

PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA

PARCELA 15
POLIGONO 2
BIURRUN
AYUNTAMIENTO BIURRUN-OLCOZ

SEPTIEMBRE 2025

PROMOTOR: MIGUEL ÁNGEL TELLETXE JIMENEZ

CARMELO ASTRAIN Y JOSÉ MANUEL GUTIÉRREZ
ARQUITECTOS

AG ESTUDIO DE ARQUITECTURA ASTRAIN-GUTIERREZ



REHABILITACIÓN OBRA NUEVA URBANISMO ESTUDIOS ENERGÉTICOS

C/ Remiro de Gofñi, 30 bajo dicha • 31010 Pamplona • Teléfono: 948 18 23 22 • Fax: 948 18 44 06
www.arquitecturaagg.blogspot.com.es



PLAN ESPECIAL ACTUACION URBANA. PARCELA 15. Polígono 2. BIURRUN. AYUNTAMIENTO BIURRUN-OLCOZ



INDICE

MEMORIA

1. MOTIVO DEL DOCUMENTO
2. PROMOTOR
3. REDACTORES
4. ÁMBITO DE ACTUACIÓN
5. SITUACIÓN URBANÍSTICA
6. CONTENIDO Y TRAMITACIÓN
7. FINALIDAD DE LA PROPUESTA
8. TIPO DE ACTUACIÓN
9. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA
10. JUSTIFICACION DE LA ACTUACION
11. INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO
12. CESION DOTACIONAL.
13. JUSTIFICACIÓN PERSPECTIVA DE GÉNERO.
14. JUSTIFICACIÓN DE CAPACIDAD DE INFRAESTRUCTURAS

NORMATIVA

15. NORMATIVA VIGENTE
16. NORMATIVA PROPUESTA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

ESTUDIO DE MOVILIDAD

PARTICIPACION CIUDADANA

PLAN ESPECIAL ACTUACION URBANA. PARCELA 15. Polígono 2. BIURRUN. AYUNTAMIENTO BIURRUN-OLCOZ



MEMORIA

1. MOTIVO DEL DOCUMENTO

El presente expediente tiene por objeto la tramitación de un Plan Especial de Actuación Urbana al efecto de realizar una modificación urbanística en la actual parcela a la que se refiere el documento, según se detalla en el apartado justificativo.

Este documento contiene la justificación de la actuación así como la expresión de todas las determinaciones urbanísticas necesarias para su materialización; al mismo se anexan el Plan de Participación y la Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad Económica.

2. PROMOTOR

La tramitación del presente documento es promovida por Don Miguel Telletxea Jiménez, con DNI 33426957E y dirección postal Carretera Zaragoza nº 32 de Campanas, Navarra.

Ha sido encargado por el promotor/propietario, a los arquitectos Don Jose Manuel Gutiérrez Cuesta Colegiado nº 1.446 y Don Carmelo Astrain Ulibarrena colegiado nº 1.373 del COAVN, con domicilio profesional en Pamplona, calle Remiro De Goñi nº 30 Bajo.



3. REDACTORES

Redactan el presente documento los arquitectos Don Jose Manuel Gutiérrez Cuesta y Don Carmelo Astrain Ulibarrena, ambos colegiados en el COAVN, con domicilio profesional en Pamplona, Calle Remiro de Goñi 30 Bajo.

4. AMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito objeto del PEAU abarca una parcela situada en el centro del núcleo urbano de la localidad. La misma tiene dirección postal Plaza Jai-Eder nº 7 de Biurrun.

De hecho, la parcela se considera Suelo Urbano Consolidado al estar urbanizada y contar con las condiciones de solar.

En concreto, la parcela, según lo establecido en el plano 18.1-1, la parcela se considera:

- Suelo Urbano.
- Unidad Ordenada.
- Ordenanzas aplicables: UO1

El ámbito de la actuación abarca la siguiente parcela catastral:

- Parcela 15 del Polígono 2. 67,00 metros cuadrados.

La parcela tiene los siguientes linderos:

- Norte: Plaza Jai-Eder.
- Este: Plaza Jai-Eder.
- Oeste: Parcela 14 del Polígono 2.
- Sur: Parcela 14 del Polígono 2.

Se adjuntan cédula catastral de la parcela afectada.

PLAN ESPECIAL ACTUACION URBANA. PARCELA 15. Polígono 2. BIURRUN. AYUNTAMIENTO BIURRUN-OLCOZ



5. SITUACIÓN URBANÍSTICA

Se trata de una parcela incluida en el Suelo Urbano de Biurrun, según lo establecido en el Plan Municipal.

Es de aplicación el Plan Urbanístico Municipal de Biurrun-Olcoz, aprobado definitivamente por ACUERDO de 20 de septiembre de 2002, de la Comisión de Ordenación del Territorio (Subcomisión de Urbanismo), por el que se aprueba definitivamente el Plan Municipal del Ayuntamiento de Biurrun-Olcoz, promovido por el Ayuntamiento. (BON nº 114 de 20 de septiembre de 2002.

El Plan Municipal clasifica la parcela de referencia como Suelo Urbano Consolidado.

La parcela dispone actualmente de las condiciones de suelo urbano consolidado, cumpliendo así la condición de haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.



6. CONTENIDO Y TRAMITACIÓN

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.

