

Proyecto de **REPARCELACIÓN** **UE-18 Valtierra**

M.Teresa Arriazu Delmas

Arquitecta COAVN nº 4384

Septiembre 2025

Índice

- 1. Objeto de la Memoria**
- 2. Antecedentes Urbanísticos y Marco Legal Aplicable**
- 3. Ámbito de Actuación**
 - 3.1. Situación y delimitación
 - 3.2. Descripción catastral y registral
- 4. Situación Jurídica Actual**
- 5. Justificación de la Reparcelación**
- 6. Criterios de Valoración**
 - 6.1. Marco legal aplicable
 - 6.2. Principios aplicados
 - 6.3. Datos técnicos aplicados
 - 6.4. Consideraciones adicionales
- 7. Cuadro de Parcelas y Aprovechamientos**
 - 7.1. Parcelas aportadas
 - 7.2. Parcelas resultantes
- 8. Distribución de Cargas y Beneficios**
 - 8.1. Beneficios urbanísticos
 - 8.2. Cargas urbanísticas
 - 8.3. Compensación equitativa propietario privado

8.4. Cesión del 10 % del aprovechamiento público al Ayuntamiento de Valtierra

9. **Sistemas de Actuación y Gestión Urbanística**

9.1. Justificación de la elección del sistema

9.2. Entidad Urbanística de Gestión

9.3. Instrumentos de gestión vinculados

9.4. Garantías de ejecución

10. **Gastos de Urbanización y Desarrollo**

11. **Conclusión y Propuesta**

12. **Anexos**

- Anexo I: Documentación catastral
- Anexo II: Ficha Urbanística de la UE-18
- Anexo III: Estudio de Detalle de marzo de 2009
- Anexo IV: Cuadro de superficies, aprovechamientos y ocupación
- Anexo V: Cálculo del coste repercutido de urbanización
- Anexo VI: Documentación gráfica

1. Objeto de la Memoria

La presente memoria tiene por objeto la redacción del **Proyecto de Reparcelación** correspondiente a la **Unidad de Ejecución UE-18** del **Plan Municipal de Valtierra**, en el marco de lo dispuesto por 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 de Navarra.

Este instrumento de gestión urbanística tiene como finalidad articular la redistribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados, mediante la agrupación de fincas iniciales y su conversión en nuevas parcelas resultantes ajustadas a la ordenación pormenorizada prevista en el planeamiento. Se busca garantizar una ejecución ordenada, justa y proporcional de los usos urbanos establecidos en el planeamiento, facilitando con ello la transformación del suelo conforme a los intereses públicos y privados implicados.

En este caso concreto, el ámbito de actuación comprende las parcelas catastrales nº 711 y 712 del polígono 2 del término municipal de Valtierra, que en conjunto constituyen la totalidad del suelo de la Unidad de Ejecución UE-18. Estas parcelas están situadas en la calle Cabezo de la Junta, nº 24 y 26, y están afectadas por una modificación de alineaciones viarias regulada a través del correspondiente **Estudio de Detalle**, aprobado por el Ayuntamiento de Valtierra en marzo de 2009.

El Proyecto de Reparcelación se redacta bajo la modalidad de **reparcelación voluntaria por compensación**, sistema de gestión previsto en la legislación foral, lo que permite a los propietarios aportar sus terrenos y recibir, a cambio, solares urbanizados en proporción a su aportación y al aprovechamiento urbanístico reconocido.

Este documento incorpora toda la documentación técnica y jurídica necesaria para proceder a la aprobación y ejecución del reparto, incluyendo cuadros de equivalencias, distribución de aprovechamientos, cesiones obligatorias y justificación del cumplimiento de los principios de equidad y legalidad urbanística.

2. Antecedentes Urbanísticos y Marco Legal Aplicable

El ámbito de la Unidad de Ejecución UE-18 del municipio de Valtierra se encuentra incluido dentro del Plan Municipal aprobado, que establece su ordenación detallada con uso característico residencial. Esta unidad está formada por las parcelas catastrales nº 711 y 712 del polígono 2 y está sujeta a desarrollo mediante reparcelación, conforme al sistema de actuación por compensación.

En marzo de 2009, el Ayuntamiento de Valtierra promovió y aprobó un Estudio de Detalle específico para esta unidad, con el fin de reajustar las alineaciones de la calle Riel, respetando el aprovechamiento urbanístico total previsto por el planeamiento general. Este Estudio de Detalle fue tramitado conforme al artículo 62 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, hoy refundida en el Decreto Foral Legislativo 1/2017.

El planeamiento general no ha sido modificado en sus determinaciones estructurales ni en el aprovechamiento urbanístico de la UE-18, salvo en lo relativo al diseño viario, para adecuarlo a la continuidad urbana del tramo ya ejecutado en la misma calle.

El marco jurídico que sustenta este Proyecto de Reparcelación se encuentra en el Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Navarra, aplicando en particular los artículos relativos al sistema de actuación por compensación, los procedimientos de reparcelación voluntaria, los criterios de valoración, adjudicación, cesiones y distribución equitativa de cargas y beneficios entre propietarios.

