



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE EULATE
PROGRAMA DE DESARROLLO Y
ESTUDIO ECONÓMICO

TEXTO REFUNDIDO. Abril 2015

Equipo técnico:

Myriam Lander Andueza, arquitecta

Ignacio Azcárate Seminario, arquitecto

Equipo Jurídico:

Héctor Nagore Soravilla, abogado

Luis Irizarri Nagore, abogado



INDICE

CAPÍTULO I	3
1. ALCANCE DE LAS PREVISIONES	3
2. CONTENIDO	4
CAPÍTULO II	5
1. DETERMINACIÓN DE LOS RECURSOS PROPIOS DEL AYUNTAMIENTO	5
CAPÍTULO III	8
1. EVALUACIÓN DE LOS COSTOS DE INVERSIÓN. MÓDULOS DE ADQUISICIÓN DE SUELO, URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.	8
2. COSTE DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS.....	9
2.1. Urbanización de Zonas Verdes.	9
2.2. Urbanización de Viales y espacios públicos.....	9
2.3. Adquisición de suelo para espacio libre público.....	10
2.4. Elementos protegidos por Catálogo que necesitan reparación y conservación.	10
2.5. Infraestructuras.	11
CAPÍTULO IV PROGRAMA DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL P.G.M.	12
1. OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE DESARROLLO.....	12
2. DIRECTRICES GENERALES	13
3. ESTRATEGIA DE ACTUACIÓN. PLAZOS DE DESARROLLO DE SUNC Y SUS	14
4. PREVISIONES ESPECÍFICAS PARA LA OBTENCIÓN DE SISTEMAS GENERALES	14
5. INVERSIONES PROCEDENTES DE OTRAS HACIENDAS PÚBLICAS.....	16
6. PLAZOS DE EJECUCIÓN PARA GESTIÓN Y URBANIZACIÓN DE SUNC Y SUS.....	16
7. CRITERIOS PARA EL DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE DE SALVAGUARDA DEL MODELO DE DESARROLLO. SUELOS DE ENTORNO	16
CAPÍTULO V CONCLUSIONES	17



CAPÍTULO I

1. ALCANCE DE LAS PREVISIONES

En la Estrategia de Actuación se define el contenido de actuaciones e inversiones públicas que tienen repercusión física sobre la utilización del suelo, en aspectos tales como adquisición de suelo, urbanización o instalaciones.

Los compromisos que el Programa contiene afectan al sector público y al sector privado.

El Estudio Económico-Financiero establece las cuantías de las inversiones necesarias para cubrir los objetivos definidos por el Plan General Municipal de Eulate.

Siendo el Programa de obligado cumplimiento por parte de la Administración, el procedimiento de revisión es el mismo que el correspondiente a la ordenación física del Plan General Municipal. No obstante, ha de entenderse que no constituye revisión cualquier variación de las previsiones concretas del Programa de Desarrollo. Estando su valoración limitada por el proceso metodológico seguido (muy simplificado) y la falta de estudios sobre acciones concretas, no puede exigirse una precisión excesiva respecto de las previsiones de costes y programación temporal.

Respecto a las previsiones de costes, ha de indicarse que los costos de las acciones están calculados por módulos y estándares, a veces ponderados por causas específicas. Esto quiere decir que, por circunstancias desconocidas en el momento de redactar este Programa de Desarrollo, por la evolución de los precios en manera distinta a la de los Índices Generales, o porque el contenido de las acciones sea en mayor o menor medida alterado, los costos pueden llegar a ser diferentes a los previstos, sin que, en muchas ocasiones, ello suponga una quiebra fundamental de la eficacia del Programa de Desarrollo. En cualquier caso, hay que señalar que los costos se definen siempre en euros referidos al año 2014.

En cuanto a la programación temporal, ocurre algo similar, pues aunque se haga un esfuerzo extraordinario de previsión temporal, pueden existir dilaciones no previstas y no imputables al agente que lleva la iniciativa de la acción, que retrasen la ejecución de la misma, y no por ello ha de pensarse en una quiebra del Programa de Desarrollo.

Si admitimos, pues, la necesaria flexibilidad en los costos de programación temporal, es preciso, por otra parte, señalar unos límites a la misma, límites que nos diferencian la revisión del mero ajuste o variación de escasa entidad.

