del 90% del aprovechamiento correspondiente a la Unidad de Ejecución, en virtud de lo señalado en el citado artículo.

Para el suelo que, por efecto de la presente redacción sea clasificado como Suelo Urbanizable, de forma que se consiga generar Patrimonio Municipal del Suelo, que deberá destinarse a lo señalado en el artículo 227 de la L.F.O.T.U., se establece el 10 % del aprovechamiento tipo del Área de Reparto, en las circunstancias señaladas en el artículo 100 apartado d), por lo que el aprovechamiento urbanístico patrimonializable por sus propietarios será del 90% del aprovechamiento del ámbito.

2.6.2. DOTACIONES LOCALES

En las correspondientes fichas que figuran en el Normativa Urbanística puede observarse cada una de las características, cesiones, aprovechamientos, etc., que le corresponden.

Con respecto a las Unidades de Ejecución en SUNC, con ordenación pormenorizada desde el presente PGM, se estará a lo establecido en la ficha correspondiente de la normativa urbanística.

2.7. EDIFICACIONES CATALOGADAS.

Se han señalado en los planos del presente documento y se detallan en el Catálogo. Se establece la protección de edificaciones y otros elementos inmuebles, por su interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, científico o técnico.

En los inmuebles protegidos, se someterán a las condiciones establecidas en las correspondientes fichas y al informe de los Servicios Técnicos Municipales, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda realizar las consultas que estime oportunas a la Institución Príncipe de Viana, como organismo tutelar del Patrimonio Histórico del Gobierno de Navarra, recogiendo en la Normativa Urbanística y Ordenanzas del P.G.M. aquellas disposiciones por las que se rigen las actuaciones en los elementos protegidos.

2.8. ACCESIBILIDAD.

Desde el punto de vista de la accesibilidad peatonal, se ha analizado el comportamiento de los diferentes itinerarios existentes en la trama de Eulate (desde la Ermita de San Eloy hasta el núcleo, incluyendo los accesos al Palacio y el resto de dotaciones y espacios públicos de la localidad), algunas de ellas colindantes entre sí y otras, separadas físicamente.

Pese a que todas ellas están conectadas por la carretera NA-7130, que atraviesa el núcleo de este a oeste, (ver plano de Movilidad del PUM), en la propuesta del Plan General Municipal de Eulate se ha incidido en este aspecto, enfocado desde el punto de vista del peatón.

Con respecto a la conexión del casco con el resto de instalaciones o espacios fuera del mismo, se establecen medidas en el desarrollo del presente planeamiento encaminadas a facilitar la accesibilidad entre ellas, al no existir ninguna dificultad topográfica que impida



dicha conectividad. Asimismo se prevé, a lo largo de la NA-7130, una urbanización de dicho vial más amable con el peatón, mediante un tratamiento singularizado de la pavimentación en la travesía, que suponga una clara relación de movilidad entre las partes norte y sur del núcleo, y permita la libre circulación peatonal con menor riesgo para los viandantes.

2.9. SISTEMA NORMATIVO.

El marco legal, tanto de obligado cumplimiento, como recomendado, existente a escala regional y nacional, hace que, en la redacción de cualquier proyecto, se deban cumplimentar unas extensas normas, por lo que la "Normativa Urbanística" del presente PUM se remite, en numerosas ocasiones, a otros documentos y legislaciones sectoriales correspondientes.

Por otra parte, se ha procurado no incorporar textualmente aspectos extrapolados de esas normativas, sino hacer referencia a su articulado, ya que, de modificarse cualquiera de ellas, se producirán efectos inmediatos en el P.G.M. de Eulate que, de esta forma, no vendrán obligadas a una adaptación, al no producirse discordancia entre normas. Este es el criterio y metodología, en cuanto a la Normativa del P.G.M. que se plantea desde este Equipo Redactor.

2.10. SISTEMAS DE GESTIÓN.

SUELO URBANO

Se ha considerado necesaria, como se ha indicado anteriormente, la delimitación desde este instrumento de planeamiento, de algunos ámbitos de equidistribución, por cuanto es previsible que el desarrollo de las determinaciones de este Planeamiento vaya a conllevar agravios comparativos o situaciones de desigualdad, por lo que será necesario proceder a un reparto equitativo de cargas y beneficios, que es el fin de la delimitación de una Unidad de Ejecución, todo ello en virtud de lo señalado en el artículo 142 y siguientes de la L.F.O.T.U.

En el Suelo Urbano No Consolidado, el Sistema de Actuación prioritario es el de Compensación, si bien, transcurrido el plazo sin que se hubiere desarrollado la Unidad de Ejecución, se producirá, automáticamente, el cambio a sistema de Cooperación.

En el Suelo Urbano Consolidado (Actuaciones Asistemáticas o en el resto del suelo urbano), la actuación es directa, debiéndose completar la urbanización y efectuar las correspondientes cesiones cuando proceda. Los Sistemas Locales se obtendrán directamente si están relacionados con un Espacio libre de uso y dominio público o vial; si no fuese así, se procederá a registrar dicha cesión a favor de la Administración, quedando obligado al cuidado y salvaguarda de dicho espacio, pudiendo utilizarlo mientras no se proceda a su acondicionamiento o urbanización. El mecanismo se concreta en el articulado correspondiente de las Normativa Urbanística.

En este tipo de suelo se concentra la mayor parte de las superficies destinadas a Sistemas Generales de Espacios libres de uso y dominio público y de Equipamiento Comunitario. Las que deben ser obtenidas se efectuará, en principio, por convenio, siendo factible utilizar la permuta forzosa o expropiación (como última opción), siempre y cuando no se hayan adscrito a algún Área de Reparto que pueda delimitarse en el futuro.



SUELO NO URBANIZABLE

Se regula en diferentes categorías con una clara voluntad protectora del entorno y, a la vez, favorecedora de la explotación de los recursos naturales. Se adecua, asimismo, a las normas sectoriales de aplicación como la de Carreteras, Patrimonio Histórico, Montes, etc.

SUELO URBANIZABLE

Los ámbitos clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado se regulan en el capítulo al efecto de las Normativa Urbanística, determinando el modelo de gestión, así como los aprovechamientos y la adscripción de los Sistemas Generales.

El Sistema de Actuación prioritario es el de Compensación, si bien, transcurrido el plazo sin que se hubiere desarrollado la Unidad de Ejecución, se producirá, automáticamente, el cambio a sistema de Cooperación.

2.11. DETERMINACIONES NORMATIVAS DERIVADAS DE LOS INFORMES SECTORIALES

Se han incluido en la Normativa del presente P.U.M. las siguientes determinaciones derivadas de los informes sectoriales:

2.11.1. AFECCIÓN DE RIESGOS

RIESGO SÍSMICO. AFECCIÓN A LOS PROYECTOS EDIFICATORIOS

Según la información facilitada por la Subdirección General de Astronomía, Geodesia y Geofísica del Instituto geográfico Nacional con fecha 16 de febrero de 2005, Eulate se encuentra dentro del listado de municipios cuya peligrosidad sísmica, para un periodo de retorno de 500 años es igual o superior a intensidad VI, tal y como se indica en el informe emitido por la Dirección de Protección Civil, Organismo Autónomo de la Agencia Navarra de Emergencias del Departamento de Presidencia, Justicia e Interior en relación con el Plan General Municipal de Eulate.

En concreto, los parámetros del movimiento esperado para un periodo de retorno de 475 años en Eulate corresponden al valor 6,5. Este valor se refiere a la intensidad del mayor sismo que se puede esperar en ese periodo de tiempo. Todo lo cual, deberá tenerse en cuenta en los criterios de cálculo de los proyectos edificatorios objeto de concesión de licencia de obras, tal y como se establece en la correspondiente Norma Sismoresistente.

RIESGO DE INCENDIOS FORESTALES. AFECCIONES A LAS ACTIVIDADES EN SNU PRÓXIMAS A ZONAS ARBOLADAS

Eulate se encuentra ubicada en una zona clasificada en el Plan Especial de Protección Civil de Emergencias por Incendios Forestales (2004) como riesgo IV, lo que viene a entenderse como riesgo moderado, tal y como se indica en el informe emitido por la Dirección de Protección Civil, Organismo Autónomo de la Agencia Navarra de Emergencias del Departamento de Presidencia, Justicia e Interior en relación con el Plan General Municipal de Eulate.



Por ello, en los espacios próximos a zonas arboladas (especialmente aquellas que presentan un notable riesgo de incendios) el presente Plan Urbanístico Municipal ha limitado las actividades autorizables, en cuyo caso deberán adoptarse una serie de medidas de prevención y protección de incendios, adecuadas al riesgo.