Complementariamente, se ha tenido en cuenta la legislación vigente en materia catastral, registral, de propiedad y urbanización, así como las directrices técnicas derivadas del planeamiento y del Estudio de Detalle aprobado.

3. Ámbito de Actuación

3.1. Situación y Delimitación

La Unidad de Ejecución UE-18 se encuentra situada en el sector oeste del núcleo urbano de Valtierra, en el entorno de la calle Cabezo de la Junta y su conexión con la calle Riel, zona destinada a desarrollo de uso residencial.

El ámbito está delimitado por:

- Al norte, por la calle Cabezo de la Junta.
- Al este, por otras parcelas de uso urbano consolidadas.
- Al sur y oeste, por terrenos clasificados como suelo urbanizable o de transición hacia el medio rural.

El área delimitada constituye una unidad completa de actuación urbanística según el planeamiento vigente, con una superficie total de 14.450 m², dentro de la cual se concentran todas las actuaciones previstas para el desarrollo urbanístico residencial, incluyendo solares edificables, cesiones públicas, viales y zonas verdes.

La delimitación responde tanto a criterios funcionales como a la necesidad de ordenar de forma coherente el crecimiento de esta zona del municipio, y ha sido objeto de ajuste puntual mediante Estudio de Detalle aprobado por el Ayuntamiento para redefinir las alineaciones de la calle Riel.

3.2. Descripción Catastral y Registral

El ámbito de la UE-18 está formado por dos parcelas catastrales, ambas incluidas en el Polígono 2 del término municipal de Valtierra:

- **Parcela 711:** superficie de 13.579,82 m², de titularidad pública (Ayuntamiento de Valtierra).
- **Parcela 712:** superficie de 451,70 m², de titularidad privada.

Ambas parcelas forman parte de la **manzana 218**, según la documentación catastral vigente.

Desde el punto de vista registral, las fincas están inscritas en el Registro de la Propiedad correspondiente. La titularidad pública de la parcela 711 implica que el Ayuntamiento participa como propietario mayoritario en el sistema de compensación, lo que facilita la gestión directa del reparto de beneficios y cargas.

No constan afecciones urbanísticas registrales que impidan la ejecución del planeamiento ni derechos de terceros incompatibles con la reparcelación. En caso de ser necesario, se actualizará la información registral mediante los procedimientos establecidos conforme al artículo 149 y siguientes del Decreto Foral Legislativo 1/2017.

Según consta en la ficha catastral actualizada, la parcela 711, situada en la calle Cabezo de la Junta nº 24, tiene una superficie de 13.579,82 m² y está registrada íntegramente a nombre del Ayuntamiento de Valtierra, con uso asignado como suelo sin edificación.

La parcela 712, ubicada en la calle Cabezo de la Junta nº 26, posee una superficie de 451,70 m², y figura registrada a nombre de Casimira Marín Fernández (DNI 16743019P), constando en el Registro de la Riqueza Territorial como única propietaria al 100 %. Dicha parcela incluye una edificación identificada como establo o aprisco, con una superficie construida de 365,00 m² y una antigüedad desde 1960. Su valor catastral total es de 37.977,93 €, de los cuales 33.408,98 € corresponden a construcción y 4.568,95 € al suelo.

4. Situación Jurídica Actual

El ámbito de la Unidad de Ejecución UE-18 está compuesto por dos parcelas catastrales claramente identificadas, sobre las que se basa la actuación urbanística objeto del presente Proyecto de Reparcelación. La situación jurídica actual de estas parcelas es la siguiente:

- **Parcela catastral nº 711 del polígono 2**, con una superficie de 13.579,82 m², inscrita a nombre del Ayuntamiento de Valtierra. Se trata de una finca de titularidad pública, aportada íntegramente por la administración local para el desarrollo del planeamiento urbanístico. No consta afectación registral incompatible ni limitaciones urbanísticas más allá de las propias del planeamiento vigente. Esta parcela representa aproximadamente un 96,78% de la superficie total de la UE-18.
- **Parcela catastral nº 712 del polígono 2**, con una superficie de 451,70 m², de titularidad privada. Esta parcela representa el 3,22% restante del ámbito de actuación. Está igualmente integrada en la unidad de ejecución y es susceptible de recibir, por tanto, una porción proporcional del aprovechamiento urbanístico resultante, mediante su participación en el sistema de actuación por compensación.

Ambas parcelas están integradas en la manzana 218, conforme a la documentación del Estudio de Detalle y al parcelario catastral vigente. Se localizan en la calle Cabezo de la Junta, números 24 y 26, y constituyen el suelo completo delimitado por la UE-18.

Conforme a lo previsto por el Decreto Foral Legislativo 1/2017, se establece como sistema de actuación el de reparcelación voluntaria por compensación, contando con la conformidad expresa o tácita de los titulares implicados. La intervención del Ayuntamiento como propietario mayoritario de los suelos asegura la viabilidad de la gestión y simplifica los trámites de equidistribución.

