

DILIGENCIA: Para hacer constar que el expediente de Modificaciones Estructurantes y Pormenorizadas del Plan General Municipal sobre la parte sur de la parcela 324 del Polígono 1 de Eulate ha sido aprobado provisionalmente una vez cumplido el requerimiento de subsanación de documentación, en Sesión del Pleno del Ayuntamiento de Eulate de 14-06-2022. En Eulate, a la fecha de la firma electrónica. La Secretaria, Sara Lana Cambra

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento (numerado del 1 al 54, ambos inclusive) de la Modificación del Plan General Municipal de Eulate, en la parcela 324 del polígono 1, en Eulate, promovido por Oscar Arteaga Leiro, fue aprobado por Orden Foral 226E/2022, de 4 de octubre, del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.
Pamplona, 5 de octubre de 2022

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

Nafarroako Gobernua
Lurralde Antolamenduko,
Etxebizitzako, Paisaiako eta Proiektu
Estrategikoen Departamentua

MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL MUNICIPAL Documentación Informativa y Justificativa

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

PARCELA CATASTRAL Nº 324 (PARCIAL) DEL POLIGONO 1

MUNICIPIO:	EULATE, NAVARRA
PROMOTOR:	OSCAR ARTEAGA LEIRO Y MARÍA HUGUET ELCARTE
ARQUITECTO:	IGNACIO AZCARATE SEMINARIO
FECHA:	MAYO 2022

ARQUITECTURA Y GESTION AdC ARQUITECTOS S.L.P.

NAVARRA:

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

INDICE

1.	PROMOTOR, OBJETO, INICIATIVA Y ÁMBITO LEGAL	2
2.	EMPLAZAMIENTO Y DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO	3
3.	OBJETO	4
4.	PLANEAMIENTO VIGENTE APLICABLE A LA PARCELA	5
5.	DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA	6
6.	ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN: JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA	9
7.	DETERMINACIONES SEGÚN SU RANGO. NORMATIVA URBANÍSTICA	11
8.	PROCESO DE PARTICIPACIÓN	12
9.	REDES DE INFRAESTRUCTURAS	13
10.	PLAN DE ETAPAS, ESTUDIO ECONÓMICO Y MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	13
11.	ESTUDIO DE LA MOVILIDAD GENERADA POR EL PEAU	14
12.	TRAMITACIÓN	15
13.	INTERÉS GENERAL.	15
14.	RELACION DE PROPIETARIOS/TITULARES DE LA PARCELA	15
15.	RELACION DE AFECTADOS	15
16.	ACOMODACIÓN DEL DOCUMENTO AL DF 253/2019	16
17.	CONCLUSIÓN	16
ANEXOS		17
1.	CÉDULA PARCELARIA	17
2.	FOTOGRAFÍAS	18
3.	PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL. POT-4 ZONAS MEDIAS	24
4.	CONCLUSIONES AL PROCESO DE PARTICIPACIÓN	25
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS DE INFORMACIÓN		26

DILIGENCIA: Para hacer constar que el expediente de Modificaciones Estructurantes y Pormenorizadas del Plan General Municipal sobre la parte sur de la parcela 324 del Polígono 1 de Eulate ha sido aprobado provisionalmente una vez cumplido el requerimiento de subsanación de documentación, en Sesión del Pleno del Ayuntamiento de Eulate de 14-06-2022. En Eulate, a la fecha de la firma electrónica.
 La Secretaria, Sara Lana Cambra

MEMORIA

1. PROMOTOR, OBJETO, INICIATIVA Y ÁMBITO LEGAL

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

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

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

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

La modificación se desarrolla al amparo de lo establecido en los artículos 76, 77 y 78 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en adelante TRLFOTU), así como en el Plan Urbanístico Municipal de Eulate (en adelante P.U.M.), sobre tramitación de figuras de planeamiento.

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

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

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

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

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

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

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

DILIGENCIA: Para hacer constar que el expediente de Modificaciones Estructurantes y Pormenorizadas del Plan General Municipal sobre la parte sur de la parcela 324 del Polígono 1 de Eulate ha sido aprobado provisionalmente una vez cumplido el requerimiento de subsanación de documentación, en Sesión del Pleno del Ayuntamiento de Eulate de 14-06-2022. En Eulate, a la fecha de la firma electrónica. 2
La Secretaria, Sara Lana Cambra

2. EMPLAZAMIENTO Y DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el expediente de Modificaciones Estructurantes y Pormenorizadas del Plan General Municipal sobre la parte sur de la parcela 324 del Polígono 1 de Eulate ha sido aprobado provisionalmente una vez cumplido el requerimiento de subsanación de documentación, en Sesión del Pleno del Ayuntamiento de Eulate de 14-06-2022. En Eulate, a la fecha de la firma electrónica, La Secretaria, Sara Lana Cambra

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

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

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

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

Se trata de la parcela catastral 324 del polígono 1, con una superficie catastral de 7.344,66 m², si bien la superficie prevista a incluir en suelo URBANO, y por tanto objeto del presente documento, es de 2.453,82 m².

