



MODIFICACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DEL

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE ARS-3 (ARROSADÍA-LEZKAIRU)

1.- MEMORIA

1.1.-ANTECEDENTES.

1.2.- OBJETO.

1.3.- JUSTIFICACIÓN.

2.-MODIFICACIÓN PARA GRAVAR PARCELAS.

2.1.-DESCRIPCIÓN.

2.2.- CARGAS QUE SE CONSTITUYEN.

2.3.- RÉGIMEN JURÍDICO.

2.4.- NUEVA DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS.

3.-MODIFICACIÓN RELATIVA A ELIMINACIÓN DE INDEMNIZACIÓN RECONOCIDA.

1.- MEMORIA

1.1.- ANTECEDENTES

1.1.a. Sobre la reparcelación:

Con fecha 28 de noviembre de 2006, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Pamplona aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Sector I/SI, IV/SI, XVI/SI, XIX/SI y Sistemas Generales Adscritos al Área de Reparto ARS-3 – Arrosadía-Lezkairu.

El acuerdo fue publicado en el BOLETÍN OFICIAL de Navarra nº 5, de 10 de enero de 2007, y devino firme con la resolución de los recursos interpuestos en vía administrativa, conforme a lo dispuesto en el 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 21 de diciembre de 2007 se aprobó una modificación y rectificación de errores del documento. Tras detectarse una serie de desajustes en el mismo, se aprobó el Texto Refundido de la Reparcelación, en fecha 25/11/2008, por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Pamplona.

Con posterioridad se han aprobado y publicado cuatro correcciones de errores del documento (BON 29-03-2010, 11-09-2013, 18-12-2017 y 29-04-2019).

Por acuerdo de Junta de Gobierno Local de 22 de mayo de 2012 (BON 5 de julio) se aprobó definitivamente una modificación del texto refundido de dicho Proyecto de Reparcelación.

Según la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación, las cargas del sector son las siguientes:

- Costes de todos aquellos proyectos que hayan obtenido como mínimo la aprobación inicial
- Costes de las indemnizaciones que corresponden a cada propietario de edificios, obras, instalaciones o actividades que deben ser demolidas o trasladadas a consecuencia de la nueva ordenación

- Coste total de las indemnizaciones por servidumbres, cargas, derechos de arrendamiento y cualquier otro derecho incompatible con la nueva ordenación
- Coste de las obras de urbanización
- Coste de las obras de tanque de tormentas, STR e infraestructuras asociadas
- Coste de las cargas de urbanización correspondientes al 10% de aprovechamiento del sector que debe ser entregado al Ayuntamiento libre de cargas de conformidad con la LF 35/02
- Coste de escrituración, inscripciones registrales, tasas municipales, etc, incluidos los costes de gestión económica y urbanística previstos en el art. 34.41 LF 2/1995 de 10 de marzo, de Haciendas Locales de Navarra.

Los conceptos anteriores quedaron desglosados económicamente de la siguiente manera, excluyendo IVA:

- Honorarios Plan Parcial: 155.434,16 €
- Honorarios Proyecto Reparcelación: 150.253,03 €
- Honorarios Proyecto de Urbanización: 513.278,16 €
- Honorarios Dirección de obras: 4.280.000,00 €
- Indemnizaciones: 56.311.639,00 €
- Costos de las obras de urbanización: 151.385.855,00 €
- Coste de adquisición de terrenos, ocupación obras y afecciones externas: 1.862.000,00 €
- Coste obras STR: 1.616.750,00 €
- Coste obras tanque de tormentas: 1.282.950,00 €
- Notarías y registros: 800.000,00 €
- 2% Gestión económica: 4.351.164,27 €
- 2% Gestión urbanística: 4.351.164,27 €

Ascendiendo a un total de 277.060.541,88 €, IVA excluido.