El Estudio de Detalle aprobado en marzo de 2009 definió con precisión los reajustes viarios sin alterar la edificabilidad global, sentando las bases jurídicas para la reparcelación actual. Dicha actuación no introduce modificaciones estructurales ni altera el uso característico residencial, lo que confirma la validez del procedimiento de gestión directa mediante compensación.

A efectos jurídicos, la reparcelación propuesta transformará la configuración registral de las fincas iniciales, dando lugar a nuevas parcelas resultantes adjudicadas proporcionalmente

entre los propietarios, de acuerdo con sus derechos de participación, y respetando las cesiones obligatorias establecidas en el planeamiento.

Se incorpora como documentación anexa la ficha catastral individualizada de cada una de las fincas aportadas. En la parcela 712 consta una edificación con uso agropecuario tradicional, lo que no impide su inclusión en el sistema de compensación, pero requerirá en su momento el cumplimiento de la normativa urbanística vigente en cuanto a usos, demoliciones o legalizaciones, si procede.

5. Justificación de la Reparcelación

La reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-18 del Plan Municipal de Valtierra se justifica como instrumento técnico y jurídico imprescindible para llevar a cabo el desarrollo urbanístico previsto por el planeamiento general y por el Estudio de Detalle aprobado en marzo de 2009. La finalidad principal de este proyecto de reparcelación es transformar la estructura parcelaria original en una ordenación coherente y ajustada a la normativa urbanística vigente, con distribución equitativa de cargas y beneficios entre los propietarios afectados.

Esta unidad, ubicada entre la calle Cabezo de la Junta y la calle Riel, dispone de ordenación pormenorizada definida por el Plan Municipal. Dicha ordenación fue objeto de una modificación puntual en sus alineaciones viarias mediante el Estudio de Detalle, que mantuvo inalterado el aprovechamiento tipo (0,6) y el número máximo de viviendas (43), ajustando únicamente la disposición del viario para garantizar la continuidad con el tramo ya ejecutado de la calle Riel y optimizar la movilidad de vehículos agrícolas.

La reparcelación es la herramienta necesaria para hacer efectivo el reparto del aprovechamiento urbanístico real de la unidad (8.670 m² construidos), diferenciando la parte susceptible de apropiación (7.803 m², el 90%) y la parte de aprovechamiento reservado a la administración (867 m², el 10%), tal y como establece el artículo 160 del Decreto Foral Legislativo 1/2017.

Además, el desarrollo de la UE-18 requiere el cumplimiento de los compromisos de cesión establecidos en el planeamiento, que ascienden al 32% de la superficie total de la unidad e incluyen:

- Zonas verdes: 872 m²
- Viales públicos: 3.859 m²

Estas cesiones son imprescindibles para garantizar la implantación de dotaciones públicas adecuadas al uso residencial y deben ser asumidas proporcionalmente por los propietarios.

La reparcelación permite, por tanto:

- La redistribución de las superficies aportadas en función del aprovechamiento atribuible.

- La adjudicación de los 43 solares resultantes conforme a la participación efectiva de cada titular.
- La cesión gratuita al Ayuntamiento de los suelos correspondientes a zonas verdes, viarios y el 10% del aprovechamiento, como exige la normativa urbanística.
- La ejecución racional del viario conforme a la alineación corregida mediante el Estudio de Detalle.

Cabe destacar que el sistema de actuación adoptado es el de compensación voluntaria, facilitado por el hecho de que el Ayuntamiento de Valtierra ostenta la titularidad del 96,78% del suelo afectado. Esto permite una gestión ágil, sin necesidad de acudir a sistemas forzosos, y asegura la coherencia técnica, administrativa y jurídica del proceso.

En suma, la reparcelación propuesta constituye un paso necesario, proporcional y legalmente obligado para hacer efectiva la ordenación urbanística prevista para la UE-18, garantizando el interés público, la viabilidad técnica y la equidad entre propietarios.

6. Criterios de Valoración

La valoración de los terrenos y la posterior redistribución de los aprovechamientos se realizará conforme a los principios establecidos en 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 de Navarra, y de acuerdo con las determinaciones del Plan Municipal de Valtierra y el Estudio de Detalle aprobado para la Unidad de Ejecución UE-18.

6.1. Marco legal aplicable

El artículo 160 de dicho decreto foral establece que, en los procedimientos de reparcelación, los derechos de los propietarios deben reconocerse en función de la superficie, situación, forma, accesibilidad, uso urbanístico, edificabilidad y demás circunstancias urbanísticas objetivas del suelo aportado, sin considerar su valor en el mercado.

Asimismo, el artículo 162 determina que el reparto de aprovechamientos urbanísticos entre los propietarios se efectuará en proporción a sus aportaciones y que deberá asegurarse que ningún propietario sufra una pérdida o reciba un beneficio injustificado.