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. OBJETO

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

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

Se define en el presente documento, la superficie del ámbito y de la parcela, según cartografía catastral obrante en el Servicio de Riqueza Territorial. De acuerdo a la misma, y según se expresa en la documentación gráfica, la superficie del ámbito de actuación es de 2.453,82 m² (se adjunta cédula parcelaria como Anexo).

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

En la parcela privada se permite la construcción de una vivienda unifamiliar, con una superficie máxima edificable resultante de la aplicación del estándar de 0,15 m² construidos / m² de parcela neta, edificabilidad inferior a las existentes en las inmediaciones.

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

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

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

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

DILIGENCIA: Para hacer constar que el expediente de Modificaciones Estructurantes y Pormenorizadas del Plan General Municipal sobre la parte sur de la parcela 324 del Polígono 1 de Eulate ha sido aprobado provisionalmente una vez cumplido el requerimiento de subsanación de documentación, en Sesión del Pleno del Ayuntamiento de Eulate de 14-06-2022. En Eulate, a la fecha de la firma electrónica.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el expediente de Modificaciones Estructurantes y Pormenorizadas del Plan General Municipal sobre la parte sur de la parcela 324 del Polígono 1 de Eulate ha sido aprobado provisionalmente una vez cumplido el requerimiento de subsanación de documentación, en Sesión del Pleno del Ayuntamiento de Eulate de 14-06-2022. En Eulate, a la fecha de la firma electrónica.
La Secretaria, Sara Lana Cambra

MAYO 2022

4. PLANEAMIENTO VIGENTE APLICABLE A LA PARCELA

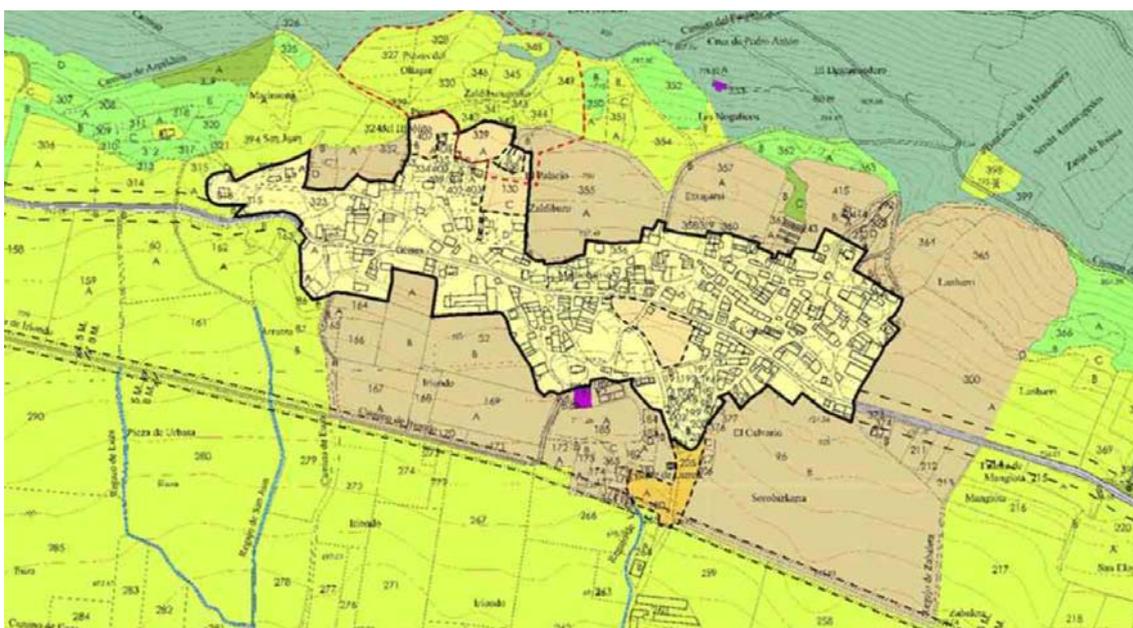
El planeamiento vigente en el municipio es el Plan General Municipal (P.G.M.) aprobado definitivamente y en vigor mediante ORDEN FORAL 22E/2016, de 4 de febrero, de la consejera del Departamento de Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Administración Local, por la que se aprueba definitivamente el Plan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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DILIGENCIA: Para hacer constar que el expediente de Modificaciones Estructurantes y Pormenorizadas del Plan General Municipal sobre la parte sur de la parcela 324 del Polígono 1 de Eulate ha sido aprobado provisionalmente una vez cumplido el requerimiento de subsanación de documentación, en Sesión del Pleno del Ayuntamiento de Eulate de 14-06-2022. En Eulate, a la fecha de la firma electrónica. La Secretaria, Sara Lana Cambra

5. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

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

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

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

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

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

Se mantiene la finca existente y se define como parcela urbana edificable. En la parcela privada se permite la construcción de una vivienda unifamiliar, con una superficie máxima edificable de unos 330 m² (construidos Edificabilidad máxima de 0,15 m²/m² de parcela neta). Así mismo se propone la regularización/ampliación de la sección del vial existente, C/Gonea, mediante la cesión de una franja de terreno de sección variable, según la definición del plano de Usos y Alineaciones.