En función de las diferentes unidades urbanísticas, las obras que están contabilizadas en la cuenta de liquidación del Área de Reparto ARS-3 son las siguientes:

- U.I- I/S1 Santa Lucía, obras de derribos y urbanización
- U.I- IV/S1, GSA-1, GSA-2 Aranzadi, obras de derribos y urbanización
- U.I- V/GSA-2 Magdalena, obras de derribos

- U.I- VII/GSA-1, GSA-2 Trinitarios, obras de derribos
- U.I- XI/GSA-1, GSA-2, GSA-3, GSA-4 Berichitos, obras de derribos
- U.I- XII/GSA-1 Mendebalde, obras de derribos
- U.I- XV/GSA-1 Ensanche, obras de derribos
- U.I- XVI/S1, GSA-1, GSA-2 Lezkairu, obras de derribos y urbanización
- U.I- XIX/S1 Arrosadía, obras de derribos y urbanización

1.1.b. Sobre las obras de urbanización:

Con fecha 28 de noviembre de 2006, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Pamplona aprobó definitivamente el proyecto de urbanización de las unidades urbanísticas I/S1, IV/S1, XVI/S1, XIX/S1, XV/GSA1, XVI/GSA1 y XVI/GSA2 pertenecientes al área de reparto ARS-3 del Plan Municipal de Pamplona.

El proyecto general de urbanización contemplaba la ejecución del ámbito a través de diversas fases a lo largo del tiempo, de modo que, en los sectores de mayor ámbito, Lezkairu y Arrosadía, los planos del proyecto general plantearon su ejecución en varias fases: tres fases para Lezkairu y otras tres para Arrosadía.

No obstante, las diferentes necesidades que ha ido requiriendo la ciudad, la demanda de los promotores de las parcelas edificatorias, la imposibilidad de acometer zonas debido a preexistencias en uso (Pamplonica, gasolinera avda. Zaragoza, etc.), la imposibilidad de iniciar obras por depender de la tramitación de PSIS con otros términos municipales, etc., han dado lugar a una mayor subdivisión de fases que las previstas en fase de proyecto.

Esta estructura de fases se ha desarrollado en función de diferentes necesidades: ejecutar ámbitos de urbanización de viales principales para así mejorar la comunicación rodada de la ciudad, demanda de los promotores para la ejecución de parques y espacios singulares (plazas) que sirvan de esparcimiento a los usuarios de los nuevos edificios, etc.

La realidad de la contratación por fases ha permitido poner en uso importantes bolsas de suelo (todo Lezkairu y Arrosadía) y acompañar las peticiones de cuotas a los propietarios del mismo, en unos años que han coincidido especialmente con momentos de crisis inmobiliaria.

A pesar de no estar completamente finalizada la urbanización, se ha permitido la edificación simultánea, garantizado el pago de las cuotas de urbanización por parte de los promotores interesados en edificar.

Desde el año 2006 se han ido realizando diferentes fases de urbanización y cronológicamente el proceso ha sido el siguiente:

U.I XVI- LEZKAIRU:

- Diciembre 2006 a febrero 2008: Sistema General U.I XVI GSA-1 Vial C/Egües-Monjardín
- Mayo 2007 a Abril 2009: 1ª Fase urbanización Lezkairu (vial Juan Pablo II)
- Septiembre 2008 a Marzo 2012: 3ª Fase urbanización Lezkairu
- Junio 2011 a Diciembre 2011: 6ª Fase urbanización Lezkairu (Plaza del Frontón)
- Julio 2011 a Mayo 2012: Rotonda J
- Septiembre 2011 a Junio 2013: S.T.R (subestación eléctrica)
- Septiembre 2012 a Enero 2013: Obras complementarias 3ª fase Lezkairu (zona edificios consolidados Fuente de la Teja)
- Diciembre 2012 a Diciembre 2013: 7ª fase Lezkairu (Parque Central- Parque de “Alfredo Landa”)
- Septiembre 2013 a Abril 2015: Parque Norte (Parque de las “Pioneras”)
- Diciembre 2014 a Mayo 2015: Obras de refuerzo del colector y emisario en la red de saneamiento de Lezkairu
- Mayo 2015 a mayo de 2016: Obra de ejecución de la “Central de Recogida Neumática de Basuras”. No se empezó a ejecutar hasta que no hubo suficiente demanda de ocupación de viviendas
- Septiembre de 2015 a noviembre de 2016: 8ª Fase Lezkairu (Plaza Central- Plaza de “Maravillas Lamberto”),
- Noviembre de 2017 a mayo de 2018: 9ª fase Lezkairu: desarrollo de la ladera situada junto a las antiguas casas del Soto de Lezkairu.
- Septiembre de 2021 a junio de 2022: 11ª fase de Lezkairu: nuevo colector de pluviales necesario para el cumplimiento de la normativa de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona, de acuerdo con su informe de 24 de junio de 2020. La redacción del proyecto se encuentra en licitación con previsión de adjudicar en febrero de 2021.

