



AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN ADRIÁN
(NAVARRA)

INFORME JURÍDICO

D. Isidro López Bozal, secretario del Ayuntamiento de San Adrián, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 239.bis.a) de la Ley Foral 6/1990, de 2 de julio, de la Administración Local de Navarra -LFAL-, emite el siguiente,

INFORME

La legislación básica aplicable es la siguiente:

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local -LRBRL-.
- Ley Foral 6/1990, de 2 de julio, de la Administración Local de Navarra -LFAL-.
- 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 -TRLFOTU-.

ANTECEDENTES DE HECHO:

PRIMERO.-Por José Antonio Flor Muiño, D.N.I: 29.054.054 V, en representación de "LOGIGALAN 2004 S.L.U.", C.I.F. B-26120998, el día 7 de octubre de 2024, nº de Registro 1975, se ha presentado instancia para la tramitación de Plan de Participación para aprobación Plan Especial de Actuación Urbana, consistente en 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 PGM de San Adrián.

Documentación que contiene la solicitud:

- ☐ 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.

SEGUNDO.-Con fecha de 30 de diciembre de 2024, el arquitecto asesor municipal, José María Prada Velázquez, emite informe favorable a la tramitación del referido Plan de Participación Ciudadana (PPC).



La tramitación del Plan de Participación Ciudadana ha seguido el siguiente curso:

- 20 de enero de 2025: la publicación del anuncio.
- 3 de febrero de 2025: sesión informativa en el salón de plenos del Ayuntamiento.
- 31 de febrero de 2025: fin de la fecha para la presentación de sugerencias.

Transcurridos los 20 días hábiles para la presentación de sugerencias, se presentaron a través del Ayuntamiento 4 sugerencias de los siguientes participantes:

- D. Angel Basilio Medrano Munilla
- D. María Pilar Medrano Munilla
- D. David Medrano García
- Dña. Carmen Muerza Eraso, en su nombre y en representación de Dña. María Rosario Muerza Eraso, Dña. María Dolores Muerza Munilla, D. Alfredo Muerza Munilla, D. Enrique Rodríguez Pérez y Dña. Idoia Rodríguez Falces.

- Adicionalmente (de forma verbal al técnico redactor) D. Jesús María Salvador Salvador.

TERCERO.-Con fecha de 25 de abril de 2025, nº de registro 905, se presenta memoria del referido PEAU y planos georreferenciados, así como justificante del proceso de participación ciudadana realizado y contestación a las alegaciones recibidas.

DOCUMENTACIÓN APORTADA:

- ☐ 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.
- ☐ Evaluación ambiental estratégica simplificada.
- ☐ Planos.

Con fecha de 1 de diciembre de 2025 se presenta informe técnico, a requerimiento municipal, por D. José María Prada Velázquez, analizando la viabilidad de aprobación inicial del PEAU propuesto.

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.

El planeamiento vigente de aplicación en el ámbito objeto del PEAU es el Plan General Municipal de 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.

CUARTO.-Por Resolución de Alcaldía 512/2025, de 9 de diciembre, se aprobó inicialmente el Plan Especial de Actuación Urbana, consistente en 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 PGM de San Adrián.

QUINTO.-Habiendo permanecido expuesto al público el expediente durante el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de publicación del correspondiente anuncio de su aprobación inicial en el Boletín Oficial de Navarra, nº 1, de fecha 2 de enero de 2026, en los diarios “Diario de Navarra” y “Diario de Noticias”, de fechas 12 y 10 de diciembre de 2025, respectivamente, así como en el Tablón Municipal de este Ayuntamiento, se ha presentado en tiempo y forma la siguiente alegación:

Única.-Número de registro de entrada: 222, de 2 de febrero de 2026. Presentadas por Dña. María Rosario Muerza Eraso, Dña. María Dolores Muerza Munilla, D. Alfredo Muerza Munilla, D. Enrique Rodríguez Pérez y Dña. Idoia Rodríguez Falces.

RESUMEN DE LAS ALEGACIONES:

1º.-Contra la división de la URI-3 en tres unidades, e integración de menor superficie de propiedad de los alegantes en la URI 3.2.