Por ello, las actividades autorizables que se pretendan instalar en parcelas colindantes al Suelo No Urbanizable de Protección para Explotación Natural, Montes de Utilidad Pública, Suelo No Urbanizable de Preservación de valor ambiental a las formaciones arboladas con valor ambiental y protector, y Suelo No Urbanizable de Preservación de valor ambiental a las formaciones arbustivas y herbáceas, deberán separarse una distancia mínima de 90 metros de la zona arbolada para evitar la propagación del posible incendio (salvo justificación al respecto y previo informe favorable de la Dirección de Protección Civil) y cumplir con las siguientes características:

- Los 30 metros más cercanos a la futura actividad deberán permanecer sin vegetación, así como tener algún tipo de tratamiento que permita el paso de vehículos en caso de incendio y pueda servir como cortafuegos en su momento. Se colocará una red de hidrantes en esta zona.
- En los siguientes 30 metros de separación con la actividad, se podrán colocar plantas de reducida altura, características de la zona y de baja combustibilidad, pudiendo asemejarse a una zona ajardinada.
- En los últimos 30 metros de separación con la actividad (la más cercana a las zonas arboladas) debe procurarse que los árboles tengan algún tratamiento que dificulte la progresión del fuego, actuando sobre la continuidad del combustible tanto horizontal como vertical, de tal manera que se baje la intensidad del frente del incendio y que cuando este llegue a la zona intermedia se encuentre dentro de nuestra capacidad de extinción y que los focos secundarios que se generen no encuentren continuidad en el combustible. Asimismo, se exigirá que los cerramientos vegetales de las parcelas se realicen atendiendo también a la combustibilidad de las plantas que se utilicen, recomendándose el uso de plantas de baja combustibilidad.
- Por último, se exige que las barbacoas que se instalen en zonas exteriores tengan en las chimeneas matachispas y, al menos, tres paramentos verticales.

2.11.2. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

Tal y como establece el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, el Plan Urbanístico Municipal de Eulate incluye la zonificación acústica de las áreas urbanizadas y los nuevos desarrollos urbanísticos del término municipal, así como de aquellos terrenos de Suelo No Urbanizable incluidos en los apartados f y g del punto 1 del artículo 5 de la citada Ley.

Las áreas acústicas, clasificadas en atención al uso predominante del suelo, se establecen en plano específico, que se adjunta, siendo las siguientes:

- Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
- Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.
- Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte.



- Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

Las Unidades de Ejecución desarrolladas en el presente PUM incorporan un régimen de usos y una ordenación pormenorizada acorde a los requerimientos de la citada legislación sectorial.

2.11.3. ZONIFICACIÓN LUMÍNICA

Tal y como establece el artículo 2 del Decreto Foral 199/2007, de 17 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley Foral 10/2005, de 9 de noviembre, de ordenación para la protección del medio nocturno, el Plan Urbanístico Municipal de Eulate incluye la zonificación de su territorio a efectos de vulnerabilidad a la contaminación lumínica, con los niveles de protección definidos en los apartados f y g del punto 1 del artículo 5 de la citada Ley.

La división del territorio de Eulate en zonas, en función de la vulnerabilidad a la contaminación lumínica se ajusta a la siguiente zonificación:

- Zona E1: Sierra de Lóquiz y el Monte de Utilidad Pública. Áreas incluida en la red de espacios naturales protegidos, que ha de ser objeto de una protección especial, por razón de sus características naturales, en las cuales sólo se puede admitir un brillo mínimo.
- Zona E2: Áreas incluidas en ámbitos territoriales que sólo admiten un brillo reducido, generalmente fuera de las áreas residenciales urbanas o industriales. Tienen esta consideración asimismo los caminos rurales.
- Zona E3: Áreas incluidas en ámbitos territoriales que admiten un brillo mediano, normalmente residenciales urbanas e industriales, salvo la carretera NA-7130 en su recorrido urbano.
- Zona E4: Se incluye dentro de esta zona la carretera NA-7130, en su recorrido urbano, así como las zonas protegidas del Calvario y el Palacio.

Se cumplirá la regulación del flujo del hemisferio superior instalado aplicable en función de la diferente zonificación, así como los niveles de Iluminación y Uniformidad para el alumbrado público, de conformidad con lo establecido en los artículos 3 a 10 del citado precepto legal

3. DETERMINACIONES DEL P.U.M.

El presente P.U.M. de Eulate cumplimenta las determinaciones que se fijan en los artículos 48 a 54 de la Sección I y artículo 56 de la Sección II del Capítulo 2º del Título II de la LFOTU.

a. Se procede a clasificar y calificar el suelo en las categorías que señala el artículo 90 de la LFOTU y que veremos más adelante, en las justificaciones correspondientes.

b. Se ha efectuado la previsión de dotaciones urbanísticas, como se ha reseñado en epígrafes y apartados precedentes, tanto en materia de viales, servicios, espacios libres y equipamientos públicos, relegando el diseño de los mismos a lo señalado en la Ordenanzas e indicaciones que los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Eulate puedan especificar previamente a la redacción de los proyecto de urbanización correspondientes.



c. Se ha efectuado la catalogación de los edificios que ya estaban incluidos en el Inventario de la Institución Príncipe de Viana, así como aquéllos que, por su valor históricos, arquitectónico, etc. se ha considerado deben incorporarse al Catálogo.

d. Se ha procedido a la ordenación detallada del Suelo Urbano Consolidado, partiendo del respeto a la edificación ya existente y previsiones que hace el vigente P.U.M. para la mayoría del terreno que configura dicha clasificación, sobre la base de lo dispuesto en los apartados a, b y e del artículo 92.1 de la LFOTU.

e. Se han recogido gráficamente los edificios que se incluyen en el régimen de fuera de ordenación.

f. Se ha dividido el territorio en Sectores, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 50 de la LFOTU, y se han delimitado Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado y Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable Sectorizado, cumplimentando las determinaciones fijadas en los artículos 101 y 103 de la LFOTU, procediéndose en todas ellas, a establecer desde el presente P.U.M. las determinaciones pormenorizadas, condiciones propias del planeamiento de desarrollo, recogiendo las determinaciones así como la documentación exigible, sobre la base de lo señalado en el artículo 60 de la LFOTU.

g. No obstante lo reseñado, las determinaciones fijadas en el presente P.U.M. podrán ser completadas o modificadas siguiendo la tramitación oportuna, todo ello de conformidad con lo dispuesto en la citada ley.

h. Se han previsto espacios dotacionales y de servicios que superan los mínimos exigidos en el art. 53 de la LFOTU.

i. No se ha previsto reserva para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, al haberse solicitado la exención de su obligatoriedad, de conformidad con lo establecido en el artículo 52.2 de la LFOTU para este tipo de municipios de escasa población.

j. Se han señalado plazos para la ejecución de la ordenación detallada prevista en el presente P.U.M., así como previsiones en caso de inactividad.

k. Se han establecido las correspondientes normas de protección del Suelo No Urbanizable, sobre la base de lo indicado en la LFOTU, POT-4 y legislaciones sectoriales, concretando su categorización, así como los usos permitidos, autorizables y prohibidos y los parámetros edificatorios a aplicar, todo sobre la base de lo recogido en el Estudio de Incidencia Ambiental.

l. Se han previsto las circunstancias con arreglo a las cuales sea procedente la revisión del planeamiento, así como el modelo de desarrollo adoptado y la clasificación del suelo previsto.

m. Por último, se han recogido los objetivos y propuestas generales.

Muchos de estos apartados reseñados, se encuentran recogidos en epígrafes anteriores de este documento, así como en el resto de documentación escrita (Normativa Urbanística, Ordenanzas, Catálogo, Estudio Económico y Estudio de Incidencia Ambiental), así como en la documentación gráfica.



4. JUSTIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DEL PUM. CUMPLIMIENTO LFOTU.

4.1. JUSTIFICACIÓN DE LAS DECISIONES TOMADAS EN EL P.U.M.

La documentación que se desarrolla en el presente Plan Urbanístico Municipal ha sufrido algunas variaciones no significativas pero se mantiene el espíritu general establecido en la propuesta inicial de la EMOT por el Equipo Redactor, recogida en el Concierto Previo firmado entre el Ayuntamiento de Eulate y el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su proceso de elaboración, motivadas principalmente por la aceptación de las sugerencias efectuadas por las administraciones públicas en materia de Ordenación del Territorio, Carreteras, Cultura y Turismo, Medio Ambiente y Desarrollo Rural,...

Es evidente que para llegar a este documento, del que ya se han apuntado algunos aspectos cuando se ha estudiado la Estructura Orgánica del Territorio y los sistemas generales que se requieren, era preciso efectuar un análisis pormenorizado de los servicios e infraestructuras existentes, así como de la consolidación de lo edificado y urbanizado, todo ello basado en la clasificación del suelo urbano de conformidad con lo dispuesto en el artículo 92 de la LFOTU.

Esta documentación se halla recogida en los planos denominados I-Información y A-Análisis, en lo que se pormenorizan, además de los usos actuales del suelo según su ocupación por la edificación y urbanización, la forma urbana, los espacios protegidos en el municipio, el análisis de la topografía y la configuración viaria del territorio que constituye el término municipal.

No obstante lo expuesto, en los apartados siguientes se procede de manera pormenorizada a la justificación de cada tipo de suelo y sus calificaciones.

De conformidad con lo dispuesto en la LFOTU para planes generales municipales, el presente documento contiene las siguientes determinaciones de carácter general, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 55 y 56 de la citada ley:

- El **ámbito** de este PUM es el término municipal de Eulate.
- Se ha procedido a **clasificar** todo el ámbito municipal en las siguientes categorías:
 - 1º. Suelo Urbano:
 - i. Consolidado
 - ii. No Consolidado
 - 2º. Suelo Urbanizable:
 - i. Sectorizado
 - 3º. Suelo No Urbanizable:
 - i. De Protección
 - ii. De Preservación

El cumplimiento de los requisitos exigidos por la LFOTU, así como los criterios aplicados por el equipo redactor en el presente documento, se expondrán en los apartados siguientes.

