

**PROCESO DE  
PARTICIPACIÓN PREVIO A  
LA ELABORACIÓN DEL  
PLAN ESPECIAL DE  
ACTUACIÓN URBANA  
(PEAU)**

**PARCELAS CATASTRALES  
429, 544 Y 747 DEL  
POLÍGONO 1 NOÁIN**



**Sesión informativa  
Lunes 29 de junio 2026  
AYUNTAMIENTO DEL VALLE DE ELORZ**

# SESIÓN DE PARTICIPACIÓN

- a) RECIBIMIENTO DE ASISTENTES Y PRESENTACIÓN DEL EQUIPO TÉCNICO
- b) EXPLICACIÓN DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN
- c) PRESENTACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS
- d) AVANCE DE ORDENACIÓN
- e) PREGUNTAS Y SUGERENCIAS



# OBJETIVOS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN

- ✓ **Dar a conocer** la actuación pretendida para el ámbito
- ✓ Generar un **espacio de debate y consulta**
- ✓ Recibir **aportaciones/sugerencias** e incorporarlas en su caso al PEAU.



# PARTICIPACIÓN EFECTIVA Y REAL. *Art, 7 TRLFOTU*

- ✓ Tiene como finalidad **socializar** los proyectos con los agentes sociales-económicos y/o ciudadanía en función de su objeto.
- ✓ Es **preceptivo** (obligatorio)
- ✓ Debe ser **previo a la aprobación inicial**
- ✓ Debe contener **alternativas de ordenación**
- ✓ Tiene carácter **CONSULTIVO**, es decir no vinculante
- ✓ Libertad para la elección del **«formato»** del proceso
- ✓ Complementa a la tradicional **información pública**



# MAPEO DE AGENTES.

- ✓ Empresas Polígono Mocholi (distintas de 3PBiovia)
- ✓ Administración  
Ayuntamiento de Noain / Valle de Elorz
- ✓ Agentes sociales  
Que considere oportuno el Ayto.
- ✓ Ciudadanía general y empresas



## 2. EXPLICACIÓN DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN

- ✓ **Jornada Informativa-Participativa:** *hoy*
- ✓ **Participación:** Posibilidad de aportar sugerencias durante un mes desde la celebración de la Jornada en el mail:  
***participacionpositiva@gmail.com*** asunto:  
*“Participación PEAU 3PBiovian”*  
O en el ***registro de Ayuntamiento***
- ✓ **Sesión de Retorno:** Tras la sesión Informativa y finalizado el plazo de sugerencias online se determinará la necesidad o no de efectuarla.

## PROCESO DE PARTICIPACIÓN



Parcelas catastrales

- 429\_1
- 544\_1
- 747\_1

**Polígono Industrial  
MOCHOLI**



**ÁMBITO DE ACTUACIÓN**

**PROMOTOR:**  
**3PBiovian**

**UBICACIÓN:**

Parcelas catastrales 429, 544 y 747 del polígono 1 de Noáin-Valle de Elorz

**OBJETIVO PRINCIPAL:**

**AMPLIAR LAS INSTALACIONES DE 3PBiovian para:**

- ✓ Crecimiento de la actividad que actualmente desarrolla en el ámbito
- ✓ Reordenación y esponjamiento de las actividades en instalaciones actualmente saturadas.
- ✓ Mejorar la movilidad peatonal, el funcionamiento de las instalaciones y la seguridad farmacéutica.

**La ampliación propuesta en este ámbito está vinculada a la existencia propia de la empresa 3PBiovian**

**RESUMEN EJECUTIVO**

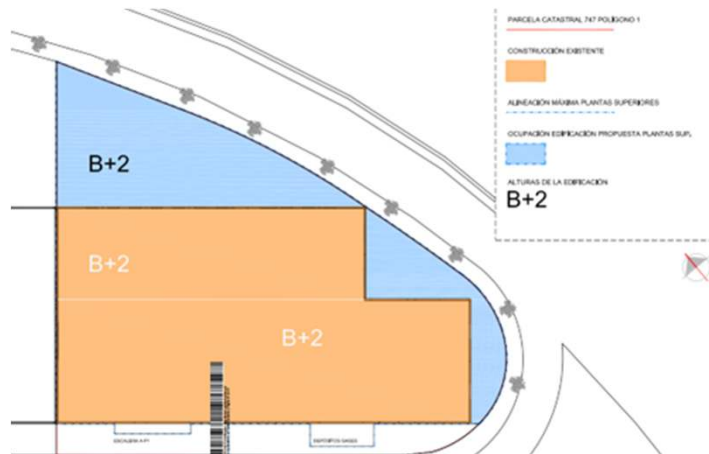
### 3. PRESENTACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS

#### Parcela 429.

Colmatada edificabilidad. PB+1. Uso: Oficinas

#### Parcela 747. PEAU aprobado 23.04.2021

Incremento edificabilidad (5.178,81 m<sup>2</sup>). PB+2.