Se considerará necesaria la revisión del Programa de Desarrollo cuando se produzcan los siguientes supuestos:

- 1º.** Retrasos o dilaciones en la ejecución de las obras que supongan el paso de los primeros quince años de acciones que supongan más de un 50% del peso económico del programa.
- 2º.** Paso de período de quince años a la situación de fuera de programa de acciones que supongan más de un 25% del peso del Programa conjunto.
- 3º.** Incrementos superiores al 50% de costos ponderados y reducidos a euros de 2014 de la suma de acciones a ejecutar en un quinquenio a cargo de la financiación municipal incluidos dentro de este Estudio Económico-Financiero.
- 4º.** Pueden admitirse variaciones en costos por acción, entre el 50% y el 200% del costo previsto, sin que ello suponga modificación de contenido de la acción. Superados



estos límites, deberá justificarse la propuesta y ser aprobada por el Ayuntamiento, que apreciará las circunstancias que dieron origen a la variación.

5º. El Ayuntamiento de Eulate podrá pactar condiciones de financiación distintas de las indicadas en cada acción, en función de convenios globales o circunstancias concretas y específicas que lo justifiquen, siempre que ello no suponga un incremento superior al 25% de las aportaciones a cargo del Municipio en un quinquenio.

2. CONTENIDO

Al estudiar el contenido del Programa de Desarrollo y Estudio Económico Financiero, se plantean las siguientes cuestiones a resolver:

- 1º.** Inversión pública necesaria para la ordenada ejecución temporal y sectorial del Plan General Municipal de Eulate.
- 2º.** Nivel de satisfacción de las demandas de calidad de vida con las inversiones públicas previstas.
- 3º.** Justificación de las inversiones de la Administración Foral en el Municipio.

Por otro lado, entre las determinaciones que la Ley 35/2002, de 20 de diciembre de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Navarra, (L.F.O.T.U.), fija en el artículo 56 como constitutivo de los Planes Generales Municipales, el estudio económico-financiero, en el que se dice que deberá concretar la viabilidad económica de las propuestas realizadas.

Particularmente, cabría indicar que el estudio económico y financiero debe:

- 1º.** Contener la estrategia para el desarrollo coherente del plan y, en particular, determinar la ejecución de los sistemas generales que hayan de crearse necesariamente para el desarrollo de las Unidades de Ejecución de Suelo Urbano No Consolidado y de las Áreas de Reparto de Suelo Urbanizable Sectorizado.
- 2º.** Determinar los ámbitos con ordenación pormenorizada desde el planeamiento en Suelo Urbano No Consolidado, para los que habrán de fijarse los plazos y condiciones en que tengan que ser ejecutadas las actuaciones públicas programadas o privadas concertadas con los particulares, así como las determinaciones de la ordenación detallada sin necesidad de remisión al planeamiento de desarrollo.
- 3º.** Evaluar el coste de ejecución de los sistemas generales y de las actuaciones previstas, con indicación del carácter público o privado de la iniciativa de financiación, justificando las previsiones que hayan de realizarse con recursos propios del ayuntamiento.

En el supuesto de que se atribuya la financiación a administraciones o entidades públicas distintas del municipio, deberá acreditarse la conformidad de las mismas. El objeto del estudio económico-financiero es dar un mayor grado de realismo al Plan General Municipal de Eulate, señalando que no serán dificultades de tipo económico o financiero las que impidan su ejecución efectiva.



Para lograr este objetivo y partiendo de un Programa de Desarrollo de este Plan General Municipal, concebido como un programa de necesidades municipales a 15 años, el contenido de Estudio Económico-Financiero y del Programa de Desarrollo será el siguiente:

- Análisis de la Hacienda Municipal y estimación de los recursos disponibles por el Ayuntamiento para la inversión urbanística durante la vigencia del Programa de Desarrollo del Plan.
- Valoración económica del Programa de Desarrollo.
- Designación por agentes inversores, del coste del programa determinado en el apartado anterior.
- Contraste entre necesidades y recursos disponibles a cargo del Ayuntamiento y viabilidad financiera del Programa de Desarrollo para el ente local.

Se plantea, por tanto, una asignación tentativa 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.
- b) Evaluación aproximada de los costes de los distintos ámbitos y actuaciones que fija el Programa de Desarrollo.
- c) Relación entre los ingresos municipales previsibles en materia de urbanismo y los costos repercutibles al Ayuntamiento a efectos de determinar su viabilidad.

La valoración de las acciones se realiza mediante módulos o estándares (€/m²; €/unidad etc.) expresadas en euros del año 2013, pese a que el presupuesto tiene un carácter más amplio (no se tiene en cuenta la inflación).