La presente propuesta tan solo afecta a aspectos relativos a la definición detallada de las tramas urbanas y las condiciones de las edificaciones así como su morfología y tipología, y el régimen normativo de usos pormenorizados, manteniendo la clasificación de la parcela como suelo urbano consolidado y definición de equipamientos públicos por lo que nos encontramos ante determinaciones de las relacionadas como pormenorizadas del artículo 49.3 del Decreto Foral Legislativo 1/2017 de 26 de julio, Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

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 61.4 del DFL 1/2017. El presente documento se ajusta a lo allí establecido.

Se justifica suficientemente la actuación conteniendo las determinaciones necesarias adecuadas a la naturaleza y finalidad del PEAU.

PLAN ESPECIAL ACTUACION URBANA. PARCELA 15. Polígono 2. BIURRUN. AYUNTAMIENTO BIURRUN-OLCOZ



Incluye la especificación y justificación del tipo de actuación que desarrolla.

Incorpora la Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica de la actuación.

Así mismo, considerando el artículo 7 del DFL 1/2017, deberá someterse a un proceso de participación previo a la aprobación inicial adecuado a su incidencia.

La tramitación de este PEAU se enmarca dentro de las competencias exclusivamente municipales, quedando regulada en los artículos 72 y 74 del DFL 1/2017.

- Aprobación inicial por el Ayuntamiento.
- Información pública durante un mes en el BON y en los diarios editados en Navarra.
- A la vista de la información pública, procederá en su caso a la Aprobación definitiva por el Ayuntamiento.

El presente PEAU no afecta a servicios obligatorios (art. 26 Ley Reguladora de Bases de Régimen Local) ni prevé actuaciones de nueva urbanización, por lo que no se requiere de la incorporación al expediente de informes sectoriales de diferentes organismos (74.1.a) ni de los diversos departamentos del Gobierno de Navarra (74.2).

No obstante, resulta preceptiva la realización, por parte de un técnico perteneciente a la administración local actuante, de un informe sobre

PLAN ESPECIAL ACTUACION URBANA. PARCELA 15. Polígono 2. BIURRUN. AYUNTAMIENTO BIURRUN-OLCOZ



la adecuación del PEAU propuesto a los instrumentos de ordenación territorial, planeamiento municipal y al resto del ordenamiento jurídico (art. 72.3 del DFL 1/2017).

El expediente de tramitación del PEAU (Plan aprobado definitivamente junto con los informes emitidos, deberá remitirse al Departamento competente en materia de Ordenación del Territorio en 10 días desde la aprobación para que este efectúe los actos de control que le reconoce la Ley Foral de Administración Local. Tanto el acuerdo de aprobación como su normativa deberá ser publicada en el BON (art. 79.1 del DFL 1/2017).

7. FINALIDAD DE LA PROPUESTA

En la actualidad la parcela cuenta con un uso de Almacén Agrícola.

El PEAU tiene el siguiente objetivo:

- Cambiar a uso Residencial.

8. TIPO DE ACTUACION

Según lo establecido en el artículo 61.5 del DFL 1/2017, los PEAU deberán contener la especificación y justificación del tipo de actuación que desarrollan.

La actuación planteada en el presente PEAU considera actuación de dotación, considerando lo establecido en el artículo 90.5 del DFL 1/2017, que considera como tales:

PLAN ESPECIAL ACTUACION URBANA. PARCELA 15. Polígono 2. BIURRUN. AYUNTAMIENTO BIURRUN-OLCOZ



" 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."

Esta regulación concuerda con la legislación estatal, en concreto con el artículo 7.1.b) del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Así pues estamos ante una actuación de dotación; en primer lugar por el ámbito en el que se actúa, por tratarse de un suelo urbano consolidado; y en segundo lugar por su contenido ya que implica la modificación de la edificabilidad y cambio de uso, pese a que no requiere renovación o reforma de la urbanización.

Los deberes de los propietarios de suelo en estas actuaciones se concretan en dos obligaciones, establecidas en el art. 96.3 del DFL 1/2017:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.
- b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente, a efectos de su gestión.
- c) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del correspondiente ámbito, salvo cuando se trate de mera sustitución

PLAN ESPECIAL ACTUACION URBANA. PARCELA 15. Polígono 2. BIURRUN. AYUNTAMIENTO BIURRUN-OLCOZ



de la edificación existente sin incremento de aprovechamiento.

- d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- e) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que esta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente.
- f) Edificar los solares en el plazo y demás condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanística.
- g) Destinar la edificación a los usos previstos en el planeamiento y en la licencia urbanística.

9. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

El planteamiento del PEAU es sencillo.

Actualmente está prevista la siguiente edificabilidad, según lo establecido en el articulado de la Normativa Urbanística General:

Art. 37. Edificabilidad.

PLAN ESPECIAL ACTUACION URBANA. PARCELA 15. Polígono 2. BIURRUN. AYUNTAMIENTO BIURRUN-OLCOZ



La edificabilidad se regula para todo el suelo ordenado de forma pormenorizada y gráfica en los planos de Ordenación y fichas de la Normativa Urbanística Particular, asignando, en cada caso, una ocupación de suelo, edificabilidad concreta, alineaciones y altura edificable. Se establece con carácter supletorio una edificabilidad máxima para la totalidad del suelo urbano consolidado de uso residencial de 0,7 m²/m² de superficie construida sobre rasante por superficie de parcela neta resultante después de efectuadas las cesiones a que hubiera lugar.

En los supuestos de modificación del régimen del suelo urbano no incluido en Unidades será de aplicación, así mismo, para la totalidad del término municipal, el coeficiente 0,7 m²/m² como total de superficie construida sobre rasante por superficie de parcela neta resultante.

