



**Modificación del Proyecto de Reparcelación del Sector V/S1, y Sistema General Adscrito  
V/GSA-2 del Área de Reparto ARS-1 de la UI. V “Chantrea” del Plan Municipal de Pamplona  
(Cuenta de Liquidación Provisional)**

**1.- MEMORIA**

1.1.- OBJETO.

1.2.- ANTECEDENTES.

1.2.a. Sobre la reparcelación.

1.2.b. Sobre las obras de urbanización.

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

1.2.d. Sobre la modificación del plan parcial.

1.3.- JUSTIFICACIÓN.

**2.- MODIFICACIÓN CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.**

2.1.- DESCRIPCIÓN.

2.2.- RÉGIMEN JURÍDICO.

2.2.a. Normativa aplicable a la presente modificación de la reparcelación

2.2.b. Contenido que se modifica de la reparcelación: la actualización de la cuenta de liquidación provisional.

2.2.c. Procedimiento de aprobación de la modificación de la reparcelación.

TABLA 1: HOJA RESUMEN PROYECTO DE URBANIZACIÓN ACTUALIZADO

TABLA 2: PREVISIÓN ECONÓMICA DEL COSTO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN POR FASES

TABLA 3: CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ACTUALIZADA (2021)

TABLA 4: CARGA POR PROPIETARIO Y PARCELA



## **1.- MEMORIA**

### **1.1. OBJETO**

Es objeto del presente documento la modificación del Proyecto de Reparcelación del Sector de referencia a fin de actualizar la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 9 de junio de 2011.

### **1.2.- ANTECEDENTES**

#### **1.2.a. Sobre la reparcelación:**

Con fecha 9 de junio de 2011, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Pamplona aprobó definitivamente el proyecto de Reparcelación del Sector V/S1, y Sistema General Adscrito V/GSA-2 del Área de Reparto ARS-1 de la U.I. V “Chantrea Sur” del Plan Municipal.

El acuerdo fue publicado en el BOLETÍN OFICIAL de Navarra nº 124, de 24 de junio de 2011, 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 9 de junio de 2011 se aprobó definitivamente el “Proyecto de la Redelimitación del Área de reparto ARS-1, Unidad de ejecución S1 y GSA-2 de la U.I. V del Plan Municipal (Chantrea Sur)”, publicándose en el BOLETÍN OFICIAL de Navarra nº125 de 27 de junio de 2011.

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

- Costo del planeamiento de desarrollo y de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación.
- Costes de las indemnizaciones que corresponden a cada propietario de edificios, obras, instalaciones o actividades que deben ser demolidas o trasladadas, e incluso destrucción de plantaciones, como consecuencia de que así lo exija la ejecución de los planes, por haber quedado declaradas fuera de ordenación.
- Costo total de la extinción de las servidumbres, cargas, derechos de arrendamiento y cualesquiera otros que sean incompatibles con el nuevo Planeamiento.
- Diferencias de adjudicación, por excesos o defectos de aprovechamiento, que se atribuyan a determinados propietarios, a excepción de los casos en los que opere la transferencia del aprovechamiento deficitario a una o varias unidades excedentarias.
- Costo de las obras de urbanización, es decir, de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía, alumbrado público, arbolado jardinería, previstos en el planeamiento y que sean de interés para la Unidad o Sector, que se calcularán con arreglo al Presupuesto contenido en el Proyecto de Urbanización.

Evaluadas económicamente todas las cargas indicadas, de acuerdo con el documento reparcelatorio aprobado, en la Cuenta de Liquidación Provisional se contabilizaron los siguientes costos estimativos que se ocasionan como consecuencia de esta actuación urbanística (IVA no incluido):

- Redacción Plan Parcial: 42.000,00 €.
- Tasas publicación acuerdos en BON: 300 €
- Levantamiento topográfico: 3.760 €.
- Redacción del Proyecto de Reparcelación: 90.502 €.



- Redacción del Proyecto de valoraciones e indemnizaciones: 11.764 €.
- Redacción del Proyecto de Urbanización, Electrificación, Alumbrado, Derribos y Seguridad y Salud 372.000 €.
- Certificaciones registrales: 1.355,28 €.
- Inscripción registral del Acta de Reparcelación: 6.570 €.
- Dirección del Proyecto de Urbanización, Electrificación, Alumbrado, Derribos y Seguridad y Salud: 159.000 €.
- Ejecución material de la obra de urbanización, electrificación, alumbrado, derribos y seguridad y salud: 7.439.800,36 €.
- Ejecución material reurbanización calle Cascante y urbanización sistema general: 158.130,78 €.
- Coordinación Seguridad y Salud: 47.000 €.
- Adquisición de terrenos para calle de borde, antes situados en término municipal de Burlada y hoy en Pamplona (sistema local viario): 1.096.000,00
- Contribución sobre el costo de media pasarela peatonal sobre el río Arga: 540.000 €.
- Indemnizaciones por derribos, desalojos y traslados: 1.709.672,20 €.
- 4% por gestión urbanística y económica de esta actuación: 467.144,18 €

Ascendiendo el costo estimado de la cuenta de liquidación provisional a un total de **12.144.968,80 €, IVA excluido**. Tomando la totalidad del aprovechamiento urbanístico con obligación a contribuir en dicho gasto (**56.895,72 uas**), cada metro cuadrado homogeneizado debe soportar en esta reparcelación un costo económico de **213,460147788 €/ua.**

### **1.2.b. Sobre las obras de urbanización:**

Con fecha 16 de abril de 2007 el Consejo de la Gerencia aprueba definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Pamplona, que afecta al Sector V/S-1 del ARS-1 del Plan Municipal de Pamplona (La Magdalena).