2º.-Falta de justificación de afecciones ambientales.

3º.-Debida integración de determinación expresa en el apartado 5, de gestión de fichas urbanísticas de las URI 3.1, 3.2 y 3.3 de obligación de tramitación y aprobación del Proyecto de Distribución de Costes previo a los Proyectos de Urbanización y Reparcelación.

4º.-Inclusión en la URI 3.3 de terrenos de suelo urbano consolidado de la UT 4 del Plan Municipal.

5º.-Se solicita la inclusión de tramitación opcional de Estudio de Detalle sobre la ordenación de la URI 3.2.

SEXTO.-Estas alegaciones fueron trasladadas al promotor del PEAU con fecha de 3 de febrero de 2026, a los efectos de que respondiera lo que estimara oportuno, en un plazo máximo de quince días hábiles; con fecha de 23 de febrero de 2026, el promotor ha presentado escrito, al que se adjuntan unos nuevos planos y un Texto Refundido del PEAU propuesto, dando respuesta a las alegaciones recibidas:

“1ª.- En cuanto la división de la URI-3 en las Unidades URI-3.1, URI-3.2 y URI-3.3 e integración de menor superficie de propiedad de los alegantes en la URI-3.2.



Los alegantes señalan que una parte de la superficie de su terreno según título se integra en la Unidad URI-3.2 y queda otra superficie en la Unidad URI-3.1., esto es, según ellos, dicha superficie estaría integrada en la parcela catastral número 1.826, del polígono 3, titularidad de LOGIGALAN 2004, S.L.U. Cosa que ésta niega.

Subyaciendo una cuestión relativa a derecho de propiedad, ésta es de orden civil, reconociendo los alegantes la interposición de una acción declarativa de propiedad. La cual nada tiene que ver con la materia urbanística.

El promotor y propietario de la parcela catastral número 1.826, del polígono 3, no tiene constancia de la interposición de dicha acción.

Siendo así que dicha cuestión en nada afecta a la tramitación urbanística que nos ocupa, puesto que, en última instancia, el reconocimiento en sede judicial de ese derecho otorgaría a los alegantes aprovechamientos en la Unidad URI-3.1, cuando ésta sea objeto de reparcelación.

Por tanto, se propone DESESTIMAR la alegación Primera.

2ª.- En cuanto a la falta de justificación de afecciones ambientales de PEAU.

Los alegantes señalan que las determinaciones del PEAU conllevan una transformación física de los terrenos en los que prevé actuar, por lo que deberá aportarse documento de evaluación de las afecciones ambientales que se pudieran generar.

Contrariamente a lo que indican los alegantes, en este caso no se produce una transformación del uso de los terrenos, dado que tanto la URI-3 como la UT-4 prevén originalmente un uso principal residencial en suelo urbano, que se mantiene en el PEAU. La actuación prevista trata de facilitar la gestión de una unidad, URI-3, que lleva años paralizada, sin cambio de usos ni aumento de la edificabilidad, dividiéndola en tres unidades más pequeñas. Por lo que no se produce ninguna afección ambiental en el documento aprobado inicialmente, ni es necesario realizar ningún trámite ambiental en relación con el mismo.

Por lo anterior, se propone DESESTIMAR la alegación Segunda.

3ª.- En cuanto a la debida integración de determinación expresa en el apartado 5. De gestión de las Fichas Urbanísticas de las URI-3.1, URI-3.2 y URI-3.3 de obligación de tramitación y aprobación de Proyecto de Distribución de Costes previo a los Proyectos de urbanización y reparcelación.