Queda pendiente la contratación y ejecución del resto de obras de la Plaza Central que consisten en la urbanización sobre las tapas de los sótanos de los futuros edificios, pero hasta que estos edificios no estén construidos (al menos su estructura), no se podrá ejecutar toda la urbanización. **Se plantea una modificación puntual de la reparcelación con la finalidad de**

imputar la carga correspondiente a la segunda fase de urbanización de la plaza (obras correspondientes a las tapas de garaje), a las parcelas de la manzana L23.

U.I.XIX – ARROSADÍA:

- Noviembre 2007 a octubre 2009: 1ª Fase Arrosadía (2ª fase ARS3)
- Abril 2010 a diciembre 2010: 4ª Fase ARS3 (Parque Ilargui Enea)
- Marzo 2012 a abril 2014: 5ª Fase ARS3 (Lago Arrosadía)
- Febrero 2015 a noviembre 2016: Camino peatonal margen río Sadar.
- Abril de 2021 a agosto de 2021: 10ª fase de Lezkairu: terminación de la urbanización situada en la parcela que ocupaba la antigua estación de servicio “La Milagrosa”. Las obras se encuentran en licitación. Además, se incluyen en la licitación pequeñas obras de remates de la urbanización.
- Dentro de las actuaciones previstas en la cuenta de liquidación provisional se encontraba la construcción de un depósito de retención de aguas de tormenta (DRAT) en la zona de Azpilagaña. De acuerdo con el último informe de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona, esta es una actuación que la MCP acometería y costearía a futuro. Sin embargo, considera necesaria la realización de una infraestructura de recogida de aguas pluviales a lo largo de la calle Adela Bazo, para garantizar el correcto funcionamiento de la red. La redacción del proyecto correspondiente a esta infraestructura se encuentra en licitación.

U.I.IV – ARANTZADI:

- Enero 2011 a abril 2011: Infraestructuras S1
- Se han demolido la mayor parte de los derribos previstos del proyecto a excepción de casa Arraiza y casa Gurbindo que se han consolidado, Casa de Soto que también se ha conservado y un frontón que se prevé rehabilitar e integrar.
- El Plan Parcial de la ARS-3 contemplaba el desvío del colector C-2 a su paso por el Parque de Arantzadi con el objeto de sacar el actual colector de suelos privados discurriendo el nuevo trazado del colector por espacio público según los nuevos viales creados en el parque. El actual trazado del colector y la futura disposición de las parcelas resultantes del desarrollo de la ARS-3 en Arantzadi, permiten el acceso a través de lugar público, a los puntos de registro del colector C-2. Se está gestionando con Mancomunidad de la Comarca de Pamplona la posibilidad de no realizar en este momento la obra de desvío del colector C-2 a su paso por el parque de Arantzadi.

U.I.V – MAGDALENA:

- Los derribos se han realizado, no queda nada pendiente de ejecución de obras respecto a la cuenta de liquidación.

U.I.VII – TRINITARIOS:

- Los derribos se han realizado, no queda nada pendiente de ejecución de obras respecto a la cuenta de liquidación.

U.I. XI – BERICHITOS:

- Los derribos se han realizado, no queda nada pendiente de ejecución de obras respecto a la cuenta de liquidación.

U.I.I – SANTA LUCÍA:

- Se derribaron las naves de “Pollos Iriarte” así como las naves del Matadero de “La Protectora” y “Vacuno de Navarra”, las cuales han abandonado las instalaciones el 31 de diciembre de 2016.
- Septiembre de 2018 a mayo de 2019: se ejecutaron las obras de urbanización correspondientes a esta unidad.