El Texto Refundido del Proyecto de Urbanización de la unidad S-1 del Área de Reparto ARS-1 de la U.I. V (Txantrea Sur), se redactó por encargo de la Junta de Compensación de esta unidad y se aprobó definitivamente por parte del Consejo de la Gerencia de Urbanismo el 30 de enero de 2013.

Con fecha 28 de noviembre de 2018, el Consejo de la Gerencia acuerda iniciar el procedimiento para adjudicar el contrato de redacción de la actualización del Proyecto de Urbanización de la unidad S-1 del ARS-1 de la Magdalena, Redacción de la Separata de la 1ª Fase (S-1) y, en su caso, la Dirección de las obras de la 1ª Fase (S-1 y Parque). Dicho contrato fue adjudicado el 15 de mayo de 2019 al equipo formado por CIMA INGENIEROS S.L.U. y SERGIO MURILLO SALDÍAS por un importe de 269.600,00 (IVA no incluido).

El 11 de diciembre de 2019 el Consejo de Gerencia aprobó la actualización del Proyecto de Urbanización de la unidad S-1 del ARS-1 de la Magdalena y la Separata de la 1ª fase.

### **Obras de la 1ª Fase urbanización unidad S-1 y sistema general adscrito GSA-2 (parque):**

Por acuerdo del Consejo de la Gerencia de Urbanismo, el día 11 de diciembre de 2019, se aprobó el expediente de contratación, iniciando la apertura del procedimiento abierto con publicidad comunitaria, para la ejecución de las obras de urbanización de las 1ª fase de la unidad S-1 y del sistema general GSA-2. Dichas obras se licitan en dos lotes, siendo el LOTE 1, las obras correspondientes a la urbanización S-1 y el LOTE 2, las obras de urbanización correspondientes al sistema general (parque).

El presupuesto de licitación del LOTE 1 ascendía a 8.756.803,11 € IVA no incluido y el LOTE 2 a 1.950.730,87 € IVA no incluido.

El 17 de junio de 2020 fueron adjudicadas por el Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo a la UTE Excavaciones Fermín Osés S.L y Construcciones Mariezcurrena S.L, las obras correspondientes al LOTE 1, con un plazo de 12 meses, en la cantidad de 6.935.385,00 euros, IVA no incluido, un 20,80% de baja respecto al presupuesto de licitación. En el mismo día, el Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo adjudicó a la empresa Hermanos Lacunza S.L, las obras correspondientes al LOTE 2, con un plazo de 12 meses, en la cantidad de 1.811.867,87 euros, IVA no incluido, un 7,12 % de baja respecto al presupuesto de licitación.

Reunidos, el día 24 de agosto de 2020, la dirección técnica de las obras, la propiedad y las empresas adjudicatarias, firmaron de común acuerdo el ACTA DE REPLANTEO por el que se ordenó el comienzo de la obra correspondiente al LOTE 1 y al LOTE 2.

A día de hoy se está redactando la separata correspondiente a la segunda fase de la urbanización de la unidad S-1 y se prevé disponer de ella durante el mes de junio. Por lo tanto, la Gerencia dispondría del proyecto necesario para la licitación de las obras de la “2ª fase de urbanización de la unidad ARS1 S-1 de la Magdalena de la U.I. V (Txantrea) del Plan Municipal de Pamplona”, con la finalidad de licitar y comenzar las obras a lo largo de este año 2021.

El ámbito que se plantea en esta segunda fase completará la conexión del nuevo eje sur de comunicación de la urbanización de la Magdalena (realizado en la primera fase), con la calle de Ezcaba, desde el actual colegio de las “Jesuitinas” hasta alcanzar la zona de entrada del colegio “Irabia”. Asimismo, dará salida a la nueva calle a las actuales calles Mendigorriá, calle Echalar y calle Cáseda.

Tras la realización de la segunda fase de la urbanización, quedaría pendiente la ejecución del resto de fases que se corresponden con las plazas centrales situadas entre las manzanas, y los espacios libres de uso público ubicados sobre los garajes de las parcelas. Su ejecución dependerá del desarrollo de las edificaciones de las parcelas principalmente.



**1.2.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, se han solicitado cantidades a cuenta a las personas propietarias de la siguiente manera:

| ACUERDO CONSEJO | IMPORTE        |
|-----------------|----------------|
| 09/05/2012      | 3.557.760,42 € |
| 17/06/2020      | 3.263.529,25 € |
| 28/04/2021      | 4.890.923,91 € |

**1.2.d. Sobre la modificación del plan parcial**

Con fecha 19 de abril de 2007, el Pleno del Ayuntamiento de Pamplona aprobó definitivamente el Plan Parcial Chantrea Sur (Sector S1 y Sistema General adscrito V/GSA-2, parte) de la Unidad Integrada V del Plan Municipal, cuyo acuerdo y normativa fueron publicados en el Boletín Oficial de Navarra de 25 de mayo de 2007, Plan que sirvió como base para su posterior desarrollo a través del Proyecto de Reparcelación y del Proyecto de Urbanización correspondientes (enunciados anteriormente). Lógicamente, en el documento reparcelatorio, el reparto de las cargas de urbanización (cuenta de liquidación provisional) se realizó de manera proporcional al aprovechamiento urbanístico de cada parcela (UAs).