#### Parcela 544.

Sin colmatar edificabilidad.  
Pendiente B+E 2.348,65 m<sup>2</sup>  
Uso Industrial.



# ALTERNATIVA 0. NO MODIFICAR EL PLANEAMIENTO

### 3. PRESENTACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS



\_ No requiere de modificación de planeamiento vigente. Actuación directa P544 y P747

\_ La parcela 429 (oficinas) no responde a las necesidades de superficie de la empresa.

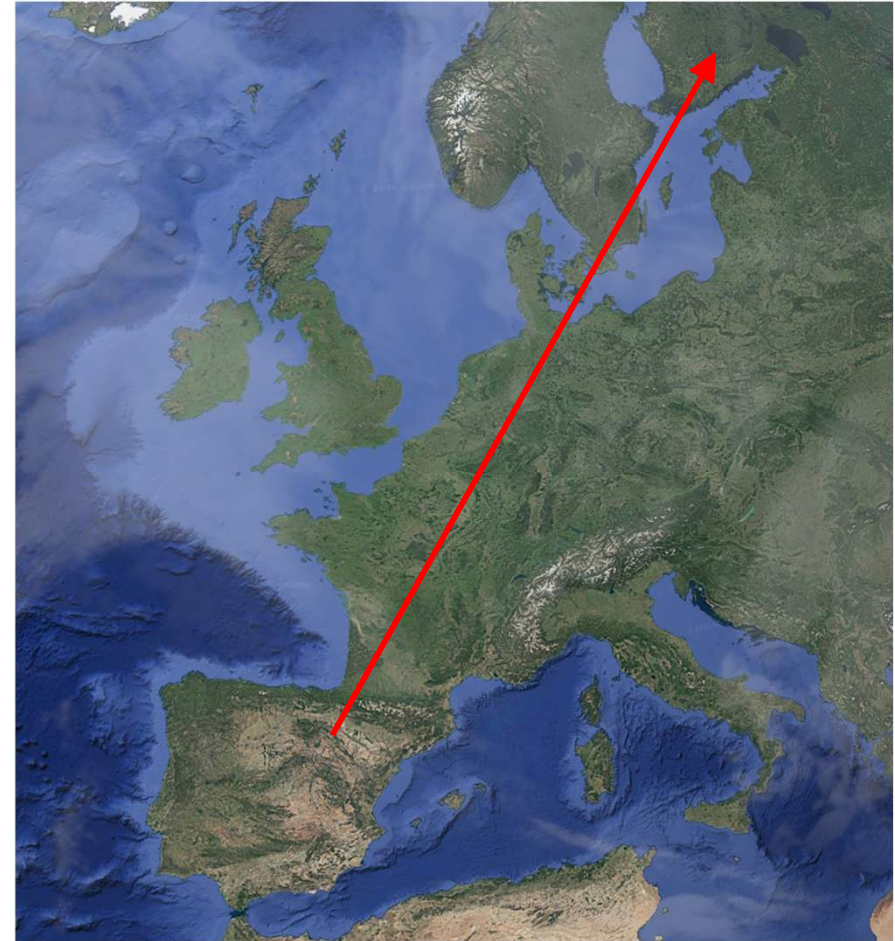
\_ La normativa en la parcela 544 no permite el desarrollo de las actividades propias de la empresa. Superficie edificable insuficiente (2.348,65 m<sup>2</sup>). Limitación de altura: 10 m (B+E), insuficiente para los procesos de fabricación y depósito de la actividad empresarial.

\_ El planeamiento vigente no permite actualmente la conexión de las parcelas 544 y 747. Tránsito de personas de forma (principalmente en el turno nocturno) y transporte de materiales.

## ALTERNATIVA 0. CRECIMIENTO EN LA PARCELA

### 3. PRESENTACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS

Turku (Finlandia)



## ALTERNATIVA 1. DESLOCALIZACIÓN

### 3. PRESENTACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS

#### ✓ Ventajas

- \_ Libertad para elegir la ubicación
- \_ Sinergia con otras instalaciones de la empresa
- \_ Edificación de nueva construcción

#### ✓ Inconvenientes

- \_ Desvinculación con el municipio de origen de la actividad.
- \_ Fuerte inversión económica.
- \_ Esfuerzo de programación para el traslado de las actividades
- \_ Para el municipio, pérdida de actividad, fuente de trabajos e ingresos.

