

plan de participación

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
VALLE DE EGÜÉS/EGUESIBAR
SISTEMA GENERAL ZONAS VERDES Y DEPORTIVO
Z.V.1.1/Z.V.1.2/S.5

fecha:
junio 2026

redacción:

teresa nebreda artieda
arquitectura & urbanismo

promueve:
AYUNTAMIENTO DEL VALLE DE EGÜÉS/EGUESIBAR

PLAN DE PARTICIPACIÓN

1. OBJETO Y PROMOTOR DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN.....	2
2. NORMATIVA APLICABLE Y CONTENIDO DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN.....	2
3. OBJETIVOS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN.....	2
4. IDENTIFICACIÓN DE LOS AGENTES SOCIALES Y CIUDADANÍA INTERESADA	3
5. HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN. METODOLOGÍA.....	3
5.1. Sesiones de participación:	3
5.2. Participación on-line.....	5
5.3. Material divulgativo	5
6. CONCLUSIONES VALORADAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN	6
7. RESUMEN DE LA PROPUESTA DE PEAU	7
7.1. Emplazamientos de las alternativas	7
7.2. Situación urbanística actual de las alternativas.....	11
7.3. Valoración de las alternativas.....	14
7.4. Ordenación propuesta. Alternativa 1.....	15
7.5. Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad Económica.....	17

1. OBJETO Y PROMOTOR DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN

El objeto del presente Plan de Participación es definir cómo se ha de llevar a cabo el proceso participativo correspondiente al Plan Especial de Actuación Urbana -PEAU- para la modificación de la localización de los sistemas generales de uso deportivo y zona verde del Valle de Egüés/Eguesibar.

Es objeto asimismo de este Plan de Participación recoger un resumen de la propuesta de las nuevas determinaciones urbanísticas para facilitar la difusión y comprensión ciudadana.

El PEAU está promovido por el Ayuntamiento del Valle de Egüés/Eguesibar.

2. NORMATIVA APLICABLE Y CONTENIDO DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN

El Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su artículo 7, invita a las Administraciones públicas a suscitar la más amplia participación ciudadana en toda actividad de ordenación del territorio y urbanismo.

En concreto, el apartado 3 establece que los instrumentos de ordenación territorial o urbanísticos habrán de contar con un proceso de participación ciudadana de carácter consultivo previo a la aprobación inicial del instrumento que se tramite.

Por su parte, el apartado 4 especifica que el proceso de participación se instrumentará mediante un Plan de Participación, regulando su contenido mínimo. Es el siguiente:

- a) Identificación de los agentes sociales y ciudadanía interesada.
- b) Resúmenes de las propuestas de ordenación más importantes para facilitar la difusión y comprensión ciudadana.
- c) Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica.
- d) Herramientas de difusión y participación. Metodología.
- e) Conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado.

3. OBJETIVOS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN

Los objetivos del proceso de participación son los siguientes:

- Hacer accesible al público interesado la información relevante sobre el objeto del expediente.
- Informar del derecho a participar y de la forma en que puede ejercerse este derecho.
- Incentivar la participación de los agentes sociales y ciudadanía interesada, reconociendo su derecho a observaciones y comentarios.
- Justificar la opción adoptada para obtener información útil del público interesado que, en su caso, pudiera ser aplicable al documento inicial.

4. IDENTIFICACIÓN DE LOS AGENTES SOCIALES Y CIUDADANÍA INTERESADA

Con el fin de seleccionar a las entidades y/o grupos sociales invitados a participar en el proceso es preciso analizar las características del proyecto a desarrollar y su alcance potencial.

El objetivo principal de este planeamiento es que el Valle de Egüés/Eguesibar pueda disponer de suelo en el que completar sus instalaciones deportivas, para ello plantea la modificación de la localización de los sistemas generales de uso deportivo y de zona verde previstos en el planeamiento urbanístico, concretamente el S.5 Deportivo situado en el entorno de las instalaciones de Castillo de Gorraiz, por el Sistema General de Zonas Verdes identificadas como Z.V.1.1 y Z.V.1.2. situadas al este de la localidad de Olaz

Los sistemas generales constituyen infraestructuras, equipamientos o espacios públicos que dan servicio a la totalidad de la población de un municipio.

Puesto que el objetivo del PEAU es la modificación de la localización de los sistemas generales, se puede considerar que la propuesta interesa a la totalidad de la ciudadanía del Valle de Egüés/Eguesibar, con especial incidencia para las personas vecinas de las localidades de Olaz y Gorraiz así como los propietarios y propietarias de las parcelas colindantes con las parcelas a modificar. Por lo que se publicitará en la web municipal, redes sociales, canal de wasap y personas interesadas que han dado su consentimiento para remitir información municipal y de planeamiento urbanístico.

5. HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN. METODOLOGÍA

De cara a la difusión del documento, el apartado 4 del artículo 7 del TRLFOTU, establece la obligatoriedad de llevar a cabo tanto sistemas de participación on-line como sesiones explicativas sobre el contenido de la ordenación futura y de las alternativas valoradas, si bien, la legislación urbanística no concreta cómo debe llevarse a cabo el proceso, cuestión que debe quedar determinada a través del Plan de Participación.

El presente Plan de Participación plantea las siguientes herramientas de difusión y participación, junto con su metodología:

5.1. Sesiones de participación:

Con el fin de dar a conocer el contenido de la modificación planteada y de las posibles alternativas, se propone la celebración de dos sesiones, que tendrán el doble carácter de explicativas y participativas, con las que se pretende enriquecer el proceso de elaboración del Plan Especial de Actuación Urbana.

PLAN DE PARTICIPACIÓN

- **Primera sesión**

En esta primera sesión se dará a conocer la propuesta a los participantes. Esta sesión se celebrará de forma previa a la elaboración del documento técnico de PEAU.

Se trata de una sesión presencial de carácter informativo y con vocación de participación a celebrar en dependencias municipales del Ayuntamiento del Valle de Egüés /Eguesibar (biblioteca municipal de Olaz) con los siguientes objetivos:

1. Dar a conocer la propuesta.
2. Recibir aportaciones y sugerencias por parte de los participantes en la sesión.

Para ello, la sesión se plantea que se desarrolle con la siguiente estructura:

1. Recibimiento de invitados y explicación del proceso de participación.
2. Presentación del contenido del PEAU.
3. Fase de participación (Preguntas, Sugerencias, etc.).

La metodología de trabajo de carácter participativo consistirá en una presentación de los contenidos de la sesión, con apoyo de una presentación (PowerPoint).

Tras la exposición se pasará a la fase participativa en la que las personas asistentes tendrán a su disposición un turno de preguntas y/o valoraciones sobre la propuesta.

Tras la reunión y/o cierre de la recogida de sugerencias, se elaborará un acta que recoja el desarrollo de la sesión y de las sugerencias aportadas en la sesión, que se completarán con las recibidas online a través de los medios que más adelante se indican.

- **Segunda sesión**

La segunda de las sesiones planteada se plantea como una sesión de retorno de la primera, en la que se trasladará a los asistentes las aportaciones recogidas y su consideración o no en la propuesta.

El formato de la sesión será similar al planteado para la primera de ellas. No obstante, si no se recibieran aportaciones en la primera de las sesiones, o éstas no fueran relevantes para la propuesta, esta sesión no se llevará a cabo.

Las distintas formas de convocatoria a las sesiones explicativas y participativas se conocerán a través de la web municipal, web de participación, redes sociales, canal de wasap, mupis digitales, boletín municipal...

PLAN DE PARTICIPACIÓN

Además, se invitará a participar de forma particular a las personas responsables de los Concejos afectados -Olaz y Gorraiz- así como a los propietarios y propietarias de las parcelas colindantes con las parcelas a modificar.

5.2. Participación on-line

Además de las sesiones de participación, que se celebrarán de manera presencial, como ya se ha avanzado, para ofrecer más alternativas de participación, a través de medios on-line se posibilitará la participación a cualquier persona interesada.

En la WEB DE PARTICIPACIÓN se publicará toda la información y en el tablón de anuncios las sesiones y un enlace a la información.

- <https://valledeeguesparticipa.com/>
- <https://sedeelectronica.valledeegues.es/tablondeanuncios>

Asimismo, se facilitará una dirección de correo electrónico donde enviar las aportaciones on-line:

- participacion-partaidetza@egues.es

Se fijará un plazo máximo para la participación on-line de 20 días a contar desde el momento en el que se celebre la sesión de participación.

5.3. Material divulgativo

Como parte del Plan de Participación, en apartado 7 del presente documento, se recoge un resumen de la propuesta, de contenido esquemático y gráfico, para posibilitar una mejor comprensión de la misma.

Este resumen será accesible a los interesados a través de la web de participación, que podrán conocerlo previamente a la celebración de la primera de las sesiones.

Para las sesiones de participación se elaborarán las correspondientes presentaciones a través de un PowerPoint en los que se explicará la propuesta de PEAU y los mecanismos de participación.

6. CONCLUSIONES VALORADAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN

Finalmente, se elaborará un informe que muestre cómo se ha producido el proceso de participación en torno al PEAU.

El informe reflejará las actuaciones llevadas a cabo (elaboración del Plan de Participación, difusión de la propuesta, sesiones celebradas), recogerá las aportaciones recibidas a través de los diferentes medios habilitados (presencial, online) así como su valoración técnica, y finalmente señalará qué repercusión han tenido en la propuesta inicial del PEAU.