Con fecha 5 de noviembre de 2020, el Pleno del Ayuntamiento de Pamplona aprobó definitivamente una modificación del Plan Parcial (BON de 24 de noviembre de 2020). Los aspectos del Plan Parcial que se ven alterados en esta modificación se refieren a algunas

cuestiones volumétricas de “ordenanza” y a la forma de medir el aprovechamiento de proyecto de edificación residencial.

En cuanto a las cuestiones de “ordenanza” que aborda la modificación (retranqueos, vuelos, alturas de la edificación, condiciones bioclimáticas y espacios libres privados anexos a viviendas) en nada alteran las características de las parcelas, ni el aprovechamiento de proyecto (edificabilidad) ni el aprovechamiento urbanístico de cada parcela.

En cuanto a la forma de medir el aprovechamiento de proyecto de la edificación, en la modificación se ha incorporado la forma de medir establecida en el artículo 102 del Decreto Legislativo 1/2017, de 26 de julio (Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo). El citado artículo tiene por objeto tratar de compensar la pérdida de superficie útil que se ha producido en la edificación residencial como consecuencia de las nuevas exigencias normativas en materia de aislamiento térmico y acústico. Por tanto, desde un punto de vista teórico, aunque la superficie construida que finalmente puede construirse en cada parcela va a ser algo superior que la que se podía construir antes de la modificación del Plan Parcial (incremento de un 5%, aproximadamente), al no aumentarse teóricamente la superficie útil en relación a la que hubiese resultado inicialmente, no se produce incremento de rentabilidad. Por ese motivo, en la modificación del Plan Parcial no se han modificado ni los aprovechamientos de proyecto ni los aprovechamientos urbanísticos de las distintas parcelas, por lo que sigue siendo válida la totalidad del contenido de la Reparcelación vigente en cuanto a los aprovechamientos adjudicados en la misma a cada parcela, y, por tanto, en cuanto a la proporcionalidad del reparto de las cargas de urbanización. En consecuencia, el nuevo montante que se estime al actualizar los costes imputables a la actuación urbanística que nos ocupa volverá a repartirse proporcionalmente al aprovechamiento urbanístico de cada parcela, del mismo modo que se hizo en la Reparcelación vigente.

### 1.3. JUSTIFICACIÓN DEL INCREMENTO DEL COSTE DE LA URBANIZACIÓN

La modificación del Proyecto de Reparcelación se formula de oficio por el Ayuntamiento de Pamplona, de conformidad con lo establecido en el artículo 176 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo (actual artículo 177 del Decreto Foral Legislativo 1/2017 que aprobó el texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo).

La cuenta de liquidación provisional, aprobada con fecha 9 de junio de 2011 por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Pamplona, contemplaba una estimación económica para las obras de urbanización que ascendía a 7.597.931,14 € (IVA no incluido). El proyecto de urbanización aprobado definitivamente en enero de 2013 estima un coste económico para las obras de urbanización que asciende a 9.551.708,76 € (IVA no incluido), cuantía que ya supuso un incremento sustancial sobre la previsión de la cuenta de liquidación provisional. Finalmente, la actualización del proyecto de urbanización tramitado en 2020, estima como costes de urbanización una cuantía que asciende a 12.636.671,94 € (IVA no incluido)

|                       | CLP (2011)     | PU enero 2013  | PU actualizado  | PU adjudicada la 1ª fase |
|-----------------------|----------------|----------------|-----------------|--------------------------|
| OBRAS DE URBANIZACIÓN | 7.597.931,14 € | 9.551.708,76 € | 12.636.671,94 € | 11.585.935,29 €          |

Conforme a las estimaciones económicas expuestas y visto el incremento en la previsión inicial de la Cuenta de Liquidación Provisional para la ejecución de las obras de urbanización, corresponde tramitar la Modificación de la Cuenta de Liquidación Provisional del Proyecto de Reparcelación aprobado en 2011.

Ya se ha indicado que de la estimación inicial contemplada en el Proyecto de Reparcelación (año 2011), al redactarse el Proyecto de Urbanización (2012), se produjo el primer incremento del coste de la urbanización que cabe mencionar. Por otro lado, como consecuencia de la crisis

económica, el desarrollo del sector S1 no se reinició hasta el año 2020, en el que se tomó la decisión municipal de impulsar su urbanización. La Gerencia de Urbanismo aprobó la licitación de la actualización del proyecto de urbanización con la finalidad de revisar los precios y adaptarlos al mercado, así como a las normativas de las distintas Compañías y Servicios que habían sido modificadas entre el año 2012 y el año 2019. Por otra parte, y de acuerdo con el proceso de participación para la redacción del proyecto de ejecución del parque, las aportaciones de dicho proceso debían ser recogidas por parte de las licitadoras dentro de sus propuestas y valoradas conforme a las condiciones de la convocatoria. A este respecto, hay aportaciones que debían quedar reflejadas en la actualización del proyecto de "Urbanización de la unidad S-1 del ARS-1 de la Magdalena", principalmente en el tratamiento de la futura Avda. Corella, y que son las siguientes (copia literal de las conclusiones del proceso de participación):