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

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

Resumen de superficies:

- Parcela 324 del polígono 1: 7.344,66 m²
- Parcela urbana: 2.453,82 m²
 - o Superficie privada resultante de uso residencial: 2.413,07 m²
 - o Superficie a ceder y pavimentar para ampliación de vial 40,75 m²

Los terrenos incluidos en el ámbito de actuación se clasifican como Suelo Urbano Consolidado, según lo dispuesto en el artículo 90.5 del DFL 1/2017 (TRLFOTU), como Actuación de Dotación. A los mismos, les son de aplicación las ordenanzas generales y particulares del PUM de Eulate.

Al tratarse de una Actuación de Dotación en Suelo Urbano Consolidado, y en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado a) del artículo 96.2 del TRLFOTU, el 90% del aprovechamiento de la parcela corresponde a los propietarios del suelo. Se entrega gratuitamente al Ayuntamiento de Eulate el suelo correspondiente al 10 por 100 del incremento del aprovechamiento del ámbito. Asimismo, la cesión para ampliación de viales no supera el 10% de la superficie total de la parcela, artículo 96.1.a) del TRLFOTU.

En el caso que nos ocupa, se puede constatar un incremento de edificabilidad de 361,96 m² construibles sobre los previstos actualmente en la parcela (actualmente clasificada como SNU).

Tal y como se ha indicado, el 10% de este aumento de aprovechamiento (361,96 m²) corresponde al Ayuntamiento, en concepto de cesión. Se procede a su valoración económica para su monetarización tras la aprobación del presente documento, y deberá ser objeto de cesión al Ayuntamiento, esto es, abonada la cantidad correspondiente por parte del promotor, con carácter previo a la concesión de la licencia de primera ocupación.

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

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

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

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

En el caso que nos ocupa:

$$\text{Superficie cesión} = 10\% \times 361,96 \text{ m}^2\text{c} = 36,20 \text{ m}^2\text{c}$$

Se ha propuesto esta solución, asumiendo el propietario que se produce un incremento de su aprovechamiento y por ello requiere de compensación al respecto, en base al concepto de Actuación de Dotación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el expediente de Modificaciones Estructurantes y Pormenorizadas del Plan General Municipal sobre la parte sur de la parcela 324 del Polígono 1 de Eulate ha sido aprobado provisionalmente una vez cumplido el requerimiento de subsanación de documentación, en Sesión del Pleno del Ayuntamiento de Eulate de 14-06-2022. En Eulate, a la fecha de la firma electrónica.
 La Secretaria, Sara Lana Cambra

Dado que la propuesta se sitúa en el marco de los artículos 90.5 y 96.2 del DFL 1/2017, se estará asimismo en lo establecido en el apartado 2.b) del citado artículo 96, que establece:

El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción que en su caso se generarán, pudiendo sustituirse, concurriendo imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario situado dentro del mismo, o en la forma que establezca el planeamiento.

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

Superficie cesión para dotaciones = (50 m²s / 115 m²c) x edificabilidad máxima

La superficie así obtenida se multiplicara por el 20% del valor medio correspondiente a diversas parcelas urbanas similares a la finca objeto del presente procedimiento.

En el caso que nos ocupa:

$$\text{Superficie cesión} = 361,96 \text{ m}^2\text{c} \times (50 \text{ m}^2\text{s} / 115 \text{ m}^2\text{c}) = 157,37 \text{ m}^2\text{s}$$

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

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

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

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

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

DILIGENCIA: Para hacer constar que el expediente de Modificaciones Estructurantes y Pormenorizadas del Plan General Municipal sobre la parte sur de la parcela 324 del Polígono 1 de Eulate ha sido aprobado provisionalmente una vez cumplido el requerimiento de subsanación de documentación, en Sesión del Pleno del Ayuntamiento de Eulate de 14-06-2022. En Eulate, a la fecha de la firma electrónica.
La Secretaria, Sara Lana Cambra

6. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN: JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

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

a) Opción Cero: Dejar el planeamiento como está.
 Pese a la posibilidad urbanística de mantener la parcela existente con su clasificación actual, esta determinación no cumple con las necesidades actuales de la propiedad para la construcción de una nueva vivienda unifamiliar en Eulate dado que no disponen de una propiedad urbana en la localidad, por lo que se requiere la ampliación del suelo urbano para posibilitar el desarrollo pretendido.
 Descartada actualmente, ante la iniciativa particular de realizar el presente documento.