El informe se completará anexando toda la documentación elaborada en el proceso, en concreto:

- Plan de Participación y su publicación en la web municipal del portal de transparencia
- Material correspondiente a las sesiones celebradas:
 - Anuncio de la sesión: publicación en la web de transparencia e invitaciones particulares
 - Cartel de la convocatoria
 - Presentación (PowerPoint)
 - Acta de la Sesión con detalle de las intervenciones y sugerencias realizadas por las personas asistentes a la sesión.
 - Hoja de firmas con los asistentes a la sesión
- Aportaciones presentadas online

Además, conforme al art. 61.5. de la LFOTU, el propio PEAU incorporará un apartado específico con "las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado"

7. RESUMEN DE LA PROPUESTA DE PEAU

El objetivo principal de este planeamiento es que el Valle de Egüés/Eguesibar pueda disponer de suelo en el que completar sus instalaciones deportivas, para ello plantea la modificación de la localización de los sistemas generales de uso deportivo y de zona verde previstos en el planeamiento urbanístico.

Para ello, se han barajado distintas alternativas:

- **Alternativa 0:** No tramitar PEAU, manteniendo la localización de las zonas verdes y deportivas actuales, esto es, zona verde al este de Olaz, deportivo en el entorno de las instalaciones de Castillo de Gorraiz y deportivo asociado al área de reparto A.R.1 de Egüés.
- **Alternativa 1:** Tramitar el Plan Especial de Actuación Urbana planteando la modificación de la localización de los espacios de uso deportivo uno y zona verde el otro, concretamente el S.5 Deportivo situado en el entorno de las instalaciones de Castillo de Gorraiz, por las zonas verdes identificadas como Z.V.1.1 y Z.V.1.2. situadas al este de la localidad de Olaz. El PEAU no afectaría al sistema general deportivo asociado al área de reparto A.R.1 de Egüés.
- **Alternativa 2:** Tramitar el Plan Especial de Actuación Urbana planteando la modificación de la localización de los espacios de uso deportivo uno y zona verde el otro, concretamente el sistema general deportivo asociado al área de reparto A.R.1 de Egüés, por las zonas verdes identificadas como Z.V.1.1 y Z.V.1.2. situadas al este de la localidad de Olaz. El PEAU no afectaría al S.5 Deportivo situado en el entorno de las instalaciones de Castillo de Gorraiz.

7.1. Emplazamientos de las alternativas

A.R.1 - SG.1 Egüés

El SG.1 con destino dotacional deportivo se sitúa entre los núcleos de Elcano y Egüés y el Polígono Industrial de Egüés, junto a la NA-150 Pamplona-Aoiz-Lumbier.

Catastralmente está configurado por una única parcela: la parcela 328 del polígono 12 de Egüés.

Limita al norte con la NA-150, al oeste con una gran parcela destinada también a sistema general zona verde-dotacional-deportivo y al sur y este con el sistema viario del Polígono Industrial de Egüés.

Tiene una configuración muy adecuada para el uso deportivo al que se destina, ya que presenta una forma rectangular de dimensiones 230 x 120 m aproximados. Además, su topografía también favorece este uso, ya que es prácticamente llana. Según el Plan Municipal de Egüés, cuenta con una superficie de 30.227 m², si bien, en la realidad esta superficie sería algo menor.

PLAN DE PARTICIPACIÓN

En la actualidad se emplea como campo de cultivo (cultivos herbáceos secano según Mapa de Cultivos y Aprovechamientos 2023).



Imagen: A.R.1 - SG.1 Egüés Fuente IDENA

Z.V.1.1. y Z.V.1.2. Olaz

Los suelos identificados como “Z.V.1.1 y Z.V.1.2” por el planeamiento municipal se sitúan al este del núcleo de población de Olaz, junto a la PA-30 Ronda de Pamplona/Iruña.

Catastralmente están configuradas por varias parcelas, la Z.V.1.1 la conforman las parcelas 200, 549 y 550 del polígono 14 y la parcela 623 del polígono 13, y la Z.V.1.2. la conforman la parcela 458 del polígono 14 y la parcela 620 del polígono 13. Si bien, es importante señalar que una buena parte de la superficie que el planeamiento ha destinado a zona verde ha pasado a formar parte de la parcela 946 del polígono 13 por donde pertenece al sistema viario que forma la Ronda Este y sus enlaces.

Este conjunto de zonas verdes limita al sur y este con la PA-30 Ronda de Pamplona Iruña, al norte con un grupo de viviendas unifamiliares situadas junto al linde con el término municipal de Huarte y al oeste con la travesía NA-8107 que atraviesa el núcleo urbano de Olaz.