- Estudio de las posibilidades de tratamiento del cruce en la zona de Irubide, valorándose positivamente la posibilidad de sustituir la rotonda recogida en el planeamiento por un cruce regulado por semáforos.
- Importancia de concebir la nueva calle como de servicio al barrio y la nueva zona de viviendas, impidiendo que se convierta en una conexión rápida, Casco Viejo-Burlada.
- Diseño de la calle con elementos de calmado del tráfico, dando prioridad a la circulación peatonal y ciclista, que permita una conexión fácil y segura entre el barrio y el parque.
- Convivencia peatonal –ciclista. Se entiende que los carriles bici deberían ir por la periferia del parque, dejando los caminos interiores para uso peatonal. Petición de que los carriles bici estén claramente separados de los caminos peatonales.

Por lo tanto, todos estos condicionantes se tuvieron en consideración a la hora de redactar la actualización del proyecto de urbanización.



En cuanto al presupuesto estimado de la actualización del proyecto de urbanización de la unidad S-1, el mismo asciende a 10.988.410,38 € de Presupuesto de Ejecución Material, 12.636.671,94 € de Presupuesto de Ejecución de Contrata (IVA no incluido). No obstante, al haberse licitado la primera fase de las obras de urbanización, es posible ajustar dicho montante con el “valor estimado del contrato” (adjudicación +10%) de la primera fase, siendo el montante total 11.585.935,29 euros (IVA no incluido)

## **2.- MODIFICACIÓN CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL**

### **2.1. DESCRIPCIÓN**

Además de la actualización de la Cuenta de Liquidación Provisional causada por el incremento del coste previsto de las obras de urbanización, en este momento se está en disposición de actualizar algunos de los conceptos enunciados en la Cuenta de Liquidación Provisional de la Reparcelación vigente. De esta forma:

-Las redacciones del Plan Parcial, del Proyecto de Reparcelación, del Proyecto de Valoraciones e indemnizaciones y del Proyecto de Urbanización, Electrificación, Alumbrado, Derribos y Seguridad y Salud han costado 442.970,43 Euros;

-La suma de las certificaciones registrales y de la inscripción registral del Acta de Reparcelación ha ascendido a 38.717,79 Euros;

-La adquisición de terrenos para la calle borde ha ascendido a 1.112.277,50 Euros;

-Las indemnizaciones han ascendido a 1.709.672 euros.

En las tablas que se adjuntan se reflejan los siguientes conceptos:

En la tabla 1, se contiene la hoja resumen del Proyecto de Urbanización actualizado.

En la tabla 2, se contiene la previsión económica del costo total por fases de ejecución.

En la tabla 3, se contienen la Cuenta de Liquidación Provisional aprobada en 2011 y la nueva Cuenta de Liquidación Provisional que se propone aprobar.

Y en la tabla 4 se indica el reparto de la nueva carga de urbanización que corresponde a cada propietario en cada una de las parcelas lucrativas.

Por último, desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación hasta el momento actual se han producido bastantes cambios de titularidad, por lo que se ha procedido a actualizar los titulares de las fincas resultantes, quedando reflejados en la tabla 4.

## **2.2.-RÉGIMEN JURÍDICO.**

### **2.2.a. Normativa aplicable a la presente modificación de la reparcelación.**

La normativa que regula la presente modificación de la reparcelación, aunque en el momento en el que se va a aprobar esta modificación está vigente 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, está constituida por la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, toda vez que ésta era la norma vigente cuando se aprobó el proyecto de reparcelación.

### **2.2.b. Contenido que se modifica de la reparcelación: la actualización de la cuenta de liquidación provisional.**

El artículo 152.1 de la Ley Foral 35/2002 regula que la aprobación definitiva de una reparcelación tiene los efectos siguientes:



- a) Transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.
- b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia
- c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente

Asimismo, el artículo 64 del Decreto Foral 85/95, de 3 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo de la Ley Foral 10/94, de 4 de Julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que se encuentra en vigor al no haber sido derogado por la Ley Foral 35/02, de 20 de Diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, establece que “ El Proyecto de Reparcelación comprenderá los siguientes datos: .....f) Cuantía del saldo de la cuantía de liquidación provisional en que queda gravada cada una de las fincas adjudicadas. “ y el artículo 65 prosigue : 1. Las anteriores determinaciones se reflejarán en la correspondiente Memoria, planos, cuenta de liquidación provisional ....”

Así pues, la cuenta de liquidación provisional es parte integrante y necesaria del proyecto reparcelatorio y su carácter es provisional en tanto no sean llevadas a cabo la totalidad de las obras de urbanización. Además, dicho capítulo es necesario puesto que de la suma de las partidas se obtendrá el importe que gravará las distintas fincas resultantes.