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

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

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

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

DILIGENCIA: Para hacer constar que el expediente de Modificaciones Estructurantes y Pormenorizadas del Plan General Municipal sobre la parte sur de la parcela 324 del Polígono 1 de Eulate ha sido aprobado provisionalmente una vez cumplido el requerimiento de subsanación de documentación, en Sesión del Pleno del Ayuntamiento de Eulate de 14-06-2022. En Eulate, a la fecha de la firma electrónica.
 La Secretaria, Sara Lana Cambra

JUSTIFICACION DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO:

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

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

- a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.*
- b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstas por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de acometida con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbano.*
- c) Estar ocupado por la edificación en al menos dos de las terceras partes del espacio apto para la misma, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente, aun cuando los terrenos carezcan de alguno de los servicios necesarios.*

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

3. El planeamiento urbanístico diferenciará las siguientes categorías:

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

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

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

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

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

Asimismo, se considera una actuación de dotación (apartado 5 del art. 90 del TRLFOTU) puesto que tiene por objeto "el incremento de la edificabilidad, densidad o modificación del uso urbanístico", y no requiere la reforma o renovación de la urbanización.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el expediente de Modificaciones Estructurantes y Pormenorizadas del Plan General Municipal sobre la parte sur de la parcela 324 del Polígono 1 de Eulate ha sido aprobado provisionalmente una vez cumplido el requerimiento de subsanación de documentación, en Sesión del Pleno del Ayuntamiento de Eulate de 14-06-2022. En Eulate, a la fecha de la firma electrónica.
 La Secretaria, Sara Lana Cambra

7. DETERMINACIONES SEGÚN SU RANGO. NORMATIVA URBANÍSTICA

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

DILIGENCIA: Para hacer constar que el expediente de Modificaciones Estructurantes y Pormenorizadas del Plan General Municipal sobre la parte sur de la parcela 324 del Polígono 1 de Eulate ha sido aprobado provisionalmente una vez cumplido el requerimiento de subsanación de documentación, en Sesión del Pleno del Ayuntamiento de Eulate de 14-06-2022. En Eulate, a la fecha de la firma electrónica. La Secretaría, Sara Lana Cambra

▪ Determinaciones Estructurantes:

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

Se distinguen las siguientes:

- Clasificación del Suelo: Toda la superficie del ámbito de actuación se incluye en Suelo Urbano Consolidado.
- Delimitación del suelo Urbano: Se modifica el límite del actual suelo urbano, incluyendo los terrenos correspondientes a parte de la parcela catastral 324 del polígono 1 de Eulate, tal y como se recoge en la documentación gráfica.
- Sectores: La actuación se incluye en el Sector R1 de Suelo Urbano, colindante.
- Sistemas Generales: No se definen
- Uso Global del Sector: No varía, residencial.
- Aprovechamiento lucrativo: 0,15 UAs por metro cuadrado
- Viviendas sujetas a régimen de Protección Pública: No se establecen. Se entiende que no existe aumento de la capacidad residencial actual del planeamiento, ya que la parcela, en caso de haberse encontrado urbanizada como en la actualidad en el momento de aprobación del planeamiento, se hubiera considerado asimismo como Suelo Urbano Consolidado.
 De todos modos, el incremento del número de viviendas es de una vivienda para la parcela. Se trata de una actuación de dotación en la que la parcela actúa de manera independiente, y solo se permite una nueva vivienda unifamiliar.
- Coeficientes de Homogeneización: No se modifican los establecidos con carácter general en el PUM.
- Determinaciones en SUS: No es objeto del presente documento
- Normas de Protección en SNU: No es objeto del presente documento puesto que la parcela se clasifica como Suelo Urbano Consolidado.

▪ Determinaciones Pormenorizadas:

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

Se entenderán como tales, las siguientes:

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

- Resumen y superficies y aprovechamiento:

PARCELA	USO	SUPERFICIE neta	COEFICIENTE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO
324	Residencial	2.413,07 m ²	1,00 UAs/m ²	0,15 m ² /m ²	0,15 UAs/m ²

- Aprovechamiento lucrativo: 90% del aprovechamiento total, esto es, $2.413,07 \times 0,15 \times 0,90 = 361,96$ UAs
- Número máximo de viviendas:
 - o 1 vivienda
- Alineaciones: Se establecen en la documentación gráfica, determinándose alineación de parcela. La alineación máxima de la edificación en interior de parcela viene determinada por el criterio de separación a linderos no inferior a tres metros, incluso en el frente de la parcela a vía pública, al sur.
- Rasantes: No varían
- Determinaciones sobre cesiones para Sistemas Locales: No se definen
- Determinaciones sobre previsión de aparcamiento para vehículos: No se definen
- Sistema de gestión urbanística: la parcela constituye una unidad independiente. No se exige proyecto de urbanización y se permite la urbanización y edificación simultánea para lo cual el proyecto de ejecución de la edificación deberá incluir una separata o capítulo de urbanización independiente.
- Redes de servicios: La parcela edificable deberá ejecutar las acometidas individuales de abastecimiento, saneamiento (aguas fecales), pluviales y electricidad en frente de parcela, conectadas a los colectores generales que actuamente ya discurren por vial de uso público (C/Gonea), desde su reciente urbanización por parte del Ayuntamiento.
- Accesibilidad: Los accesos actuales a la parcela, ya urbanizados, no presentan problemas de porcentajes de pendiente que impidan su utilización por personas afectadas por algún tipo de minusvalía. La urbanización de la superficie de cesión para ampliación de vial se ejecutará con los mismos criterios de facilitar la accesibilidad, de la mejor manera posible.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el expediente de Modificaciones Estructurantes y Pormenorizadas del Plan General Municipal sobre la parte sur de la parcela 324 del Polígono 1 de Eulate ha sido aprobado provisionalmente una vez cumplido el requerimiento de subsanación de documentación, en Sesión del Pleno del Ayuntamiento de Eulate de 14-06-2022. En Eulate, a la fecha de la firma electrónica.
La Secretaria, Sara Lana Cambra