El contenido del presente documento procura:



- a. Elaborar un Plan General Municipal, al no existir planeamiento vigente, con el fin de dotar de un documento o planeamiento urbanístico al municipio de Eulate, que se encuentre adecuado a la legislación vigente.
- b. Someter la clasificación del suelo del término municipal a los condicionantes y requisitos que exige la LFOTU, en concordancia con el POT-4.
- c. Calificar los terrenos edificables de conformidad con las tipologías existentes, así como las que demanda el mercado.
- d. Los objetivos y criterios de ordenación se han adaptado a los distintos informes e indicaciones sectoriales emitidos para la EMOT, así como a la realidad existente y planeamiento vigente de los municipios limítrofes.
- e. Se ha procedido a la delimitación de Unidades de Ejecución, en suelo urbano, optándose preferentemente por considerar cada ámbito independiente, para facilitar su desarrollo, gestión y ejecución.
- f. Se han delimitado áreas de reparto en suelo urbanizable sectorizado, los cuales se han efectuado con el fin de generar suelo de actividad económica, para un desarrollo futuro a medio plazo.
- g. Se han reservado terrenos para uso residencial en un futuro a largo plazo, como Suelo No Urbanizable de Salvaguarda del Modelo de Desarrollo, de Entorno, cuyo desarrollo se condiciona a la ejecución del suelo planificado en el PUM.
- h. Se ha procedido al señalamiento de las dotaciones y espacios libres públicos, tanto de carácter local como general, sobre la base de lo dispuesto en el artículo 53 de la LFOTU.

4.2. JUSTIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

4.2.1. Suelo Urbano Consolidado

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 92 de la LFOTU, se ha procedido a recoger como suelo urbano consolidado aquellos solares, o bien aquellos espacios que cuenten con una urbanización que únicamente requiera ser completada mediante obras accesorias a las de edificación o construcción en las parcelas, para que éstas adquieran la condición de solar (Actuaciones Asistemáticas). Asimismo, aquellas parcelas que han sido urbanizadas en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones, y disponen efectivamente de los servicios con los que se adquiere la condición de solar.

En cuanto a las determinaciones que debe contener el suelo urbano consolidado, tenemos que:

- a. El límite del S.U.C. se hace en virtud de lo indicado en el artículo 92 de la LFOTU. Es por ello que en esta fase, se procedió a una revisión del levantamiento de las redes de servicios públicos existentes en el término municipal, se confrontaron datos, observándose que en el suelo urbano consolidado propuesto, todas las parcelas reunían los requisitos exigidos por el citado artículo, cumpliendo lo requerido en el citado artículo 92.
- b. Estos aspectos pueden comprobarse en los planos de información, donde figuran las redes de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica, y más concretamente, en los correspondientes a información de la urbanización y la edificación, donde se definen qué parcelas se encuentran consolidadas por la urbanización y cuáles no, a los efectos de su clasificación como suelo urbano consolidado, en aplicación de la LFOTU.



c. Se ha procedido a la asignación detallada de los usos principales y tolerados, así como de los prohibidos, dentro de cada tipología o uso pormenorizado, recogiendo en las Ordenanzas las condiciones de edificación correspondientes.

d. En cuanto a las zonas de dotaciones, equipamientos y espacios libres de uso y dominio público, se han reflejado los existentes, no siendo factible prever prácticamente ninguna dotación o zona verde más de las que ya hay en el núcleo existente, dada la gran colmatación de los espacios urbanos consolidados, salvo las Unidades en SUNC delimitadas por una ordenación sustancialmente diferente de la actual.

e. Tanto a nivel normativo, como con carácter gráfico, se ha recogido la regulación de usos, volúmenes y características estéticas, tanto a nivel edificatorio como urbanístico.

f. Además del señalamiento de las alineaciones y rasantes, respetando en gran medida las existentes, se ha procedido al señalamiento de una propuesta de movilidad, con una sugerencia de diseño de urbanización de los viales existentes y propuestos.

g. En los planos de información, como se ha señalado anteriormente, se han recogido las redes existentes, así como su dimensionamiento.

h. Se han fijado plazos para la urbanización y/o edificación, reflejándose normativamente dicho aspecto.

4.2.2. Suelo Urbano No Consolidado

Son aquellos terrenos que, según el artículo 92 de la LFOTU., se ven afectados por alguno de los motivos siguientes:

- a. Previsión de ordenación sustancialmente diferente de la existente.
- b. Actuaciones de remodelación o de reforma interior que requieran llevar a cabo operaciones de equidistribución entre los afectados.
- c. Necesidad de definición de Unidades de Ejecución para su completa urbanización.

La mayoría de los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado cumplen uno o varios de los motivos enumerados en el párrafo anterior.

El S.U.N.C. procura, en líneas generales, respetar las edificaciones existentes, no entrando a valorar si se ajusta o no a la legislación y planeamiento urbanístico vigente, siempre que las mismas cumplan con los objetivos básicos del planeamiento.

Tal y como se ha indicado en apartados anteriores, el presente documento recoge la ordenación pormenorizada desde el propio P.U.M. de todo el S.U.N.C. definido en el casco urbano de Eulate, por lo que se ha procedido a delimitar Unidades de Ejecución que constituyen por sí mismos un ámbito de equidistribución, todo ello de conformidad con lo dispuesto en la LFOTU, indicando que en el desarrollo de este tipo de suelo, el P.U.M. ha recogido las mismas determinaciones que para el suelo urbano consolidado, observándose que los estándares exigidos se cumplen sobradamente, en cada uno de los Sectores donde se incluyen.

4.2.3. JUSTIFICACIÓN DE SERVICIOS EN SUELO URBANO

Las infraestructuras existentes en el suelo urbano consolidado pueden considerarse válidas con respecto a la edificación existente y futura, si bien se han detectado algunos aspectos a tener en cuenta:

- a. Materiales obsoletos, dado el tiempo transcurrido desde su instalación, por lo que es preciso renovarlos.



- b. Diámetros insuficientes, no para atender las demandas de la edificación, sino para la creación de mallas, así como para la conexión de servicios como riego, protección contra incendios o pluviales, en ámbitos de nueva urbanización.
- c. Para ello, de conformidad con lo indicado en la LFOTU, se han recogido gráficamente los trazados actuales y su dimensionamiento, así como los nuevos trazados en las Unidades de Ejecución desarrolladas, previendo el futuro enlace con suelos clasificados como no urbanizables de entorno, próximos al suelo urbano.
- d. Del análisis de la situación actual, cuyos datos recogen los planos de información, y de la propuesta efectuada, se pueden extraer las siguientes conclusiones con respecto a las redes de los servicios:
- e. Electrificación: Todo el suelo urbano consolidado está electrificado, así como algunas partes del suelo urbano no consolidado, dada la existencia de edificaciones en este tipo de suelo. Puede decirse que este servicio es uno de los más extendidos por el término municipal de Eulate.
- f. Saneamiento: Se ha observado que, aun contando con trazados y dimensionamientos que permiten dar servicio al suelo urbano consolidado, según el desarrollo previsto desde el P.U.M. para el suelo urbano no consolidado y urbanizable, y sus conexiones con el suelo consolidado, se ha procedido a recoger en la documentación gráfica, nuevos dimensionamientos, materiales e incluso trazados, que mejorarán el servicio en el conjunto del suelo urbano.
- g. Pluviales: La red de aguas pluviales en Eulate carece en algunos tramos de tratamiento correcto, pues la conexión se hace a la red de saneamiento de aguas fecales. Es por ello que en las redes existentes se deberán introducir las correcciones indicadas, y en los nuevos ámbitos de desarrollo propuestos se procurará que su trazado y dimensionamiento permita un uso independiente y separativo de la red de saneamiento. Además deberá procurarse recuperar el agua de lluvia para refuerzo del riego tradicional, creando balsas o estanques de almacenamiento en los espacios libres previstos.
- h. Abastecimiento: Al igual que los otros servicios citados, en el suelo urbano consolidado así definido, su dimensionamiento y trazado permiten el desarrollo de dicho tipo de suelo. No obstante, desde el P.U.M. en este servicio, se ha procurado diseñar mallas que admitan un uso ininterrumpido, aun en caso de averías, lo que ha llevado a diseñar el dimensionamiento y trazado en las nuevas zonas.

En cuanto al S.U.N.C., aun existiendo algunas redes o infraestructuras en su ámbito, se ha procedido a su sustitución en la mayoría de casos, por las razones expuestas en los apartados del suelo urbano consolidado.

Tal y como se ha mencionado en los apartados de abastecimiento y saneamiento, la previsión efectuada cubre la demanda de todo el suelo existente y previsto, para los usos y actividades permitidos. En cuanto al suministro de electricidad, el suelo urbano tiene garantizado su abastecimiento, tras consulta efectuada a los servicios técnicos de la compañía suministradora.