## ALTERNATIVA 1. DESLOCALIZACIÓN

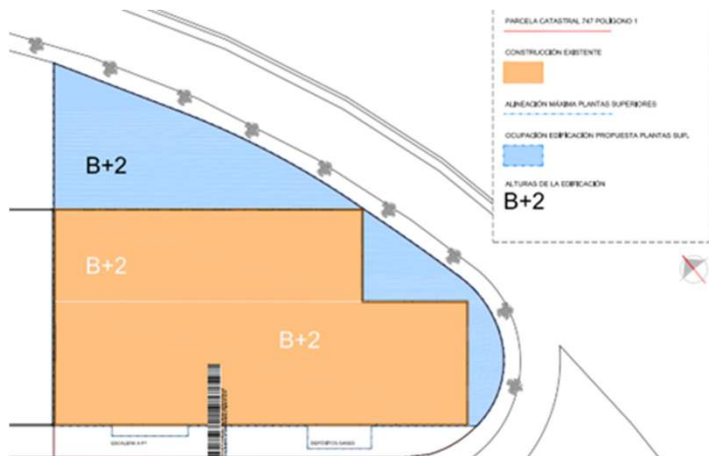
### 3. PRESENTACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS

#### Parcelas 429 y 544.

Incrementar edificabilidad (3.500 m<sup>2</sup>) y altura (PB+2).

#### Parcela 747. Mantener PEAU aprobado

Incremento edificabilidad (5.178,81 m<sup>2</sup>). PB+2.



#### Parcela 544 y 747.

Pasarela cerrada bordeando las edificaciones

## ALTERNATIVA 2. MODIFICAR EL PLANEAMIENTO

### 3. PRESENTACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS

#### ✓ Ventajas

\_ Se mantiene la actividad en el municipio. Empleo e ingresos.

\_ Posibilidad de ampliar las instalaciones en su ubicación actual

\_ Fases para la ejecución de la actuación



#### ✓ Inconvenientes

\_ Modificación de planeamiento.  
Retraso en el tiempo.

\_ Cargas económicas: 10% y monetización de parte de las cesiones.

## ALTERNATIVA 2. MODIFICAR EL PLANEAMIENTO

### 3. PRESENTACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS



Superficie: 9.179 m<sup>2</sup>

Contigua a las P544 y P747

NO es propiedad de 3PBiovian

No ha sido posible alcanzar un acuerdo de compra.

**ALTERNATIVA 3. PARCELA 512\_3**

### 3. PRESENTACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS

3PBIOVIAN

LPard  
arquitectura y urbanismo

Nagore abogados  
8 asociados



\_ Concentración de la actividad. Desarrollo junto a las instalaciones actuales.

\_ Posibilidad de ubicar los aparcamientos requeridos dentro de la parcela



\_ NO es propiedad de 3PBiovian y NO se ha conseguido adquirir.

\_ Se mantiene la necesidad de ejecutar una pasarela cerrada.

\_ Importante inversión económica para la compra de suelo.

\_ Cargas económicas: 10% y monetización de parte de las cesiones.

## ALTERNATIVA 3. PARCELA 512\_3

## 4. VALORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS

ASPECTOS ANALIZADOS		ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2	ALTERNATIVA 3
SOSTENIBILIDAD SOCIAL	INCREMENTO ACTIVIDAD Y EMPLEO EN EL MUNICIPIO	○ Se mantiene el nivel de actividad y empleo actual de 3PBiovian	- El traslado de la empresa supone una pérdida para el municipio.	+ Se incrementa el número de empleos de la empresa en el municipio.	+ Se incrementa el número de empleos de la empresa en el municipio.
	ACTIVIDADES INNOVADORAS IMAGEN MUNICIPAL	+ La presencia de esta empresa es un valor para el municipio	- Esta alternativa supone la pérdida de esta empresa en el municipio	+ La presencia de esta empresa es un valor para el municipio	+ La presencia de esta empresa es un valor para el municipio
SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL	IMPACTO ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	○ La altura actual es la del entorno.	○ No produce efectos en este aspecto	○ La altura planteada es similar a la del entorno, no se puede considerar que su impacto sea negativo	○ La altura planteada es similar a la del entorno, no se puede considerar que su impacto sea negativo
	VIAVIIDAD PROMOCIÓN	- Para la empresa no es viable no implementar su proyecto de desarrollo y aumento de actividad.	○ Esta actuación sería viable teóricamente-	+ Permite la ampliación de la actividad y su desarrollo por fases.	- NO existe posibilidad de adquisición.
SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	HACIENDAS PÚBLICAS	○ Esta alternativa no tiene afección en las hacienda locales (Ayto)	- Supone la pérdida de ingresos por actividad y por valor de los terrenos hasta la implantación de otra actividad	+ Implica ingresos por planes y proyectos, por la actividad y por el incremento de edificabilidad y las cesiones correspondientes	+ Implica ingresos por planes y proyectos, por la actividad y por el incremento de edificabilidad y las cesiones correspondientes