8. PROCESO DE PARTICIPACIÓN

De conformidad con lo establecido en el artículo 7 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo que incluye las modificaciones de la Ley 5/2015, de 5 de marzo, de medidas para favorecer el urbanismo sostenible, la renovación urbana y la actividad urbanística en Navarra (TRLFOTU), y según lo previsto en la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de Transparencia y del Gobierno Abierto, se presentó un Plan de Participación Ciudadana con objeto de cumplir la premisa de que

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

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

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

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

9. REDES DE INFRAESTRUCTURAS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el expediente de Modificaciones Estructurantes y Pormenorizadas del Plan General Municipal sobre la parte sur de la parcela 324 del Polígono 1 de Eulate ha sido aprobado provisionalmente una vez cumplido el requerimiento de subsanación de documentación, en Sesión del Pleno del Ayuntamiento de Eulate de 14-06-2022. En Eulate, a la fecha de la firma electrónica.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La urbanización del espacio de cesión (40 m²) y las acometidas propias de la vivienda supondrán un coste para el propietario de unos 4.800 euros, que supone un ratio de unos 16 euros/m² construido de vivienda, cantidad muy pequeña y completamente asumible para la urbanización de la parcela (2-3% del coste de construcción de la vivienda).

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

Por todo ello, y dado que la proporción de coste de urbanización con respecto al aprovechamiento lucrativo de la parcela es razonable y similar al resto de actuaciones recientemente ejecutadas en la zona, no se modifica el estudio de viabilidad económica previsto en el planeamiento vigente, ya que se considera innecesario.

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

Las modificaciones introducidas no se consideran sustanciales en este aspecto, ya que tan sólo se amplía ligeramente la superficie de los viales actuales. Se entiende que la ordenación general del municipio es actualmente sostenible en cuanto al mantenimiento de los viales y espacios libres por parte del Ayuntamiento, y así seguirá siendo tras el ligero incremento de superficie destinada a viales derivada de la ordenación de la presente modificación (40 m²).

Se entiende que la ordenación general del municipio es actualmente sostenible en cuanto al mantenimiento de los viales y espacios libres por parte del Ayuntamiento de Eulate, y así seguirá siendo tras la modificación de la ordenación planteada en este documento.

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

El presente apartado se completa con el preceptivo convenio para la monetarización de las cesiones de aprovechamiento y dotaciones locales.

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

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

11. ESTUDIO DE LA MOVILIDAD GENERADA POR EL PEAU

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

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

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

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

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

DILIGENCIA: Para hacer constar que el expediente de Modificaciones Estructurantes y Pormenorizadas del Plan General Municipal sobre la parte sur de la parcela 324 del Polígono 1 de Eulate ha sido aprobado provisionalmente una vez cumplido el requerimiento de subsanación de documentación, en Sesión del Pleno del Ayuntamiento de Eulate de 14-06-2022. En Eulate, a la fecha de la firma electrónica.
 La Secretaria, Sara Lana Cambra

12. TRAMITACIÓN

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

- 1º) **Aprobación Inicial** por parte del Ayuntamiento de Eulate.
- 2º) **Exposición al público** durante un mes, mediante anuncio en el B.O.N. y publicado en los diarios editados en Navarra, para presentación de alegaciones.
- 3º) Remisión del documento aprobado inicialmente al Servicio del Territorio y Paisaje, para la emisión del informe global. A la vista del resultado de la información pública y del contenido del informe global emitido por el Servicio de Territorio y Paisaje, el Ayuntamiento lo **aprobará provisionalmente** con las modificaciones que procedieren.
- 4º) Aprobado provisionalmente el documento, se remitirá el expediente completo al Servicio de Territorio y Paisaje, para su aprobación definitiva

13. INTERÉS GENERAL.

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

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

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

14. RELACION DE PROPIETARIOS/TITULARES DE LA PARCELA

Según lo indicado en la Disposición Adicional Novena del RDL 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se hace constar que los únicos propietarios de la parcela catastral 324 del polígono 1, en los últimos cinco años, son Oscar Arteaga Leiro y María Huguet Elcarte, promotores del presente documento.