4.2.4. JUSTIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

De conformidad con lo señalado en el artículo 94 de la LFOTU, tendrán la condición de suelo no urbanizable (S.N.U.), los terrenos en que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

- a. Que, de acuerdo con la legislación sectorial, estén sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación por sus valores paisajísticos, naturales, ambientales o agrícolas, o por sus valores históricos, artísticos, científicos o culturales.



- b. Que estén excluidos del proceso urbanizador por los instrumentos de ordenación del territorio en razón al modelo de desarrollo territorial, a sus valores paisajísticos, naturales, ambientales o agrícolas, o a sus valores históricos, artísticos, científicos o culturales.
- c. Que estén amenazados por riesgos naturales o de otro tipo que sean incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, desprendimiento, corrimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación de la seguridad y salud públicas o del ambiente natural. También podrán incluirse los terrenos que habiendo tenido en el pasado los valores a que se refiere las letras a y b, los hayan perdido por incendios, devastaciones u otras circunstancias y deban ser protegidos para facilitar su recuperación.
- d. Que el planeamiento municipal justificadamente considere necesario garantizar el mantenimiento de sus características, por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, culturales, ambientales, o por su valor agrícola, ganadero o forestal.
- e. Que el planeamiento municipal justificadamente considere necesario preservar del desarrollo urbanístico por razones de conservación, capacidad y funcionalidad de infraestructuras, equipamientos, servicios e instalaciones públicas o de interés público, o para la instalación de actividades especiales, de acuerdo con lo que se establezca reglamentariamente.

Los terrenos serán de protección, si reúnen los requisitos descritos en las letras a, b y c del apartado anterior, y de preservación, si se dan las circunstancias descritas en las letras d y e.

Dadas las evaluaciones medioambientales realizadas, así como sobre la base del documento de Estudio de Incidencia Ambiental, se optó por efectuar una calificación pormenorizada dentro de la clasificación prevista, en concordancia con la legislación y las determinaciones y denominaciones del POT-4, Zonas Medias.

En suelo no urbanizable de preservación, y dentro de la categoría de salvaguarda del modelo de desarrollo, se han señalado diferentes ámbitos para preservarlos de las construcciones permitidas en suelo rústico, con el fin de poder destinarlos en un futuro a zonas residenciales, industriales, equipamiento público u otros fines.

Por último, señalar que, a nivel normativo, se han recogido las condiciones y características para el diseño de las construcciones, así como las normas del suelo no urbanizable, considerando que la clasificación otorgada en este planeamiento, salvo excepciones o cambio en la legislación vigente, hace muy difícil la desclasificación de la protección asignada.

4.2.5. JUSTIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

Al igual que en las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado que se desarrollan desde el PUM, una iniciativa que permite llevar a cabo en poco tiempo la gestión de estos ámbitos superando de esa forma la barrera que supone para la propiedad privada la iniciativa del planeamiento de desarrollo, en Suelo Urbanizable se delimitan Áreas de Reparto con ordenación pormenorizada, definiéndose unos plazos de actuación con el fin de establecer un orden de desarrollo de estos ámbitos de gestión, de modo que se facilita la puesta en marcha de los terrenos enclavados en el casco urbano.

Todas las áreas propuestas constituyen por sí mismas un ámbito de equidistribución, Áreas de Reparto 1 y 2, dentro de un único sector, al igual que ocurre con las Unidades de suelo urbano no consolidado, tienen aseguradas sus conexiones prioritarias (acceso rodado, electricidad, saneamiento y abastecimiento) con las redes viarias e infraestructuras existentes, y se constituyen como zonas autónomas de desarrollo y gestión, dentro de una ordenación general conjunta.

Tras la descripción efectuada del suelo urbanizable y los motivos de su delimitación o propuesta, debe señalarse que en el suelo urbanizable se ha tenido en cuenta lo dispuesto



en la LFOTU, entendiéndose como los más idóneos para su desarrollo (art. 51.3), y se recogen estos aspectos en las determinaciones estructurantes establecidas en las fichas correspondientes de la Normativa Urbanística.

Como regla general, se han clasificado terrenos con una topografía bastante llana, como continuación de la trama existente, evitando discontinuidades en la malla, pero con una separación suficiente para evitar problemas derivados de la colindancia de usos no compatibles entre sí.

4.2.6. DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTO EN SUNC Y SUS. ART. 103.2 LFOTU

Tal y como puede observarse a continuación, se cumple lo establecido en el artículo 103.2 de la LFOTU en cuanto a diferencia de aprovechamiento entre Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado, y en el artículo 101.1, entre Áreas de Reparto de mismo uso global en Suelo Urbanizable Sectorizado.

Cuadro Resumen Unidades de Ejecución en S.U.N.C. Justificación del cumplimiento

L.F.O.T.U. Uso residencial

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE USO RESIDENCIAL									
ÁMBITOS SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA									
SECTOR	U.E.	USO GLOBAL	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAM.	Nº ESTIMADO DE VIVIENDAS	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	AP. MEDIO
RESIDENCIAL OESTE	U.E.-R.2	Residencial Unifamiliar	2.863,08	A definir en el Plan Parcial	1.145,23	5	A definir en el Plan Parcial	A definir en el Plan Parcial	0,4000
	U.E.-R.3	Residencial Unifamiliar	4.215,00	A definir en el Plan Parcial	1.686,00	6	A definir en el Plan Parcial	A definir en el Plan Parcial	0,4000
	U.E.-R.4	Residencial Unifamiliar	3.424,40	A definir en el Plan Parcial	1.369,76	5	A definir en el Plan Parcial	A definir en el Plan Parcial	0,4000
TOTAL			10.502,48	-	4.200,99	16	-	-	

SECTOR	U.E.	USO GLOBAL	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAM.	Nº ESTIMADO DE VIVIENDAS	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	AP. MEDIO
RESIDENCIAL ESTE	U.E.-R.1	Residencial Unifamiliar	5.775,50	A definir en el Plan Parcial	3.176,53	20	A definir en el Plan Parcial	A definir en el Plan Parcial	0,5500
TOTAL			5.775,50	-	3.176,53	20	-	-	

TOTAL SUNC			16.277,98		7.377,52	36			
------------	--	--	-----------	--	----------	----	--	--	--

Cuadro Resumen Unidades de Ejecución en S.U.S Justificación del cumplimiento L.F.O.T.U.

Uso industrial

SUELO URBANIZABLE DE USO INDUSTRIAL								
ÁMBITOS CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA								
SECTOR	U.E.	USO GLOBAL	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAM.	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	AP. MEDIO
INDUSTRIAL	U.E.-I.1	Industrial	6.266,82	1.800,00	1.878,00	2.487,00	287,00	0,30
TOTAL			6.266,82	1.800,00	1.878,00	2.487,00	287,00	



4.2.7. JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LOS ARTÍCULOS 52 Y 53 DE LA LFOTU

Determinaciones sobre Vivienda (art. 52 L.F.O.T.U.)

Se establece la capacidad residencial, para las Unidades de Ejecución delimitadas (UE-1 A 6) en Suelo Urbano No Consolidado y las Áreas de Reparto (AR-1 y 2) en Suelo Urbanizable Sectorizado, en base a lo establecido en el artículo 52 de la LFOTU, en la cantidad de 73 nuevas viviendas.

No se ha calificado suelo para vivienda de protección, tal y como se ha mencionado anteriormente, dado que el Ayuntamiento de Eulate ha solicitado la exención al tratarse de una localidad con escasa población e inexistente demanda de este tipo de vivienda, dado que los precios del mercado libre son bajos.

Determinaciones sobre espacios dotacionales y de servicios (art. 53 L.F.O.T.U.)

a. Sistema General de Espacios Libres Públicos: $2.928 \text{ m}^2 > 2.110 \text{ m}^2$ ($5 \text{ m}^2/\text{habitante}$, para un total de 422 habitantes como capacidad residencial total máxima de suelos urbanos y urbanizables)

b. Equipamientos y dotaciones comunitarias:

- Dotaciones Locales: Cada Sector que incluye U.E. de S.U.N.C. sin ordenación pormenorizada, cumplirán la reserva mínima de establecida por el art. 53 de la L.F.O.T.U.
- Área de reparto A.R.-I.1: 2.487 m^2 para Espacio Libre Público $> 622,66 \text{ m}^2$, 10% del total del sector ($6.266,62 \text{ m}^2$) y 284 m^2 para Equipamiento Público $> 250,66 \text{ m}^2$, 4% de la superficie ordenada
- Aparcamientos para vehículos: Cada U.E. de S.U.N.C. cumplirá de manera individual la reserva mínima de 2 plazas por cada 100 m^2 construidos de cualquier uso, descontando superficie de garajes.
- Dotación Supramunicipal: No hay S.U.S. de uso residencial.

4.2.8. DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN SECTORES ART. 49 Y 50 DE LA LFOTU

Tal y como se establece en el artículo 1.2.23 de la Normativa Urbanística, en concordancia con lo establecido en el artículo 50 de la LFOTU, el Sector constituye la unidad de planeamiento. Es un ámbito territorial coherente que recibe una ordenación urbanística conjunta, respecto al cual, se establecen las condiciones básicas de ordenación estructurante y los criterios para el desarrollo de la ordenación urbanística pormenorizada. Se establecen los siguientes sectores:

- o R-1: Residencial Noroeste
- o R-2: Residencial Noreste
- o R-3: Residencial Suroeste
- o R-4: Residencial Sureste

Dentro de los sectores R-1 y R-3 se definen Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado y Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable Sectorizado. En estos casos, el Sector



es el área de uso global y ámbito territorial delimitado para cumplimiento de las determinaciones sobre verificación de las determinaciones sobre vivienda y espacios dotacionales y de servicios que se recogen en los artículos 52 y 53 de la L.F.O.T.U., tal y como se ha indicado en el apartado anterior.