a) Los alegantes señalan que deben contenerse en la normativa de “Condiciones de Gestión” de cada Unidad la tramitación de un documento de distribución de costes de las infraestructuras comunes a las tres Unidades, debiendo definirse dichas infraestructuras comunes. Dicha previsión es razonable y ajustada a Derecho, **por lo que se propone su estimación.**

b) Indican que tales obras deberán ejecutarse de forma adelantada en una fase previa a la urbanización de cada Unidad, y deberán ser adelantadas por la Unidad que primeramente desarrolle el ámbito. Tal propuesta no resulta ajustada a lo previsto en el artículo 133 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, **por lo que se propone su desestimación.**

c) Señalan que deberá tramitarse un único proyecto de urbanización para las tres Unidades, pudiendo ejecutarse en distintas fases. Carece de sentido plantear una división en unidades para su desarrollo independiente si se propone la redacción de un proyecto de urbanización común. No obstante, cabe decir que el documento del PEAU propone la creación de un proyecto de distribución de costos de aquellos elementos limitado a aquellos elementos sensibles de la urbanización tales como demolición parcial de la mezquita y resolución de los elementos comunes de urbanización: accesos, centros de transformación, etc, **por lo que se propone su desestimación.**

Se propone, por lo tanto, ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación Tercera, en el sentido antes expuesto.

4ª.- Sobre la inclusión en el ámbito de la URI-3.3 terrenos de suelo urbano consolidado de la UT4 del Plan Municipal.

Los alegantes se oponen a la inclusión de las parcelas 1827 y 1828 del polígono 3 en el ámbito del PEAU, indicando que no procede por ser consideradas Suelo Urbano Consolidado.

La afirmación no es correcta. Parte de la parcela 1827 del polígono 3 está integrada en la URI-3 actual,



con la consideración de suelo urbano no consolidado. La inclusión de ambas parcelas resulta necesaria por la peculiar morfología de la URI-3 original, la cual cuenta con sólo dos puntos de acceso a vía pública.

Siendo así que para poder contar con un tercer acceso debería de producirse primero la edificación en la parte consolidada. Lo cual condiciona absolutamente el desarrollo de la URI-3. La inclusión de las parcelas 1827 y 1828 del polígono 3 posibilita racionalizar un ámbito, el de la URI-3, posibilitando la creación de nuevas infraestructuras. Ámbito en origen de forma sensiblemente irregular, lo que ha condicionado su posible desarrollo, hasta el punto de no haber podido ser ejecutado hasta la fecha.

Dicha inclusión ha contado con el beneplácito de la propiedad de tales parcelas, que entiende lógica tal inclusión, que conforma la futura URI-3.3.

La nueva conformación posibilita crear un nuevo acceso desde el primer momento, y además beneficia a los propietarios de las parcelas 1827 y 1828, cuyos aprovechamientos quedan unificados en una parcela residencial de mayor tamaño en la URI-3.3, y no divididos como con la conformación original de la URI-3; e incluso beneficia también a los alegantes, los cuáles perciben sus aprovechamientos en la URI-3.2, dado que la conformación que hace el PEAU posibilita la construcción de una edificación con tres fachadas, Norte, Sur y Oeste, atribuible mayoritariamente a ellos.

No hay constancia que las parcelas 1827 y 1828 hayan participado previamente en una equidistribución de beneficios y cargas. Entendemos por todo ello que está justificada la inclusión de las parcelas 1827 y 1828 en el ámbito del PEAU.

Se propone, por ello, DESESTIMAR la alegación Cuarta.

5ª.-Sobre la inclusión de tramitación opcional de Estudio de Detalle sobre la ordenación de la URI 3.2.

(hay una errata en el encabezado de este apartado en el documento presentado por los promotores; reflejo la alegación a la que realmente se da respuesta)

Los alegantes manifiestan que puede ser de su interés modificar la volumetría propuesta en el PEAU mediante un Estudio de Detalle, de forma que puedan ajustarse las alineaciones y alturas del bloque previsto, respetando el aprovechamiento urbanístico, y solicitan que en el apartado 5 de la Ficha Urbanística del PEAU se recoja expresamente la posibilidad de tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle que establezca una ordenación alternativa, haciendo viable la modificación de las alineaciones y alturas del bloque proyectado, sin modificar el aprovechamiento correspondiente.

Aun cuando la posibilidad de tramitar un Estudio de Detalle con tal finalidad ya viene contemplada en la legislación urbanística, nada obsta a reflejarlo en las fichas urbanísticas del PEAU. ”

Se propone ESTIMAR la alegación Quinta.

