

EXPEDIENTE: 303455Q
ASUNTO: PLAN ESPECIAL ACTUACIÓN URBANA (URI-3 Y UT4 EL SECTOR S-4)
PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
UBICACIÓN: URI-3 Y UT4 DEL SECTOR S-4 (PARCELAS 1827 Y 1828 DEL POLÍGONO 3)
ID HELPBIDEA: -
REF. CATASTRAL: -

SOLICITANTE: JOSE ANTONIO FLOR MUIÑO
(EN REPRESENTACIÓN DE LOGIGALÁN 2004 S.L.U.)
NIF/CIF: 29.054.054-V
(B-26120998)
DIRECCIÓN: JOSE ANTONIO FLOR MUIÑO
CALLE PALETILLAS 17, 7ºB
26500 PALETILLAS (NAVARRA)

Con fecha 7 de octubre de 2024, y nº de registro de entrada 1.975, se presenta Plan de Participación Ciudadana (en adelante, PPC) como documento previo del Plan Especial de Actuación Urbana (en adelante, PEAU), que es necesario tramitar para la modificación de determinaciones urbanísticas de la URI-3 y de las parcelas 1827 y 1828 del polígono 3 de la UT4, todo ello en el Sector S-4 del Plan General Municipal del año 2010 (en adelante, PGM 2010), que es el planeamiento vigente en San Adrián.

El PPC contiene la siguiente documentación:

- Identificación de los agentes intervinientes, de acuerdo con lo recogido en las reuniones previas mantenidas.
- Descripción del ámbito de actuación.
- Estudio de las alternativas de ordenación y justificación de las mismas. Se aportan planos con las mismas.
- Justificación de viabilidad económica, y del impacto sobre la Hacienda Local.
- Metodología y herramientas de difusión y participación.

El ámbito de actuación está formado por las parcelas 897, 1727, 1767, 1826, 1827 y 1828 del polígono 3.

Las parcelas 897, 1767 y 1826 del polígono 3 están integradas en la URI-3. La parcela 1828 del polígono 3 está integrada en la UT4. Las parcelas 1727 y 1827 del polígono 3 se encuentran dentro de la URI-3 y de la UT4.

Se plantea la tramitación del PEAU para la modificación de las determinaciones urbanísticas vigentes en el ámbito, a fin de poder desarrollarlo. Para ello, se plantean tres alternativas.

Con fecha 30 de diciembre de 2024, se realiza informe por parte del arquitecto asesor municipal (informe SAN-ARQ-2024.225) relativo al PPC.