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

15. RELACION DE AFECTADOS

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

DILIGENCIA: Para hacer constar que el expediente de Modificaciones Estructurantes y Pormenorizadas del Plan General Municipal sobre la parte sur de la parcela 324 del Polígono 1 de Eulate ha sido aprobado provisionalmente una vez cumplido el requerimiento de subsanación de documentación, en Sesión del Pleno del Ayuntamiento de Eulate de 14-06-2022. En Eulate, a la fecha de la firma electrónica.
La Secretaria, Sara Lana Cambra

16. ACOMODACIÓN DEL DOCUMENTO AL DF 253/2019

Una vez aprobado definitivamente el expediente se acompañará, al presente texto, la documentación en formato digital adecuada a las determinaciones del Decreto Foral 253/2019, de 16 de octubre, por el que se regula el registro de Planeamiento de Navarra.

17. CONCLUSIÓN

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

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

Eulate, a 31 de MAYO de 2022

El arquitecto



Ignacio Azcarate Seminario
 AdC Arquitectos

DILIGENCIA: Para hacer constar que el expediente de Modificaciones Estructurantes y Pormenorizadas del Plan General Municipal sobre la parte sur de la parcela 324 del Polígono 1 de Eulate ha sido aprobado provisionalmente una vez cumplido el requerimiento de subsanación de documentación, en Sesión del Pleno del Ayuntamiento de Eulate de 14-06-2022. En Eulate, a la fecha de la firma electrónica.
 La Secretaria, Sara Lana Cambra

ANEXOS

1. CÉDULA PARCELARIA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el expediente de Modificaciones Estructurantes y Pormenorizadas del Plan General Municipal sobre la parte sur de la parcela 324 del Polígono 1 de Eulate ha sido aprobado provisionalmente una vez cumplido el requerimiento de subsanación de documentación, en Sesión del Pleno del Ayuntamiento de Eulate de 14-06-2022. En Eulate, a la fecha de la firma electrónica.
La Secretaria, Sara Lana Cambra

2. FOTOGRAFÍAS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el expediente de Modificaciones Estructurantes y Pormenorizadas del Plan General Municipal sobre la parte sur de la parcela 324 del Polígono 1 de Eulate ha sido aprobado provisionalmente una vez cumplido el requerimiento de subsanación de documentación, en Sesión del Pleno del Ayuntamiento de Eulate de 14-06-2022. En Eulate, a la fecha de la firma electrónica. La Secretaria, Sara Lana Cambra



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



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



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



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

DILIGENCIA: Para hacer constar que el expediente de Modificaciones Estructurantes y Pormenorizadas del Plan General Municipal sobre la parte sur de la parcela 324 del Polígono 1 de Eulate ha sido aprobado provisionalmente una vez cumplido el requerimiento de subsanación de documentación, en Sesión del Pleno del Ayuntamiento de Eulate de 14-06-2022. En Eulate, a la fecha de la firma electrónica.
 La Secretaria, Sara Lana Cambra



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

DILIGENCIA: Para hacer constar que el expediente de Modificaciones Estructurantes y Pormenorizadas del Plan General Municipal sobre la parte sur de la parcela 324 del Polígono 1 de Eulate ha sido aprobado provisionalmente una vez cumplido el requerimiento de subsanación de documentación, en Sesión del Pleno del Ayuntamiento de Eulate de 14 de Mayo de 2022. En Gestión de Arquitectura S.A. La Secretaria, Sara Lana Cambra



Colectores generales de servicios en calle Gunea, recientemente urbanizada, al este de la parcela

DILIGENCIA: Para hacer constar que el expediente de Modificaciones Estructurantes y Pormenorizadas del Plan General Municipal sobre la parte sur de la parcela 324 del Polígono 1 de Eulate ha sido aprobado provisionalmente una vez cumplido el requerimiento de subsanación de documentación, en Sesión del Pleno del Ayuntamiento de Eulate de 14 de Mayo de 2022. En su sesión de 14 de Mayo de 2022, el Pleno del Ayuntamiento de Eulate aprobó provisionalmente la modificación de determinaciones estructurantes y pormenorizadas del Plan General Municipal sobre la parte sur de la parcela 324 del Polígono 1 de Eulate. La Secretaria, Sara Lana Cambra



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

DILIGENCIA: Para hacer constar que el expediente de Modificaciones Estructurantes y Pormenorizadas del Plan General Municipal sobre la parte sur de la parcela 324 del Polígono 1 de Eulate ha sido aprobado provisionalmente una vez cumplido el requerimiento de subsanación de documentación, en Sesión del Pleno del Ayuntamiento de Eulate de 14-06-2022. En Eulate, a la fecha de la firma electrónica.
 La Secretaria, Sara Lana Cambra



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

DILIGENCIA: Para hacer constar que el expediente de Modificaciones Estructurantes y Pormenorizadas del Plan General Municipal sobre la parte sur de la parcela 324 del Polígono 1 de Eulate ha sido aprobado provisionalmente una vez cumplido el requerimiento de subsanación de documentación, en Sesión del Pleno del Ayuntamiento de Eulate de 14-06-2022. En Eulate, a la fecha de la firma electrónica.