1.1.c. Sobre las peticiones de cuotas correspondientes al saldo de la cuenta de liquidación:

A fin de afrontar los gastos urbanísticos derivados de la reparcelación, y que en el documento reparcelatorio se estimaron en 227.060.541,89 euros, se han solicitado cantidades a cuenta a los propietarios de la siguiente manera:

ACUERDO CONSEJO	IMPORTE	% SOBRE TOTAL
12/01/07	81.300.204,13 €	36,00%
14/05/08	22.928.004,17 €	10,00%
21/10/09	30.728.488,22 €	14,00%
19/05/10	21.845.789,90 €	10,00%
04/05/11	18.634.777,09 €	8,00%
28/03/12	12.555.967,26 €	6,00%
24/10/18	2.220.376,97 €	1,00%
PENDIENTE	36.846.934,15 €	16,00%

1.2. OBJETO

Es objeto del presente documento la modificación del Proyecto de Reparcelación del Sector de referencia con objeto de trasladar a los propietarios de las parcelas L-23.1 a 3 la obligación de ejecutar la 2ª fase de la urbanización de la Plaza Central que, al tratarse de una urbanización sobre las tapas de los sótanos de los futuros edificios, no se podrá ejecutar hasta

que los edificios no estén contruidos. De esta manera se podrá aprobar la Cuenta de Liquidación Definitiva del Área de Reparto sin posponer este coste para su asunción futura por todos los propietarios de suelos.

Además, se procede a eliminar la indemnización inicialmente prevista a favor de Iberdrola por la desaparición de las infraestructuras de transformación que poseía en el ámbito, dado que las mismas han sido repuestas a costa de la Cuenta de Liquidación del Proyecto de Reparcelación.

1.3. JUSTIFICACIÓN

La modificación del Proyecto de Reparcelación se formula de oficio por el Ayuntamiento de Pamplona, de conformidad con lo establecido en el artículo 177 del Decreto Foral Legislativo 1/2017 que aprobó el texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

2.- MODIFICACIÓN PARA GRAVAR PARCELAS

2.1. DESCRIPCIÓN

El Proyecto de Urbanización del Área de Reparto ARS-3 Lezkairu_Arrosadía, incluye dentro de la urbanización general, con cargo a la Cuenta de Liquidación como carga del Área de Reparto, la ejecución urbanizadora de parte de la superficie de las parcelas L-23.1, L-23.2 y L-23.3, concretamente de las superficies de uso público en superficie y propiedad privada en subsuelo, superficies ubicadas encima de parte de sus sótanos destinados a garajes.

Con la presente modificación se procede a imponer una nueva carga registral a las parcelas afectadas por esta singularidad, cuya construcción en altura no se ha iniciado todavía, consistente en la obligación de ejecutar estos espacios de urbanización general, añadiendo una nueva carga registral sobre las tres parcelas afectadas, de manera que conste expresamente y quede ratificada registralmente la obligación de realizar la urbanización de estas superficies, simultáneamente con la edificación, y se garantiza al Ayuntamiento la finalización de las mismas antes de la solicitud de la licencia de ocupación de los nuevos edificios contruidos.

De esta manera, se compensa la nueva obligación de ejecución de estas obras de urbanización por una aportación económica, a cargo de la cuenta de liquidación provisional, calculada con el presupuesto del proyecto de urbanización aprobado en 2014 actualizado a día de hoy con un incremento del 10%. Esta cuantía estimada asciende a 495.409,95 € (IVA no incluido), por obra, a lo que hay que añadir un coste de 36.000,00 € (IVA no incluido) por dirección

facultativa, se entregará al propietario de dichas parcelas afectadas por la nueva carga, con el fin de que cuando vaya a construir los edificios en altura en las parcelas de su propiedad, urbanice estos espacios de uso público en superficie, con el fin de acabar de forma razonable la obra urbanizadora.

En proporción al total de aprovechamiento en UAS (unidades de aprovechamiento) asignadas a cada una de las parcelas, la carga estimada que corresponde a cada una de ellas se desglosa de la siguiente manera:

L23.1.	(40,91%)	217.399,81 € (IVA no incluido)
L23.2.	(41,89 %)	222.607,63 € (IVA no incluido)
L23.3.	(17,20%)	91.402,51 € (IVA no incluido)
L23	(100%)	531.409,95 € (IVA no incluido)

Por ello y en cumplimiento de este objetivo, se procede a modificar el vigente Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación del Sector I/SI, IV/SI, XVI/SI, XIX/SI y Sistemas Generales Adscritos al Área de Reparto ARS-3 – Arrosadía-Lezkairu, en el sentido de imponer una nueva carga registral a las parcelas L-23.1, L-23.2 y L-23.3, y sustituir la obligación de ejecución de las obras de urbanización correspondientes por una aportación económica a cargo de la cuenta de liquidación, como ya se ha expuesto.