SÉPTIMO.-Sobre las alegaciones presentadas a la aprobación inicial del PEAU y a la respuesta dada por el promotor, ha emitido informe el arquitecto asesor municipal, con fecha de 23 de marzo de 2.026, en el que concluye lo siguiente:

“(…)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 TROLFOTU.

CONCLUSIONES

A la vista de lo expuesto anteriormente, se considera que se debe volver a someter el texto refundido presentado a exposición pública tal y como recoge el artículo 72.1b del TROLFOTU.

Si finalizado el nuevo periodo de exposición pública no se hubiesen presentado alegaciones, se podrá aprobar definitivamente el PEAU, ya que el texto refundido presentado cumple con lo recogido en el DF 253/2019, e incorpora un anexo ambiental. ”

También emitió informe el secretario municipal, con fecha de 24 de marzo de 2026, en



el que se concluye que, dado que se pretenden introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan aprobado inicialmente, antes de su aprobación definitiva debe abrirse un nuevo período de información pública, durante el que se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos.

OCTAVO.-Sobre la base de los referidos informes, con fecha de 24 de marzo de 2026, mediante Resolución de Alcaldía nº 120, se acordó someter de nuevo a información pública la propuesta de Plan Especial de Actuación Urbana, por la introducción de cambios sustanciales, por el plazo de un mes. Se publicó anuncio de este nuevo periodo en el Diario de Noticias de 25 de marzo de 2026, en el Diario de Navarra de 27 de marzo de 2026, en el Boletín Oficial de Navarra nº 79, de 23 de abril de 2026, y en el tablón y web municipales.

Transcurrido el nuevo plazo de exposición pública, se recibió un escrito de alegaciones:

Única.-Número de registro de entrada: 1.116, de 21 de mayo de 2026. Presentadas por Dña. María Rosario Muerza Eraso, Dña. María Dolores Muerza Munilla, D. Alfredo Muerza Munilla, D. Enrique Rodríguez Pérez y Dña. Idoia Rodríguez Falces.

RESUMEN DE LAS ALEGACIONES:

- Contra la desestimación de que deba tramitarse un único proyecto de urbanización para las tres Unidades, pudiendo ejecutarse en distintas fases.
- Se entiende que no cabe la desestimación de los dos extremos de la Alegación TERCERA del escrito presentado en el primer periodo de información pública, por cuanto conlleva la infracción del Ordenamiento Jurídico para lo previsto en la materialización de las obras de los proyectos de distribución de costes.
- Con carácter subsidiario a las dos alegaciones anteriores, y a la vista del criterio mostrado por los servicios técnicos municipales, se alega que el Proyecto de distribución de costes debe ser sometido a aprobación de todos los propietarios de las tres unidades de ejecución URI-3.1, URI-3.2 y URI-3.3 y contener al menos los extremos que se detallan en el escrito.

Trasladado dicho escrito a los promotores, con fecha de 10 de junio de 2026, presentan instancia, dando respuesta a dichas alegaciones, en el siguiente sentido:

- Entienden que, en la Alegación Primera, no se hace en sí una propuesta más allá de las referencias a las alegaciones formuladas en el primer periodo de exposición pública, y que se remite a las siguientes Alegaciones de su escrito. Por lo que, no siendo en sí la Primera una alegación en sentido estricto, consideran que procede su desestimación.
- Consideran que, en el apartado segundo de su escrito, los alegantes señalan que no cabe que las obras comunes propias de un proyecto de distribución de costes no se integren en un proyecto técnico, y que su ejecución no se ejecute de forma adelantada y única



para tales obras, y que señalan que el PEAU debería definir las infraestructuras comunes de la urbanización que deberán ser las conexiones del ámbito con las calles Paletillas y Santa Gema en los nuevos viales previsto, así como las actuaciones en la mezquita, para ser integradas después por el Ayuntamiento en el Proyecto de Distribución de Costes, y tramitado éste, ser ejecutados en única fase común de urbanización e infraestructuras comunes. Los alegantes solicitan que el coste de tales obras comunes sea adelantado por la Unidad que primeramente desarrolle el ámbito, y que después se repercuta al resto de las Unidades cuando se proceda a su ejecución.