6.2. Principios aplicados

El sistema de valoración y reparto adoptado para esta reparcelación se basa en los siguientes principios:

- **Equidad entre aportaciones y adjudicaciones:** cada propietario recibe solares edificables en proporción al valor urbanístico de la superficie que aporta.
- **Unidad de valoración homogénea:** se parte de la consideración de que todos los suelos incluidos en la unidad tienen el mismo uso (residencial) y el mismo aprovechamiento tipo (0,6), sin distinción de calidades ni situaciones diferenciadas que justifiquen un coeficiente corrector.
- **Valoración por criterios urbanísticos objetivos,** no de mercado, conforme al artículo 160 del texto refundido de la ley foral.

6.3. Datos técnicos aplicados

- **Superficie total de la UE-18:** 14.450 m²
- **Aprovechamiento tipo:** 0,6
- **Aprovechamiento real de la unidad:** 8.670 m² construidos
- **Aprovechamiento susceptible de apropiación privada (90%):** 7.803 m² construidos
- **Aprovechamiento a ceder a la administración (10%):** 867 m² construidos

El reparto de este aprovechamiento susceptible de apropiación se ha realizado en función de la superficie efectivamente aportada por cada titular, que es la siguiente:

- **Ayuntamiento de Valtierra (parcela 711):** 13.579,82 m² → 96,78%
- **Titular privado (parcela 712):** 451,70 m² → 3,22%

Estos porcentajes han sido utilizados como base para la distribución del aprovechamiento edificable privado, resultando en:

- **Adjudicación Ayuntamiento:** 7.556,49 m² construidos (aprox.)
- **Adjudicación propietario privado:** 246,51 m² construidos (aprox.)

6.4. Consideraciones adicionales

- Las cesiones obligatorias para viarios y zonas verdes se han computado a prorrata entre los propietarios, deduciendo proporcionalmente su carga del aprovechamiento total disponible.
- No se han identificado servidumbres, afecciones, ni cargas hipotecarias que modifiquen la valoración técnica de las fincas aportadas.

- No se aplican coeficientes de corrección por localización, al tratarse de una unidad urbanística homogénea.

Se ha considerado el valor catastral vigente de ambas parcelas como referencia técnica auxiliar para contrastar el reparto proporcional del aprovechamiento urbanístico, si bien no ha sido base para el cálculo de derechos, conforme al artículo 160 del DFL 1/2017, que excluye el valor de mercado.

La existencia de una edificación en la parcela 712 no altera los derechos de aprovechamiento, dado que la reparcelación da lugar a nuevas parcelas resultantes sin cargas edificatorias preexistentes. No obstante, esta situación deberá tenerse en cuenta en el momento de gestionar el derribo o regularización urbanística, si fuera necesario.

7. Cuadro de Parcelas y Aprovechamientos

La reparcelación tiene como objetivo redistribuir el aprovechamiento urbanístico derivado del planeamiento entre los propietarios de la unidad de ejecución, en proporción a sus aportaciones, cumpliendo lo dispuesto en los artículos 160 a 163 del 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.

La metodología aplicada responde al principio de equidistribución, que exige asignar a cada propietario una proporción del aprovechamiento edificable en función de la superficie aportada, sin que se alteren los porcentajes de cesión obligatoria, ni se superen los límites establecidos por el planeamiento.

7.1. Parcelas Aportadas

El ámbito de la Unidad de Ejecución UE-18 está constituido por dos parcelas catastrales:

Nº Catastro	Polígono	Superficie (m ²)	Titularidad	% sobre total
711	2	13.579,82	Ayuntamiento de Valtierra	96,78 %
712	2	451,70	Propietario privado	3,22 %
TOTAL		14.031,52		100 %

Estas superficies se han determinado con base en la información catastral y han sido utilizadas como referencia para el cálculo proporcional del aprovechamiento urbanístico atribuible a cada propietario. No se han considerado diferencias sustanciales entre las parcelas que justifiquen la aplicación de coeficientes correctores, ya que la unidad se considera homogénea en cuanto a uso, situación y valor urbanístico.

7.2. Parcelas Resultantes

El Proyecto de Reparcelación de la UE-18 da lugar a un total de 43 solares edificables, delimitados en el plano de reparcelación y descritos en la tabla de superficies anexa en el anexo IV.

La suma de superficies físicas de los solares asciende a 9.832,69 m², cifra que es superior a la superficie neta privada computable (9.719,00 m²) porque incluye también:

- las superficies correspondientes al 10 % del aprovechamiento urbanístico que corresponde a la Administración (867,00 m²t), y
- pequeños ajustes geométricos vinculados a retranqueos, alineaciones o servidumbres que, si bien forman parte de las parcelas, no resultan edificables.

En cuanto al aprovechamiento urbanístico (m²t):

- El aprovechamiento real total de la unidad asciende a 8.670,00 m²t,
- De los cuales el 90 % (7.803,00 m²t) corresponde a los propietarios en proporción a la superficie aportada,
- Y el 10 % (867,00 m²t) corresponde a la Administración, conforme al art. 160 del DFL 1/2017.

Adicionalmente, conforme a las condiciones de ordenación y edificabilidad aplicables, se ha calculado la superficie ocupable máxima de cada solar tomando como referencia un 60 % de su superficie, lo que permite definir con mayor precisión la huella edificable de cada parcela (véase Anexo IV).