CAPÍTULO II

1. DETERMINACIÓN DE LOS RECURSOS PROPIOS DEL AYUNTAMIENTO

La financiación de la inversión local puede hacerse con cargo al ahorro bruto o excedente de los ingresos ordinarios, con cargo a créditos y subvenciones, mediante la imposición de contribuciones especiales o con el producto de enajenaciones patrimoniales, así como con la cesión del 10% del aprovechamiento en Suelo Urbano No Consolidado que se recoge en el artículo 98 de la L.F.O.T.U., a la hora de ejecutar las Unidades de Ejecución establecidos en el planeamiento. Pese a que las dos primeras fuentes han supuesto en los últimos años para la media de las Corporaciones Locales españolas más del 50% de la financiación total de la inversión, vamos a centrarnos en los ingresos obtenidos mediante el desarrollo del planeamiento urbanístico, principalmente, en la cesión del 10% del aprovechamiento.



Recursos por la Cesión obligatoria del 10% del aprovechamiento.

1) Partiendo de una estimación prudente, el aprovechamiento que ha de entregarse al Ayuntamiento libre de cargas se destinará a la construcción de viviendas de un precio reducido, con el fin de llegar a la mayor población posible. Dado que el mercado de Eulate no sufre muchas variaciones al disponer de escasa demanda, se ha entendido razonable establecer como adecuados los precios de viviendas de protección pública (a los solos efectos del cálculo del 10% de cesión de aprovechamiento), nos encontramos:

a) – Protección Oficial en régimen general, (VPO), PVP según módulo año 2013:

- 1.620,48 euros/m² útil de vivienda y garaje (IVA inc.)

- 648,19 euros/m² útil de anejo (IVA inc.)

b) – Máximo valor de m² de suelo urbanizado de VPO: 17,5% del precio total de venta de la vivienda

Tomando como punto de referencia estos datos, el beneficio que se puede obtener con la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico para la VPO sería de unos 208 euros/m², para una proporción de 0,78 m² útil / m² construido (se ha establecido una hipótesis de vivienda de 90 m² útiles y 115 m² construidos, con garaje y trastero).

En primer lugar, vamos a partir del aprovechamiento residencial que le corresponde al Ayuntamiento de Eulate en Unidades de Ejecución, (el 10% del aprovechamiento total de cada U.E.), así:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE USO RESIDENCIAL

ÁMBITOS CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR	U.E.	APROVECHAM.	10% CESIÓN		VALORACIÓN ECONÓMICA
RESIDENCIAL OESTE	U.E.-R.2	1.145,23	114,52		23.820,83
	U.E.-R.3	1.686,00	168,60		35.068,80
	U.E.-R.4	1.369,76	136,98		28.491,01

RESIDENCIAL ESTE	U.E.-R.1	3.176,53	317,65		66.071,72
------------------	----------	----------	--------	--	-----------

TOTAL SUNC		7.377,52	737,75		153.452,35
------------	--	----------	--------	--	------------



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE EULATE PROGRAMA DE DESARROLLO Y ESTUDIO ECONÓMICO

Texto Refundido. Abril 2105

En segundo lugar contamos con el aprovechamiento industrial que le corresponde al Ayuntamiento de Eulate en Áreas de Reparto de Suelo Urbanizable Sectorizado desarrolladas desde el planeamiento (teniendo en cuenta que el beneficio de cada Unidad de Aprovechamiento será de **180 euros/U.A.** de uso global industrial), así:

PVP aprox. de nave industrial: 620 €/m².

Coste de construcción de nave industrial:..... 440 €/m².

Resultado a aplicar: 180 €/m².

ÁMBITOS CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR	U.E.	APROVECHAM.	10% CESIÓN		VALORACIÓN ECONÓMICA
INDUSTRIAL	U.E.-I.1	1.878,00	SUELO MUNICIPAL		338.040,00

TOTAL		1.878,00	0,00		338.040,00
-------	--	----------	------	--	------------

La cantidad total obtenida por el aprovechamiento asciende a:

TOTAL S.U.N.C. Y S.U.S. USO RESIDENCIAL E INDUSTRIAL					491.492,35
--	--	--	--	--	------------

Una vez cuantificado el total del valor que supondrá la cesión obligatoria del 10% del aprovechamiento en Suelo Urbano No Consolidado y en la totalidad del Suelo Urbanizable (de titularidad municipal), es necesario establecer una determinación temporal en función del plazo de ejecución en el que está previsto su desarrollo, cuyos plazos figuran en las fichas de la Normativa Urbanística.

Por tanto, los recursos del Ayuntamiento para estos quince años se cifran en **491.492,35 €** si sumamos lo que se obtendrá como consecuencia de la cesión del 10% del aprovechamiento de cada una de las unidades de ejecución a favor del Ayuntamiento así como la totalidad del suelo urbanizable de propiedad municipal, de acuerdo con lo establecido en la L.F.O.T.U., partiendo del criterio de prudencia que rige la totalidad de este Estudio Económico.



CAPÍTULO III .

1. EVALUACIÓN DE LOS COSTOS DE INVERSIÓN. MÓDULOS DE ADQUISICIÓN DE SUELO, URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.