Entienden los promotores que la definición y valoración detallada de las obras de urbanización, no son objeto de una PEAU, a tenor de lo dispuesto en los artículos 61 y 62 del TRLFOTU. Como tampoco lo es la redacción del Proyecto de Distribución de Costes, que según el artículo 133.2 del TRLFOTU, corresponde a la Administración actuante. Consideran que, aunque sea deseable que la ejecución de las obras de urbanización comunes coincida con el desarrollo de alguna de las Unidades, ello no es obligado, pudiendo adelantarse las mismas, repercutiendo la Administración actuante su coste entre las Unidades afectadas. En ningún caso, entienden, se establece por el TRLFOTU la obligación de que sea la Unidad que primeramente desarrolle el ámbito la que deba de costear la totalidad de las obras comunes.

Se propone por lo tanto DESESTIMAR la Alegación Segunda.

- Los alegantes plantean, de manera subsidiaria, que, en caso de considerarse que el contenido de la alegación Segunda no es materia objeto del PEAU, se recojan en el Proyecto de Distribución de Costes 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, que deberán reflejar las obras de las infraestructuras de conexión con los sistemas generales entre los que deben estar los propios de electricidad, saneamiento, abastecimiento de agua, así como los viales de conexión con las calles públicas colindantes, así como las obras necesarias para ampliación o refuerzo de éstas, con las conexiones del ámbito con las calles Paletillas y Santa Gema en los nuevos viales previstos, con los derribos que sea necesario acometer, bien junto con la urbanización de la primera de las Unidades de Ejecución, o por el Ayuntamiento de forma adelantada a la urbanización interior. El Proyecto de Distribución de Costes deberá ser aprobado por todos los propietarios de la Unidad previamente a ser sometido a tramitación del Ayuntamiento para ser aprobado definitivamente.

En definitiva, los alegantes solicitan que, en caso de ser desestimada la alegación Segunda, se tramite el Proyecto de Distribución de Costes conforme al artículo 133 del TRLFOTU. Lo cual, entienden, es una propuesta carente de contenido en sí misma, puesto que, previsto un Proyecto de Distribución de Costes en el planeamiento de desarrollo, será tramitado indudablemente de acuerdo con las previsiones legales establecidas en el TRLFOTU. Previsiones que en ningún caso establecen que el Proyecto de Distribución de Costes deba ser aprobado previamente por todos los



propietarios de la Unidad previamente a ser sometido a tramitación por el Ayuntamiento, puesto que el artículo 133, en sus apartados 2 y 3, regula el contenido y tramitación del mismo.

En cuanto a los derribos, sí que cabe realizar una mención especial al derribo de la parte de la mezquita que se encuentra integrada en el ámbito de la actual URI-3. La mezquita dispone de una licencia otorgada en precario en el año 2011 con dicha configuración, según información recabada en el Ayuntamiento de San Adrián en reunión celebrada el día 01 de junio de 2026, con presencia de dos representantes de la Comunidad Islámica y de su asesor técnico. Dicha licencia le permite operar en la parte de edificación integrada en la URI-3 hasta el momento en que se desarrolle urbanísticamente la misma, no siendo un elemento indemnizable la parte de edificación a derribar según las condiciones de la licencia, pero corriendo por cuenta de los propietarios de la URI-3 el derribo y la adaptación de la pared subsistente. Tanto los representantes de la Comunidad Islámica como su asesor técnico manifiestan conocer las condiciones de otorgamiento de la licencia. Puesto que la parte de la mezquita que se encuentra actualmente fuera de ordenación ocupa una porción de superficie destinada a vía pública que servirá de acceso común a las edificaciones que se desarrollen en las Unidades resultantes de la subdivisión de la actual URI-3, tanto el derribo y adecuación de la pared subsistente de la mezquita, como la urbanización del tramo de vía pública que resultará del mismo, deberán integrarse en las obras de urbanización comunes que serán objeto del Proyecto de Distribución de Costes.

Por lo tanto, se propone DESESTIMAR LA ALEGACIÓN TERCERA.