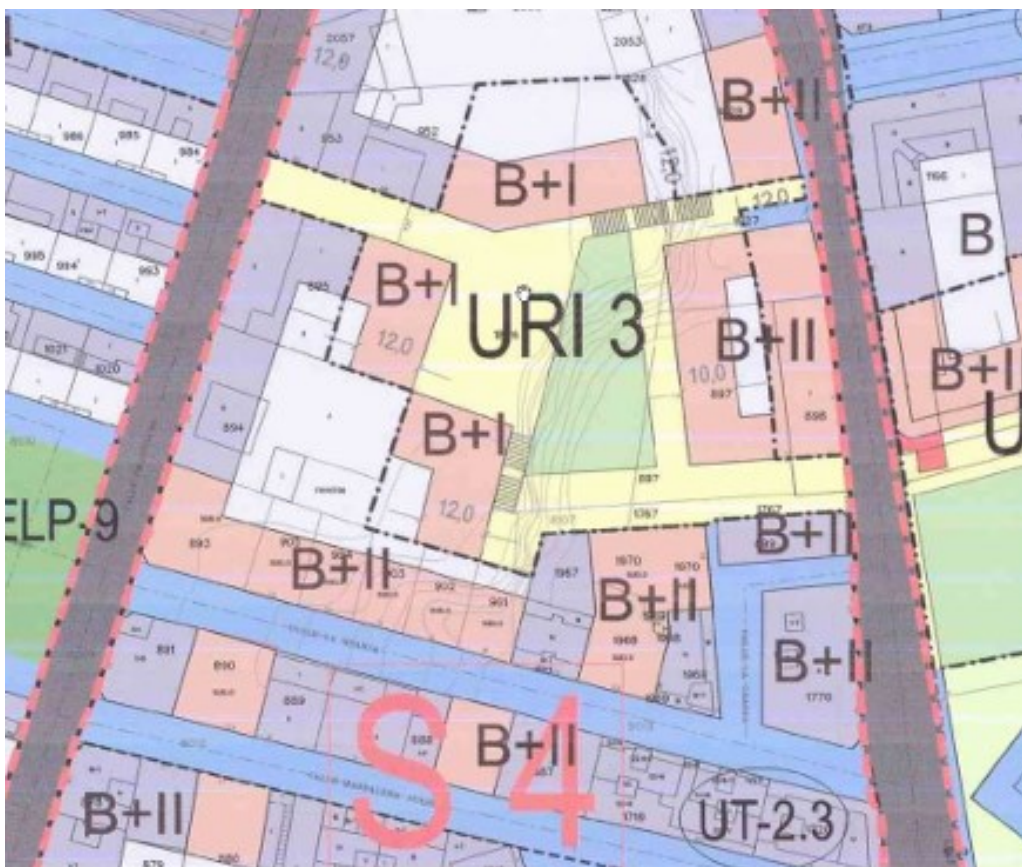
Con fecha 25 de abril de 2025, y nº de registro de entrada 905, se presenta el Plan Especial de Actuación Urbana (en adelante, PEAU) para la modificación de determinaciones urbanísticas de la URI-3 y de las parcelas 1827 y 1828 del polígono 3 de la UT4, todo ello en el Sector S-4 del Plan General Municipal del año 2010 (en adelante, PGM 2010), que es el planeamiento vigente en San Adrián.

El promotor del PEAU es Logigalán 2004 S.L.U., y el redactor del mismo es el arquitecto Jose Antonio Flor Muiño, colegiado nº 168 del Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva; el PEAU está sin visar, lo que por la naturaleza del instrumento no es necesario.

El PEAU presentada consiste en:

- Memoria descriptiva y justificativa.
- Normativa urbanística particular propuesta.
- Estudio de movilidad generada.
- Memoria de viabilidad económica e impacto sobre la hacienda local.
- Justificación del cumplimiento de la normativa de accesibilidad.
- Justificación de cumplimiento en materia de igualdad/impacto de género.
- Justificación del proceso de participación realizado.
- Planos.

El planeamiento vigente de aplicación en el ámbito objeto del PEAU es el PGM 2010, que establece la clasificación de suelo urbano no consolidado para la mayor parte del ámbito del PEAU (la parte correspondiente a la URI-3 del Sector S-4. Adicionalmente, se incluyen en el ámbito dos parcelas, la 1827 y la 1828 del polígono 3, que están clasificadas como suelo urbano (UT4 del mencionado Sector S-4). El PEAU presentado plantea la modificación de la ordenación prevista en el PGM 2010, contemplando tres subunidades que permitan el desarrollo independiente de cada una. Con esta actuación se considera que el ámbito, que lleva sin desarrollarse desde el año 2010, pueda llevarse a cabo.



Ordenación contemplada en el PGM 2010.
Fuente: SIUN.



Ordenación propuesta en el PEAU.

Cabe señalar que el PEAU, a pesar de contemplar el desarrollo independiente de cada una de las subunidades en las que se divide el ámbito, se plantea la necesidad de redactar un Proyecto de Distribución de Costos para aquellos elementos de urbanización que sean susceptibles de ser utilizados por dos o más unidades de forma conjunta.

El ámbito sobre el que se desarrolla el PEAU tiene una superficie de 6.312,56 m², abarcando los suelos clasificados como urbano consolidado, y como suelo urbano no consolidado.

El PEAU que se plantea mantiene la edificabilidad ya contemplada en el PGM 2010, por lo que no se propone incremento de edificabilidad alguno (se mantiene en 7.100,00 m²). Por lo tanto, no se estaría ante una actuación de dotación, si bien las reservas que habría que formalizar serían las correspondientes a las establecidas en la normativa urbanística particular de la unidad, recogidas en la ficha urbanística.