La estimación de costos asignables a las diferentes partidas programadas se ha establecido sobre la base de una serie de módulos de valoración por tipos de obras y actuaciones. Los resultados de esta valoración para cada una de las actuaciones propuestas se recogen en las fichas correspondientes contenidas en el Plan General Municipal de Eulate. Los criterios y valores de los diferentes módulos aplicados se señalan a continuación.

En cuanto a la obtención del suelo, en los casos en que este se obtiene por expropiación, ha de hacerse la advertencia de que éste deberá ser objeto del correspondiente Proyecto de Expropiación y que el que se señala en este documento tiene carácter de estimación provisional, necesaria para realizar el análisis económico financiero, sin que prejuzgue la ulterior determinación del justiprecio.

En relación con los costes de urbanización de espacios libres, viales y equipamientos se han utilizado los siguientes módulos de valoración;

1. – URBANIZACIÓN DE ZONAS VERDES.
2. – URBANIZACIÓN DE VIALES Y APARCAMIENTOS.
3. – ADQUISICIÓN DE SUELO PARA ESPACIO LIBRE PÚBLICO.
4. – ELEMENTOS PROTEGIDOS POR CATÁLOGO
5. – INFRAESTRUCTURAS.

En estas cifras se incluirán los costes de los proyectos correspondientes.

En cuanto a la valoración de la urbanización de viales, se entiende que incluye la repercusión por metro cuadrado de todos los servicios, saneamiento, agua, luz, pavimentación y plazas de aparcamiento.



2. COSTE DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS.

A continuación se relacionan los costes de inversión de las diferentes actuaciones previstas según el agente inversor.

2.1. Urbanización de Zonas Verdes.

El coste de urbanización de zonas verdes, dado que se pretende mantener su aspecto natural actual con poca intervención sobre el mismo, se estima en 18,00 euros/m² a los que hay que sumar el beneficio industrial, los gastos generales y el impuesto sobre el valor añadido, obteniéndose un valor de 24,00 €/m².

De conformidad con lo señalado en la Memoria (Cuadros de superficies), con respecto a los Sistemas Generales, se deduce que el Ayuntamiento debe acondicionar las siguientes superficies:

Polígono/Sector	m ² suelo	coste m ²	1º Quinquenio	2º Quinquenio	3º Quinquenio
S.G. 1	2.064	24,00			49.536
TOTAL	5.958				49.536

Asimismo, se incluye el coste de la urbanización de los espacios libres (dotaciones locales) del Área de Reparto AR-11, de titularidad municipal. Se estima un coste unitario de 24 euros/m², a los que hay que sumar el beneficio industrial y los gastos generales, para 2.487 m² de superficie, lo que supone la cantidad total de 71.501 euros, incluyendo un 15% de GG y BI.

TOTAL: 121.037 euros

Financiación: **Ayuntamiento**

2.2. Urbanización de Viales y espacios públicos.

El Plan General Municipal de Eulate tiene previsto para años venideros y como inversión en acondicionamiento y reurbanización de viales en Suelo Urbano, la cantidad de 30.000 euros, que serán sufragados íntegramente a cargo de fondos propios municipales.

Asimismo, se incluye el coste de la urbanización de los viales del Área de Reparto AR-11, de titularidad municipal. Se estima un coste unitario de 60 euros/m², a los que hay que sumar el beneficio industrial y los gastos generales, para 1.812,82 m² de superficie, lo que supone la cantidad total de 125.085 euros, incluyendo un 15% de GG y BI.

TOTAL: 155.085 euros

Financiación: **Ayuntamiento**



2.3. Adquisición de suelo para espacio libre público.

El Equipo Redactor propone en el P.G.M. la adquisición de terrenos para Sistemas Generales de Espacios Libres, dos de ellos deberán obtenerse por los métodos legalmente establecidos, expropiación o convenio. Se establece este último procedimiento como preferente por la Administración.

Polígono/Sector	m² suelo	coste m²	TOTAL
S.G.-1	2.064	9,00	18.576
TOTAL	2.064		18.576

TOTAL: 18.576 euros

Financiación: **Ayuntamiento.**

A efectos de cálculo, en el Estudio Económico Financiero del presente Plan General Municipal se establecen unos precios de los terrenos que deberán ser objeto de valoración a incluir en el preceptivo Convenio Urbanístico para permuta de dicha superficie por aprovechamiento obtenido por el Ayuntamiento del desarrollo de las Unidades de Ejecución previstas en el planeamiento. Como última opción, en caso de no convenirse adecuadamente entre la administración y los particulares, si se justifica la necesidad urgente de obtención de los terrenos, se actuará mediante la ocupación directa o expropiación.