NOVENO.-Sobre las referidas alegaciones presentadas en el segundo periodo de exposición pública del PEAU y a la respuesta dada por el promotor, ha emitido informe el arquitecto asesor municipal, con fecha de 2 de julio de 2.026, en el que concluye lo siguiente:

- "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."*

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.-Los alegantes, en el primer periodo de exposición pública, aducen que son propietarios de la parcela 897 del polígono 3 y cuya parte integrada en el ámbito de la URI-3 del Plan Municipal se propone ahora en el PEAU aprobado inicialmente que sea integrada en la URI- 3.2 junto con la totalidad de la parcela 1.767 y parte de la 1.727. Esta delimitación obedece, como así lo motiva el documento de PEAU, a facilitar la gestión y ejecución de las determinaciones de la URI-3 subdividiéndola en tres Unidades teniendo en cuenta la extensión de propiedad de las fincas, es decir, procurando integrar la totalidad de la propiedad de las fincas en cada uno de los ámbitos para que no existan fincas integradas en parte en una Unidad y otra en otra Unidad. Reiteran en su escrito de alegaciones durante el segundo periodo de exposición pública las mismas consideraciones. Entienden los alegantes que este criterio no se cumple en el caso de los terrenos de los comparecientes, ya que una parte de la superficie de título se integra en la Unidad URI-3.2 y queda otra superficie en la Unidad URI-3.1. Añaden que instaron en el Ayuntamiento un procedimiento de modificación de datos básicos del Registro de Riqueza Territorial, puesto que consideran que su parcela, la referida 897, presenta menor superficie en el catastro que en el Registro de la Propiedad; entienden que la finca, conforme a título y antiguo Catastro, tiene una superficie de 1911 m² y en la inscripción catastral actual tiene 1.670 m², ubicándose 241 m² catastralmente en la parcela 1.827 y por lo tanto en lo que al PEAU respecta en el ámbito de la URI-3.1; consideran que, en todo caso y de cara a la delimitación de las Unidades hubiera sido más acorde con el criterio del PEAU el delimitar la URI-3.2 con la superficie íntegra de título de la finca de los alegantes de 1.911 m² ya que el criterio de delimitación de estas Unidades ha sido el de tener en cuenta la integración de la totalidad de las fincas en propiedad dentro de cada ámbito para facilitar precisamente la gestión de la actuación.



Respecto al procedimiento de modificación de datos básicos del Registro de Riqueza Territorial indicado por los alegantes, procede señalar, que, en la tramitación del expediente, se recibió justificante de demanda de juicio verbal ante el Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción de Estella que por turno corresponda, interpuesta por LOGIGALAN 2004, S.L.U., contra Doña María Carmen Muerza Eraso, Doña María Rosario Muerza Eraso, Don Alfredo Jesús Muerza Munilla y Doña Dolores Muerza Munilla, solicitando amparo por la perturbación de su posesión de la parcela catastral 1826 del polígono 3 por parte de los propietarios de la parcela catastral 897 del polígono 3, *que pretenden que una superficie de 816,99 metros cuadrados de la primera parcela se agreguen a la segunda*. De conformidad con el artículo 31 apartado 9 de la Ley Foral 12/2006, de 21, de noviembre del Registro Territorial y de los Catastros de Navarra, el Ayuntamiento, mediante Resolución de Alcaldía 425/2024, de 7 de octubre, desestimó la solicitud de modificación de las lindes y superficie de la parcela 897 del polígono 3 de San Adrián, dado que, de la información incorporada al expediente, se puso de manifiesto la existencia de un litigio de naturaleza civil, por existir oposición de los titulares inscritos en virtud de documentación válida en derecho, y la imposibilidad de formar una convicción indubitada sobre la existencia de un error en la representación gráfica disponible. Por lo tanto, este Ayuntamiento no puede emitir un pronunciamiento sobre si, como argumentan los alegantes, les corresponde, o no, la propiedad de parte de la parcela catastral 1.827. Por otro lado, en contra de la afirmación de los alegantes de que la parcela catastral 897 tiene una superficie, conforme a Catastro, de 1670 metros cuadrados, se comprueba que tiene una superficie, según catastro, de 853,01 metros cuadrados; la superficie de 1670 metros cuadrados es la que los alegantes pretendían que se reflejara mediante el referido expediente de modificación de datos básicos del Registro de Riqueza Territorial, en el que solicitaban que se les reconociesen 816,99 metros cuadrados que actualmente están encatastrados en la parcela 1826.