Idéntica consideración tendrán las ampliaciones de la edificación existente. El cómputo de este coeficiente se aplicará a la totalidad de la superficie de edificación existente y de nueva construcción por superficie de suelo de parcela a la que se vincule aquélla.

En el caso de construcción de una vivienda de nueva planta, en cualquiera de los tres supuestos anteriores, la edificabilidad se entenderá incrementada de modo que siempre pueda construirse una vivienda de 250 m² de superficie construida máxima, si la superficie edificable obtenida por aplicación del coeficiente 0,7 m²/m² no fuera suficiente

La propuesta no considera:

- Plantear un uso Residencial en la parcela 15 del Polígono 2 de Biurrun, donde ahora es de uso Almacén-Agrícola
- No existe aumento de Aprovechamiento debido al cambio de USO.

PLAN ESPECIAL ACTUACION URBANA. PARCELA 15. Polígono 2. BIURRUN. AYUNTAMIENTO BIURRUN-OLCOZ



10. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Las razones objetivas que justifican la presente propuesta son:

- Plantear un uso Residencial en la parcela 15 del Polígono 2 de Biurrun, donde ahora es de uso Almacén-Agrícola
- No existe aumento de Aprovechamiento debido al cambio de uso

En la Normativa General en el ARTÍCULO 23 ASIGNACIÓN TERRITORIAL DE USOS, en su punto 3 ASIGNACIÓN DE USOS DETALLADOS establece que:

3. ASIGNACIÓN DE USOS DETALLADOS

El nivel de asignación de usos detallados corresponderá al de la edificación en cada una de las clases de suelo. Estos usos habrán de ser compatibles con los pormenorizados y globales de los ámbitos en que se pretendan concretar.

En la edificación de nueva implantación, o en el caso de reforma de la existente, el proyecto de obras incluirá los diferentes usos detallados del suelo y la edificación. Estos usos habrán de ser compatibles con el uso detallado principal de la edificación en que se encuentren.

Las intensidades de los usos que vienen establecidas en las fichas de la Normativa Urbanística Particular, sirven de base para el cálculo del Aprovechamiento Tipo de las Areas de Reparto en Suelo Urbanizable Programado. Dichos usos, a los cuales se asimilarán todos los demás a efectos de consumo de aprovechamiento urbanístico serán los siguientes:

- Residencial Baja Densidad (Viviendas Unifamiliares)
- Suelo Privado Residencial



Se considera que el cambio de uso pretendido, hay incremento y cambio de uso, pero no incremento de edificabilidad ni aprovechamiento ya que se mantiene el volumen existente y no se amplía el mismo.

PLAN ESPECIAL ACTUACION URBANA. PARCELA 15. Polígono 2. BIURRUN. AYUNTAMIENTO BIURRUN-OLCOZ



11. INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO

Conforme al art.96.2.a) del DFL 1/2017, los propietarios de terrenos de suelo urbano consolidado sobre los que se prevean actuaciones de dotación tendrán el deber de entregar obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10% del incremento del aprovechamiento. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico.

En la propuesta recogida en el presente documento no existe incremento de aprovechamiento, a efectos de las exigencias del artículo 96.2.a) del DFL 1/2017.

La propuesta no considera incrementar la edificabilidad prevista.

Ya que el cambio de uso pretendido, hay incremento de densidad y cambio de uso pero no incremento de edificabilidad ni aprovechamiento por lo que consideramos que como se mantiene el volumen existente y no se amplía el mismo.

Los propietarios de terrenos de suelo urbano consolidado sobre los que se prevean actuaciones de dotación tienen el deber de entregar obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del incremento del aprovechamiento del correspondiente ámbito, que re-sulte de la modificación del instrumento de ordenación. En este caso, el 10% de un incremento nulo de aprovechamiento también resulta nulo.

Dicho deber podría cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación o de integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación

PLAN ESPECIAL ACTUACION URBANA. PARCELA 15. Polígono 2. BIURRUN. AYUNTAMIENTO BIURRUN-OLCOZ



urbanas.

Dada la naturaleza de la actuación, se consideraría dicha monetarización como procedimiento para el cumplimiento de dicha obligación.

Para el cálculo de la misma se consideraría la Ponencia de Valoración, aplicando los coeficientes que proceda.

No obstante, al no existir incremento de aprovechamiento, entendemos que no procede obligación ni monetarización.



12. CESIÓN DOTACIONAL.

Conforme al art.96.2.b) del DFL 1/2017, los propietarios de terrenos de suelo urbano consolidado sobre los que se prevean actuaciones de dotación tendrán 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.

Por otra parte, el artículo 55.7 del DFL 1/2017 señala que en suelo urbano en el que se prevean actuaciones de dotación, las determinaciones previstas en este artículo tienen carácter general y de referencia obligada si bien los instrumentos de planeamiento que tienen por objeto su desarrollo pueden ajustarlas al ámbito de actuación, de forma razonada y ponderada, en atención a las necesidades colectivas que se detecten y respondiendo en todo caso a criterios de calidad urbana funcional del mismo

El artículo 62.8 del DFL 1/2017 señala que siempre y cuando se justifique que no cabe ninguna otra solución técnica o económicamente viable, la Administración competente para la aprobación del Plan Especial de Actuación Urbana podrá exonerar de nuevas entregas de suelo tanto en concepto de incremento de aprovechamiento como para dotaciones públicas".