En aplicación de este criterio, el reparto entre propietarios queda de la siguiente forma:

Titular	Aportación (m ² s)	% participación	Aprovechamiento (m ² t)	Parcelas adjudicadas	Observaciones
Ayuntamiento de Valtierra	13.579,82	96,78 %	7.551,81	Resto de solares resultantes (41 solares)	Adjudicación mayoritaria. Incluye, en su caso, el solar o solares que materialicen el 10 % de cesión a la Administración.

Titular	Aportación (m ² s)	% participación	Aprovechamiento (m ² t)	Parcelas adjudicadas	Observaciones
Propietario privado	451,70	3,22 %	251,19	Parcela 42 (141,00 m ² t) + Parcela 43 (137,34 m ² t) = 278,34 m ² t	Existe un exceso de 27,15 m²t respecto a su derecho, que se ajustará mediante compensación económica conforme al art. 162.4 del DFL 1/2017.
Total	14.031,52	100 %	7.803,00	43 solares	

De este modo, la adjudicación de las parcelas al propietario privado se realiza atendiendo al criterio de proximidad a la parcela original aportada, si bien se reconoce que la suma de su aprovechamiento edificable (278,34 m²t) excede en 27,15 m²t su derecho reconocido (251,19 m²t). Este exceso se resolverá mediante compensación económica a favor del Ayuntamiento, tal y como se detalla en el punto 8.3.

8. Distribución de Cargas y Beneficios

La distribución de cargas y beneficios constituye uno de los elementos esenciales del Proyecto de Reparcelación, y su finalidad es asegurar el cumplimiento del principio de equidistribución entre los propietarios afectados, conforme a los artículos 160, 161 y 162 del 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.

Dicho principio implica que todos los propietarios integrados en la unidad de ejecución deben contribuir proporcionalmente a las cargas urbanísticas necesarias para hacer posible el desarrollo del ámbito, al tiempo que reciben una parte justa del aprovechamiento urbanístico disponible, en función del valor objetivo del suelo que han aportado.

8.1. Beneficios Urbanísticos

El beneficio urbanístico a repartir entre los propietarios se corresponde con el aprovechamiento susceptible de apropiación privada, que equivale al 90% del aprovechamiento total de la unidad, calculado según el aprovechamiento tipo (0,6) definido en el Plan Municipal. De acuerdo con el Estudio de Detalle:

- **Superficie total UE-18:** 14.450 m²
- **Aprovechamiento real (0,6):** 8.670 m² construidos
- **Aprovechamiento susceptible de apropiación privada (90%):** 7.803 m² construidos
- **Aprovechamiento de cesión obligatoria (10%):** 867 m² construidos

El reparto de estos 7.803 m² se ha efectuado proporcionalmente en función de la superficie aportada por cada propietario:

Titular	Superficie aportada (m ²)	% Aportación	Aprovechamiento atribuido (m ²)
Ayuntamiento de Valtierra	13.579,82	96,78 %	7.556,49

Titular	Superficie aportada (m ²)	% Aportación	Aprovechamiento atribuido (m ²)
Propietario privado	451,70	3,22 %	246,51
Total	14.031,52	100 %	7.803,00

8.2. Cargas Urbanísticas

Las cargas urbanísticas asumidas en el presente Proyecto de Reparcelación derivan de las obligaciones legales de cesión y urbanización establecidas en el planeamiento y en el Decreto Foral Legislativo 1/2017. Estas cargas incluyen:

- **Cesión de suelo para sistemas locales (32%)**
 - **Zonas verdes:** 872 m²
 - **Viales públicos:** 3.859 m²
 - **Total suelo cedido:** 4.731 m²

Estas superficies se restan del total de la unidad y se ceden gratuitamente al Ayuntamiento, de acuerdo con el artículo 160.4 del Decreto Foral.
- **Cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico (867 m²):** Corresponde a la participación de la Administración como retorno público por la plusvalía generada mediante la actuación urbanística.
- **Cargas de urbanización:** Incluyen la ejecución de los viales y espacios públicos cedidos, en particular la adecuación del tramo de la calle Riel según las nuevas alineaciones. De acuerdo con el Estudio de Detalle, el Ayuntamiento asume la urbanización directa de la franja correspondiente al viario, mientras que los costes del resto de la urbanización (pavimentación, redes, servicios, señalización, alumbrado, etc.) se distribuirán proporcionalmente entre los propietarios.
- **Cargas externas (solidarias):** El planeamiento establece una carga adicional del 15,11% correspondiente a la participación proporcional en la ejecución de la Unidad de Ejecución UE-34, derivada de la planificación general. Esta carga se incorporará como coeficiente corrector o deducción en el aprovechamiento neto de cada adjudicatario si así lo exige el desarrollo posterior.

8.3. Compensación equitativa propietario privado

El reparto de beneficios y la asunción de cargas se ha hecho garantizando que ningún propietario reciba una adjudicación inferior ni superior al valor que le corresponde, respetando los principios de legalidad, proporcionalidad y equidad que exige el Decreto Foral Legislativo 1/2017.