ALTERNATIVA 2



VALORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS

## 5. ALTERNATIVAS UBICACIÓN APARCAMIENTOS

Problemática de falta de aparcamiento en el P.I. Mocholi.

La ampliación exige la creación de **61 nuevas plazas de aparcamiento**.

**No es materialmente posible ubicar todas ellas en el ámbito del PEAU, ni hay espacios para acondicionar como zonas de aparcamiento en el sector.**

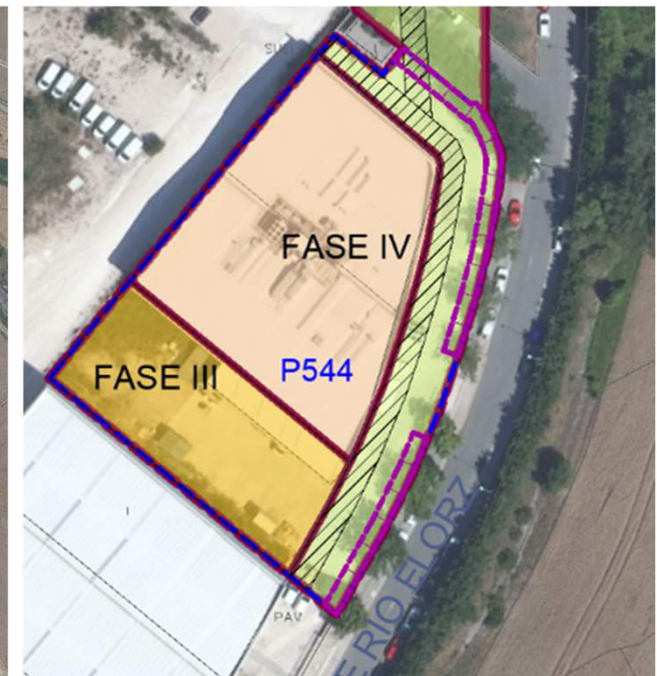
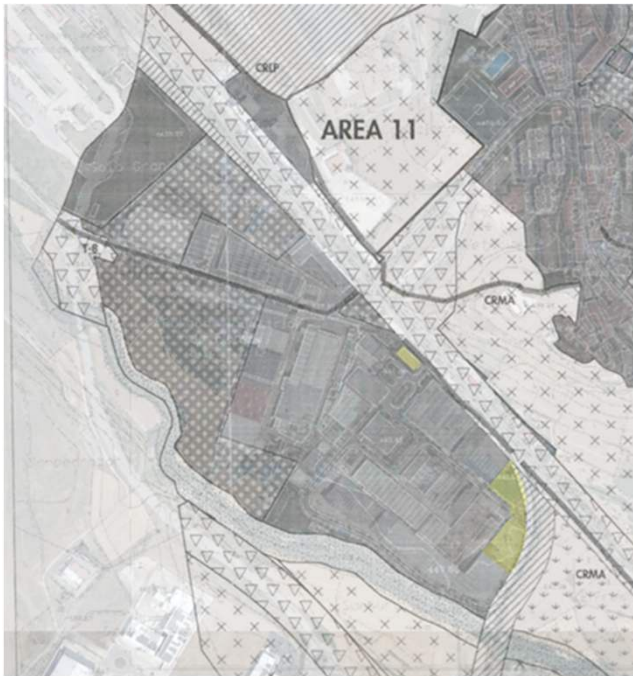
ALTERNATIVA 1 APARCAMIENTOS: Ubicar los aparcamientos fuera del polígono.

ALTERNATIVA 2 APARCAMIENTOS: Ubicar los aparcamientos en la parcela contigua.