No obstante lo anterior, la cuenta de liquidación provisional aprobada con el proyecto de reparcelación no es inmutable hasta la aprobación de la cuenta definitiva sino que si durante la ejecución de la urbanización se comprueba la incorrección de las previsiones de gastos hechas, se puede modificar y rectificar la cuenta de liquidación provisional siguiendo para ello los preceptos que regulan el procedimiento del expediente de reparcelación que sean congruentes con el expediente de rectificación, como así lo reconoce entre otras la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de junio de 1994 en sus fundamentos de derecho noveno y décimo, fundamentos de derecho que se reproducen a continuación:



“NOVENO.- Como todo planeamiento está destinado a ser ejecutado, desde esta perspectiva debe analizarse la corrección de la afirmación que ha quedado indicada al final del fundamento anterior. Y para pronunciarse sobre la expresada corrección debe también tenerse presente el contenido del artículo 100.3 del Reglamento de Gestión, conforme al cual en la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación se incluirán, entre otros conceptos, el coste de las obras de urbanización, que se calculará «con arreglo a los presupuestos aprobados y, en su defecto, mediante una cifra estimativa, que establecerá razonadamente el propio proyecto de reparcelación». Resulta de lo que se acaba de indicar que si bien hay que partir en principio, cuando no hay presupuestos aprobados, y por lo que se refiere al coste de las obras de urbanización, de la cifra estimativa a la que se ha hecho antes referencia, lo que parece apoyar el criterio, antes indicado, de que no cabe dictar un acto administrativo como el recurrido en este proceso, sin embargo esta conclusión no puede estimarse acertada si se piensa en los supuestos en que se produzca una diferencia importante entre la cifra estimativa antes indicada y la posterior que, a la vista de los Proyectos de urbanización, fije el real coste de las obras a realizar. En estos supuestos si no se admite la posibilidad, llevada a cabo por la Administración en el caso que nos ocupa, de que se rectifique la inicial cifra estimativa, sería inviable la ejecución del planeamiento al no poderse financiar las obras de urbanización.

DECIMO.- A lo expuesto en el fundamento anterior hay que añadir que si bien hay que admitir la posibilidad de rectificación a la que se ha aludido al final de dicho fundamento, lógicamente al nuevo expediente que se tramite en relación con la repetida rectificación le son aplicables los preceptos que regulan el procedimiento del expediente de reparcelación que sean congruentes con el contenido del expediente de rectificación al que venimos aludiendo. Y esto sentado, obligado es entender que la sentencia recurrida ha aplicado correctamente el artículo 109.3 del Reglamento de Gestión en el caso que se enjuicia, pues, dada la gran diferencia existente entre las cifras en cuestión referidas a los costes de urbanización, lo que supone que se esté ante una rectificación, según la dicción del referido artículo 109.3, «en términos que afecten sustancialmente a su contenido general (el del proyecto de reparcelación) o a la mayor parte de los afectados», era necesaria la repetición del trámite de audiencia previsto en el expresado artículo.”

### **2.2.c. PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LA REPARCELACIÓN**

De conformidad, con lo dispuesto en la sentencia que se ha referido en el epígrafe anterior, la modificación de la cuenta de liquidación provisional debe tramitarse igual que la reparcelación.

A estos efectos y de conformidad con el artículo 151 de la Ley Foral 35/02, que, a su vez, remite a los artículos 76 y 74 de esta Ley Foral (artículos que regulan, respectivamente el procedimiento de aprobación de los planes de desarrollo y estudios de detalle) en lo referente al procedimiento de tramitación de este expediente, debe de ser el siguiente:

- a) La aprobación inicial se otorgará por el Ayuntamiento que lo hubiera formulado, sometiéndolo a continuación a información pública, como mínimo durante 20 días, mediante anuncio en el Boletín Oficial de Navarra y publicado, al menos, en los diarios editados en Navarra.
- b) A la vista de la información pública, el Ayuntamiento lo aprobará definitivamente con las modificaciones que procediesen. Si dichas modificaciones significaran un cambio sustancial del documento inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo período de información pública antes de otorgar la aprobación definitiva.
- c) El plazo máximo para acordar o denegar la aprobación inicial será de dos meses desde la presentación de la documentación completa en el Registro Municipal.

En caso de no producirse alegaciones en el periodo de información pública el documento será elevado para su aprobación definitiva, si procede

No obstante lo anterior, considerando que la modificación de la reparcelación es un acto administrativo, de conformidad con el apartado 1 del artículo 40 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, procede la notificación personal de la aprobación inicial y, en su caso, definitiva a aquellas personas que,



de conformidad con los antecedentes que obran en la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Pamplona, tenga la condición de interesadas.

Pamplona, junio de 2021.

POR LA GERENCIA DE URBANISMO DEL AYTO. DE PAMPLONA

Fdo.: Juan López Asensio, Arquitecto de la Gerencia de Urbanismo.

Fdo.: Maria Victoria Borja Etayo, letrada de la Gerencia de Urbanismo.

Fdo.: Amaia Anaut Izco, Directora del Servicio de Gestión de la Gerencia de Urbanismo.