	URI-3.1	URI-3.2	URI-3.3 (*)	TOTAL	URI-3
SUPERFICIE (m ²)	4.068,38	1.029,38	345,95	5.443,71	5.426,82
Aprov. Homog. (teórico)	5.322,87	1.324,86	452,27	7100	7100
Aprov. Homog. (real)	5.322,74	1.324,64	356,64	7.004,02	7100

Cuadro de determinaciones del PEAU.

Revisadas las cesiones planteadas en el PEAU, se observa cómo éstas son incluso superiores a las contempladas en la normativa urbanística existente en lo que se refiere a las superficies de viales y zonas libres. Adicionalmente a esto, cabe señalar que los viales y zonas libres sí experimentan bastantes diferencias entre lo que se preveía. Se plantean ámbitos diferenciados (cada uno correspondiente a las cotas de los viales superior e inferior), conectados entre sí solo peatonalmente, mediante escaleras y un ascensor urbano.

	URI-3.1	URI-3.2	URI-3.3	TOTAL	URI-3
Sup. Viales y zonas libres	2.443,23 m ²	663,54 m ²	311,71 m ²	3.418,48 m ²	2.990 m ²
Sup. Ocupable privada	1.625,15 m ²	365,84 m ²	903,10 m ²	2.894,09 m ²	2.436 m ²
Superficie total	4.068,38 m ²	1.029,38 m ²	1.214,80 m ²	6.312,56 m ²	5426 m ²

Cuadro de cesiones del PEAU.

El documento cuenta con una justificación del proceso de participación pública efectuado, articulado en base a un Plan de Participación Ciudadana, incluyendo la contestación a las sugerencias efectuadas, así como conclusiones valoradas del mismo.

PROPUESTA PLANTEADA y OBSERVACIONES A LA MISMA

La propuesta presentada se considera correcta desde el punto de vista técnico-urbanístico.

Se considera que el documento urbanístico elegido (el PEAU) es el adecuado para modificar las determinaciones urbanísticas vigentes y posibilitar el desarrollo edificatorio del ámbito, más teniendo en cuenta que se plantea abarcando suelos urbanos no consolidados (URI-3 del Sector S-4) como suelos urbanos consolidados (UT-4 del Sector S-4).

La documentación presentada cumple las determinaciones establecidas en el artículo 61 del TRLFOTU, y tiene por objeto los contemplados en el mismo:

1. Con carácter general, los Planes Especiales tienen por objeto desarrollar sobre cualquier clase o categoría de suelo las determinaciones de la ordenación estructurante contenidas en los Planes Generales Municipales, así como **establecer, modificar o completar su ordenación pormenorizada**, con las siguientes finalidades:

- a) La ordenación de los sistemas generales que hubieran sido definidos por el Plan General Municipal.
- b) La ordenación y protección de ámbitos que por sus valores naturales, paisajísticos o culturales, o por su relación con el dominio público, deban ser conservados o recuperados.
- c) La ordenación de usos y actividades en el suelo no urbanizable cuya dimensión o complejidad así lo requiera, con objeto de garantizar su adecuada inserción en el medio rural.
- d) La mejora de la accesibilidad de los espacios libres de uso público, viales, edificios, locales y medios de transporte, de acuerdo con las disposiciones establecidas por la normativa sobre barreras físicas y sensoriales.
- e) **Cualesquiera otras finalidades análogas.**

2. Los Planes Especiales de Actuación Urbana tienen por objeto **desarrollar sobre el suelo urbano las determinaciones establecidas por el Plan General Municipal, o bien,**



justificadamente, modificarlas o establecerlas directamente, con las siguientes finalidades:

- a) Regular actuaciones de rehabilitación edificatoria.
- b) Regular actuaciones de dotación.
- c) Regular actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

3. Cuando los Planes Especiales de Actuación Urbana consistan en actuaciones de regeneración o renovación de carácter integrado, podrán incluso regular actuaciones de nueva urbanización mediante la reclasificación de suelos no urbanizables cuando resulten necesarios para ubicar dotaciones urbanísticas públicas e infraestructuras, con un máximo del 10 por ciento de la superficie total del ámbito.