ALTERNATIVA 3 APARCAMIENTOS: Solución mixta con monetización de cesiones.

# ALTERNATIVAS UBICACIÓN APARCAMIENTOS

## 5. ALTERNATIVAS UBICACIÓN APARCAMIENTOS



### Alternativa 1: Fuera del P.I.

- Modif. estructurante PM
- Excede competencias PEAU

### Alternativa 2: Parcela 512

- No es propiedad de 3PBiovian
- No se ha podido adquirir

### Alternativa 3: Mixta

- 17 plazas en la P544
- 44 plazas monetizar

# ALTERNATIVAS UBICACIÓN APARCAMIENTOS

## 6. AVANCE DE ORDENACIÓN

### FASE I: Parcela 429\_1

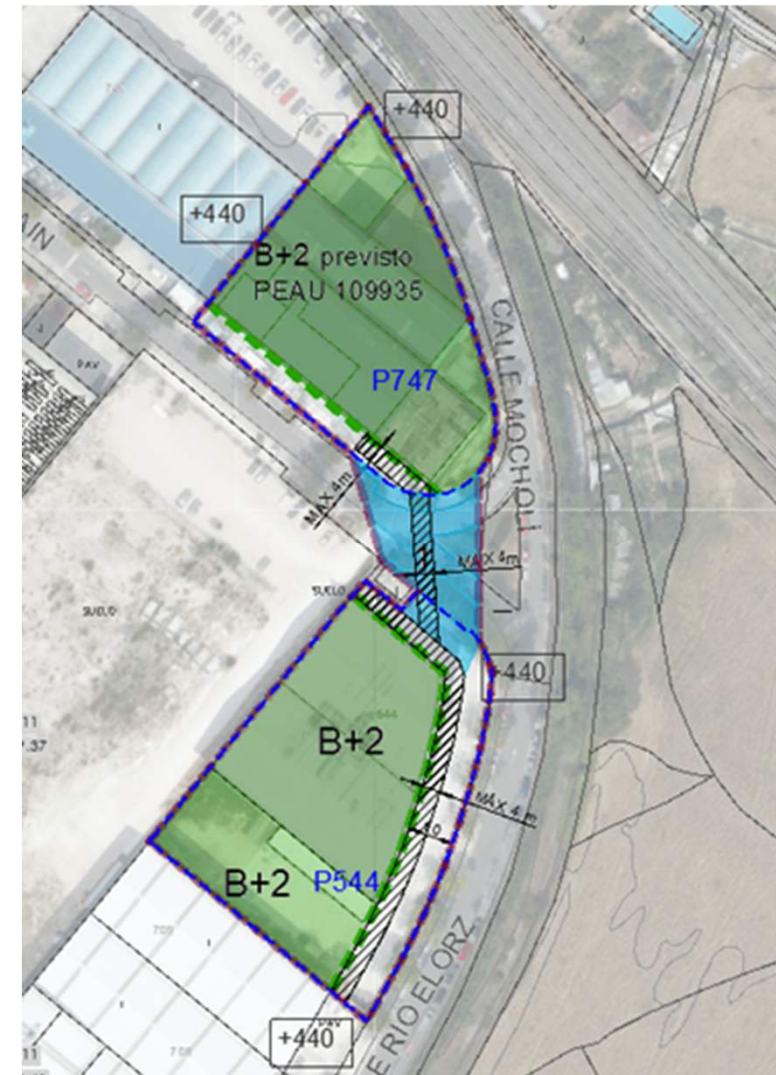
- Sustitución de la edificación actual por otra con más altura (PB+2)
- Incremento de superficie: 1.000 m<sup>2</sup>
- Usos: Oficinas, centro de investigación, almacenes, laboratorios
- Nuevo edificio emblemático.



## 6. AVANCE DE ORDENACIÓN

### FASE II: Parcelas 544\_1y 747\_1

- Pasarela cerrada de conexión de las primeras plantas.
- Personas: seguridad (tres turnos)
- Materiales: temperatura controlada
- No cabe ejecutar la pasarela por el interior. Afección a dependencias.