4.2.9. JUSTIFICACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

En los apartados anteriores se ha señalado una serie de coeficientes en virtud del uso característico de cada Unidad de Ejecución, y su relación con los demás usos. Para ello, se realizó, en su día, un análisis del mercado de Eulate y alrededores, con el fin de valorar los precios de venta de las diferentes tipologías propuestas en las distintas fases. Tras un último estudio, se ha procedido al reajuste de algún coeficiente, si bien se mantienen en su mayoría.

En virtud de los precios reseñados y tras las oportunas ponderaciones, se puede considerar como adecuado un precio medio de 1.780 €/m² computable para la vivienda en bloque y 1.980 €/m² para la vivienda unifamiliar. Por otro lado, procede señalar que existen parcelas donde se ha calificado parte del terreno como espacio libre privado, considerando un valor del metro cuadrado de suelo de 200 €, por lo que el coeficiente adoptado para este uso es el de 0'10.

Con respecto a la industria, dado que el suelo se encuentra colmatado y en funcionamiento, es difícil encontrar mercado en la localidad. De las muestras tomadas en Eulate y municipios colindantes, se puede considerar adecuado un precio medio de 1.190 €/m². Con respecto a la superficie de uso dotacional privado, dado que no existe mucha oferta es difícil encontrar mercado en Eulate. De las muestras tomadas de municipios colindantes, se puede considerar un precio medio de 1.580 €/m².

Ello nos lleva a los siguientes coeficientes de homogeneización de manera general:

USO PORMENORIZADO	COEFICIENTE
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	1,00
RESIDENCIAL UNIFAM. ADOSADA	0,80
RESIDENCIAL COLECTIVO	0,90
ESPACIO LIBRE PRIVADO UNIFAMILIAR	0,10
ACTIVIDAD ECONÓMICA	0,60
ESP. LIBRE PRIVADO COLECTIVA Y UNIF. ADOSADA	0,05
ESPACIO LIBRE INDUSTRIAL	0,06

Dada la reducida superficie del núcleo urbano y la homogeneidad de la mayor parte del casco, no se ha procedido a establecer coeficientes de posición zonal, en base a lo establecido en el párrafo segundo del artículo 102 de la LFOTU.



5. ADECUACIÓN DEL PGM DE EULATE AL POT-4

Mediante Decreto Foral 46/2011, de 16 de mayo, se aprueba el POT 4, Zonas medias, publicado en el BON del día 21 de julio de 2011. De acuerdo a lo establecido en el artículo 5.2 del POT, el PGM de Eulate deberá justificar su coherencia con lo dispuesto en el POT y, en particular, con su Modelo de Desarrollo Territorial (MDT) regulado en el Título II de su normativa.

Se procede en la presente fase a cumplir con las preceptivas exigencias legales al respecto, si bien, conviene reseñar que el Equipo Redactor ya había tenido en cuenta el contenido de los borradores de dicho documento de carácter supramunicipal en la elaboración de la EMOT, como no podría ser de otra forma desde la voluntad de colaboración entre las administraciones implicadas a la hora de redactar y tramitar una figura de planeamiento tan importante para el Ayuntamiento de Eulate, como es el Plan General Municipal.

Para ello, se incluye en la presente Memoria del PGM este apartado de ADECUACIÓN DEL PGM DE EULATE AL POT-4, siguiendo el esquema propuesto por el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo para otros planeamientos, en concordancia con los títulos establecidos en el POT-4 para la subárea 04.2, Sierra de Lóquiz, que establece los siguientes puntos de análisis:

- Identificación de la subárea 04.2
- Descripción y objetivos para la subárea
- Modelo de Desarrollo Territorial
- Estructura para la Ordenación del Patrimonio Natural y Cultural
 - o Patrimonio Natural: Suelo de Protección de Riesgos Naturales
 - o Suelo protegido por la legislación vigente
 - Suelo para su explotación natural
 - Suelo de Valor Cultural
 - Camino de Santiago
 - o Patrimonio cultural, arquitectónico y urbano. Paisaje Urbano.
 - BICs
 - Itinerarios de Interés propuestos por el POT
 - Paisaje Cultural: Propuesta POT
- Estructura para la Ordenación del Sistema Urbano
 - o Vertebración del Sistema Urbano
 - o Sistema de asentamientos y equipamientos. Sistema económico y productivo.
- Estructura para la ordenación de las infraestructuras
 - o Sistema de transporte y comunicaciones
 - o Infraestructuras energéticas, abastecimiento y saneamiento. Residuos



5.1. Identificación de la subárea 04.2

Eulate forma parte, junto con otros 14 municipios, de la denominada subárea 04.2 Sierra de Lóquiz. Conforman un ámbito de 270,60 km² para un total de 4.170 habitantes (según censo del año 2009).

El municipio de Eulate conforma el 4% de la superficie de la subárea donde residen el 8% de la población, cantidad que va en ligero ascenso en los últimos años.

5.2. Descripción y objetivos para la subárea

Se corresponde con el territorio occidental del área 04, Estella, donde destaca su territorio de riquísimo patrimonio natural a los pies de la Sierra de Urbasa y todo el entorno de la Sierra de Lokiz. Importante presencia del referente paisajístico de ambas Sierras con sus cortados y formaciones boscosas.

Dispone de cultivos de secano, regadío y repoblaciones productivas, así como tradición ganadera. Se conforma como un sistema de pequeñas localidades en un territorio rudo con condiciones de acceso difícil. Esta subárea tiene una clara dependencia funcional de Estella

Ha parecido conveniente, por su importancia a la hora de definir el estudio de necesidades del PUM, recoger un extracto de lo indicado en el POT-4 que establece que: *El objetivo fundamental es el mantenimiento de la población en las localidades actuales mediante el reforzamiento del sistema del bienestar, la actividad productiva tradicional y la accesibilidad a los núcleos vertebradores y las grandes vías de comunicación así como a nuevas tecnologías de la información. Rehabilitación del parque de viviendas edificado y promoción de sectores productivos emergentes vinculados a los sistemas de producción tradicionales y al sector de servicios del entorno del ocio, la cultura y el disfrute del medio físico. Reforzamiento del papel vertebrador que pueden hacer los núcleos de escala intermedia de Zudaire y el binomio Ancín-Murieta.*

5.3. Modelo de Desarrollo Territorial

Eulate, dentro de la subárea 04.2, pertenece al "área funcional 04 Estella".

Estella, Ayegui y Villatuerta conforman el núcleo vertebrador de escala regional. Asimismo, configuran un área de centralidad funcional, dentro de la Comunidad Foral de Navarra.

Existen dos subunidades funcionales dentro de la subárea; las Améscoas al Norte y al Sur y el Oeste los Valles de Lana y Valdega. Eulate se encuentra incluido en el primero de ellos.

El núcleo vertebrador de escala intermedia de Zudaire, con un papel dentro de su subunidad funcional como núcleo de rótula y puerta, se encuentra próximo a Eulate, en la intersección de la NA-7130 y la NA-718.

Es un espacio rural de enorme tradición ganadera. Determinante presencia tanto paisajística como cultural y en cuanto a la forma de vida de las Sierras de Urbasa y Lokiz.

El sistema básico de comunicaciones está constituido por la NA-718 de Norte a Sur en la unión entre Olazti y Estella a través de la Sierra de Urbasa y su adyacente NA-7130 hacia Salvatierra, por Eulate y Larraona y el eje Oeste-Este de la NA-132A de Estella a Vitoria por Valdega.

Dependencia funcional total de Estella y en menor medida de Zudaire en las subunidad funcional.

Sistema productivo tradicional basado en la ganadería, la agricultura y la silvicultura.

5.4. Estructura para la Ordenación del Patrimonio Natural y Cultural

5.4.1. Suelo protegido por la legislación vigente

1. Suelo de Valor Ambiental. Espacio Natural Protegido (ENP) de la Sierra de Lóquiz, al sur del término municipal.
2. Suelo para su explotación natural (SNUPrtEN: MUP)

Se trata de los terrenos ubicados en la falda norte del municipio, calificados como Montes de Utilidad Pública.

5.4.2. Suelo protegido por el modelo territorial

1. Suelo No Urbanizable de Protección a la Zona Fluvial: Sistema de cauces y riberas (SNUPrtA: ZF)

Es el suelo que, estando en las riberas y márgenes de los ríos existentes, debe protegerse con el fin de preservar los ecosistemas ribereños, defender las culturas existentes, así como controlar los vertidos.

2. Suelo de valor ambiental. Paisaje Natural (SNUPrtA: PN). Cortados de Urbasa

5.4.3. Patrimonio Natural: Suelo de Protección de Riesgos Naturales

Son los terrenos ubicados en las llanuras aluviales de la falda sur de Urbasa.