2.4. Elementos protegidos por Catálogo que necesitan reparación y conservación.

En este apartado se evalúan los costes económicos para la correcta adecuación y rehabilitación de algunos elementos protegidos por el Catálogo, así como el acondicionamiento del entorno inmediato. Además de los trabajos que se describirán a continuación, cabe tener en cuenta la reubicación de algunos elementos catalogados, incluyendo traslado y nueva ejecución del bien catalogado.

TOTAL: 20.000 €.

Financiación: **Ayuntamiento.**



2.5. Infraestructuras.

A) Pavimentación en pistas o caminos rurales.

TOTAL: 15.000 €.

Financiación: **Ayuntamiento.**

B) Reforma alumbrado diversas calles de casco urbano.

TOTAL: 12.000 €.

Financiación: **Ayuntamiento.**

C) Reposición de pavimentación para obras de abastecimiento y alcantarillado en diversas calles de casco urbano.

TOTAL: 12.000 €.

Financiación: **Ayuntamiento.**

D) Renovación de infraestructuras en diversas calles de casco urbano.

TOTAL: 9.000 €.

Financiación: **Ayuntamiento.**



CAPÍTULO IV PROGRAMA DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL P.G.M.

1. OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE DESARROLLO.

Tal y como se indica en la memoria, los objetivos y criterios de ordenación del Plan General Municipal se han adaptado a los distintos informes e indicaciones sectoriales, así como a la realidad existente y planeamiento vigente de los municipios limítrofes.

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 a corto y medio plazo.

Se han delimitado un área de reparto en suelo urbanizable sectorizado, la cual se ha planteado con el fin de prever suelo de uso industrial o de actividad económica, para un desarrollo futuro a medio-largo plazo.

Se han reservado terrenos para uso residencial e industrial en un futuro a largo plazo, como Suelo No Urbanizable de Salvaguarda del Modelo de Desarrollo, cuyo desarrollo se condiciona a la ejecución del suelo planificado en el PUM.

En definitiva, el Plan General Municipal de Eulate, tal y como se establece en la memoria, determina un crecimiento adecuado a las necesidades y voluntades municipales con una previsión a corto y medio plazo para el desarrollo del Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado.

Para ello, se han delimitado cuatro Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado, de uso residencial. Se trata de Unidades de pequeña dimensión, en general de propietario único, que permiten un desarrollo y gestión rápida y ágil. No se establecen las determinaciones urbanísticas pormenorizadas, en base a las contestaciones a alegaciones particulares e informes sectoriales, derivando su desarrollo al correspondiente Plan Parcial.

Por otro lado, se ha delimitado un Área de Reparto en terrenos de propiedad municipal, de uso dominante Industrial o de Actividad económica, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50 apartado 2 de la L.F.O.T.U., en Suelo Urbanizable Sectorizado, cuya previsión de desarrollo se establece a medio plazo, en función de la demanda existente. En este ámbito, el Plan Urbanístico Municipal sí establece las determinaciones de ordenación pormenorizada, de manera que se pueda iniciar la gestión y urbanización de manera inmediata, tras la aprobación definitiva del Plan General Municipal.

A futuro, se han definido suelos de reserva para su desarrollo futuro, como Suelo No Urbanizable de Salvaguarda del Modelo de Desarrollo, suelos de Entorno, de Uso Residencial e Industrial, para los cuales se establecen unas condiciones de desarrollo en el presente Plan General Municipal.

En concordancia con los desarrollos previstos a corto y medio plazo (SUNC y SUS) se prevén nuevas actuaciones de Sistemas Generales que acompañarán el crecimiento residencial, tal y como se describe en la memoria, y se pormenoriza en el apartado tercero del presente capítulo. Para ello, se establece la obtención de suelo calificado como Sistema General de Espacios Libres de Uso y Dominio Público, de manera que existe en todo momento una concordancia entre el número de habitantes del municipio y los espacios habilitados como zonas verdes para su uso y disfrute, además de las dotaciones locales propias del citado ámbito de desarrollo de planeamiento.



En cuanto a dotaciones o equipamientos con carácter general, ya se ha explicado en la Memoria la existencia actual de instalaciones deportivas, culturales, administrativas y docentes en cuantía suficiente para su utilización por los habitantes actuales del municipio y los previstos en desarrollo del planeamiento, tal y como se recoge en los diferentes informes sectoriales, por lo que no se plantean nuevas dotaciones desde el planeamiento general.

2. DIRECTRICES GENERALES

Se establece una estrategia y un programa de desarrollo diferenciado en función del uso, de manera que se ordena el crecimiento residencial acompasado y en terrenos colindantes al suelo urbano consolidado actual, en contraposición con el uso industrial o de actividad económica, cuya previsión se determina en una área de actividad única, en terrenos de titularidad municipal, al sur del casco urbano.