La Secretaria, Sara Lana Cambra

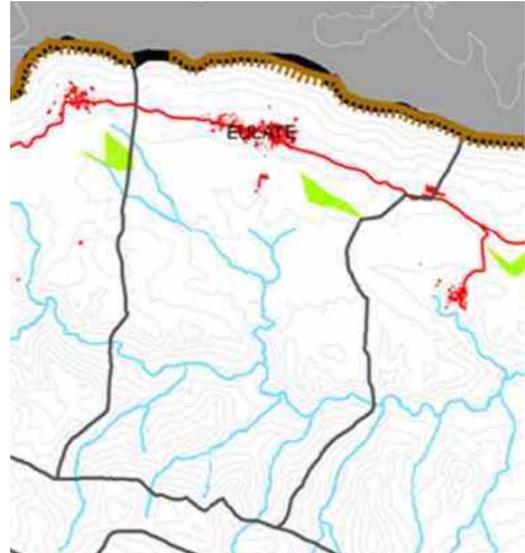
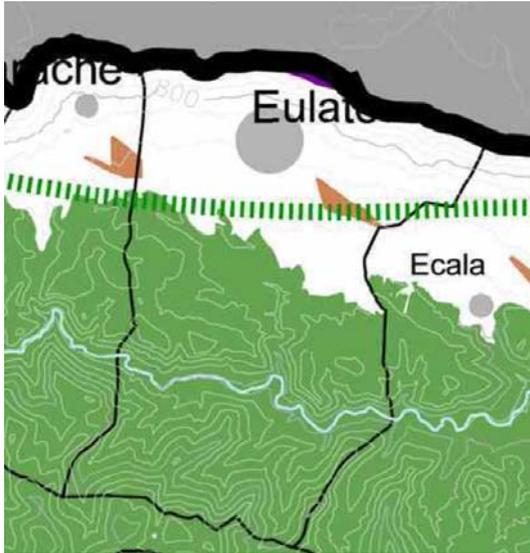
ARQUITECTURA Y GESTION ADC ARQUITECTOS S.L.P.

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

23

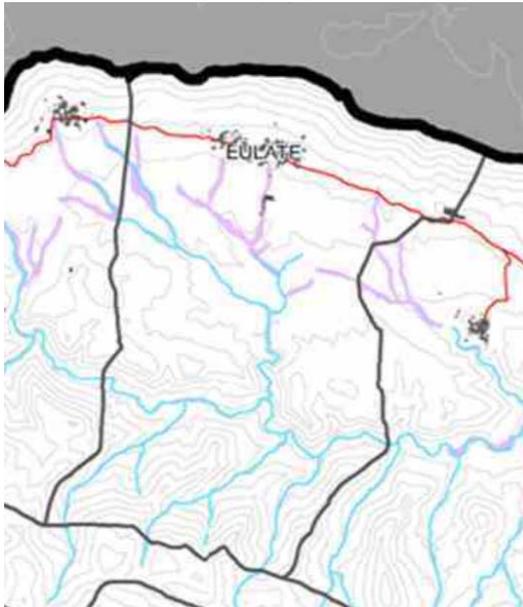
3. PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL. POT-4 ZONAS MEDIAS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el expediente de Modificaciones Estructurantes y Pormenorizadas del Plan General Municipal sobre la parte sur de la parcela 324 del Polígono 1 de Eulate ha sido aprobado provisionalmente una vez cumplido el requerimiento de subsanación de documentación, en Sesión del Pleno del Ayuntamiento de Eulate de 14-06-2022. En Eulate, a la fecha de la firma electrónica.
La Secretaria, Sara Lana Cambra



p02 Modelo Desarrollo Territorial (MDT)

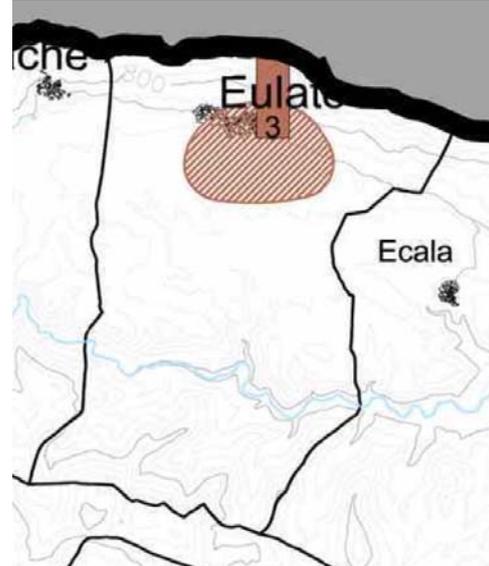
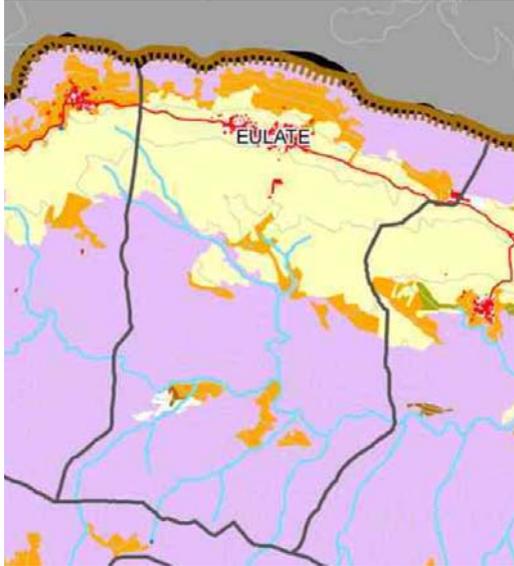
p03 Estrategia para la Ordenación del Patrimonio Natural y Cultural- Patrimonio Natural. Áreas de Especial Protección