5.4.4. Patrimonio cultural, arquitectónico y urbano. Paisaje Urbano.

1. Suelo de Valor Cultural. BIC del Palacio de Eulate (ubicado en suelo urbano, debidamente preservado del crecimiento residencial aledaño, ver planos de ordenación).

5.5. Estructura para la Ordenación del Sistema Urbano

5.5.1. Vertebración del Sistema Urbano

Eulate depende funcionalmente de un espacio vertebrador de escala regional, conformado por Estella, Ayegui y Villatuerta.

Eulate, se corresponde con un espacio eminentemente rural.

Deberá aprovechar las características de rótula y puerta de los núcleos cabecera de la subunidad en sus entronques internos y externos con el sistema de Urbasa y Lóquiz y con equivalentes en el territorio de Araba.

5.5.2. Sistema de asentamientos y equipamientos. Sistema económico y productivo.

Este planeamiento cumple con la premisa del POT de establecer desarrollos moderados compatibles con una adecuada oferta de suelo clasificado.

Se conforma un área de impulso de la actividad vinculable al turismo ambiental y al sector de Ocio, Cultura y Turismo (Cluster 7) y al sector de protección, conservación y valorización del medio natural.



5.6. Estructura para la ordenación de las infraestructuras

5.6.1. Sistema de transporte y comunicaciones

El Plan General Municipal de Eulate hace propios los objetivos descritos en el POT-4 para el sistema de transportes y comunicaciones, que son:

- MOVILIDAD SOSTENIBLE.- Al respecto, se proponen una serie de actuaciones en el presente documento, tal y como se describe en el punto 2.6 de la presente Memoria en aras a reducir la movilidad y políticas transversales de refuerzo de servicios, dotaciones y equipamientos.
- ITINERARIOS PEATONALES Y CICLABLES.
- MEJORA DE LAS INFRAESTRUCTURAS VIARIAS.
- RED DE TRANSPORTE PÚBLICO.- Mejora de la conectividad con Estella y entre el resto de las localidades con líneas y frecuencias adecuadas. Utilización compartida del transporte escolar.

5.6.2. Infraestructuras energéticas, abastecimiento y saneamiento. Residuos

- Abastecimiento y Saneamiento: No se han detectado problemas en el suministro. Se asumen las previsiones y soluciones del Plan Director de Abastecimiento de Agua en Alta de Navarra para el ámbito, así como el Desarrollo del Plan de Saneamiento de ríos (NILSA).
- Energéticas: No se han detectado problemas en el suministro. Para conseguir la necesaria calidad y fiabilidad en el suministro eléctrico a las distintas zonas de Navarra, el Departamento competente coordinará el desarrollo de las líneas de distribución necesarias con las compañías suministradoras.



6. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLANEAMIENTO

En base a lo señalado en el artículo 15.4 del R.D. Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, se procede a la redacción de la presente justificación por la que "se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivo", la cual está muy relacionada con el Estudio Económico Financiero del presente PGM.

De conformidad con lo establecido en la Disposición Final Duodécima. 9 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, por la que se modifica el texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, se establece un resumen del Estudio Económico y Financiero del presente plan general Municipal.

RESUMEN DEL ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO DEL PGM

Se establece una estimación de las posibilidades de inversión del Ayuntamiento y los costes que resulten de las actuaciones a determinar en el Plan General Municipal, al objeto de determinar la posible viabilidad de estas. Las etapas del estudio son las siguientes:

- a) Recursos totales destinables a inversión en el período (15 años), incluyendo el 10% de cesión de aprovechamiento a favor del Ayuntamiento de Eulate, que la L.F.O.T.U. fija tanto en Suelo Urbano No Consolidado como en Suelo Urbanizable Sectorizado.
- | | | |
|---|--|--------------|
| o | USO RESIDENCIAL | |
| | ▪ En Suelo Urbano No Consolidado sin ordenación pormenorizada (UE 1 a 4): | 153.452,35 € |
| o | USO INDUSTRIAL (Suelo de titularidad municipal) | |
| | ▪ En Suelo Urbanizable Sectorizado sin ordenación pormenorizada (AR 1): | 338.040,00 € |
| o | TOTAL INGRESOS OBTENIDOS POR EL AYUNTAMIENTO: | 491.492,35 € |
| | • Evaluación aproximada de los costes de los distintos ámbitos que fija el Programa de Desarrollo. | |
| | • Urbanización Espacios Libres: | 121.037,00 € |
| | • Urbanización viario: | 155.085,00 € |
| | • Obtención de suelo para Sistemas Generales: | 18.576,00 € |
| | • Reparación elementos catalogados: | 20.000,00 € |
| | • Infraestructuras: | 48.000,00 € |
| | TOTAL GASTOS A REPERCUTIR AL AYUNTAMIENTO: | 362.698,00 € |
- b) Relación entre los ingresos municipales previsibles en materia de urbanismo y los costos repercutibles al Ayuntamiento a efectos de determinar su viabilidad.
- 491.492,35 € > 362.698,00 €

Del Estudio Económico-Financiero y su programación puede indicarse que el Plan Urbanístico Municipal es viable y también puede decirse que es sostenible económicamente, por cuanto si bien en el mismo no se han incluido las partidas



correspondientes al mantenimiento previsible del desarrollo del P.G.M., también es cierto que tampoco se han tenido en cuenta las partidas derivadas de los ingresos por licencias, I.B.I., etc., correspondiente a ese mismo desarrollo. Se procede a detallar este aspecto en los párrafos siguientes.

INVERSIONES DE OTRAS HACIENDAS PÚBLICAS

Tal y como establece el propio estudio Económico y Financiero, existen una serie de inversiones procedentes de otras haciendas públicas, que son:

- o Reurbanización de Carretera NA-7130. Actuación nº 164 del Plan Director de Carreteras 2010-2018.
 - Por parte del Departamento de Fomento del Gobierno de Navarra.

SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA MUNICIPAL

Con respecto a la sostenibilidad económica de las actuaciones previstas en el planeamiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, en adelante TRLS, se procede a ponderar el impacto que el Plan General Municipal producirá sobre la hacienda pública.

Pese a que se producen incidencias sobre diversas haciendas públicas (Fomento) no se analizan estas ya que las actuaciones previstas son de escasa relevancia en relación con los presupuestos anuales de estas entidades que soportarán indudablemente estas inversiones.

Dicho lo anterior, se trata de evaluar los ingresos y gastos que los nuevos desarrollos establecidos en el planeamiento general puedan suponer para el Ayuntamiento de Eulate. Se debe limitar el estudio a las actuaciones del suelo con ordenación pormenorizada, de acuerdo a lo establecido en el citado artículo 15.4 del TRLS, que señala que el informe de sostenibilidad acompañará a los "instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización", las cuales por definición exigen la definición de la ordenación pormenorizada. Por eso, las unidades y áreas de reparto que remiten a plan parcial posterior deberán incluir su propio informe o estudio de sostenibilidad económica sobre la hacienda pública.

Sobre esta hipótesis de partida, debería valorarse el incremento de los ingresos municipales provenientes de determinados impuestos, derivados del incremento de la población y del aumento del valor catastral de algunos terrenos por su nueva clasificación y/o calificación urbanística, así como por su posterior construcción, y los gastos ocasionados por el mantenimiento de las nuevas urbanizaciones. En concreto, el aumento de la población residente y la nueva actividad económica en Eulate repercutirá en mayores ingresos provenientes de diversos impuestos (IBI, IAE, IVTM e ICIO) regulados por los artículos 133 a 171 de la Ley Foral 2/1995 de Haciendas Locales.

La nueva valoración de algunos terrenos supondrá un incremento de la recaudación por el impuesto de contribución territorial o Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), que se producirá a raíz de la revisión de la Ponencia de Valoración Catastral, una vez aprobado definitivamente el presente Plan General Municipal. Este impuesto proporcionará unos ingresos anuales constantes, pues únicamente variarán si el ayuntamiento modifica los coeficientes aplicables a este impuesto. Todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 35 de la Ley Foral 12/2006, del registro de Riqueza Territorial y de los Catastros de



Navarra, que establece los supuestos para la revisión de la ponencia, esto es, cuando se produzca una modificación de uso o aprovechamiento del suelo.

Cuando se soliciten las licencias de obras de las edificaciones previstas en el planeamiento, se ingresará el correspondiente impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO). Tras la finalización de las mismas, se incorporará el coste de las licencias de apertura y/o primera ocupación, en función de si se trata de construcciones de actividad económica o residencial. Y por último, tras la finalización de las construcciones aumentará el valor catastral de los terrenos incluyendo el valor de la edificación, aumentando considerablemente la recaudación municipal por este impuesto. No se incluirá en el informe de sostenibilidad económica los efectos sobre el Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (plusvalía), pues este se produce en la primera venta del suelo o en ventas posteriores, en la mayor parte de los casos en un momento posterior a la de estudio del presente informe.

En cuanto a los gastos, se debiera considerar el gasto del mantenimiento de las nuevas urbanizaciones ejecutadas así como el derivado del aumento de la población, en relación con el incremento de los gastos del personal municipal al servicio de la población. Se trata de gastos que irán aumentando paulatinamente conforme se vayan desarrollando las nuevas Unidades e Ejecución planificadas.