RESUMEN DE PRESUPUESTOS DE PROYECTOS DE EJECUCIÓN

URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD S-1 DE LA MAGDALENA. PAMPLONA.

|                                                 | PEM                            | GG y BI                                 | CONTRATA     | IVA                             | TOTAL         |
|-------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------|--------------|---------------------------------|---------------|
|                                                 | Presupuesto Ejecución Material | Gastos Generales y Beneficio Industrial | PEM+GG y BI  | Impuesto sobre el Valor A adido | Contrata+IVA  |
|                                                 |                                | 15%                                     |              | 21%                             |               |
| FASE 1                                          | 7.614.611,40                   | 1.142.191,71                            | 8.756.803,11 | 1.838.928,65                    | 10.595.731,76 |
| FASE 2 URBANIZACIÓN NE                          | 2.325.473,19                   | 348.820,98                              | 2.674.294,17 | 561.601,78                      | 3.235.895,94  |
| FASE 3 PARCELA 2, PLAZA CENTRAL, ZONA ESTE      | 455.726,27                     | 68.358,94                               | 524.085,21   | 110.057,89                      | 634.143,10    |
| FASE 4 PARCELA 2 ZONA OESTE (sobre tapa garaje) | 70.179,32                      | 10.526,90                               | 80.706,22    | 16.948,31                       | 97.654,52     |
| FASE 5 PARCELA 2 ZONA NORTE (sobre tapa garaje) | 45.934,87                      | 6.890,23                                | 52.825,10    | 11.093,27                       | 63.918,37     |
| FASE 6 PARCELA 3 ZONA CENTRAL                   | 164.011,01                     | 24.601,65                               | 188.612,66   | 39.608,66                       | 228.221,32    |
| FASE 7 PARCELA 3 NORTE (sobre tapa garaje)      | 5.267,18                       | 790,08                                  | 6.057,26     | 1.272,02                        | 7.329,28      |
| FASE 8 PARCELA 3 ESTE (sobre tapa garaje)       | 31.544,53                      | 4.731,68                                | 36.276,21    | 7.618,00                        | 43.894,21     |
| FASE 9 PARCELA 3 OESTE (sobre tapa garaje)      | 30.856,61                      | 4.628,49                                | 35.485,10    | 7.451,87                        | 42.936,97     |
| FASE 10 PARCELA 4 ZONA CENTRAL                  | 120.002,95                     | 18.000,44                               | 138.003,39   | 28.980,71                       | 166.984,10    |
| FASE 11 PARCELA 4 NORTE (sobre tapa garaje)     | 3.763,00                       | 564,45                                  | 4.327,45     | 908,76                          | 5.236,21      |
| FASE 12 PARCELA 4 ESTE (sobre tapa garaje)      | 20.132,37                      | 3.019,86                                | 23.152,23    | 4.861,97                        | 28.014,19     |
| FASE 13 PARCELA 4 OESTE (sobre tapa garaje)     | 23.353,89                      | 3.503,08                                | 26.856,97    | 5.639,96                        | 32.496,94     |
| FASE 14 PEATONAL ENTRE PARCELAS 4 Y 5           | 77.553,79                      | 11.633,07                               | 89.186,86    | 18.729,24                       | 107.916,10    |

|                                                            |        |  |  |  |               |
|------------------------------------------------------------|--------|--|--|--|---------------|
| Suma Presupuestos de Ejecución Material                    |        |  |  |  | 10.988.410,38 |
| Gastos Generales y Beneficio Industrial                    | 15,00% |  |  |  | 1.648.261,56  |
| S U M A = Presupuesto de Ejecución por Contrata sin I.V.A. |        |  |  |  | 12.636.671,94 |
| I.V.A.                                                     | 21,00% |  |  |  | 2.653.701,11  |
| S U M A = Presupuesto Total con I.V.A.                     |        |  |  |  | 15.290.373,05 |

EL INGENIERO DE CAMINOS, CC. Y PP. Pamplona, octubre de 2019

  
BENITO SADA LACALLE  
Ingeniero de Caminos CC. y PP.

Fdo.- Benito Sada Lacalle  
Colegiado 7.271

EL ARQUITECTO



Fdo.- Sergio Murillo Saldias  
Colegiado nº 3.528



## TABLA 2: PREVISIÓN ECONÓMICA DEL COSTO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN POR FASES

### PREVISIÓN OBRA DE URBANIZACIÓN S-1 DE LA ARS-1 (MAGDALENA)

|                                                  |                       |
|--------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>DERRIBOS</b>                                  | 77.142,96 €           |
| <b>1ª FASE URBANIZACIÓN EN EJECUCIÓN</b>         |                       |
| (terminación estimada septiembre 2021)           |                       |
| VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO (adjudicación + 10%) | 7.628.923,50 €        |
| <b>TOTAL</b>                                     | <b>7.628.923,50 €</b> |

|                                |                       |
|--------------------------------|-----------------------|
| <b>2ª FASE DE URBANIZACIÓN</b> |                       |
| (inicio estimado final 2021)   |                       |
| OBRA                           | 2.674.294,17 €        |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>2.674.294,17 €</b> |

|                                                |                     |
|------------------------------------------------|---------------------|
| <b>FASES 3, 6, 10 Y 14 (PLAZAS INTERIORES)</b> |                     |
| (inicio estimado final 22)                     |                     |
| OBRA                                           | 939.888,12 €        |
| <b>TOTAL</b>                                   | <b>939.888,12 €</b> |

|                                                   |                     |
|---------------------------------------------------|---------------------|
| <b>FASES 4,5,7,8,9,11,12,13 (TAPAS DE GARAJE)</b> |                     |
| (inicio estimado final 22)                        |                     |
| OBRA                                              | 265.686,54 €        |
| <b>TOTAL</b>                                      | <b>265.686,54 €</b> |

