

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

Navarroako Gobernua
Lurralde Arloko Departamentua
Euzko Legea, Paisajeko eta Proiektu
Estrategikoen Departamentua

MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL MUNICIPAL Documentación Normativa

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

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

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

NORMATIVA URBANÍSTICA

1. DISPOSICIONES GENERALES.

Aplicación de la Normativa.

Las normas del presente documento se aplicarán en la totalidad del ámbito de actuación, esto es en la parte sur de la parcela catastral 324 del polígono 1 de Eulate, que se incorpora al proceso urbano, mediante su clasificación como Suelo Urbano Consolidado.

Para aquellas determinaciones no reguladas en la presente normativa será de aplicación lo establecido en el Plan Urbanístico Municipal (PUM) vigente de Eulate y en las disposiciones legales al efecto.

Obligatoriedad de cumplimiento

Las determinaciones establecidas en el presente documento, mientras perdure su vigencia, serán de aplicación obligatoria tanto para el planeamiento de desarrollo posterior que se pudiese redactar como para la ejecución de las obras, y obligarán por igual a los particulares y a las administraciones públicas.

Las Determinaciones Estructurantes establecidas en el PUM, y descritas en el apartado 4 de la presente Normativa, por su carácter relevante, deberán mantenerse en posibles modificaciones pormenorizadas de planeamiento futuras.

Ejecutoriedad y vigencia.

El presente documento, cuyo objeto principal es la modificación de la clasificación urbanística de los terrenos sitos en la parcela 324 del polígono 1 de Eulate, una vez aprobado definitivamente y publicada su Normativa Urbanística, será inmediatamente ejecutivo y tendrá un vigencia indefinida hasta tanto sea objeto de modificación o revisión.

Derechos y deberes de los propietarios de Suelo Urbano Consolidado.

De conformidad a lo establecido en el artículo 95 del TRLFOTU, los propietarios de Suelo Urbano Consolidado tendrán derecho a edificar, materializando el aprovechamiento urbanístico que le corresponda, de acuerdo con el planeamiento y los correspondientes instrumentos de gestión (en Suelo Urbano Consolidado con Actuación de Dotación el aprovechamiento urbanístico materializable será el correspondiente al 90 por 100 del aprovechamiento correspondiente a la parcela), una vez que el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización del espacio de cesión.

Tal y como se ha indicado, el 10% de este aumento de aprovechamiento corresponde al Ayuntamiento, en concepto de cesión. Se procederá a su valoración económica para su monetarización, y deberá ser objeto de cesión al Ayuntamiento, esto es, abonada la cantidad correspondiente por parte del promotor, con carácter previo inicio de la actividad del futuro edificio. El mismo sistema se realizará en cuanto a las cesiones para dotaciones locales.

Los propietarios de Suelo Urbano Consolidado, deberán ceder al Ayuntamiento los terrenos que queden fuera de las alineaciones señaladas en el planeamiento (sin que en ningún caso puedan superar el 10 por 100 de la superficie total de la finca) así como completar la urbanización (acometidas) para que la parcela adquiera la condición de solar.

Asimismo, tendrán derecho a destinar la edificación realizada a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las correspondientes actividades.

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. IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO

- Superficie del Ámbito de Actuación: 2.453,82 m². Ámbito delimitado para permitir una actuación residencial para una vivienda unifamiliar en parcela propia, como Actuación de Dotación.

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

Se establecen las determinaciones pormenorizadas desde el planeamiento, al tratarse de una Actuación de Dotación en Suelo Urbano Consolidado. No se precisa la redacción de un Estudio de Detalle posterior para la definición de alineaciones y posterior ejecución de la vivienda.

3. DETERMINACIONES DE GESTIÓN

ÁMBITO DE EQUIDISTRIBUCIÓN:

El ámbito se corresponde con la parcela catastral 324 del polígono 1 de Eulate, de gestión individualizada.

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

La parcela constituye una unidad independiente, como actuación de dotación. La cesión del espacio público y monetarización del aprovechamiento y dotaciones se realizará en el correspondiente convenio de gestión urbanística, con carácter previo a la concesión de licencia de primera ocupación de la vivienda prevista.

PLAZOS DE EJECUCIÓN:

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

TRAMITACIÓN URBANÍSTICA:

No se exige proyecto de urbanización ni de gestión. Se permite la urbanización y edificación simultánea, previa definición de la urbanización en un capítulo independiente del proyecto de ejecución de la edificación.

4. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA (artículo 49 TRLFOTU)

- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo Urbano
- USO GLOBAL: Residencial
- SECTOR: Ampliación del Sector R-1, incluyendo esta 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 14-06-2022. En Eulate, a la fecha de la firma electrónica.
 La Secretaria, Sara Lana Cambra

5. DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DE LAS PARCELAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN

5.1- DETERMINACIONES GENERALES

- SUPERFICIE: Total, ámbito de Actuación: 2.453,82 m²
- SUPERFICIES PORMENORIZADAS:
 - Parcela privada uso residencial unifamiliar: Parcela 324: 2.413,07 m²
 - Cesión para espacio libre público: Superficie: 40,75 m² < 10% de superficie de la parcela

Tal y como se indica en el apartado 3, Determinaciones de Gestión, la monetarización del resto de dotaciones (157,37-40,75 m²) se realizará en el correspondiente convenio de gestión urbanística.
- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO: Consolidado
- APROVECHAMIENTO TOTAL: 0,15 UAs/m² de parcela neta
- APROV. PATRIMONIALIZABLE: 90% (Actuación de Dotación A.D.-01)
- EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 0,15 m² construidos / m² de parcela neta
- COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN: los definidos en el PUM vigente
- VIVIENDAS con régimen de Protección: No se establecen (ver justificación en Memoria)

5.2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA:

Se considera parcela edificable, aquella que ajustándose a las alineaciones y rasantes oficiales cumpla con las condiciones mínimas de superficie, fachada o forma señaladas para la presente modificación.

En consecuencia, será denegada toda parcelación o segregación que pretenda generar parcelas con módulos inferiores a los señalados como mínimos. En particular, se entiende que la parte de parcela 324 que se clasifica como urbana es mínima e indivisible.

Únicamente se permitirán actuaciones de parcelación para posterior agrupación a otra colindante, cumpliendo los parámetros mínimos de la Ordenanza General del PUM de Eulate

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

- USOS PORMENORIZADOS: Residencial Unifamiliar
Espacio Libre Privado
- IDONEIDAD DE USOS:
Se estará a lo establecido en la Ordenanza General del PUM de Eulate
- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:
Vivienda Unifamiliar Aislada, de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza particular para el uso residencial unifamiliar sin ordenación pormenorizada
- ALINEACIONES EXTERIORES:
Las alineaciones exteriores de la parcela son las establecidas en la documentación gráfica del presente documento.

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

- **ALINEACIONES INTERIORES:**

Las alineaciones interiores, o de máxima ocupación de la edificación vienen determinadas por el criterio de separación a linderos no inferior a tres metros, incluso en el frente de la parcela a vial público.

La definición exacta de la ubicación de la vivienda en interior de parcela se establecerá en el proyecto de edificación.

- **ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:**

PB+P1+PEntrecubierta (H < 7,50 metros al alero), de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza particular para el uso residencial unifamiliar

Criterio de medición de altura: Se estará a lo dispuesto al efecto en la Normativa Urbanística General del PUM vigente.

- **RASANTES:** Se mantienen las rasantes actuales de la calle, ya urbanizada.
- **EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** 0,15 m² construidos / m² de parcela neta
- **APROVECHAMIENTO MAXIMO:** 0,15 m² construidos / m² de parcela neta
- **NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:** 1 vivienda
- **SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Actuación de Dotación (A.D.-01). Ver plano 04b.
- **OCUPACIÓN MÁXIMA:**

No se establece limitación alguna, cumpliendo la separación a linderos establecida.

- **CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

Se estará a lo establecido en la Ordenanza particular para el uso residencial unifamiliar sin ordenación pormenorizada

- **PLAZAS DE APARCAMIENTO.**

Se exigirá el acondicionamiento de una plaza de aparcamiento en interior de parcela, bien en interior de edificación, bien en espacio libre privado. En este último caso, el espacio de aparcamiento deberá estar debidamente acondicionado mediante pavimentación y acceso adecuado desde el exterior de la parcela.

- **CERRAMIENTO DE PARCELA.**

Se estará a lo establecido en la Ordenanza particular para el uso residencial unifamiliar sin ordenación pormenorizada

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. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

URBANIZACIÓN:

No se precisa la redacción de proyecto de urbanización, debiendo definirse las obras en el proyecto de edificación de la vivienda. En particular, se definirán las acometidas domiciliarias de abastecimiento, saneamiento y electricidad.

VIARIO PÚBLICO:

Se establece la ampliación/regularización del vial existente al sur de la parcela.

INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS:

Se precisa únicamente la conexión de las acometidas a las redes generales ya existentes.

Reposición de pavimentos existentes:

En caso de rotura, los pavimentos repuestos serán de las mismas características que los destruidos, y su reposición se ejecutará con los mismos materiales y espesor previos a la apertura de la zanja. Para pavimentos de hormigón, el espesor alcanzará al menos 15 cm, con vibrado mecánico.

Estimación económica de las obras a realizar:

Pavimentación del espacio de cesión (40,75 m2):	3.667,50 euros
Acometidas:	4.500,00 euros
TOTAL:	8.167,50 euros

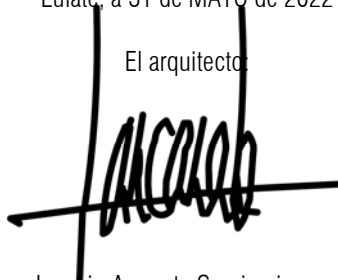
Edificación y urbanización simultáneas:

Podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización o en paralelo a las mismas. El incumplimiento del deber de urbanización comportará la no concesión de la correspondiente licencia de primera ocupación.

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

Eulate, a 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