La regulación que propone el PEAU objeto de este informe tiene por objeto establecer las determinaciones urbanísticas de ordenación pormenorizada de URI-3 del Sector S.4 del Plan Municipal de San Adrián (Navarra) así como la de las parcelas de suelo urbano 1828 y 1827 (parcial) que se incorporan al ámbito del PEAU.

Se trata de dividir la actual URI-3 en tres subunidades: URI-3.1, URI-3.2 y URI-3.3 de forma que se posibilite el desarrollo independiente de cada subunidad sin que ello afecte a los objetivos y criterios vinculantes propuestos en el Plan Municipal para la URI-3 y la correspondiente a las parcelas de suelo urbano consolidado UT-4 incorporados al ámbito del PEAU.

La URI-3 está compuesta por suelos clasificados y categorizados por el Plan Municipal de San Adrián como Suelo Urbano Ordenado No Consolidados. Al ser ordenado, el propio Plan propone su ordenación y Regulación. Las parcelas 1828 y 1827 pertenecen a la UT-4 y tienen la condición de suelo urbano consolidado. Conforme al artículo 61.2 TRLFOTU, se plantea una renovación y reforma de la urbanización del ámbito, finalidad para la que es adecuada la utilización de la figura del PEAU.

En cuanto al carácter de la modificación, de acuerdo con el artículo 49 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, referente a las determinaciones que constituyen la ordenación urbanística, la modificación propuesta está considerada como pormenorizada, dado que la actuación que se plantea encaja en las definidas en los siguientes artículos:

- Artículo 49.3.a: definición detallada de las tramas urbanas, especialmente mediante



alineaciones y rasantes de las edificaciones y los elementos varios.

- Artículo 49.3.c: regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, así como su **morfología y tipología**.

- Artículo 49.3.k: **delimitación de áreas de reparto** y la adscripción de sistemas generales a las mismas, en su caso, su aprovechamiento tipo y coeficientes de homogeneización de planeamiento.

En concreto se pretende la división de la URI-3 en tres nuevas unidades URI-3.1 URI-3.2 y URI-3.3, en ellas además se modificará las alineaciones y rasantes y la tipología edificatoria.

En el Informe emitido por el Arquitecto Municipal sobre la viabilidad de la aprobación inicial, cuyas conclusiones se reiteran en el informe emitido respecto a las alegaciones recibidas en el segundo periodo de exposición pública, se indica que:

“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.

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.

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.

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.

Según lo establecido en el artículo 77.6 del Decreto Foral Legislativo 1/2017 de 26 de julio, Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

“La modificación de determinaciones urbanísticas de cualquier tipo relativas al Suelo Urbano se tramitará



mediante un Plan Especial de Actuación Urbana.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 61.2 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 -TRLFOTU-, 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.

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. Y 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.

El Plan Especial de Actuación Urbana que se informa, y a la vista de los informes técnicos municipales referidos, se adecúa al objeto y funciones previstas en la legislación urbanística, y contiene la documentación a que se refiere el artículo 61.4 y 5 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 -TRLFOTU-. 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).

Los PEAU, según lo establecido en el artículo 61.2 del DFL 1/2017 tienen por objeto: *“desarrollar sobre suelo urbano las determinaciones establecidas por el Plan General Municipal, o bien, justificadamente modificarla o establecerlas con la finalidad de regular actuaciones edificatorias, de dotación o de reforma o renovación de la urbanización”*. El contenido del PEAU se especifica, con carácter general, en el artículo 61 del DFL 1/2017:

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.

En cuanto a la oportunidad, o no, de la aprobación del PEAU, procede argumentar que, con la modificación aprobada inicialmente, el Ayuntamiento de San Adrián está ejerciendo su competencia en materia de planeamiento urbanístico, de la que es titular conforme al artículo



25.2 a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local.