Su configuración es de media luna, completando el espacio que se genera entre la traza de la Ronda y el casco urbano. Según el Plan Municipal de Egüés, la suma de las dos zonas verdes alcanza un total de

PLAN DE PARTICIPACIÓN

69.549 m², de los cuales, 15.225 m² se destinan a uso deportivo, cuestión que se tratará en el siguiente capítulo.

Respecto a la topografía, la zona situada al norte, presenta una ligera elevación hacia el este, mientras que la zona situada en la zona central es prácticamente llana, al igual que sucede con la zona más sur de este conjunto de zonas verdes.

En la actualidad su uso como zona verde viene a configurarse más como una barrera natural entre la carretera y las viviendas que como un espacio libre público de esparcimiento para la población. En parte de la zona verde situada en el espacio central del conjunto se encuentran las instalaciones deportivas de Olaz que albergan un pabellón polideportivo, piscinas, pistas de tenis y de pádel. Una importante superficie de la zona situada al sur está ocupada por el sistema viario.



Imagen: Z.V.1 y Z.V.2 Egüés **Fuente** IDENA

S-5. Gorraiz

El suelo identificado como S-5 se sitúa en Gorraiz, bordeando el conjunto que forman las instalaciones del Castillo de Gorraiz.

PLAN DE PARTICIPACIÓN

Catastralmente está configurado por una única parcela: la parcela 608 del polígono 13 de Gorraiz.

Tiene una configuración característica en forma de C, y limita su cara exterior con viviendas unifamiliares y su la cara interior con las instalaciones del Castillo de Gorraiz (restaurante, hotel y aparcamiento) e Iglesia de San Esteban.

La superficie que el planeamiento asigna a la S-5 es de 52.3068 m², coincidente prácticamente con la superficie de su parcela catastral. A este ámbito, se añade una superficie procedente del expediente de ampliación de las instalaciones de Gorraiz del que resultó una superficie de 700 m² de zona verde pública, y se une también una parcela de uso residencial (parcela 150 del polígono 13) acondicionada como acceso a este espacio y que cuenta con una superficie de 1.300 m².

A pesar de la topografía del terreno (desnivel del 16-20% de pendiente, según zonas), el espacio constituye un agradable espacio de estancia para los vecinos, ya que se encuentra acondicionado como espacio libre público-zona verde, con una red interior de caminos peatonales, acompañados de mobiliario urbano y una zona de juegos infantiles en una zona más llana.



PLAN DE PARTICIPACIÓN

7.2. Situación urbanística actual de las alternativas

A.R.1 - SG.1 Egüés

El espacio deportivo junto al núcleo urbano de Egüés, definido como sistema general S.G.1, pertenece al Área de Reparto AR-1, en la que, además, se delimitan los sectores de suelo residencial unifamiliar: Sector 1, Sector 2, Sector 3 y Sector 4.

Según establece la propia Normativa del Área de Reparto, *el SG1 es Sistema General Adscrito al Área de Reparto, por lo que su urbanización correrá a cargo del Ayuntamiento.*

Que un sistema general quede adscrito a un área de reparto quiere decir que el suelo se obtendrá mediante cesión de los propietarios que conforman esa área de reparto.

Para que el Ayuntamiento pueda obtener ese suelo es necesario que los sectores se hayan desarrollado urbanísticamente. En la actualidad se han desarrollado los Sectores 1 y 2 y no se han desarrollado los Sectores 3 y 4.