**11.585.935,29 €**

**ÁREA DE REPARTO ARS-1 (SECTOR S1/V Y SISTEMA GENERAL ADSCRITO V/GSA-2)**  
**TABLA 3: CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ACTUALIZADA (2021)**

|                                                                                                 | Cuenta de Liquidación Provisional 2011 | Cuenta de Liquidación Provisional 2021 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Redacción del Plan Parcial                                                                      | 42.000,00                              |                                        |
| Tasa publicación acuerdos BON                                                                   | 300,00                                 |                                        |
| Levantamiento topográfico                                                                       | 3.760,00                               |                                        |
| Redacción del Proyecto de Reparcelación                                                         | 90.502,00                              |                                        |
| Redacción del Proyecto de Valoraciones e Indemnizaciones                                        | 11.764,00                              |                                        |
| Redacción del proyecto de Urbanización, Electrificación, Alumbrado, Derribos y Seguridad        | 372.000,00                             |                                        |
| <b>TOTAL PROYECTOS</b>                                                                          | <b>520.326,00</b>                      | <b>442.970,43</b>                      |
| Certificaciones Registrales                                                                     | 1.355,28                               |                                        |
| Inscripción registral del Acta de Reparcelación                                                 | 6.570,00                               |                                        |
| <b>TOTAL INSCRIPCIÓN REGISTRAL</b>                                                              | <b>7.925,28</b>                        | <b>38.717,79</b>                       |
| Dirección del proyecto de Urbanización, Electrificación, Alumbrado, Derribos y Seguridad        | 159.000,00                             | 265.434,19                             |
| Ejecución material de la obra de Urbanización, Electrificación, Alumbrado, Derribos y Seguridad | 7.439.800,36                           | 11.585.935,29                          |
| Ejecución material reurbanización Calle Cascante y Urbanización sistema general.                | 158.130,78                             | 0 (1)                                  |
| Coordinación Seguridad y Salud                                                                  | 47.000,00                              | 0 (2)                                  |
| Adquisición de terrenos para calle de borde, antes situados en término municipal de Burla       | 1.096.000,00                           | 1.112.277,50                           |
| Contribución sobre el costo de media pasarela peatonal sobre el río Arga                        | 540.000,00                             | 540.000,00                             |
| Indemnizaciones por derribos, desalojos y traslados                                             | 1.709.672,20                           | 1.709.672,20                           |
| Actualización Proyecto Urbanización y separatas                                                 |                                        | 165.911,49                             |
| <b>TOTAL FASE DE EJECUCIÓN</b>                                                                  | <b>11.149.603,34</b>                   | <b>15.379.230,67</b>                   |
| 4% por gestión urbanística y económica de esta actuación                                        | 467.114,18                             | 634.436,76                             |
| <b>TOTAL COSTO ESTIMADO (IVA excluido)</b>                                                      | <b>12.144.968,80</b>                   | <b>16.495.355,65</b>                   |
| <b>EUROS/UA</b>                                                                                 | <b>213,46014863</b>                    | <b>289,92261111</b>                    |
|                                                                                                 | <b>100%</b>                            | <b>136%</b>                            |

(1) Incluido en Ejecución material de obra de urbanización. (2) Incluido en honorarios p.u.

**ÁREA DE REPARTO ARS-1 (SECTOR S1/V Y SISTEMA GENERAL ADSCRITO V/GSA-2)**  
**TABLA 4: CARGA POR PROPIETARIO Y PARCELA**