Dada la naturaleza y la ubicación de la propuesta, siendo la parcela suelo urbano consolidado y dada la dimensión de las cesiones resultantes resulta materialmente imposible tanto la cesión de terrenos

PLAN ESPECIAL ACTUACION URBANA. PARCELA 15. Polígono 2. BIURRUN. AYUNTAMIENTO BIURRUN-OLCOZ



para dotación como la cesión de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa.

Por ello, se propone, en concordancia con el artículo 96.2.b del DFL 1/2017 que el planeamiento establezca como forma de cumplimiento de dicho deber la monetarización del mismo.

Se considera que no existe incremento de la reserva, al no plantearse incremento de aprovechamiento.

En consecuencia, no procede cálculo de las Uas correspondientes a la dotación.



13. JUSTIFICACION PERSPECTIVA DE GÉNERO.

OBJETO:

Según artículo lo establecido en la Ley Foral 17/2019, de 4 de abril, de Igualdad entre Mujeres y Hombres se considera en este apartado la justificación en relación con la Perspectiva de Género.

El objeto de este informe es el de cumplir lo establecido por dicha normativa, mediante la evaluación del impacto que la solución técnica consignada en el instrumento de planeamiento, a someter a aprobación inicial, puede generar en la situación de las mujeres y hombres del ámbito en el que radica el PEAU propuesto.

ANÁLISIS DE LOS IMPACTOS ADVERTIDOS:

El principal objetivo perseguido desde la perspectiva de género a la hora de redactar el documento de PEAU que nos ocupa, es el analizar si la modificación planteada realmente lleva a cabo una afección en lo que se refiere a la igualdad entre mujeres y hombres.

A tal efecto y como criterios rectores de la ordenación prevista se han considerado los siguientes factores integrantes de la perspectiva de género en el PEAU:

- o Impacto de los roles de género, del trabajo no remunerado, y de la división sexual del trabajo en el uso diferenciado de la ciudad por hombres y mujeres.

No se aprecia una relación entre este factor y los nuevos parámetros establecidos en el PEAU.

- o Seguridad y Percepción diferencial de seguridad en el espacio público.

El concepto que engloba el PEAU no lleva consigo más que



una adaptación de parámetros de número de viviendas y consideración sobre la edificabilidad y volumetría (a la baja).

Se puede afirmar que no hay afección puesto que no existe modificación del hábitat en la zona planificada, pero sí que es cierto que el desarrollo urbanístico de la zona supondrá una mejora en el contexto de la seguridad dada su consolidación y mejor iluminación. Este aspecto sería el único a valorar desde la perspectiva de género.

- o Pobreza relativa de las mujeres

Dada la finalidad de la modificación del destino de la parcela, con un uso únicamente residencial, considerando que sirve de base a política de desarrollo económico y social, se considera un impacto favorable para paliar dicha pobreza relativa, especialmente en mujeres en situación de riesgo de exclusión social.

CONCLUSIÓN:

Desde un punto de vista de Perspectiva de Género resulta favorable tanto la tramitación del PEAU como el proceso de urbanización/edificación de la parcela que nos ocupa.

Puede concluirse que lo planteado provoca un impacto ligeramente positivo desde la Perspectiva de Género, dada las mejoras en la urbanización y edificación de la zona como en el incremento del uso y ocupación en la misma.



14. JUSTIFICACIÓN DE CAPACIDAD DE INFRAESTRUCTURAS.

14.1 ABASTECIMIENTO DE AGUA.

La parcela cuenta con acometida a la red general de abastecimiento.

14.2 SANEAMIENTO DE AGUA.

La parcela cuenta con acometida a la red general de abastecimiento.

14.3 OTRAS REDES.

La parcela cuenta con acometida a la red general de electricidad y telefonía.

NORMATIVA

15. NORMATIVA VIGENTE

La normativa vigente es el Plan Municipal, publicado el 20 de septiembre de 2002.

La parcela se incluye en el suelo urbano de Biurrun.