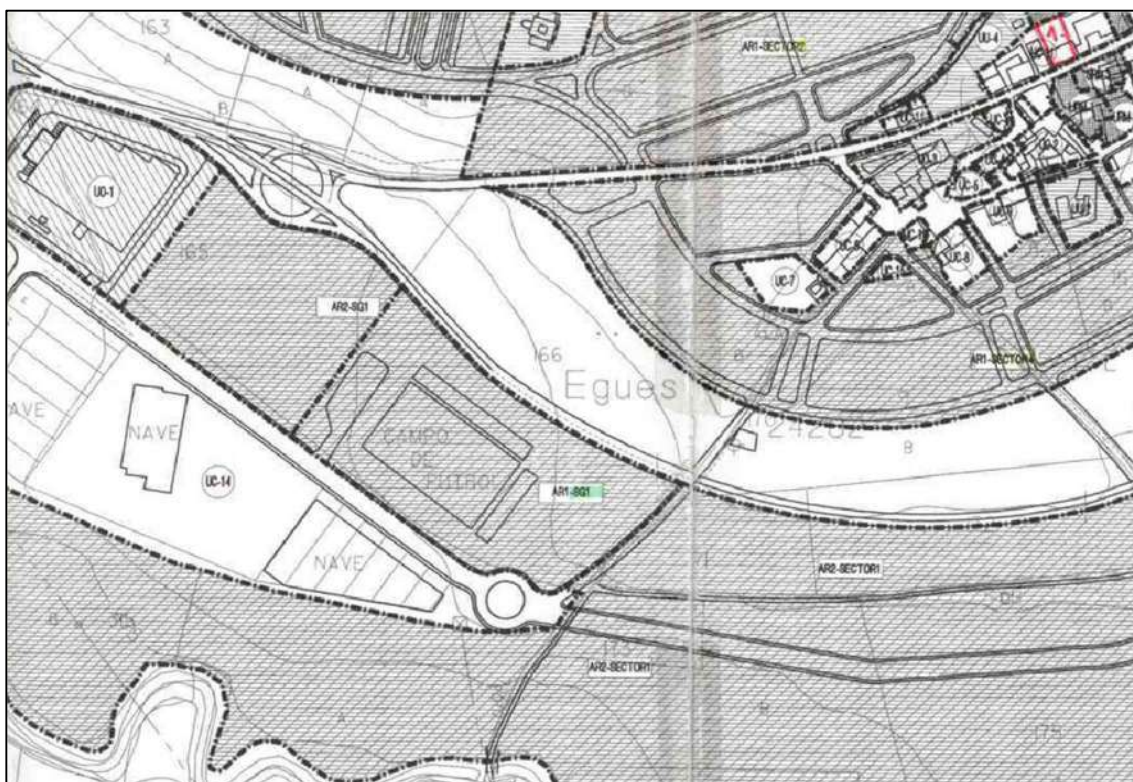


Imagen: A.R.1 - SG.1 Egüés **Fuente** Plan Municipal Egüés

PLAN DE PARTICIPACIÓN

Plan Especial de Actuación Urbana en **VALLE DE EGÜÉS/EGUESIBAR**
SISTEMAS GENERALES DEPORTIVO Y ZONA VERDE

Z.V.1.1. y Z.V.1.2. Olaz

Las zonas verdes Z.V.1.1. y Z.V.1.2 situadas junto al casco urbano de Olaz proceden de las cesiones contempladas por el Plan Parcial de Gorraiz, aprobado en 1993. Posteriormente, en el año 2005, el Ayuntamiento de Egüés aprobó un expediente de Modificación del Plan Municipal en el ámbito del Plan Parcial en el que se refundían tramitaciones anteriores, si bien, ninguna de ellas afectaban a las zonas verdes Z.V.1.1. y Z.V.1.2.

La Normativa establece las siguientes condiciones para estas zonas verdes:

UNIDAD	SUBUNIDAD	SUPERFICIE	USOS
Z.V.			
	Z.V.1.1	49.367,79	Zona verde pública 64.347,8 m ²
	Z.V.1.2	20.181,79	Deportivo 15.225 m ²
	Z.V.1.3. (*)	10.023,23	
	TOTAL Z.V.1	79.572,81	

(*) la Z.V.1.3. pertenece al término municipal de Huarte

Por tanto, el espacio destinado de forma exclusiva a zona verde en término municipal de Valle de Egüés/Eguesibar, según las previsiones de planeamiento es de **54.324,58 m²** (64.347,81 m² - 10.023,23 m²).

Se ha de advertir que las superficies señaladas por el planeamiento para zona verde en el término municipal han sido considerablemente reducidas por la ocupación de las infraestructuras viarias asociadas a la Ronda Este (la propia ronda y los nudos de acceso a los núcleos de población).

La Z.V.1.1 está formada las parcelas 200, 549 (parte) y 550 del polígono 14 y la parcela 623 del polígono 13, cuya superficie conjunta alcanza los 42.184,43 m², superficie a la que hay que deducir los 15.225 m² de uso deportivo señalados por la Normativa resultando un total de 26.959,73 m². Superficie que tampoco es real, ya que, por un lado, la superficie ocupada por las instalaciones deportivas es mayor que los 15.225 m² (16.757 m²) y, por otro, de los 7.206 m² de la parcela 200, únicamente pueden destinarse a zonas verdes unos 4.018 m². En definitiva, la superficie real de la Z.V.1.1. es de 22.235 m² (parcelas 623 y 550 completas y 4.018 m² de la parcela 200).

La Z.V.1.2 está formada por la parcela 458 del polígono 14 y la parcela 620 del polígono 13, cuya superficie conjunta alcanza los 13.876,18 m².

Por tanto, la superficie real destinada a zona verde alcanza un total de **36.112 m²**.