4. Con carácter general, los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias y adecuadas a su naturaleza y finalidad, incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación territorial y con la Estrategia y Modelo de Ordenación del Territorio del municipio. Asimismo, se formalizarán en los estudios, normas y planos adecuados a sus contenidos específicos.

5. Los Planes Especiales de Actuación Urbana contendrán además:

- a) La especificación y justificación del tipo o tipos de actuación que desarrollan.
- b) La Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica prevista en el artículo 58.5.f) de esta ley foral.
- c) Las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado.
- d) El Estudio de Movilidad generada.

CESIONES URBANÍSTICAS Y CONCRECIÓN DE SU POSIBLE MONETIZACIÓN

No se considera que la actuación sea una actuación de dotación, puesto que ha quedado acreditado que como consecuencia del PEAU no se produce un aumento de la edificabilidad; la edificabilidad contemplada en el PGM 2010 era de 7.100,00 m², que coincide con la que plantea el PEAU.

Tal y como se recogía en el PGM 2010, circunstancia que el PEAU incorpora, se deberán materializar las una serie de cesiones de espacios dotacionales y de servicios contempladas en la legislación urbanística, así como la correspondiente reserva de vivienda protegida. Comprobada tal circunstancia, se observa cómo la ordenación planteada en el PEAU cumple con las cesiones obligatorias en materia de espacios dotacionales y de servicios. Adicionalmente, se cederá al Ayuntamiento de San Adrián el 10% del aprovechamiento.

ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

El planteamiento efectuado por el PEAU se considera conforme a los instrumentos de ordenación territorial vigentes.

TRÁMITE AMBIENTAL

No se ha presentado como parte del PEAU justificación de las afecciones ambientales que genera la actuación, ni justificación de la innecesariedad de trámite ambiental.

A la vista de la actuación planteada, y de la naturaleza y clasificación de los suelos afectados, se considera que no se produce afección ambiental alguna, ni es necesario recoger aspectos

correctores a implementar, por lo que se considera que no es necesario efectuar trámite ambiental alguno como consecuencia del PEAU.

No obstante, deberá justificarse expresamente por parte del promotor en el Texto Refundido que se presente.

DETERMINACIONES ESTABLECIDAS DE CARA A LA APROBACIÓN INICIAL

De acuerdo a lo establecido en el artículo 72 del TRLFOTU, *tramitación de Planes Parciales, Planes Especiales de desarrollo y Planes Especiales de Actuación Urbana*, se procederá a la aprobación inicial del documento, sometiéndolo a exposición pública durante un mes desde su publicación en el Boletín Oficial de Navarra (en adelante, BON).

Si finalizado el plazo de exposición pública no se han presentado alegaciones, se procederá a la aprobación definitiva del documento, y a su anuncio en el BON.

Con fecha 1 de diciembre de 2025, se realiza informe favorable por parte del arquitecto asesor municipal (informe SAN-ARQ-2025.201) a la aprobación inicial del PEAU, condicionando ésta a la presentación de un Texto Refundido.

Con fecha 2 de febrero de 2026, y nº de registro de entrada 222, se recibe una alegación a la aprobación inicial del PEAU, la cual se da traslado al promotor para su análisis y contestación.

A la vista de la alegación presentada, se presenta con fecha 24 de febrero de 2026, y nº de registro de entrada, un texto refundido del PEAU, modificado a fin de dar respuesta a las alegaciones presentadas.

El documento presentado se considera correcto, e incluye una contestación expresa a las alegaciones presentadas, planteando la estimación de algunas. A la vista de las modificaciones incorporadas, se considera razonable, en opinión de quien suscribe, volver a someter a exposición pública el documento antes de su aprobación definitiva, si procede, tal y como recoge el artículo 72.1b del TRLFOTU.

Con fecha 23 de marzo de 2026, se realiza informe por parte del arquitecto asesor municipal relativo a la documentación presentada (informe SAN-ARQ-2026.045), señalando que, a la vista de las modificaciones efectuadas e incorporadas en el Texto Refundido, procede la nueva exposición pública del instrumento.