Dado que no se puede establecer el momento de inicio de las actuaciones puesto que se ha establecido el Sistema de Compensación en todas las Unidades de Ejecución, se definirán los datos numéricos de ingresos y gastos anualmente.

En el capítulo de **ingresos a obtener por el Ayuntamiento**, derivados directamente del desarrollo de las Unidades de Ejecución con ordenación pormenorizada, nos encontramos con los siguientes conceptos:

- 10% de Aprovechamiento de cesión obligatoria. Tal y como se detalla en el Estudio Económico y Financiero del presente PGM, se establece una valoración definida en euros/UA, por lo que el Ayuntamiento percibirá diversas parcelas urbanizadas de uso industrial cuyo valor se estima en:

- En SUNC con ordenación pormenorizada desde el planeamiento:	- €
- En SUS con ordenación pormenorizada desde el planeamiento:	338.040 €
- TOTAL:	338.040 €

- Ingresos por el cobro de las licencias de obras en base al Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) que se grava a razón del 5% del Presupuesto de Ejecución Material (PEM). Se establece un presupuesto medio de 90.000 euros por nave, para el cual se define el ICIO en 4.500 euros. Una vez asignado el impuesto a la totalidad de las construcciones del Área de Reparto, se establece la cantidad total de ingresos municipales de esta partida en:

- En SUNC con ordenación pormenorizada desde el planeamiento:	- €
- En SUS con ordenación pormenorizada desde el planeamiento:	27.000 €
- TOTAL:	27.000 €



- Ingresos por el cobro de tasas urbanísticas, licencias de actividad y licencias de apertura y/o primera ocupación en base a la superficie construida que se grava a razón del 2% de la superficie realmente ejecutada (estimación hecha para la suma de todas estas tasas y otras de menor entidad. Una vez asignado el impuesto a la totalidad de las construcciones de las diferentes Unidades de Ejecución, se establece la cantidad total de ingresos municipales de esta partida en:

- En SUNC con ordenación pormenorizada desde el planeamiento:	- €
- En SUS con ordenación pormenorizada desde el planeamiento:	10.800 €
- TOTAL:	10.800 €

- Contribución Urbana. Este dato, que se grava a razón del 0,3462% del valor de la construcción.

- TOTAL:	1.870 €
-----------------	----------------

En total, los ingresos que obtendrá el Ayuntamiento derivados del desarrollo del planeamiento del único A.R. con ordenación pormenorizada ascienden a la cantidad de **377.710 euros**.

Del planeamiento propuesto, se obtienen los siguientes **gastos que deberá soportar el Ayuntamiento**, una vez ejecutada la urbanización de las diferentes Unidades de Ejecución y Áreas de Reparto, en SUNC y SUS:

- Urbanización de viales y espacios libres del A.R.-11, de titularidad municipal:	196.585,83 euros
---	------------------

- Mantenimiento de espacios libres de uso y dominio públicos. Se estima el coste en la cantidad de 0,30 €/m² año.

- En SUNC con ordenación pormenorizada desde el planeamiento:	- €/año
- En SUS con ordenación pormenorizada desde el planeamiento:	746,10 €/año
- TOTAL:	746,10 €/año

- Mantenimiento de viales. Se estima el coste en la cantidad de 0,20 €/m² año.

- En SUNC con ordenación pormenorizada desde el planeamiento:	- €/año
- En SUS con ordenación pormenorizada desde el planeamiento:	362,56 €/año
- TOTAL:	362,56 €/año

- Gasto eléctrico procedente del alumbrado público de las nuevas luminarias a colocar en nuevos espacios públicos:

- En SUNC con ordenación pormenorizada desde el planeamiento:	- €/año
- En SUS con ordenación pormenorizada desde el planeamiento:	800,00 €/año
- TOTAL:	800,00 €/año

En total, el gasto a asumir por parte del Ayuntamiento para el mantenimiento del espacio público de las diferentes Unidades de Ejecución con ordenación pormenorizada, una vez urbanizado, viene a suponer un coste anual de 1.909 euros/año. Se entiende que se deberá repercutir el gasto municipal a la hora de atender las necesidades del incremento de la población. Al ser de escasa entidad, es probable que



con la infraestructura actual se pudiera asumir un aumento de la capacidad laboral. No obstante, con el fin de ser estrictos en el estudio, se ha estimado un coste del 50% añadido al gasto anual anteriormente definido, por tanto se cifra el gasto anual en la cantidad de **2.863,50 €**.

Si tenemos en cuenta un desarrollo estimado de 25 años para la construcción, uso y disfrute de la totalidad de las edificaciones (se ha planteado un plazo de tiempo largo, suficiente para acreditar la solvencia y sostenibilidad económica de la actuación) la cantidad total de gasto municipal, tras el desarrollo la actuación, será de **268.173 Euros**.

Si dividiéramos los ingresos por el gasto anual de 10.727 euros/año, nos encontramos con que el Ayuntamiento dispone de capacidad económica derivada del desarrollo de las actuaciones urbanísticas, para su mantenimiento durante los próximos 35 años. No obstante, estos cálculos se han realizado de una manera estimativa sin ahondar en otras reflexiones más interesantes acerca de la rentabilidad económica del desarrollo del planeamiento, como son, las posibilidades de inversión, aumento de población, mejora de servicios generales de la localidad,..., cuestiones más de fondo que influirán en la sostenibilidad económica del municipio de una manera indirecta.

El presente apartado únicamente trata de justificar la sostenibilidad económica del planeamiento (artículo 15.4 del R.D. Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo), que indica como ya se ha demostrado, que la hacienda municipal es capaz de soportar de una manera adecuada los cambios acaecidos por el desarrollo de las diferentes Unidades de Ejecución y Áreas de Reparto en Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado.

SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

Por último, se procede a justificar que el suelo destinado a usos productivos, esto es de actividad económica, es suficiente para atender a las necesidades de la población residente, con el objetivo de favorecer la sostenibilidad ambiental del modelo urbano. Todo ello de conformidad con lo establecido en el ya citado artículo 15.4 del TRLS.

A falta de un desarrollo reglamentario de dicho precepto legal que pormenore el contenido del presente apartado, se procede a analizar dos tipos de suelo: el Suelo No Urbanizable de Preservación para su Explotación Natural, como base de la producción del sector primario (prácticamente inexistente en Eulate) y el suelo clasificado como Urbanizable Sectorizado destinado a Actividad Económica.

Con respecto al sector primario, el impacto del PGM es prácticamente nulo pues la actividad en este suelo es prácticamente similar al definido en el planeamiento supramunicipal (Plan de Ordenación Territorial). La realidad es que este sector únicamente se utiliza en la localidad para uso particular y no como actividad productiva.

Por otro lado, el Plan General Municipal clasifica suelo destinado a actividad económica suficiente para acoger el incremento de población previsto en el planeamiento, con una superficie de 6.267 m² en el área de Reparto AR-I1, para una superficie residencial de 16.278 m², en proporción superior a la media actualmente existente.



7. RESUMEN

En los apartados de Diagnóstico y Estudio de Necesidades, así como en los siguientes de la Memoria Descriptiva, se han señalado de una manera concreta las necesidades y objetivos que la presente redacción del P.G.M. pretende conseguir, el cual es desarrollar el planeamiento de tal manera que consiga, respetando los valores naturales del territorio, dar cabida a una serie de usos que permitan paliar la carencia de los mismos y que un municipio como Eulate necesita, a nivel de servicio y equipamientos, así como lograr que el uso residencial permita ubicar una población que, por motivos diversos, se ha visto obligada a instalarse en municipios limítrofes o próximos, así como a la reserva de suelo para la creación de un pequeño área de actividad económica de carácter local, en los terrenos ubicados al sur del núcleo urbano.

Para ello se ha procedido a limitar el Suelo Urbano Consolidado, de conformidad con lo dispuesto en la L.F.O.T.U., lo que ha llevado a modificar ligeramente la actual delimitación urbana catastral de algunos terrenos, al variar las condiciones exigidas en cuanto a servicios, o encontrarse en áreas consolidadas por la urbanización, lo que han permitido su clasificación como Suelo Urbano Consolidado o No Consolidado, según las circunstancias concretas de cada parcela.

Por otra parte, tal y como se ha indicado, en función del análisis efectuado en las anteriores fases, se considera que la tipología predominante en el término municipal debería ser la unifamiliar, pero con unos parámetros que permitan la liberalización del suelo, en cuanto a ocupación del suelo, fijándose como altura máxima que se podría alcanzar la equivalente a planta baja y dos alturas elevadas. En algunas parcelas no edificadas o edificadas en parte, se han fijado, según la situación, varios parámetros (altura, ocupación y edificabilidad), que, en ningún caso, pueden agotarse simultáneamente, lo que ofrece una gran libertad a la hora del diseño edificatorio, si bien la trama urbana queda perfectamente definida por las alineaciones exteriores de la parcela. Ahora bien, con el fin de evitar una proliferación de edificios de fuera de ordenación, se ha optado por simultanear en muchas zonas la tipología colectiva con la unifamiliar.

Por otro lado, se ha procurado paliar el problema de aparcamiento a nivel viario (excesiva ocupación del espacio público por los vehículos), estableciendo una normativa que obligue a la creación de plazas de aparcamiento en interior de la edificación, para el estacionamiento de vehículos, todo ello en virtud del análisis efectuado, independientemente de la propuesta efectuada en cuanto a aparcamientos en los viales de SUNC.