2.2.- CARGAS QUE SE CONSTITUYEN.

Las parcelas L-23.1, L-23.2 y L-23.3, quedan gravadas con la obligación de urbanizar la parte de la parcela que puede estar destinada a aparcamiento subterráneo a la vez que su propietario procede a la construcción del nuevo edificio y sótano que en cada una de dichas parcelas deben ir ubicados. También urbanizará a su costa, la superficie no destinada a construcción elevada, de conformidad con las prescripciones establecidas en la separata de la octava fase (plaza central) del Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado para el Área de Reparto del Sector I/SI, IV/SI, XVI/SI, XIX/SI y Sistemas Generales Adscritos al Área de Reparto ARS-3 – Arrosadía-Lezkairu del Plan Municipal de Pamplona, obras de urbanización que deberán recogerse como anexo al Proyecto de Edificación y que deberán estar finalizadas para el momento en que se solicite la licencia de primera ocupación del nuevo edificio levantado en cada parcela.

2.3.- RÉGIMEN JURÍDICO.

A continuación se adjunta copia de la descripción de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación objeto de esta modificación, en la que se ha incorporado la nueva carga impuesta.

En todo lo no previsto en este Proyecto de Modificación General del de Reparcelación de la ARS-3 Arrosadía - Lezkairu, regirá el contenido íntegro del Plan Parcial de Arrosadía-Lezkairu, con las Modificaciones que en todo momento hayan sido tramitadas y aprobadas, y el Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación de la ARS-3 Arrosadía - Lezkairu.

Se solicita de la Sra. Registradora de la Propiedad del Registro número 7 de Pamplona la inscripción en los libros a su cargo, de cuantos actos jurídicos se contienen en el presente documento, de contenido registral, y especialmente, la constitución de la carga que se identifica en el apartado 2.2.

Se solicita, expresamente, la aplicación de las bonificaciones y exenciones fiscales de rigor, en lo que se refiere a los Impuestos de Actos Jurídicos Documentados, Transmisiones Patrimoniales e Impuesto Sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, por ser de aplicación lo dispuesto en el artículo 159 del Decreto Foral Legislativo 1/2017 referenciado.

2.3.-NUEVA DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS.

PARCELA L23.1

DESCRIPCIÓN: Parcela de uso residencial (libre) en el Sector I/S1, IV/S1, XVI/S1, XIX/S1 y sistemas generales adscritos (Área de reparto AR3) en Pamplona de 4.200 m2 ocupable en planta baja en un máximo de 1.800m2 quedando sobre el resto constituida una servidumbre gratuita y perpetua de uso público en superficie. Linda al Norte y Este, con vial público de nueva creación; Sur, con parcela L23.2, Oeste, con parcela LL5. Tiene un aprovechamiento de 16.687,00 uas.

ADJUDICATARIO: Proindiviso entre:

- AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA un 5,62% equivalente a 938,14 uas en compensación de parte de los derechos edificables derivados de la finca de proyecto aportada nº 64 de Lezkairu.
- AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA un 14,57% equivalente a 2.431,99 uas en compensación de parte de los derechos edificables derivados de la finca de proyecto aportada nº 87 de Lezkairu.

- AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA un 21,54% equivalente a 3.595,13 uas en compensación de parte de los derechos edificables derivados de la finca de proyecto aportada nº 3 de Ripa Berichitos.
- AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA un 1,20% equivalente a 199,65 uas en compensación de parte de los derechos edificables derivados de la finca de proyecto aportada nº 16 de Aranzadi.
- AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA un 36,39% equivalente a 6.071,83 uas en compensación de parte de los derechos edificables derivados de la finca de proyecto aportada nº 168 de Lezkairu.
- AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA un 20,68% equivalente a 3.450,26 uas en compensación de parte de los derechos edificables derivados de la finca de proyecto aportada nº 24 de Aranzadi.