Con respecto al uso residencial:

Tal y como se establece en la memoria justificativa, la voluntad municipal es el desarrollo de las Unidades de Ejecución delimitadas desde el planeamiento (UE-1 a 4) insertadas en la trama urbana actual, que supone una capacidad residencial de 36 viviendas, que sumadas a las Actuaciones Asistemáticas en Suelo Urbano Consolidado, supone aproximadamente la posibilidad de construir unas 80 viviendas en los próximos 15 años, una media de unas 5 viviendas/año, cifra razonable para la situación actual de Eulate. Dado que el planeamiento, pese a tener una vigencia de 15 años, suele permanecer en aplicación durante un periodo de tiempo mayor, se entiende razonable la propuesta residencial planteada, y se intenta facilitar la posterior gestión, desarrollo y ejecución de la urbanización y edificación.

Con respecto al uso de actividad económica:

Desde el Plan General Municipal se plantea una única actuación, esto es, la creación de una reserva de suelo industrial donde poder instalar las pequeñas empresas existentes en la localidad (en general profesionales autónomos o pequeñas empresas), facilitando su traslado progresivo y/o permitiendo su ampliación en parcelas de mayor tamaño, así como la instalación de nuevas empresas.

Pese a que las previsiones de carácter global son de estancamiento o recesión en la implantación de nuevas empresas o actividades de uso industrial o servicios, el planeamiento debe mirar a largo plazo. Por ello, en esta fase se ha variado la clasificación de los terrenos próximos al AR-II, de conformidad con la alegación de los propietarios del suelo, de Suelo Urbanizable Sectorizado a Suelo No Urbanizable de Salvaguarda del Modelo de Desarrollo, Suelo de Entorno, esto es, se sigue manteniendo la reserva de suelo pero se pospone su desarrollo a la existencia de demanda precisa para su actuación. Esta medida, pese a no tener una concreción y alcance directo sobre los terrenos, implica una voluntad de desarrollo de dicho ámbito en un futuro, evitando hipotecar posibles implantaciones futuras, lo que implica necesariamente una necesidad de reserva de suelo para su desarrollo futuro, en aras a planificar la instalación de nueva actividad económica de la zona a largo plazo.

Por tanto, estos terrenos de reserva procederán a su desarrollo y activación cuando se justifique la necesidad de ampliación del área de actividad económica ya planificada, es decir, cuando estos no sean suficientes para cubrir la demanda prevista.



3. ESTRATEGIA DE ACTUACIÓN. PLAZOS DE DESARROLLO DE SUNC Y SUS

Dado que el momento actual no establece una demanda inmediata de vivienda, ni siquiera el de protección pública, se pretende un desarrollo ligado a la consolidación de la trama actual. Por ello, se definen diversas Actuaciones Asistemáticas de pequeña entidad que permitan actuaciones directas para futuras edificaciones que posibiliten la colmatación del casco urbano.

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. De esta manera, en caso de que el Ayuntamiento necesite desarrollar alguna unidad o sector, una vez transcurrido un plazo para la actuación por parte de los propietarios, se puede llevar adelante en aras al interés general.

Con este fin, se ha establecido un sistema de actuación de manera que se vayan desarrollando inicialmente las unidades insertas en el casco urbano (UE-R1), y con posterioridad las más alejadas al núcleo urbano tradicional. Por ello, se han definido, a partir de la aprobación definitiva del planeamiento general, los siguientes plazos para los ámbitos de gestión en Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado:

- Años 1 a 10: Desarrollo de la Unidad de Ejecución R1. El P.G.M. no incluye la ordenación pormenorizada, remitiendo al desarrollo del preceptivo Plan Parcial. Se define un número estimado de 20 viviendas. Dado que se trata de un incremento poblacional muy reducido, no se precisa la obtención de Sistemas Generales acompañando a estas actuaciones.
- Con posterioridad: Desarrollo de las Unidades de Ejecución R2 a 4. El P.G.M. no incluye la ordenación pormenorizada, remitiendo al desarrollo del preceptivo Plan Parcial. Se define un número estimado de 16 viviendas. Pese a que se trata de un incremento poblacional reducido, al incorporarse a las ya previstas en los primeros diez años, se precisa la obtención del resto de los Sistemas Generales acompañando a estas actuaciones (ver apartado siguiente).

Con respecto al **uso de actividad económica**, la estrategia es diferente. Se han definido una única Unidad de Ejecución en terrenos municipales al sur del casco urbano, buscando una localización adecuada, próxima al núcleo actual y separado del mismo por un área de espacios libres públicos.