En cuanto a las posibilidades del planificador municipal en el procedimiento de revisión o modificación del planeamiento urbanístico municipal, ha de partirse de que es reiterada la jurisprudencia en el sentido de que la potestad de planeamiento urbanístico se circunscribe a un fin concreto, la satisfacción del interés público, y se atribuye por el ordenamiento jurídico con la finalidad de que la ordenación resultante sirva con objetividad los intereses generales, de manera racional, evitando la especulación, hallándose condicionada al mismo tiempo por los principios de interdicción de la arbitrariedad e igualdad consagrados en los arts. 103.1, 9.3 y 14 de la Constitución -CE-. Así lo señalan, entre otras, las Sentencias del TS de 26 de julio de 2006, de 30 de octubre de 2007 y de 24 de marzo de 2009. En la primera de ellas se insiste precisamente en que las potestades de planeamiento urbanístico se atribuyen por el ordenamiento jurídico con la finalidad de que la ordenación resultante, en el diseño de los espacios habitables, de sus usos y de sus equipamientos, y de las perspectivas de su desarrollo, ampliación o expansión, sirva con objetividad los intereses generales, y no los intereses de uno o de unos propietarios, ni tan siquiera los intereses de la propia Corporación municipal.

Asimismo, como manifiesta el Tribunal Administrativo de Navarra en la resolución número 01053/22, de 05 de mayo de 2022, *“la ordenación urbanística se ha concebido por el Derecho urbanístico como una potestad discrecional en cuyo ejercicio el municipio prioriza unos usos sobre otros conforme a criterios de política urbanística y en cuya jerarquización goza de un amplio margen de libertad, sin perjuicio de que haya que motivar o justificar esos criterios.”* Añade que, para que una modificación del planeamiento se considere nula, debe resultar arbitraria e irracional, carente de motivación, lo cual, a nuestro juicio, no se aprecia en el presente asunto.

En el mismo sentido, indica la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 julio 2008 (RJ 2008\3412), respecto al “ius variandi o facultad de modificar el planeamiento:

“La potestad de planeamiento incluye su sustitución, reforma o modificación, para adecuarlo a las exigencias del interés público que demandan los cambios y la propia evolución de la ciudad, incluso, por el mero paso del tiempo. Es doctrina consolidada de esta Sala, por todas Sentencia de 14 de febrero de 2007 (RJ 2007, 4214) , <<que el ejercicio del “ius variandi” que compete a la Administración urbanística en la ordenación del suelo, es materia en la que actúa discrecionalmente -que no arbitrariamente- y siempre con observancia de los principios contenidos en el artículo 103 de la Constitución, de tal suerte que el éxito alegatorio argumental frente al ejercicio de tal potestad, en casos concretos y determinados, tiene que basarse en una clara actividad probatoria que deje bien acreditado que la Administración, al planificar, ha incurrido en error, o al margen de la discrecionalidad, o con alejamiento de los intereses generales a que debe servir, o sin tener en cuenta la función social de la propiedad, o la estabilidad y la seguridad jurídicas, o con desviación de poder, o falta de motivación en la toma de sus decisiones.

Respecto a las alegaciones presentadas en el segundo periodo de exposición pública, me remito a las conclusiones plasmadas en el informe técnico referido en el apartado noveno de los antecedentes de hecho, las cuales suscribo.



CONCLUSIONES

En conclusión, y teniendo en cuenta los antecedentes y consideraciones expuestas, resulta procedente someter a la consideración del Pleno, órgano competente para su aprobación definitiva de acuerdo con lo previsto en el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local -LRBRL-, el expediente examinado, con las modificaciones respecto al plan aprobado inicialmente incluidas por los promotores con fecha de 23 de febrero de 2026, en que el promotor presentó escrito, al que se adjuntan unos nuevos planos y un Texto Refundido del PEAU, dando respuesta a las alegaciones recibidas durante el primer periodo de exposición pública.

De acuerdo con los antecedentes y consideraciones expuestas, este es el informe que se emite, sin perjuicio de otra opinión mejor fundada en Derecho, sobre el proyecto de Plan Especial de Actuación Urbana, consistente en 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 PGM de San Adrián.

En San Adrián, a 7 de julio de 2026.

El Secretario.