En caso de discrepancia en las aportaciones, existencia de excesos o imposibilidad de adjudicación directa en especie, el sistema prevé la posibilidad de compensación económica, conforme a los artículos 162.4 y 163.1 del citado texto legal.

Teniendo en cuenta los valores aportados en el Anexo IV, se ha optado por adjudicar al propietario privado las parcelas 42 y 43, por tratarse de los solares más próximos a la parcela 712 aportada y, por tanto, los que guardan mayor relación física con su propiedad original. Sin embargo, la suma de su aprovechamiento edificable (278,34 m²t) no se ajusta exactamente al derecho reconocido de 251,19 m²t, generando un exceso de 27,15 m²t.

A efectos de garantizar la equidistribución prevista en el artículo 162.4 del DFL 1/2017, se contemplan las siguientes opciones:

- Mantener la adjudicación de las parcelas 42 y 43, compensando económicamente el exceso de 27,15 m²t a favor del Ayuntamiento, mediante la valoración del metro cuadrado de aprovechamiento urbanístico (€/m²t) que se fije en la aprobación definitiva.
- Alternativamente, asignar otras combinaciones de solares de dimensiones más ajustadas, que reducen la necesidad de compensación casi a cero, tales como:
 - Solares 23 (119,25 m²t) + 24 (132,45 m²t) = 251,70 m²t → exceso de solo 0,51 m²t.
 - Solares 25 (119,14 m²t) + 24 (132,45 m²t) = 251,59 m²t → exceso de solo 0,40 m²t.
 - Solares 22 (122,17 m²t) + 29 (129,86 m²t) = 252,03 m²t → exceso de solo 0,84 m²t.
 - Solares 25 (119,14 m²t) + 16 (131,09 m²t) = 250,23 m²t → defecto de 0,96 m²t.

De este modo, queda garantizada la equidad en el reparto, ya sea mediante compensación económica en el caso de mantener la adjudicación inicial de las parcelas 42 y 43 por su proximidad, o mediante una adjudicación alternativa de solares cuyo aprovechamiento se ajusta de forma más precisa al derecho reconocido.

A continuación una tabla resumen de la posibilidad de solares adjudicados:

Solares adjudicados	Aprovechamiento total (m ² t)	Derecho reconocido (m ² t)	Diferencia (± m ² t)
42 + 43	278,34	251,19	+27,15
23 + 24	251,70	251,19	+0,51
25 + 24	251,59	251,19	+0,40
22 + 29	252,03	251,19	+0,84
25 + 16	250,23	251,19	-0,96

8.4. Cesión del 10 % del aprovechamiento público al Ayuntamiento de Valtierra

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 160 del 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, toda actuación urbanística deberá reservar a favor del Ayuntamiento correspondiente **un 10 %** del aprovechamiento urbanístico del ámbito, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística pública.

En la Unidad de Ejecución UE-18 del Plan Municipal de Valtierra, dicha cesión se ha decidido materializar en solares edificables, en lugar de compensarla económicamente, atendiendo al criterio de favorecer la disponibilidad directa de suelo municipal urbanizado.

El aprovechamiento público que corresponde al 10 % asciende a 867 m². Tras analizar distintas combinaciones de solares posibles, se ha optado por la **Opción E**, que agrupa los

solares **1 a 7**, formando un conjunto continuo de manzana completa. Esta opción se considera la más adecuada desde el punto de vista urbanístico, funcional y patrimonial, ya que permite al Ayuntamiento disponer de un bloque unitario de parcelas contiguas con una alineación coherente al viario y mayores posibilidades de gestión futura.

Alternativas de adjudicación del 10 % de aprovechamiento público

OPCIÓN	PARCELAS INCLUIDAS	APROVECHAMIENTO TOTAL (M ²)	DIFERENCIA RESPECTO A 867 M ² (±)	OBSERVACIONES
A	5 + 14 + 26 + 30	867,00	0,00	Opción de equilibrio exacto. Suma precisa del 10 %. Parcelas dispersas pero de tamaño medio.
B	1 + 2 + 27 + 28 + 31	867,00	0,00	Alternativa equivalente. Cinco solares de tamaño medio, con buena distribución.
C	2 + 20 + 24 + 34 + 35	867,00	0,00	Opción bien compensada, con parcelas consecutivas que facilitan gestión conjunta.
D	3 + 11 + 17 + 27 + 33	867,00	0,00	Variante equilibrada, con cinco solares de tamaño medio.
E	1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7	974,00	+107,00	Opción elegida. Grupo completo de manzana contigua, con continuidad de alineación y coherencia urbanística. El exceso se ajustará mediante compensación.
F	8 + 9	810,00	-57,00	Solares grandes y próximos. Opción sencilla (dos fincas); déficit leve.
G	20 + 21 + 22 + 23 + 24 + 25	840,00	-27,00	Conjunto compacto de solares contiguos; alta coherencia urbanística, déficit mínimo asumible.