Por ello se plantea para el Área de Reparto un plazo de desarrollo de 12 años, con el fin de que su gestión y urbanización pueda desarrollarse en el periodo teórico de vigencia del planeamiento de 15 años. En caso de existencia de demanda de suelo para actividad económica, el Ayuntamiento tramitará la correspondiente modificación de planeamiento para clasificar como Suelo Urbanizable el área ahora clasificada como SNU de Salvaguarda de Desarrollo, suelo de Entorno, ubicado en los terrenos colindantes al este del AR-I1.

4. PREVISIONES ESPECÍFICAS PARA LA OBTENCIÓN DE SISTEMAS GENERALES

Tal y como se indica en la memoria, y según lo establecido en la legislación urbanística, el crecimiento poblacional deberá ir acompañado de diversos servicios definidos como Sistema General, que garanticen la accesibilidad a los mismos por parte de toda la población.



Se procede a continuación a definir las previsiones específicas para la obtención de suelo para espacios libres públicos, equipamientos, viario e infraestructuras.

Con respecto al suelo destinado a espacio libre público con carácter de Sistema General:

Tal y como se indica en la memoria, 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 332 habitantes. Dado que la nueva capacidad residencial prevista por el PGM, en Suelo Urbano No Consolidado, se establece en 36 nuevas viviendas, si contamos 2,5 habitantes por vivienda obtenemos 90 nuevos habitantes, con un total de 422 habitantes para Eulate (suponiendo el desarrollo de todas las previsiones del PGM y la ocupación de la totalidad de las nuevas viviendas previstas).

Por todo lo expuesto, la capacidad residencial máxima prevista en el P.G.M. en todo su desarrollo es de 422 habitantes, lo que nos daría una necesidad de 2.110 m²s para el Sistema General de Espacios libres y zonas verdes de dominio y uso público, inferior a 2.928 m²s, superficie así calificada en el P.G.M.

Del suelo así calificado (ver memoria y planos), se requiere una actuación por parte del Ayuntamiento en el sistema general SG-1 (jardines existentes alrededor de ermita), actualmente de propiedad privada que pasarán a titularidad municipal.

Se prevé su obtención y acondicionamiento en el tercer quinquenio, esto es, en el periodo de tiempo comprendido entre los 10 y 15 años tras la aprobación definitiva del planeamiento general.

Con respecto al suelo destinado a equipamiento público con carácter de Sistema General, tal y como se ha descrito en la memoria del P.G.M. la red dotacional del municipio es bastante amplia, por lo que no se requiere la obtención de suelo para futuro uso dotacional de equipamientos.

Con respecto al suelo destinado a red viaria con carácter de Sistema General:

Tal y como se indica en la memoria, las vías de distribución interiores del núcleo urbano de Eulate comienzan a perder la capacidad necesaria para interrelacionar todas las zonas urbanas del municipio, por lo que resulta imprescindible disponer de unas conexiones adecuadas de las vías interiores existentes y propuestas con la carretera NA-7130, tal y como se refleja en la cartografía. Para ello se ha propuesto el acondicionamiento de parte de la misma, a modo de Sistema General Viario.

Se prevé su acondicionamiento y reurbanización en el tercer quinquenio, esto es, en el periodo de tiempo comprendido entre los 10 y 15 años tras la aprobación definitiva del planeamiento general.

La ejecución de la urbanización de la carretera corresponderá conjuntamente al Ayuntamiento y al Departamento de Fomento, como titular de la carretera donde se emplaza.

Con respecto al suelo destinado a infraestructuras con carácter de Sistema General, tal y como se indica en la memoria, la realidad nos indica que no existen problemas de abastecimiento, saneamiento ni electricidad, y con las instalaciones existentes, es suficiente para dar servicio a las viviendas actuales y a las previstas, así como al reducido área de actividad económica.



5. INVERSIONES PROCEDENTES DE OTRAS HACIENDAS PÚBLICAS

Tal y como se indica en la memoria y en apartados precedentes del presente Estudio Económico y Financiero, el Plan General Municipal prevé una actuación que, por su carácter singular o supramunicipal, depende de otras administraciones y su coste debe ser sufragado en colaboración con otras haciendas públicas. Esta es:

- Reurbanización de la carretera NA-7130, de titularidad del Gobierno de Navarra, a su paso por el casco urbano cuya necesidad deriva del tráfico existente en la misma y su tránsito por la mitad del pueblo, y no de los desarrollos del planeamiento de Eulate. La obtención del terreno necesario corresponderá al Ayuntamiento (cesiones previstas en el planeamiento), el cual se sumará a la actual carretera, propiedad del Departamento de Fomento, administración foral competente en la materia, y se desarrollará un proyecto conjunto para su urbanización, cuyo coste para su implantación (ejecución de la obra, honorarios técnicos,...) se sufragará conjuntamente entre ambas administraciones.