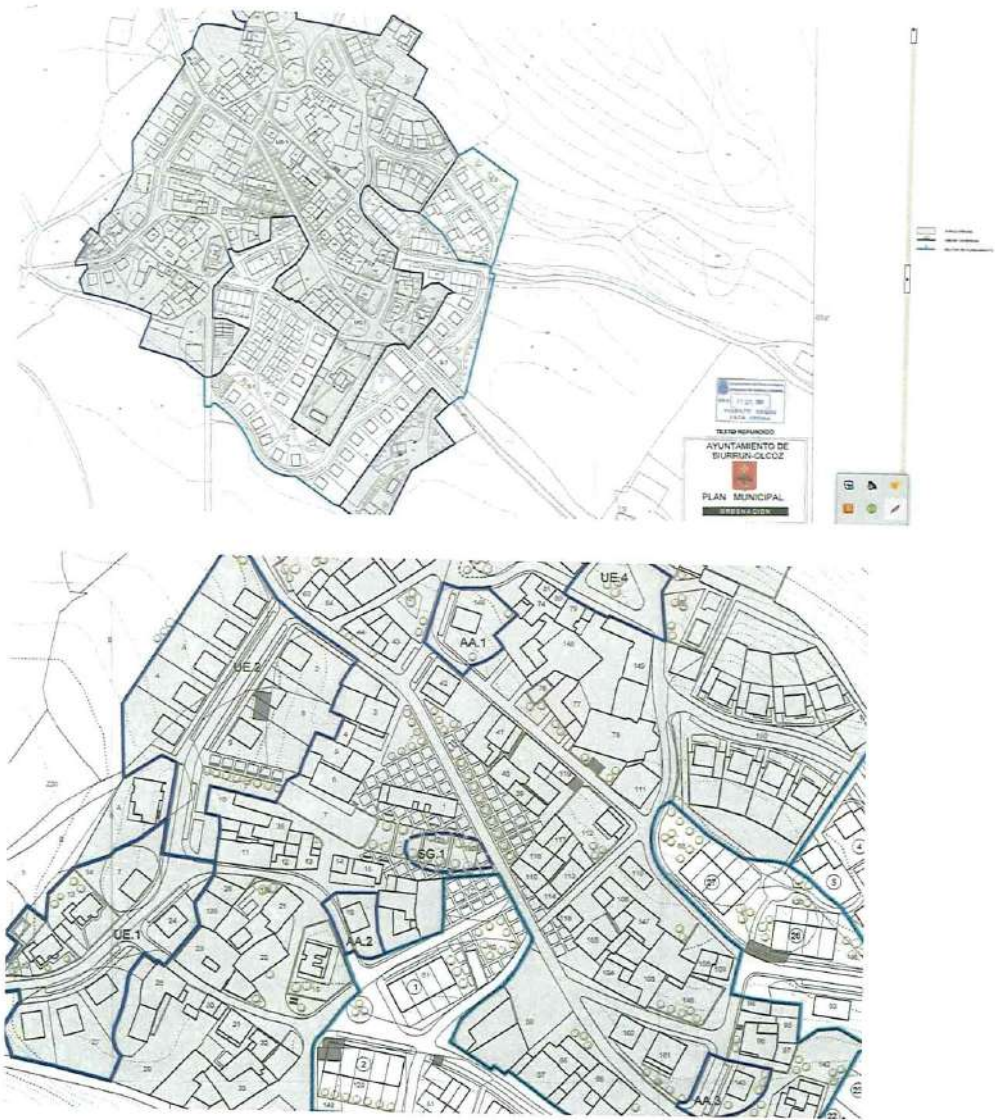
Se ubica en la Unidad Ordenada UO.1.

Le es de aplicación lo referente a Suelos Urbanos Consolidados de la Normativa y Ordenanzas.

Se adjuntan los planos más significativos:

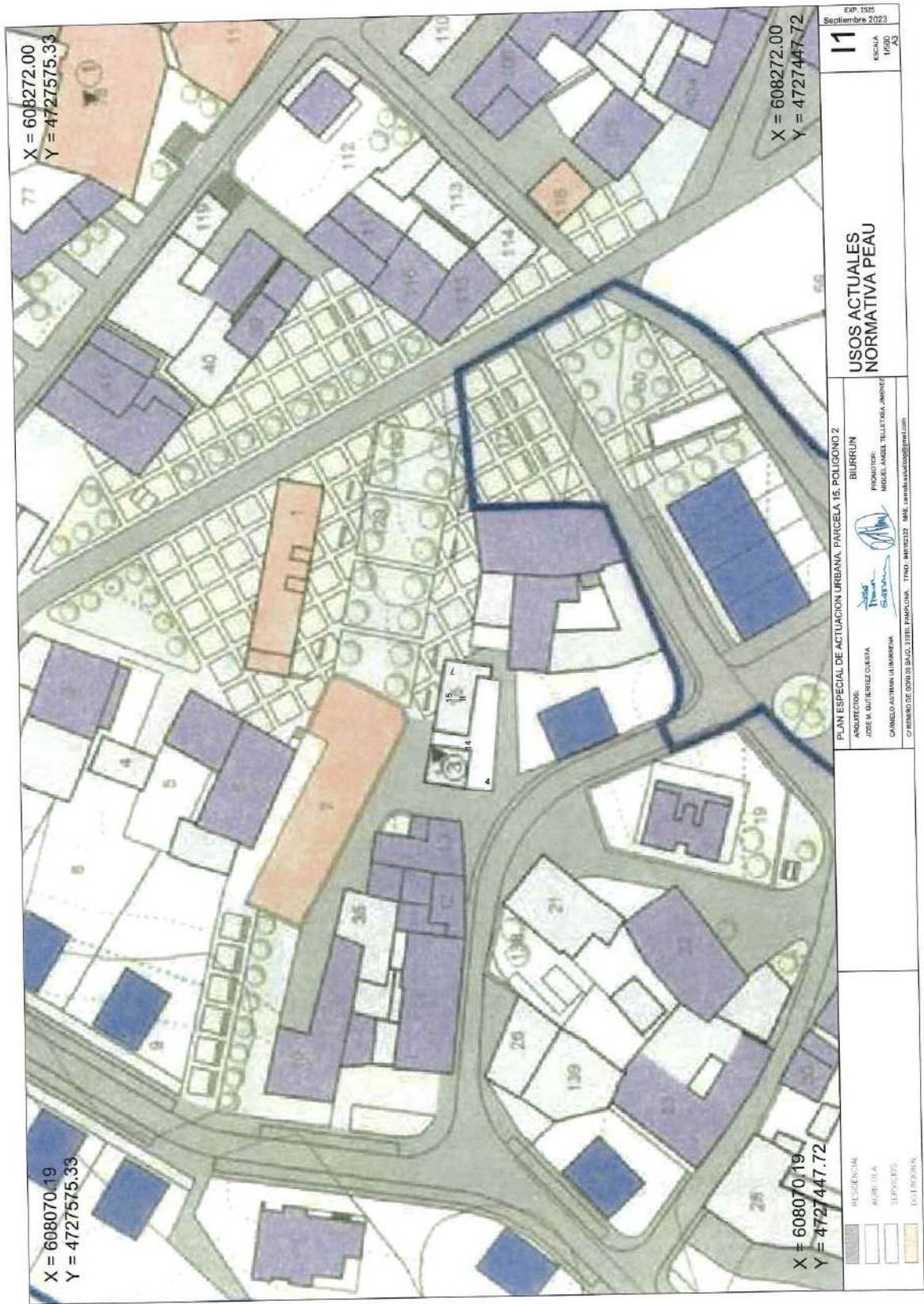


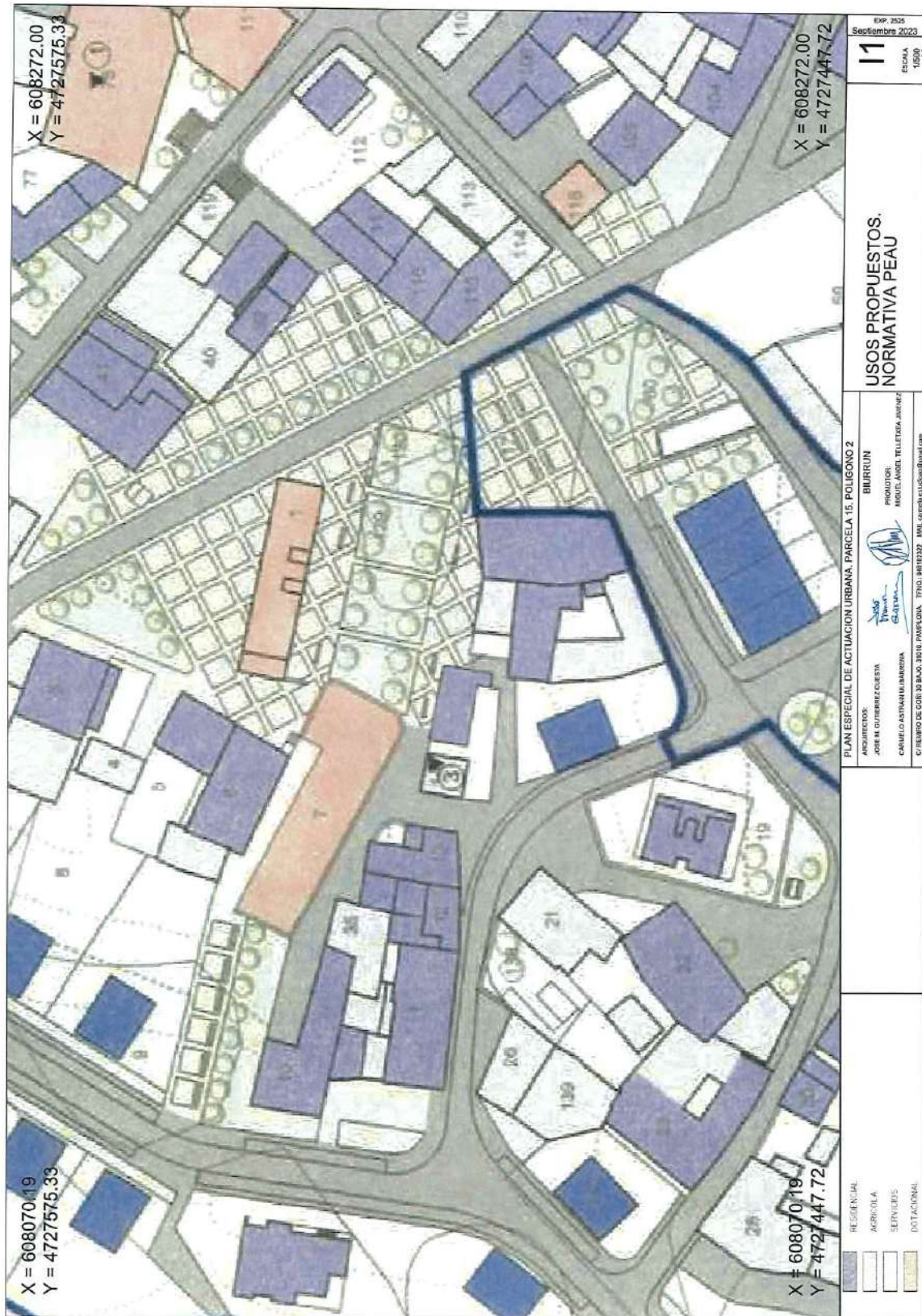
PLANOS GRÁFICOS.



PLAN ESPECIAL ACTUACION URBANA. PARCELA 15. Polígono 2. BIURRUN. AYUNTAMIENTO BIURRUN-OLCOZ







PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA. PARCELA 15. POLIGONO 2		EXP. 2025 SEPTIEMBRE 2023
USOS PROPUESTOS. NORMATIVA PEU		11 ESCALA 1:500 A3
ARQUITECTOS: JOSE M. GUTIERREZ CUESTA CARMELO ASTIANI M. MANRIÑA C/ FLENERO DE GOR. 30 BAJO, 3010. PAMPLONA. TFO. 94010232. WWW.GUTIERREZCUESTA.COM	BIURRUN PROYECTOR: ANGEL ANSEL TELETESA JIMENEZ 	
RESERVA AGRICOLA SERVIDOS DOTACIONAL		



16. NORMATIVA PROPUESTA

Ámbito de aplicación: PARCELA 15 POLÍGONO 2

Parcela Inicial: 66,53 m².

Parcela Resultante: 66,53 m².