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

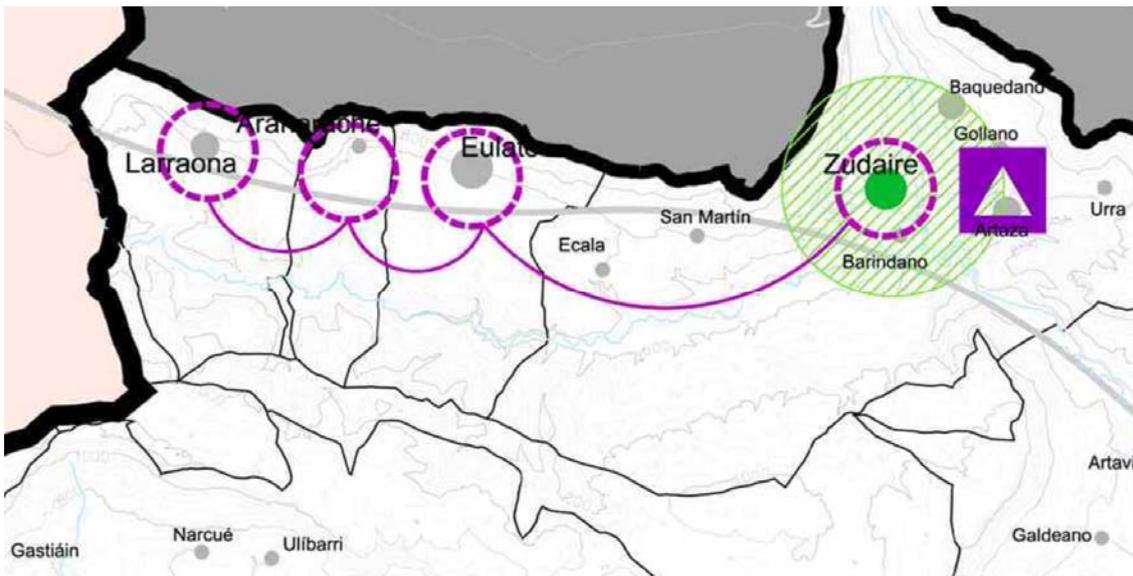
p05 Estrategia para la Ordenación del Patrimonio Natural y Cultural- Patrimonio Natural. Suelo Protegido por la Legislación Vigente

DILIGENCIA: Para hacer constar que el expediente de Modificaciones Estructurantes y Pormenorizadas del Plan General Municipal sobre la parte sur de la parcela 324 del Polígono 1 de Eulate ha sido aprobado provisionalmente una vez cumplido el requerimiento de subsanación de documentación, en Sesión del Pleno del Ayuntamiento de Eulate de 14-06-2022. En Eulate, a la fecha de la firma electrónica. La Secretaria, Sara Lana Cambra



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

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



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

DILIGENCIA: Para hacer constar que el expediente de Modificaciones Estructurantes y Pormenorizadas del Plan General Municipal sobre la parte sur de la parcela 324 del Polígono 1 de Eulate ha sido aprobado provisionalmente una vez cumplido el requerimiento de subsanación de documentación, en Sesión del Pleno del Ayuntamiento de Eulate de 14-06-2022. En Eulate, a la fecha de la firma electrónica.
 La Secretaria, Sara Lana Cambra

4. CONCLUSIONES AL PROCESO DE PARTICIPACIÓN

El Ayuntamiento de Eulate publicó anuncio del proceso de Participación en su web municipal, de conformidad con lo establecido en el TRLFOTU. Se adjunta imagen del anuncio publicado:



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

En cualquier caso, conviene recordar que en la tramitación del expediente, cualquier particular podía realizar aportaciones al documento expuesto, no habiéndose presentado ninguna.

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

En Eulate, a 19 de abril de 2.022

DILIGENCIA: Para hacer constar que el expediente de Modificaciones Estructurantes y Pormenorizadas del Plan General Municipal sobre la parte sur de la parcela 324 del Polígono 1 de Eulate ha sido aprobado provisionalmente una vez cumplido el requerimiento de subsanación de documentación, en Sesión del Pleno del Ayuntamiento de Eulate de 14-06-2022. En Eulate, a la fecha de la firma electrónica. La Secretaria, Sara Lana Cambra

Fdo. Ignacio Azcarate Seminario
 Arquitecto