Con fecha 23 de abril de 2026, se publica en el BON nº 79 el anuncio del nuevo periodo de exposición pública.

ALEGACIONES PRESENTADAS DURANTE EL NUEVO PERIODO DE EXPOSICIÓN PÚBLICA

Dentro del periodo de exposición pública, se ha presentado una alegación suscrita por M^a Rosario Muerza Eraso, Alfredo Muerza Munilla, Enrique Rodríguez Pérez e Idoia Rodríguez Falces.

Esta alegación consta, a su vez, de varias alegaciones, que se enumeran a continuación:

- Se alega que se incorpore en el PEAU un proyecto técnico que defina y establezca el plazo para ejecutar las obras contenidas en el proyecto de distribución de costes comunes.
- Se alega que, en caso de que se desestime la alegación anterior, se establezca que el proyecto de distribución de costes comunes recoja con carácter previo a la reparcelación y urbanización de cada una de las Unidades URI-3.1, URI-3.2 y URI-3.3, las



obras de urbanización, infraestructuras y servicios comunes a todas ellas. Así mismo, se señala que ese proyecto de distribución de costes comunes sea aprobado por todos los propietarios de la unidad.

Con fecha 10 de junio de 2026, y nº de registro de entrada 1.273, se presenta escrito de contestación a las alegaciones presentadas por parte del equipo redactor del PEAU, en el que se propone desestimar las alegaciones presentadas.

Analizadas las alegaciones presentadas, así como el escrito de contestación a las mismas, EN OPINIÓN DE QUIEN SUSCRIBE, PROCEDE LA DESESTIMACIÓN DE LAS ALEGACIONES POR LO EXPUESTO A CONTINUACIÓN:

- Incorporación en el PEAU de un proyecto técnico que defina y establezca el plazo para ejecutar las obras contenidas en el proyecto de distribución de costes comunes.
El DFL 1/2017 no establece, en modo alguno, que el PEAU deba incorporar un proyecto de distribución de costes comunes, de la misma manera que un PEAU no debe incorporar tampoco un proyecto de reparcelación, ni de urbanización. Básicamente, porque los proyectos señalados son instrumentos de gestión y desarrollo, mientras un PEAU es un instrumento de ordenación. Solo una vez queda aprobada la ordenación (con la aprobación definitiva del instrumento correspondiente) procede tramitar los instrumentos de gestión y desarrollo.
- Establecimiento de que el proyecto de distribución de costes comunes recoja con carácter previo a la reparcelación y urbanización de cada una de las Unidades URI-3.1, URI-3.2 y URI-3.3, las obras de urbanización, infraestructuras y servicios comunes a todas ellas, y que sea aprobado por todos los propietarios de la unidad.
El contenido del proyecto de distribución de costes comunes, cuándo debe ser tramitado, y de qué manera, ya queda recogido en el DFL 1/2017, y no es necesario recoger ninguna cuestión adicional en el PEAU.
Queda claro que, dentro de las obras comunes que deberá recoger el proyecto de distribución de costes comunes, están las infraestructuras comunes, así como el derribo de la mezquita. Sin embargo, nada de esto procede recogerlo de manera expresa en el PEAU, y sí en el mencionado proyecto de distribución de costes comunes, que es un documento sustantivo en sí mismo, con su correspondiente regulación y tramitación.

CONSIDERACIONES AL TEXTO REFUNDIDO

El Texto Refundido presentado, y que ha sido sometido a un nuevo periodo de exposición pública, se considera correcto,

CONCLUSIONES AL TEXTO REFUNDIDO

A la vista de lo expuesto anteriormente, **se considera que no existe inconveniente en la aprobación definitiva del Texto Refundido del Plan Especial de Actuación Urbana** para la modificación de determinaciones urbanísticas de la URI-3 y de las parcelas 1827 y 1828 del polígono 3 de la UT4, todo ello en el Sector S-4 del Plan General Municipal del año 2010.

Es la opinión de este informante, que se somete a cualquier otra mejor fundada.

en San Adrián, a 2 de julio de 2026



Fdo: Jose M^a Prada Velázquez
Arquitecto Asesor