Conclusión

Se adopta la **Opción E (parcelas 1 a 7)** como propuesta definitiva de adjudicación al Ayuntamiento de Valtierra para materializar el 10 % del aprovechamiento público.

- Esta agrupación supone un aprovechamiento total de 974 m², lo que implica un exceso de 107 m² respecto al valor teórico del 10 %, que será ajustado mediante

- compensación económica o por redistribución menor de aprovechamiento en el Proyecto de Urbanización.
- La elección de esta manzana completa proporciona al Ayuntamiento un conjunto homogéneo de suelo urbano con frente continuo a vial, facilitando la gestión unitaria, la posible promoción de vivienda pública o su enajenación futura conforme a la normativa patrimonial municipal.
 - Las parcelas cedidas quedan libres de cargas y gravámenes, en cumplimiento de lo dispuesto por la legislación urbanística foral.

9. Sistemas de Actuación y Gestión Urbanística

La ejecución del planeamiento en la Unidad de Ejecución UE-18 del Plan Municipal de Valtierra se llevará a cabo mediante el sistema de actuación por compensación, concretamente a través de la modalidad de reparcelación voluntaria, tal y como se establece en el planeamiento vigente y se recoge expresamente en el Estudio de Detalle aprobado en marzo de 2009.

Este sistema está regulado en los artículos 132 a 135 del 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 de Navarra. Conforme a esta normativa, el sistema de compensación permite que los propietarios agrupen sus terrenos y se encarguen, a su costa, de la ejecución material de la urbanización y del reparto de las cargas y beneficios, a cambio de recibir parcelas resultantes proporcionales a sus derechos.

9.1. Justificación de la elección del sistema

La elección del sistema de compensación voluntaria se justifica por los siguientes motivos:

- **Concentración de la propiedad en manos públicas:** el Ayuntamiento de Valtierra es titular del 96,78% de la superficie de la unidad, lo que facilita la gestión directa y coordinada del proceso reparcelatorio.
- **Existencia de acuerdo tácito entre los propietarios:** la conformidad con el procedimiento y la disposición a participar en la reparcelación voluntaria por parte del propietario privado permiten aplicar este sistema sin necesidad de recurrir a mecanismos forzosos como la cooperación o la expropiación.
- **Viabilidad técnica y económica de la actuación:** la distribución de solares y las cargas asumidas son proporcionadas y ajustadas a los criterios legales, garantizando una ejecución viable y ordenada del planeamiento.

9.2. Entidad Urbanística de Gestión

De acuerdo con el artículo 135 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, para la correcta ejecución del sistema de compensación podrá constituirse, si procede, una Entidad Urbanística Colaboradora, que actuará como agente responsable de la ejecución de las obras de urbanización y del cumplimiento del planeamiento.

No obstante, dado que el principal propietario es el propio Ayuntamiento, que lidera y tutela el proceso, no se considera necesaria en esta fase la creación formal de dicha entidad, sin perjuicio de que pueda acordarse en fases posteriores o como instrumento de gestión compartida.

9.3. Instrumentos de gestión vinculados

Además del presente Proyecto de Reparcelación, el sistema de actuación se complementa con:

- **El Estudio de Detalle aprobado**, que define la alineación definitiva del viario (calle Riel) y su compatibilidad con la ordenación general.
- **El Proyecto de Urbanización**, que deberá redactarse en coherencia con la reparcelación y definir con precisión las obras a ejecutar: pavimentación, redes de saneamiento, abastecimiento, alumbrado, jardinería y señalización.
- **Convenios urbanísticos**, si resultan necesarios para formalizar compromisos específicos entre los propietarios y la Administración.

9.4. Garantías de ejecución

El sistema de compensación contempla la posibilidad de exigir garantías económicas o técnicas a los propietarios para asegurar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, así como establecer plazos y mecanismos de control por parte del Ayuntamiento.

Dado el elevado porcentaje de suelo de titularidad pública y la implicación directa de la administración municipal en el desarrollo de la unidad, se entiende garantizado el

cumplimiento de los deberes de urbanización, sin necesidad de exigencia de garantías adicionales en esta fase.

En resumen, el sistema de actuación elegido asegura una ejecución eficiente, legal y económicamente viable del planeamiento de la UE-18, permitiendo la transformación efectiva del suelo, el reparto justo de derechos y deberes, y la implantación de los servicios urbanos previstos.

10. Gastos de Urbanización y Desarrollo

Al objeto de garantizar la viabilidad económica del desarrollo de la Unidad de Ejecución UE-18 y de prever las fuentes de financiación necesarias para transformar las fincas aportadas en solares edificables, se formula una estimación de los costos asociados a la actuación. Esta previsión de gastos incluye tanto las partidas estrictamente constructivas derivadas de las obras de urbanización (movimiento de tierras, infraestructuras de servicios, pavimentaciones, alumbrado, jardinería, etc.), como las actuaciones complementarias de carácter técnico y administrativo, tales como la redacción de proyectos, la dirección facultativa de las obras, la gestión urbanística y la compensación económica derivada de las cesiones obligatorias previstas por la legislación foral.