Cesiones: 0,00 m².

Usos: Residencial.

Ocupación: Según Planos.

Número de viviendas: 1.

Tipología: Según Ordenanzas y Normativa actual.

En lo no modificado, se estará a lo dispuesto en la normativa precedente.

PLAN ESPECIAL ACTUACIÓN URBANA
PARCELA 15. Polígono 2.
BIURRUN



Septiembre de 2025

CARMELO ASTRAIN ULIBARRENA JOSE MANUEL GUTIÉRREZ CUESTA
ARQUITECTOS

PLAN ESPECIAL ACTUACION URBANA, PARCELA 15. Polígono 2. BIURRUN. AYUNTAMIENTO BIURRUN-OLCOZ



VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1. NECESARIEDAD DE LA REDACCIÓN.

El artículo 61 del DFL 1/2017 establece el contenido de los Planes Especiales de Actuación Urbana.

Uno de los documentos a incluir es la Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad Económica prevista en el artículo 62.4 del citado DFL 1/2017.

Según el apartado 4 de este último, la Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad Económica se ha de entender como la justificación de la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas en el Plan y su impacto en las haciendas públicas.

Es decir, el documento tiene una doble finalidad:

- Establecer que la actuación es razonable y que se basa en unas previsiones tanto técnicas como económicas que la hacen viable contando con las hipótesis que aconsejan su ejecución.
- Justificar que la actuación no supone impacto negativo sobre la Hacienda Pública, en este caso del Ayuntamiento de Marcilla, originado bien por costes de la ejecución bien por mantenimiento de dotaciones, infraestructuras o servicios necesarios tras la ejecución del PEAU.

2. ESTUDIO DE VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN.

Lo previsto en el PEAU no presenta ningún impedimento técnico para su desarrollo.

La actuación no supone incremento de metros cuadrados de superficie construida ni de aprovechamiento.

Por lo tanto, se puede afirmar que la actuación es viable, quedando justificada la distribución de costos y estableciendo un flujo positivo (beneficio) en la ejecución de lo previsto en el PEAU.

PLAN ESPECIAL ACTUACION URBANA. PARCELA 15. Polígono 2. BIURRUN. AYUNTAMIENTO BIURRUN-OLCOZ



3. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El estudio de sostenibilidad económica ha de considerar los dos aspectos sobre la Hacienda Pública:

- Gastos y cargas originados por la actuación en el Presupuesto Municipal, tanto en la propia ejecución y puesta en marcha de la misma como en el mantenimiento de infraestructuras, equipamientos o dotaciones a lo largo de la vida útil de la actuación.
- Ingresos adicionales derivados de la actuación, tanto desde el punto de vista puntual de la ejecución de la obra como los que se originan anualmente a lo largo de la vida útil de las edificaciones.

La diferencia entre el segundo y el primero establece la existencia, o no, de sostenibilidad económica (sin entrar en otros apartados como pudieran ser la oportunidad social, medioambiental, etc.)

En este caso, el primer apartado es muy sencillo: No existe ningún gasto originado a la hacienda pública. No hay:

- Ejecución de ninguna obra, infraestructura o dotación imputables al Ayuntamiento.
- Incremento de zonas urbanizadas externas a parcelas a mantener.
- Modificación de servicios necesarios para el funcionamiento de la actuación.

Por ello el coste de la actuación para la hacienda municipal es nulo.

Respecto al segundo apartado, se pueden considerar varios impactos positivos en la Hacienda Municipal:

- Generación de actividad económica.

Considerando el actual uso (parcela sin edificar), el desarrollo urbanístico previsto originará unos ingresos públicos que, si bien no resultan de carácter lucrativo, suponen unos servicios a la comunidad que originan un enriquecimiento directo en la actividad económica local.



Como consecuencia y en resumen de lo expuesto en este apartado, se puede afirmar que el desarrollo de la actuación prevista en el PEAU supone un impacto positivo en la Hacienda del Ayuntamiento de Marcilla, no siendo gravoso para el mismo en ningún momento de su ejecución.

PLAN ESPECIAL ACTUACIÓN URBANA
PARCELA 15. Polígono 2.
BIURRUN



Septiembre de 2025

CARMELO ASTRAIN ULIBARRENA JOSE MANUEL GUTIÉRREZ CUESTA
ARQUITECTOS





EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

El artículo 56 del TRLOTU dispone que "Los instrumentos de ordenación urbanística se someterán a /os trámites de evaluación ambiental cuando así lo disponga la legislación ambiental aplicable."

La Ley Foral 17/2020, de 16 de diciembre, reguladora de las actividades con incidencia ambiental, establece que la evaluación ambiental estratégica y la evaluación de impacto ambiental se rigen, en lo que se refiere a planes, programas, proyectos y actividades, por la tramitación y por los principios generales dispuestos en la normativa básica. A tal efecto, el artículo 8.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental solo permite excluir de evaluación ambiental estratégica los planes y programas que tengan como único objeto la defensa nacional o la protección civil en casos de emergencia; y los de tipo financiero o presupuestario. De este modo, los preceptos estatales fijan una regla general: el sometimiento a evaluación ambiental estratégica, sea ordinaria o simplificada, de todo plan o programa y sus modificaciones relativos a sectores materiales con incidencia medioambiental, admitiendo solamente excepciones tasadas en función del objeto del plan o programa.

El artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, establece cuándo ciertos planes y programas, así como sus modificaciones, deben ser objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria y cuándo simplificada.