6. PLAZOS DE EJECUCIÓN PARA GESTIÓN Y URBANIZACIÓN DE SUNC Y SUS

En los apartados precedentes se han definido los plazos para el desarrollo de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado y el Área de Reparto en Suelo Urbanizable Sectorizado.

Se establece, para cada uno de los citados ámbitos de desarrollo una vez sea firme la aprobación definitiva del correspondiente planeamiento parcial, un plazo máximo de 6 meses para la aprobación inicial del correspondiente proyecto de gestión (reparcelación o compensación) y de 12 meses para la definitiva y posterior inscripción en el Registro de la Propiedad. Una vez realizada la gestión, se prevé un plazo máximo de 6 meses para la aprobación inicial del correspondiente proyecto de urbanización) y de 12 meses para la definitiva. Tras finalizar el trámite administrativo, se ejecutarán las obras en los siguientes doce meses, por lo que se define en total un plazo máximo de 3 años para la recepción de las obras de urbanización a contar desde la aprobación definitiva del documento de desarrollo de planeamiento. En cualquier caso, y con independencia de lo anterior y de las circunstancias particulares, en ningún caso se superará el plazo máximo de cuatro años establecido en el art. 105 de la LFOTU.

7. CRITERIOS PARA EL DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE DE SALVAGUARDA DEL MODELO DE DESARROLLO. SUELOS DE ENTORNO

Se establecen unos criterios diferenciados en función del uso previsto para la reserva de suelo, de manera que se establecen unas determinaciones o exigencias para el desarrollo del suelo reservado para un mayor crecimiento residencial, en contraposición con el uso industrial o de actividad económica, cuya posibilidad de desarrollo se limita a la justificación de la demanda o el interés municipal al respecto, en concordancia con lo establecido en la legislación aplicable.

Con respecto al uso residencial clasificado como Suelo No Urbanizable de Salvaguarda del Modelo de Desarrollo, Suelos de Entorno, se deberá justificar su necesidad por una de las siguientes causas:

- Se haya producido el desarrollo de al menos el 50% de la capacidad residencial prevista en el Plan General Municipal como SUNC.



- Acreditación fehaciente de imposibilidad de desarrollo de suelo, de superficie similar al previsto como Urbanizable Sectorizado en el Plan general Municipal

Para modificaciones que posibiliten la creación de actuaciones residenciales de escasa entidad (no superior a cinco viviendas), se podrá variar la clasificación del suelo de unos terrenos, debiéndose prever las determinaciones estructurantes y condiciones de ordenación de toda el área donde se enclaven esos terrenos.

Con respecto al uso de actividad económica clasificado como Suelo No Urbanizable de Salvaguarda del Modelo de Desarrollo, Suelos de Entorno, no será preciso el desarrollo del Área de Reparto de Uso de Actividad Económica prevista en el planeamiento, con carácter previo a la aprobación de la Modificación de planeamiento necesaria para clasificar este SNU como Urbanizable, dado que se trata de una reserva para un área de actuación conjunta y no individualizada. Por tanto, estos terrenos de reserva procederán a su desarrollo y activación cuando se justifique su necesidad, es decir, cuando los terrenos previstos no sean suficientes para cubrir la demanda.

CAPÍTULO V CONCLUSIONES

De acuerdo con estas cifras el total de coste de inversión asignado al Ayuntamiento de Eulate es de 362.698 €. Esta cantidad está por debajo de la estimación de recursos para el mismo periodo que resulta ser **491.492 €**, si consideramos la cesión del 10% del aprovechamiento en SUNC y la totalidad del mismo en SUS (suelo municipal), especificada en el apartado precedente.

La mayoría de las inversiones previstas son asumidas por el Ayuntamiento y a pesar de ello, las posibilidades y viabilidad del Plan General Municipal son óptimas. Hay que añadir que la totalidad de los costes de las diferentes Unidades de Ejecución son sufragados directamente por los particulares estando obligados a ceder al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento, **libre de cargas**.

En todo caso, no parece aventurado afirmar que los niveles de correspondencia entre los recursos disponibles y los costes de la inversión prevista son óptimos para considerar absolutamente viables el conjunto de prescripciones, propuestas y actuaciones que contiene el presente Plan General Municipal de Eulate.

Documento redactado en abril de 2015, para la **APROBACIÓN DEFINITIVA del P.G.M. de EULATE**

Por:

Myriam Lander Andueza, arquitecta

Ignacio Azcárate Seminario, arquitecto