| PARCELA | TITULAR                                                       | UAS COMPUTABLES PROPIETARIO | UAS COMPUTABLES PARCELA (1) | CARGA PROPIETARIO       | CARGA PARCELA | %                          |
|---------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------|---------------|----------------------------|
| 1a      | IZKI 2002 S.L.                                                | 968,4571                    |                             | 280.777,61              |               | 1,70216161                 |
|         | JOSE MIGUEL ECHAVARRY Y CIA S.C.                              | 968,4571                    |                             | 280.777,61              |               | 1,70216161                 |
|         | ABAIGAR PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN S.L.                         | 1.373,3167                  |                             | 398.155,56              |               | 2,413743432                |
|         | MENCOS DOUSSINAGUE JOAQUIN-IGNACIO                            | 136,8491                    |                             | 39.675,65               |               | 0,240526178                |
|         | TOTAL PARCELA 1a                                              |                             | 3.447,0800                  |                         | 999.386,43    |                            |
| 1b      | CONSTRUCCIONES ANDÍA S.A.                                     | 156,1178                    |                             | 45.262,08               |               | 0,274392873                |
|         | PROMOCIONES URQUIZA S.L.                                      | 838,7838                    |                             | 243.182,39              |               | 1,474247629                |
|         | ABAIGAR PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN S.L.                         | 468,3535                    |                             | 135.786,27              |               | 0,823178794                |
|         | FUNDACIÓN CIGANDA FERRER                                      | 116,5194                    |                             | 33.781,61               |               | 0,204794667                |
|         | NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDAS S.A. (Antes VINSa)               | 1.021,1055                  |                             | 296.041,57              |               | 1,794696514                |
|         | TOTAL PARCELA 1b                                              |                             | 2.600,8800                  |                         | 754.053,92    |                            |
| 1c      | PROMOCIONES URQUIZA S.L.                                      | 2.885,8800                  |                             | 836.681,86              |               | 5,072226892                |
|         | TOTAL PARCELA 1c                                              |                             | 2.885,8800                  |                         | 836.681,86    |                            |
| 1d      | PROMOCIONES URQUIZA S.L.                                      | 4.674,2900                  |                             | 1.355.182,36            |               | 8,215538913                |
|         | TOTAL PARCELA 1d                                              |                             | 4.674,2900                  |                         | 1.355.182,36  |                            |
| 1e      | PROMOCIONES URQUIZA S.L.                                      | 106,5000                    |                             | 30.876,76               |               | 0,187184555                |
|         | TOTAL PARCELA 1e                                              |                             | 106,5000                    |                         | 30.876,76     |                            |
| 1f      | NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDAS S.A. (Antes VINSa)               | 18,4761                     |                             | 5.356,64                |               | 0,03247362                 |
|         | CONSTRUCCIONES ANDÍA S.A.                                     | 4,6190                      |                             | 1.339,15                |               | 0,008118361                |
|         | ABAIGAR PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN S.L.                         | 54,3587                     |                             | 15.759,82               |               | 0,09554093                 |
|         | FUNDACIÓN CIGANDA FERRER                                      | 18,4761                     |                             | 5.356,64                |               | 0,03247362                 |
|         |                                                               |                             | 95,9299                     |                         | 27.812,25     |                            |
| 2       | Ayuntamiento de Pamplona (cesión 10%)                         | 0,0000                      |                             | 0,00                    |               | 0                          |
|         |                                                               |                             |                             |                         | 0,00          |                            |
| 3a      | BUILDINGCENTER, S.A.                                          | 8.395,2300                  |                             | 2.433.967,00            |               | 14,75546848                |
|         |                                                               |                             | 8.395,2300                  |                         | 2.433.967,00  | 0                          |
| 3b      | IZKI 2002 S.L.                                                | 68,6551                     |                             | 19.904,67               |               | 0,120668304                |
|         | JOSE MIGUEL ECHAVARRY Y CIA S.C.                              | 68,6551                     |                             | 19.904,67               |               | 0,120668304                |
|         | ABAIGAR PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN S.L.                         | 5.516,3191                  |                             | 1.599.305,64            |               | 9,695490486                |
|         | MENCOS DOUSSINAGUE JOAQUIN-IGNACIO                            | 168,9724                    |                             | 48.988,92               |               | 0,296986136                |
|         | BUILDINGCENTER, S.A.                                          | 639,0582                    |                             | 185.277,42              |               | 1,123209623                |
|         |                                                               |                             | 6.461,6599                  |                         | 1.873.381,31  |                            |
| 3c      | Ayuntamiento de Pamplona (cesión 10%)                         | 0,0000                      |                             | 0,00                    |               | 0                          |
|         | AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA (Patrimonial)                        | 4.518,1953                  |                             | 1.309.926,98            |               | 7,941186641                |
|         | CONSTRUCCIONES ANDÍA S.A.                                     | 199,5065                    |                             | 57.841,45               |               | 0,350652915                |
|         | PROMOCIONES OCEC S.A.                                         | 2.909,1191                  |                             | 843.419,41              |               | 5,113071968                |
|         | ABAIGAR PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN S.L.                         | 244,0991                    |                             | 70.769,85               |               | 0,429028934                |
|         | 7.870,9200                                                    |                             | 7.870,9200                  |                         | 2.281.957,68  |                            |
| 4a      | PROMOCIONES LAS PROVINCIAS S.L.                               | 3.674,3400                  |                             | 1.065.274,25            |               | 6,458025336                |
|         | CONSTRUCCIONES ANDÍA S.A.                                     | 3.674,3400                  |                             | 1.065.274,25            |               | 6,458025336                |
|         |                                                               |                             | 7.348,6800                  |                         | 2.130.548,49  |                            |
| 4b      | ISGA INMUEBLES S.A.U.                                         | 4.997,5400                  |                             | 1.448.899,85            |               | 8,783683584                |
|         |                                                               |                             | 4.997,5400                  |                         | 1.448.899,85  |                            |
| 4c      | ISGA INMUEBLES S.A.U.                                         | 4.756,2400                  |                             | 1.378.941,52            |               | 8,359574352                |
|         |                                                               |                             | 4.756,2400                  |                         | 1.378.941,52  |                            |
| 5       | COOPERATIVA VIVIENDAS SANTA TERESA DE JESÚS MACARPE 2005 S.L. | 75,9793<br>3.103,0707       |                             | 22.028,12<br>899.650,36 |               | 0,133541328<br>5,453961583 |
|         |                                                               |                             | 3.179,0500                  |                         | 921.678,48    |                            |
| 6       | HIJAS DE JESÚS (JESUITINAS)R.R.M.M.                           | 75,8400                     |                             | 21.987,73               |               | 0,133296494                |
|         |                                                               |                             | 75,8400                     |                         | 21.987,73     |                            |
|         | TOTAL                                                         | 56.895,7198                 | 56.895,7198                 | 16.495.355,65           | 16.495.355,65 | 100,00                     |
|         | Ayuntamiento de Pamplona en parcela 2, por 10% cesión         | 6.109,9100                  |                             |                         |               |                            |
|         | Ayuntamiento de Pamplona en parcela 3C, por 10% cesión        | 211,83                      |                             |                         |               |                            |
|         | TOTAL APROVECHAMIENTO SECTOR                                  | 63.217,4598                 |                             |                         |               |                            |