## 6. AVANCE DE ORDENACIÓN

### FASE III y IV: Parcela 544\_1

- Nueva edificación en la parte libre (PB+2). Fase III
- Incremento de una planta en la edificación existente (PB+2). Fase IV
- Incremento superficie: 2.500 m<sup>2</sup>



## 7. EDIFICABILIDAD Y CESIONES

### Edificabilidad:

Incremento edificabilidad P429. FASE I	1.013,78 m <sup>2</sup>
Incremento edificabilidad P544. FASE III	1.277,84 m <sup>2</sup>
Incremento edificabilidad P544.FASE IV	1.284,92 m <sup>2</sup>
Edificabilidad pasarela conexión parcelas P747 P545 calle Noain FASE II	608,00 m <sup>2</sup>
<b>Incremento total de edificabilidad</b>	<b>4.184,54 m<sup>2</sup></b>

### Cesiones (a monetizar):

10% del incremento del aprovechamiento	418,45 m <sup>2</sup>
cesión para zonas verdes públicas	557,94 m <sup>2</sup>
cesión para equipamientos públicos	167,38 m <sup>2</sup>
plazas de aparcamiento a monetizar	44 plazas

**La concreción del importe de las cesiones se recogerá en el PEAU**



# VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

VIABILIDAD ECONOMICA → «Factibilidad»



### VIABILIDAD:

- No se trata de una inversión inmobiliaria destinada a la venta que venga determinada y responda a valores de mercado.
- La alternativa 2 responde más adecuadamente a las necesidades de la empresa
- La monetización de las cesiones es un coste asumible en el coste total de la inversión.

SOSTENIBILIDAD ECONOMICA → «Impacto en la Hacienda pública»

Gastos: Ninguna de las alternativas propuestas implica inversión municipal

Ingresos: Tasas e Impuestos: directos (contribución urbana, impuesto de actividad económica e impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos), indirectos (impuestos sobre construcciones, instalaciones y obras), por la tramitación de planes y proyectos.

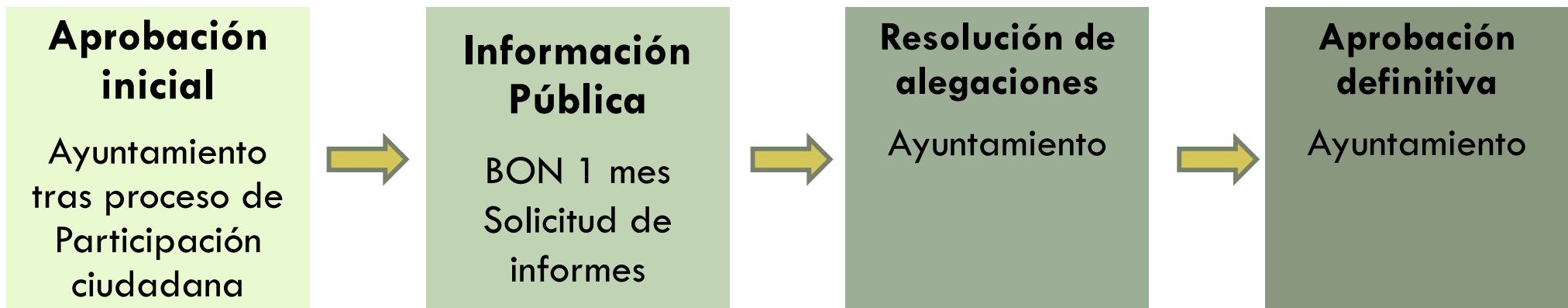


**SOSTENIBILIDAD:** La actuación es viable económicamente sostenible para la hacienda pública

**La Modificación del Plan incluirá la correspondiente memoria de viabilidad y sostenibilidad económica.**

# MARCO NORMATIVO. TRAMITACIÓN

PEAU único que contenga todas las actuaciones previstas o varios documentos individualizados en función de las necesidades de la empresa



## 10. PREGUNTAS Y SUGERENCIAS

- **SESIÓN INFORMATIVA**

29 de junio de 2026 a las 18.00 h. Ayto del Valle de Elorz

- **APORTACIÓN DE SUGERENCIAS**

Hasta el **31 de julio de 2026**

- En la dirección de correo electrónico

[participacionpositiva@gmail.com](mailto:participacionpositiva@gmail.com) asunto:

*“Participación PEAU 3P Biovian”*

- En el registro general del Ayuntamiento.

- **EL PLAN DE PARTICIPACIÓN**

Quedará expuesto en la **página web** del Ayuntamiento de Noain





**PROCESO DE  
PARTICIPACIÓN PREVIO A  
LA ELABORACIÓN DEL  
PLAN ESPECIAL DE  
ACTUACIÓN URBANA  
(PEAU)**

**PARCELAS CATASTRALES  
429, 544 Y 747 DEL  
POLÍGONO 1 NOÁIN**

**MUCHAS GRACIAS**