Por otro lado, existen varias sentencias del Tribunal Supremo que han establecido jurisprudencia sobre cuando está justificada la exclusión de ciertos instrumentos urbanísticos concretos de ser sometidos a evaluación ambiental. Así, básicamente, se establece que está justificada su exclusión en atención a su limitado contenido y alcance, en cuanto no se configuran como marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental ni como susceptibles de tener una incidencia significativa en el medio ambiente.

Tal como se ha indicado, a través de la presente modificación de las del Plan Municipal de Biurrun-Olcoz, se pretende únicamente la modificación de aspectos tipológicos del suelo urbano. Pasar de uso de Almacén Agrícola a uso Residencial.

En consecuencia, considerando el objeto de la presente modificación resulta innecesaria la tramitación de evaluación ambiental estratégica por su limitado contenido y alcance, en cuanto no se configura como marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental ni como susceptibles de tener una incidencia significativa en el medio ambiente.

PLAN ESPECIAL ACTUACION URBANA. PARCELA 15. Polígono 2. BIURRUN. AYUNTAMIENTO BIURRUN-OLCOZ



ESTUDIO DE MOVILIDAD

1. NECESARIEDAD DE LA REDACCIÓN.

El artículo 61 del DFL 1/2017, establece el contenido de los Planes Especiales de Actuación Urbana.

Uno de los documentos a incluir es el Estudio de Movilidad generada.

2. ESTUDIO DE MOVILIDAD.

La propuesta del PEAU **no** supone:

- Incremento del número de vehículos y/o tránsitos previstos en el vial de acceso al casco urbano.
- Incremento de actividad comercial, industrial o de servicios privados.

Básicamente, considerando una ocupación de dos coches por vivienda se prevé un incremento de 10 vehículos respecto a la situación precedente (considerando la vivienda preexistente).

El acceso mediante vial público, Calle Errekatzar se considera suficiente.

Por todo lo anterior se considera que la previsión del PEAU no altera negativamente el tráfico de la zona.

Tampoco requiere actuaciones externas al área afectada.

En consecuencia, no se prevén medidas específicas de movilidad, considerándose que la misma no se ve afectada de forma significativa por la propuesta.



PLAN ESPECIAL ACTUACIÓN URBANA
PARCELA 15. Polígono 2.
BIURRUN



Septiembre de 2025

CARMELO ASTRAIN ULIBARRENA JOSE MANUEL GUTIÉRREZ CUESTA
ARQUITECTOS

PLAN ESPECIAL ACTUACION URBANA. PARCELA 15. Polígono 2. BIURRUN. AYUNTAMIENTO BIURRUN-OLCOZ



PARTICIPACION CIUDADANA

1. NECESIDAD DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

Según lo dispuesto en el artículo 7 del DFL 1/2017, el PEAU ha de establecer previamente a la aprobación inicial un proceso de participación de carácter consultivo.

El presente anexo pretende describir el desarrollo del proceso de participación seguido, atendiendo a la naturaleza y alcance del PEAU que se pretende tramitar.

El espíritu de la LFOTU es que dicho proceso de participación tiene como finalidad que la ciudadanía pueda participar de forma real y efectiva en los procesos de elaboración del planeamiento.

2. DESCRIPCIÓN DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

Se pueden considerar afectados, o simplemente interesados, dos grupos de ciudadanos:

- En primer lugar y de forma directa, los propietarios de las parcelas afectadas, en las que se propone la modificación de la normativa aplicable.
- En segundo lugar, de forma indirecta aunque también se estima han de ser informados y participar en el proceso, todos los vecinos de la localidad.

Por ello, en el proceso de participación se contemplan dos posibles actuaciones:

- Reunión con los propietarios de la parcela incluida en el PEAU.

En la misma se procedería:

- Identificación del promotor y arquitectos redactores.
- Justificación y explicación del proceso de participación
- Información sobre el PEAU
- Indicaciones de los afectados. Recogida de propuestas.

PLAN ESPECIAL ACTUACION URBANA. PARCELA 15. Polígono 2. BIURRUN. AYUNTAMIENTO BIURRUN-OLCOZ



Esta reunión no tiene sentido en este caso ya que la propiedad es única y coincide así mismo con la persona promotora del PEAU, a su vez promotora de la tramitación.

- Comunicación al resto de vecinos.

De forma accesoria, si el Ayuntamiento lo considerase necesario, mediante tablón de anuncios se invitaría a los mismos indicando fecha y hora de la reunión, citándoles a la misma, condicionando la asistencia a la inscripción en una lista tras lo cual se les citará a los inscritos a la misma, en el local que el Ayuntamiento considere oportuno.

En la misma se procedería:

- o Identificación del promotor y arquitectos redactores.
- o Justificación y explicación del proceso de participación
- o Información sobre el PEAU
- o Indicaciones de los afectados. Recogida de propuestas.

Tras ambas reuniones y la exposición en página web municipal, si así lo considera necesario el Ayuntamiento, se emitiría informe de participación en el que se incluyan las propuestas aportadas y la idoneidad de su consideración en la tramitación del expediente.

PLAN ESPECIAL ACTUACIÓN URBANA
PARCELA 15. Polígono 2.
BIURRUN



Septiembre de 2025

CARMELO ASTRAIN ULIBARRENA

JOSE MANUEL GUTIÉRREZ CUESTA

ARQUITECTOS

PLAN ESPECIAL ACTUACION URBANA. PARCELA 15. Polígono 2. BIURRUN. AYUNTAMIENTO BIURRUN-OLCOZ