PLAN DE PARTICIPACIÓN

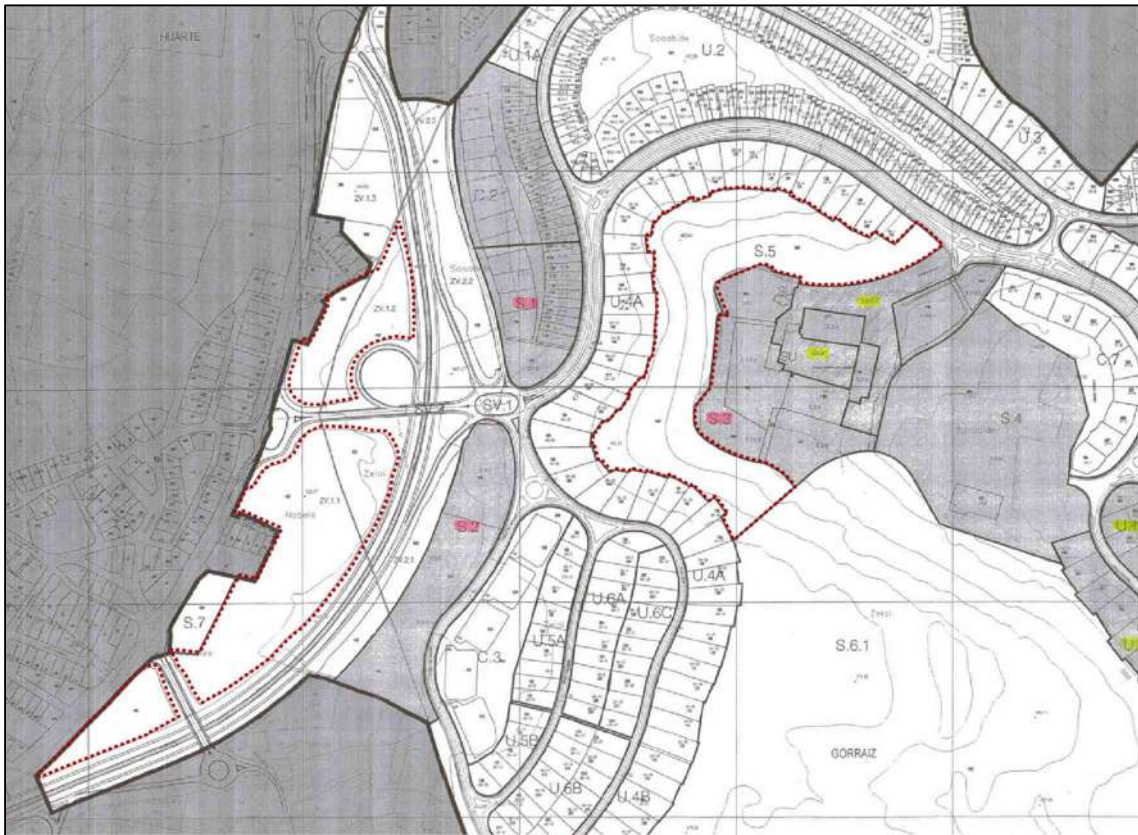


Imagen: Z.V.1.1 / Z.V.1.2. / S.5 **Fuente** Modificación del Plan Municipal Egüés en el ámbito del antiguo Plan Parcial "Señorío de Gorraiz"

S-5. Gorraiz

La zona deportiva S.5 situadas junto a las instalaciones del Castillo de Gorraiz proceden de las cesiones contempladas por el Plan Parcial de Gorraiz, aprobado en 1993. Posteriormente, en el año 2005, el Ayuntamiento de Egüés aprobó un expediente de Modificación del Plan Municipal en el ámbito del Plan Parcial en el que se refundían tramitaciones anteriores, si bien, ninguna de ellas afectaba al S-5.

La Normativa establece las siguientes condiciones para la S.5:

- Superficie 52.068,59 m²
- Uso: Deportivo y Zona Verde
- Coef. Uas-sup. No construida: 0,01
- Uas TOTALES: 521

La S-5 corresponde con la parcela 608 del polígono 13 de Gorraiz, cuya superficie prácticamente coincide con la señalada por el planeamiento, al contrario de lo que sucede con las Z.V.1.1. y Z.V.1.2.

PLAN DE PARTICIPACIÓN

7.3. Valoración de las alternativas

- **Alternativa 0:** *No tramitar PEAU, manteniendo la localización de los sistemas generales actuales, esto es, zona verde al este de Olaz, deportivo en el entorno de las instalaciones de Castillo de Gorraiz y deportivo asociado al área de reparto A.R.1 de Egüés.*

Esta alternativa supone mantener la actual situación, con los inconvenientes que se han puesto de manifiesto en apartados anteriores y que se resumen a continuación:

La zona deportiva de Egüés, si bien tiene una adecuada dimensión y topografía, no cuenta con la titularidad municipal necesaria para poder implantar en ella nuevas instalaciones deportivas, dependiendo de la iniciativa privada para la obtención del suelo

La zona deportiva de Gorraiz, acondicionada como zona verde, no tiene una adecuada configuración para la implantación de instalaciones deportivas (pistas fundamentalmente).