Una vez efectuado el proceso detallado y teniendo en cuenta el Análisis del Modelo de Asentamiento Poblacional, Estudio de Incidencia Ambiental y las determinaciones estructurantes establecidas en la Estrategia y Modelo de Ocupación del Territorio, se procedió a analizar las propuestas de la Comisión de Seguimiento del P.G.M. por parte del Ayuntamiento, teniendo en cuenta lo indicado en la L.F.O.T.U. para el resto de suelos (No Consolidado, Urbanizable y No Urbanizable).

En esta fase, el Suelo Urbano No Consolidado de Uso Residencial se ha desarrollado teniendo en cuenta lo dispuesto en la L.F.O.T.U. para la clasificación de suelos, así como previendo los Sistemas Locales que se fijan y las determinaciones sobre vivienda, según lo indicado en los artículos 52 y 53 de la citada Ley. Se ha procedido en todas las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado a señalar las determinaciones pormenorizadas desde el planeamiento general, fijando para ello no sólo los usos y parámetros edificatorios, sino indicando los Sistemas de Actuación prioritarios y sustitutorios,



así como el plazo para llevar a cabo su gestión, al tiempo que se efectúa un avance de infraestructuras a implantar y del presupuesto económico.

Tal y como se ha indicado, el Suelo No Urbanizable se encontraba muy acotado en virtud de dos aspectos:

- a) Análisis del territorio a la hora de realizar los Estudios señalados anteriormente y que se encuentran incorporados en esta fase (Estudio de Incidencia Ambiental).
- b) Regulación a través de la L.F.O.T.U. y POT-4.

A estos aspectos reseñados hay que añadir las indicaciones dadas desde los distintos Organismos Oficiales intervinientes, que han llevado a concretar algunos aspectos que, en un principio, no se habían tenido en cuenta en la E.M.O.T. por la naturaleza y escala de los documentos que en esos momentos se estaban elaborando.

Se ha clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado, con un marcado carácter de Actividad Económica, de carácter local, para la demanda de la zona. Se ha procedido en todas las Áreas de Reparto, al igual que en las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado, a señalar las determinaciones pormenorizadas desde el planeamiento general, fijando para ello no sólo los usos y parámetros edificatorios, sino indicando los Sistemas de Actuación prioritarios y sustitutorios, así como el plazo para llevar a cabo su gestión, al tiempo que se efectúa un avance de infraestructuras a implantar y del presupuesto económico.

Con respecto a las infraestructuras, el Excmo. Ayuntamiento de Eulate deberá tener en cuenta lo señalado en el Estudio Económico, ya que tanto a nivel de pavimentación y redes de abastecimiento y saneamiento, habrá de procederse a efectuar reparaciones, ocurriendo lo mismo en cuanto al estado de algunas calles y viales públicos, alguno de los cuales han sido considerados como "principales", dada su importancia dentro de la malla que crean.

Ésta es la **Memoria** que se redacta, en Abril de 2015, para la **Aprobación Definitiva del Plan General Municipal** de EULATE.

Por:

Myriam Lander Andueza, arquitecta

Ignacio Azcárate Seminario, arquitecto



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE EULATE

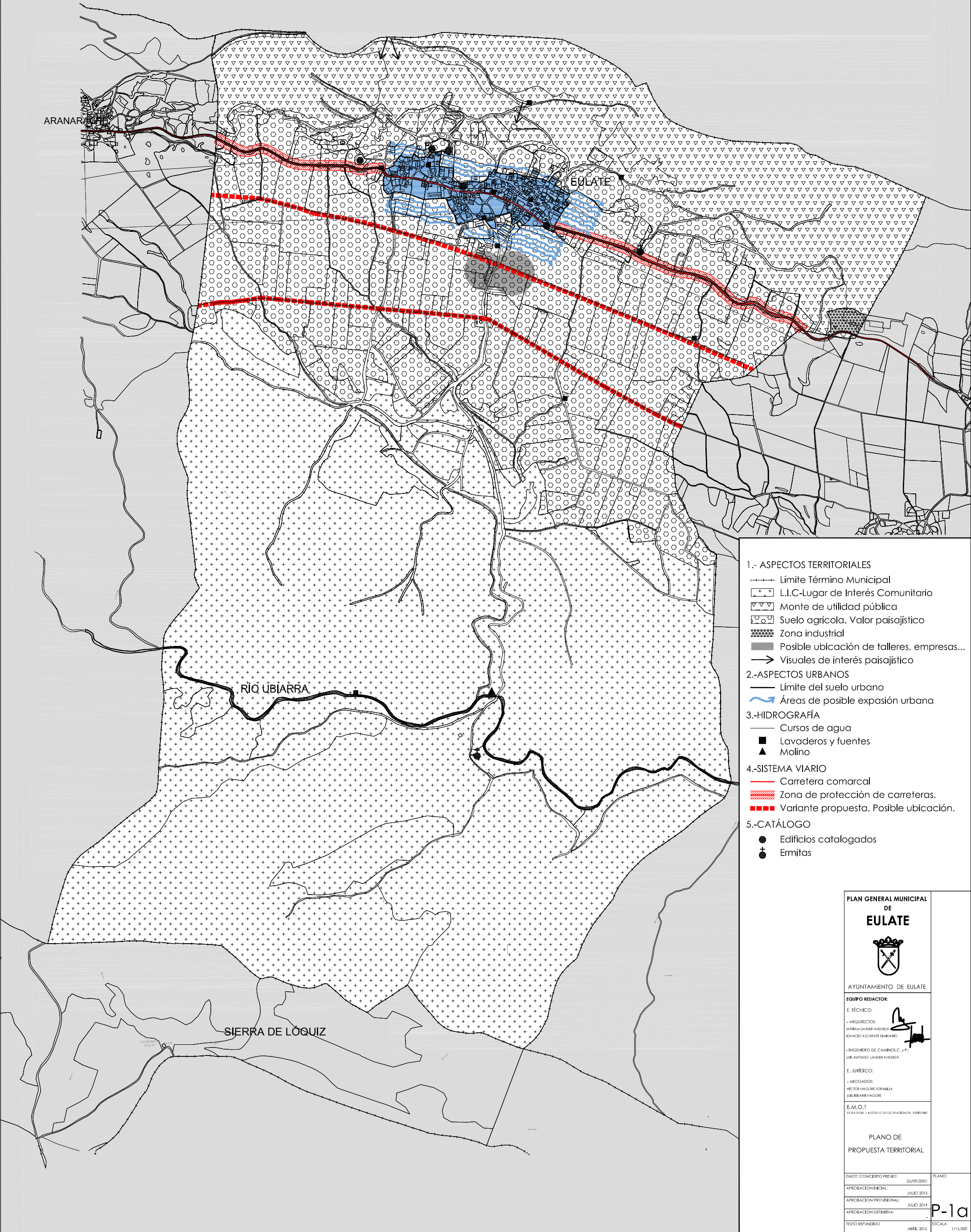
ANEXO 1

E.M.O.T.

Estrategia y Modelo de Ordenación del Territorio
PLANO 1: PROPUESTA DE ORDENACIÓN

TEXTO REFUNDIDO. Abril 2015

MONTE LIMITACIONES DE LAS AMESCOAS
PARQUE NATURAL URBASA



- 1.- ASPECTOS TERRITORIALES
- Limite Término Municipal
 - L.I.C-Lugar de Interés Comunitario
 - ▤ Monte de utilidad pública
 - ▨ Suelo agrícola. Valor paisajístico
 - ▩ Zona industrial
 - Posible ubicación de talleres, empresas...
 - Visuales de interés paisajístico
- 2.-ASPECTOS URBANOS
- Limite del suelo urbano
 - ~ Áreas de posible expansión urbana
- 3.-HIDROGRAFÍA
- Cursos de agua
 - Lavaderos y fuentes
 - ▲ Molino
- 4.-SISTEMA VIARIO
- Carretera comarcal
 - ▨ Zona de protección de carreteras.
 - ▨▨▨ Variante propuesta. Posible ubicación.
- 5.-CATÁLOGO
- Edificios catalogados
 - ⊕ Ermitas

PLAN GENERAL MUNICIPAL
DE
EULATE

AYUNTAMIENTO DE EULATE

EQUIPO REDACTOR:

E. TÉCNICO:

- ARQUITECTOS:
MIBIAM LANDEI ANDUEZA
IGNACIO AZCARATE SEMINARIO

- INGENIERO DE CAMINOS, y P.:
LUBI ALFONSO LANDEI ANDUEZA

E. JURÍDICO:

- ABOGADOS:
HECTOR HAGORE SORABALA
LUBI BEARRI HAGORE

E.M.O.T
ESTRATEGIA Y MODELO DE OCUPACION DEL TERRITORIO

PLANO DE
PROPUESTA TERRITORIAL

EMOT: CONCIERTO PREVIO: 25/09/2007

APROBACION INICIAL: JULIO 2013

APROBACION PROVISIONAL: JULIO 2014

APROBACION DEFINITIVA: ABRIL 2015

ESCALA: 1/15.000

P-1a