CARGAS: De conformidad con lo preceptuado en el artículo 126 R.G.U. queda constituida una afección real en garantía del cumplimiento de las cargas de urbanización que se concreta en la cuenta de liquidación provisional.

La parcela queda gravada con la obligación de urbanizar la parte de la parcela que puede estar destinada a aparcamiento subterráneo a la vez que su propietario procede a la construcción del nuevo edificio y sótano que en dicha parcela deben ir ubicados. También urbanizará a su costa, la superficie no destinada a construcción elevada, de conformidad con las prescripciones establecidas en la separata de la octava fase (plaza central) del Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado para el Área de Reparto del Sector I/SI, IV/SI, XVI/SI, XIX/SI y Sistemas Generales Adscritos al Área de Reparto ARS-3 – Arrosadía-Lezkairu del Plan Municipal de Pamplona, obras de urbanización que deberán recogerse como anexo, al Proyecto de Edificación y que deberán estar finalizadas para el momento en que se solicite la licencia de primera ocupación del nuevo edificio levantado en la parcela.

PARCELA L23.2

DESCRIPCIÓN: Parcela de uso residencial (libre) en el Sector I/S1, IV/S1, XVI/S1, XIX/S1 y sistemas generales adscritos (Área de reparto AR3) en Pamplona de 4.200 m2 ocupable en planta baja en un máximo de 1.800m2 quedando sobre el resto constituida una servidumbre gratuita y perpetua de uso público. Linda al Norte, con parcela L23.1; Sur y Este, con vial público de nueva creación; Oeste, con parcela L23.3 y LL5. Tiene un aprovechamiento de 17.087,24 uas.

ADJUDICATARIO: Proindiviso entre:

- AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA en compensación de los derechos edificables derivados de las fincas de proyecto aportadas nº 27, 43, 57, 58, 67, 100, 108, 126, 161 y 181 de Lezkairu; en compensación de parte de los derechos edificables derivados de las fincas de proyectos aportadas nº 64 y 87 de Lezkairu; de las fincas nº 1, 2, 5, 18, 23, 28, 29, 30, 31, 33, 34 de Berichitos y de la finca nº 2 de Ripa de Berichitos.

CARGAS: De conformidad con lo preceptuado en el artículo 126 R.G.U. queda constituida una afección real en garantía del cumplimiento de las cargas de urbanización que se concreta en la cuenta de liquidación provisional.

La parcela queda gravada con la obligación de urbanizar la parte de la parcela que puede estar destinada a aparcamiento subterráneo a la vez que su propietario procede a la construcción del nuevo edificio y sótano que en dicha parcela deben ir ubicados. También urbanizará a su costa, la superficie no destinada a construcción elevada, de conformidad con las prescripciones establecidas en la separata de la octava fase (plaza central) del Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado para el Área de Reparto del Sector I/SI, IV/SI, XVI/SI, XIX/SI y Sistemas Generales Adscritos al Área de Reparto ARS-3 – Arrosadía-Lezkairu del Plan Municipal de Pamplona, obras de urbanización que deberán recogerse como anexo, al Proyecto de Edificación y que deberán estar finalizadas para el momento en que se solicite la licencia de primera ocupación del nuevo edificio levantado en la parcela.

PARCELA L23.3

DESCRIPCIÓN: Parcela de uso residencial (libre) en el Sector I/S1, IV/S1, XVI/S1, XIX/S1 y sistemas generales adscritos (Área de reparto AR3) en Pamplona de 2.640 m2 ocupable en planta baja en un máximo de 1.500m2 quedando sobre el resto constituida una servidumbre gratuita y perpetua de uso público en superficie. Linda al Norte con la parcela LL5; Sur y Oeste, con vial público de nueva creación; Este, con L23.2. Tiene un aprovechamiento de 7.014,48 uas.

ADJUDICATARIO: Proindiviso entre:

- AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA un 13,63% equivalente a 956,28 uas en compensación de parte de los derechos edificables derivados de la finca de proyecto aportada nº 16 de Aranzadi.
- AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA un 70,87% equivalente a 4.970,89 uas en compensación de parte de los derechos edificables derivados de la finca de proyecto aportada nº 41 de Lezkairu.

- AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA un 15,50% equivalente a 1.087,31 uas en compensación de parte de los derechos edificables derivados de la finca de proyecto aportada nº 87 de Lezkairu.

CARGAS: De conformidad con lo preceptuado en el artículo 126 R.G.U. queda constituida una afección real en garantía del cumplimiento de las cargas de urbanización que se concreta en la cuenta de liquidación provisional.

Se establece una servidumbre de paso de la galería de servicios de acuerdo con lo previsto en el Plan Parcial que se concretará en el correspondiente proyecto.

La parcela queda gravada con la obligación de urbanizar la parte de la parcela que puede estar destinada a aparcamiento subterráneo a la vez que su propietario procede a la construcción del nuevo edificio y sótano que en dicha parcela deben ir ubicados. También urbanizará a su costa, la superficie no destinada a construcción elevada, de conformidad con las prescripciones establecidas en la separata de la octava fase (plaza central) del Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado para el Área de Reparto del Sector I/SI, IV/SI, XVI/SI, XIX/SI y Sistemas Generales Adscritos al Área de Reparto ARS-3 – Arrosadía-Lezkairu del Plan Municipal de Pamplona, obras de urbanización que deberán recogerse como anexo, al Proyecto de Edificación y que deberán estar finalizadas para el momento en que se solicite la licencia de primera ocupación del nuevo edificio levantado en la parcela.

3.- MODIFICACIÓN RELATIVA A ELIMINACIÓN DE INDEMNIZACIÓN RECONOCIDA.

Se ha detectado una previsión indemnizatoria recogida en el Proyecto de Reparcelación inicial que debe ser rectificada. En la misma se recogía una previsión indemnizatoria a favor de IBERDROLA, S.A., por importe de **20.598** euros, desglosados en 6.108 € de la parcela catastral 987, en concepto Transformador, y de 14.490 € en la catastral 194, en concepto Edificio con destino transformador.

Dicha indemnización se ha abonado en parte, en concreto en un importe de **7.059,73** euros, al haber sido objeto de compensación en las peticiones de cuotas de urbanización provisionales a que la mercantil IBERDROLA, S.A. venía obligada a abonar como titular de parcela resultante L32.4 en el documento reparcelatorio:

2ª pet. Fondos: 1.486,14 €
3ª pet. Fondos: 1.991,75 €
4ª pet. Fondos: 1.416,21 €
5ª pet. Fondos: 1.207,86 €
6ª pet. Fondos: 813,85 €
7ª pet. Fondos: 143,92 €

Sin embargo, durante la ejecución de las obras de urbanización y con cargo a los gastos del área de reparto ARS-3, se ha llevado a cabo la ejecución de las instalaciones eléctricas necesarias para dar cobertura a la zona objeto de la actuación, tanto en el transcurso de la ejecución de los Sistemas Generales adscritos como en la 3ª fase de obras de urbanización, y cediendo las mismas a la entidad IBERDROLA, S.A.

Dado que la indemnización prevé compensar la pérdida de un elemento adscrito al servicio eléctrico de la zona que ha sido reparcelada, en base a su coste de reposición a nuevo, y que dicha reposición ha sido efectuada sin coste alguno para la entidad IBERDROLA, no procede abonar indemnización alguna por la desaparición de los Transformadores por haber sido ya cedidos los nuevos, construidos en sustitución de aquéllos. A tal fin, tras la aprobación de esta corrección de error se procederá a:

- la corrección del saldo de la cuenta de indemnizaciones a efectos de su liquidación final, y
- la regularización de las compensaciones que se produjeron con las peticiones de fondos a la entidad, como propietaria de suelos resultantes, con la consiguiente devolución de los 7.059,73 euros a que ascendía el importe de las cuotas de urbanización adeudadas por IBERDROLA S.A.

Pamplona, marzo de 2021.

Fdo.: Amaia Anaut Izco

Directora de Gestión Urbanística de Gerencia de Urbanismo.

Fdo.: Begoña García Revuelto

Fdo.: Marisol Alegría Ezquerro

Asesoría Jurídica de Gerencia de Urbanismo.