El espacio libre de Olaz ha sido sustancialmente reducido por el sistema viario de carreteras.

- **Alternativa 1:** *Tramitar el Plan Especial de Actuación Urbana planteando la modificación de la localización de los sistemas generales de uso deportivo uno y zona verde el otro, concretamente el S.5 Deportivo situado en el entorno de las instalaciones de Castillo de Gorraiz, por el Sistema General de Zonas Verdes identificadas como Z.V.1.1 y Z.V.1.2. situadas al este de la localidad de Olaz. El PEAU no afectaría al sistema general deportivo asociado al área de reparto A.R.1 de Egüés.*

Esta alternativa requiere de una modificación de planeamiento a través de un Plan Especial de Actuación Urbana. Sus ventajas e inconvenientes son las siguientes:

Aunque las superficies previstas en el planeamiento de zonas verdes (54.325 m²) y deportivas (52.069 m²) son bastante similares, teniendo en cuenta la superficie real, con esta alternativa se reducirá la superficie calificada como zona deportiva, si bien, se ha de advertir que únicamente se trata de un dato ficticio, ya que la S-5, aunque calificada como deportiva, está acondicionada como zona verde y su configuración y topografía no son las mejores para la práctica de deportes habituales.

Las ventajas de esta alternativa es que la zona verde de Gorraiz se puede mantener en su estado actual, que ya cuenta con un acondicionamiento como zona verde y, por otro lado, se podrán ampliar las instalaciones deportivas de Olaz en continuidad con las actuales, lo que favorecerá un mejor aprovechamiento de todas ellas, ya que evitará duplicar servicios como vestuarios, accesos, salas...

Otra ventaja a destacar es que el terreno de Olaz es más favorable a la implantación de pistas deportivas.

PLAN DE PARTICIPACIÓN

- **Alternativa 2:** Tramitar el Plan Especial de Actuación Urbana planteando la modificación de la localización de los sistemas generales de uso deportivo uno y zona verde el otro, concretamente el sistema general deportivo asociado al área de reparto A.R.1 de Egüés, por el Sistema General de Zonas Verdes identificadas como Z.V.1.1 y Z.V.1.2. situadas al este de la localidad de Olaz. El PEAU no afectaría al sistema general deportivo S.5 Deportivo situado en el entorno de las instalaciones de Castillo de Gorraiz.

Esta alternativa requiere de una modificación de planeamiento a través de la figura de modificación puntual de Plan Municipal, ya que afecta a terrenos urbanos y urbanizables (los PEAUs únicamente pueden ordenar suelos urbanos). Sus ventajas e inconvenientes son las siguientes:

La S-5 de Gorraiz podrá destinarse a determinados usos deportivos, como campo de golf, pero no permitirá la implantación de pistas deportivas, limitando sustancialmente sus posibilidades.

No hay un equilibrio de superficie entre las zonas verdes y deportivas a intercambiar, ya que el sistema general SG1 de Egüés cuenta con 30.227 m²

Puesto que hay una total incertidumbre en la obtención del sistema general SG1, no quedaría garantizada la disposición de suelo destinado a espacio libre público.

Por otra parte, la localización de zonas deportivas en el entorno Olaz-Gorraiz descompensaría al resto del Valle, que tendrían todas las instalaciones deportivas en una misma ubicación.

Por último, teniendo en cuenta que la ZV.1.1, la Z.V.1.2. y la S-5 proceden de las cesiones de un mismo desarrollo urbanístico, tiene más coherencia el intercambio entre ellas y no con otra superficie ajena a este desarrollo.

7.4. Ordenación propuesta. Alternativa 1

A la vista de la valoración de las alternativas, se ha optado por la alternativa 1: modificación de la localización de los sistemas generales de uso deportivo uno y zona verde el otro, concretamente el S.5 Deportivo situado en el entorno de las instalaciones de Castillo de Gorraiz, por el Sistema General de Zonas Verdes identificadas como Z.V.1.1 y Z.V.1.2. situadas al este de la localidad de Olaz.

Además, se aprovecha la modificación de planeamiento para definir como zona verde una parcela residencial que el Ayuntamiento ha acondicionado como espacio libre público para facilitar el acceso a la S-5 (parcela 150 del polígono 13) de 1.300 m². Para que no haya una pérdida para el Ayuntamiento del Valle de Egüés por la incorporación de esta parcela al espacio libre público, se delimita una nueva parcela privada de uso residencial en un espacio sin uso en la actualidad (al sur de la parcela 278 del polígono 13).

PLAN DE PARTICIPACIÓN

Por último, se incorpora al sistema general zona verde un suelo ordenado como tal por el PEAU de Gorraiz tramitado en 2007 (700 m²), si bien, esto no supone objeto de la modificación si no la consideración de un espacio que ya se ha definido como tal a través de su PEAU y que ya se encuentra físicamente incorporado a la S-5.

Las superficies que resultan de la ordenación propuesta son las siguientes:

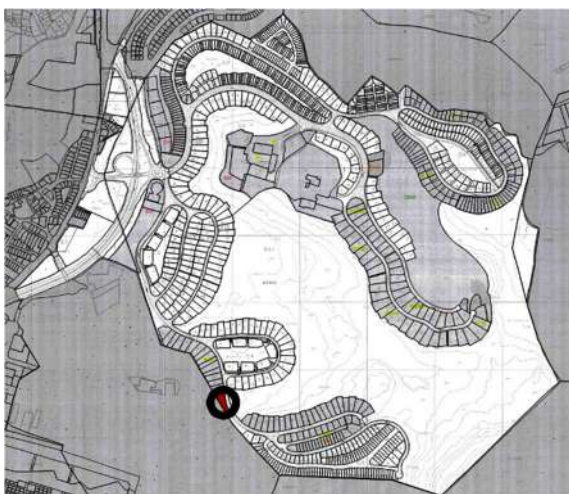
- S.G.Z.V.1.: 54.061 m²
- S.5: 53.180 m²

Teniendo en cuenta que se trata de un sistema general deportivo, esto es, un suelo de titularidad y uso público, sin aprovechamiento urbanístico, la edificabilidad del S.5 será libre, si bien se establecen unas alineaciones máximas de edificación a los lindes de la parcela.

Las alineaciones de la edificación, de carácter máximas, se retranquean 50 m a la línea blanca de la Ronda y 5 metros al linde de parcela en el resto de frentes.

La delimitación de los nuevos sistemas generales junto con la definición de las alineaciones de la edificación se puede observar en la documentación gráfica adjunta que, para su mejor comprensión, se grafía sobre base cartográfica, catastral y ortofotografía.

Respecto a la nueva parcela residencial -que pretende recuperar la superficie que el Ayuntamiento ha destinado a espacio libre público-, tras la consideración de diferentes emplazamientos, se ha localizado un espacio adecuado para su transformación como parcela urbana. Se trata de un suelo situado al sur de la parcela 278 del polígono 13, en el Camino de Ardanaz nº 38. La parcela contará con la misma superficie, uso y edificabilidad que la que va a pasar a formar parte de las zonas verdes de Gorraiz.



PLAN DE PARTICIPACIÓN

7.5. Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad Económica

El 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, determina en su artículo 61.5 que los Planes Especiales de Actuación Urbana deberán incorporar la Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica, entendida como la justificación de la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas en el Plan y su impacto en las haciendas públicas.

La **viabilidad económica** debe valorar, como señala la legislación, la adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y cargas derivados de la misma para los propietarios incluidos en el ámbito de actuación.

En el caso del PEAU, no estamos ante una operación especulativa ni inmobiliaria de la que se deduzca una rentabilidad en términos económicos. No se derivan beneficios ni cargas de la actuación propuesta para los propietarios de suelo incluidos en su ámbito de actuación, por lo que para este caso, no procede este tipo de valoración.

La **sostenibilidad económica** consiste en valorar el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

El PEAU plantea un equilibrio entre los diferentes sistemas generales a modificar, no se produce incremento de superficie de uno u otro que obligue a considerar diferentes gastos de mantenimiento.

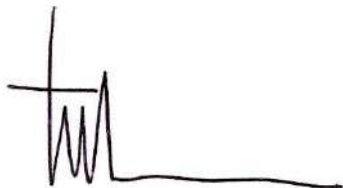
Por otra parte, vista la situación de los diferentes emplazamientos, el Ayuntamiento del Valle de Egüés/Eguesibar se va a ahorrar el gasto de condicionar la zona verde junto a Olaz, que en la actualidad no lo está, mientras que el sistema general deportivo situado en Gorraiz sí está acondicionado como zona verde. Además, las condiciones topográficas de uno y otro emplazamiento, sugieren que el costo de ejecución de unas probables pistas deportivas en Gorraiz sería mucho más elevado que en Olaz, con una topografía mucho más adecuada para ello.

En conclusión, las arcas municipales se van a ver favorecidas por la propuesta de modificar la localización de los sistemas generales planteada por el PEAU.

PLAN DE PARTICIPACIÓN

En Pamplona, a junio de 2026

Redacción:

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line on the left, a horizontal line across the middle, and a series of three vertical strokes of varying heights on the right, followed by a long horizontal tail.

Fdo. Dña. Teresa Nebreda Artieda
arquitectura **& urbanismo**

teresa nebreda artieda
arquitectura & urbanismo

alfonso el batallador, 2 entpla. of. 1
31007 pamplona (navarra)
T 948 066 533 M 609 43 66 93
e-mail: tnebreda@arqyurb.net