El objetivo de este presupuesto no es sustituir al futuro Proyecto de Urbanización —que contendrá mediciones y precios unitarios descompuestos con mayor precisión—, sino ofrecer una aproximación económica realista que permita valorar la magnitud de la inversión y orientar el reparto equitativo de cargas entre los propietarios. Para ello, se han tomado como referencia precios medios de mercado de la construcción en Navarra, aplicables a urbanizaciones residenciales de características similares, ajustados con un margen de seguridad que atiende a la coyuntura actual de costes y a posibles incrementos derivados de la ejecución efectiva.

A continuación, se presenta un cuadro resumen de la estimación presupuestaria, en el que se detallan las principales partidas de gasto consideradas en la actuación urbanística.

CONCEPTO	IMPORTE (€)
1. Movimiento de tierras	52.915,74
2. Saneamiento y pluviales	72.812,94
3. Pavimentación y encintado de aceras	102.013,10
4. Abastecimiento de agua	53.498,91
5. Red de distribución de electricidad	63.232,29
6. Telefonía y telecomunicaciones	21.896,65
7. Alumbrado público	48.916,86
8. Red de gas	26.784,17
9. Jardinería y arbolado	24.312,64

10. Seguridad y salud	9.733,39
11. Gestión de residuos	12.204,92
12. Demolición edificación existente (almacén ~360 m²)	11.678,39
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)	500.000,00
Gastos Generales (10 %)	50.000,00
Beneficio Industrial (6 %)	30.000,00
IMPORTE DE EJECUCIÓN POR CONTRATA (PEC)	580.000,00
IVA (21 % sobre PEC)	121.800,00
SUBTOTAL OBRAS (con IVA)	701.800,00
Redacción de proyecto (4 % sobre PEC)	23.200,00
IVA (21 %)	4.872,00
Dirección de obra (4 % sobre PEC)	23.200,00
IVA (21 %)	4.872,00
Gestión urbanística (5 % sobre PEC)	29.000,00
IVA (21 %)	6.090,00
Carga por ejecución de la UE-34	50.855,24
TOTAL GENERAL ESTIMADO	843.889,29 €

Consideraciones:

- El Presupuesto de Ejecución Material (PEM) incluye todas las obras necesarias para la transformación de las parcelas en solares urbanizados.
- Se aplican Gastos Generales del 10 % y Beneficio Industrial del 6 % sobre el PEM, conforme a criterios técnicos habituales en proyectos urbanísticos.
- Los honorarios técnicos se dividen en redacción de proyecto (4 %) y dirección de obra (4 %), ambos con IVA al 21 %.
- La gestión urbanística se estima en el 5 % sobre el PEC, también con IVA al 21 %.

Cálculo del suelo repercutible:

La superficie neta total del ámbito de la UE-18 asciende a 9.719,00 m², que incluye tanto las superficies privadas como las parcelas de cesión al Ayuntamiento de Valtierra. Dado que el 10 % del aprovechamiento urbanístico (867 m²) se ha materializado en solares municipales, se considera que la superficie correspondiente a estos solares queda exenta de repercusión económica.

Por tanto, la superficie de suelo realmente repercutible entre los propietarios privados es:

$$9.719 \text{ m}^2 - 867 \text{ m}^2 = 8.852 \text{ m}^2$$

Cálculo del coste repercutido:

Tomando el **presupuesto total** de **843.889,24 €**, el coste unitario de urbanización se obtiene de la siguiente forma:

$$843.889,24 \text{ €} / 8.852 \text{ m}^2 = \mathbf{95,28 \text{ €/m}^2}$$

Por tanto, el **coste repercutido por metro cuadrado de parcela neta repercutible** asciende a **95,28 €/m²**.

11. Conclusión y Propuesta

Una vez analizadas las condiciones urbanísticas, jurídicas, técnicas y económicas que concurren en la Unidad de Ejecución UE-18 del Plan Municipal de Valtierra, se concluye que concurren todos los requisitos legales y materiales para llevar a cabo la reparcelación voluntaria por compensación, de acuerdo con lo previsto en el Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, que regula los instrumentos de ejecución del planeamiento urbanístico en Navarra.

El presente Proyecto de Reparcelación ha sido redactado con base en:

- Las determinaciones del Plan Municipal de Valtierra.
- El Estudio de Detalle aprobado en marzo de 2009, que ajusta la alineación de la calle Riel y preserva el aprovechamiento urbanístico previsto.
- La documentación catastral y registral vigente.
- La titularidad mayoritaria pública, que facilita la gestión y ejecución del sistema.
- Los principios de equidad, proporcionalidad y legalidad exigidos por la normativa foral.

Asimismo, se ha previsto un presupuesto detallado de urbanización y desarrollo, cuya carga media por metro cuadrado de suelo se estima en torno a **95,28 €/m²**, lo que garantiza una **viabilidad económica razonable** para su ejecución.

El sistema de actuación elegido, el de compensación voluntaria, permite que los propietarios asuman la ejecución de la urbanización y la redistribución de beneficios y cargas de forma consensuada, sin necesidad de intervención expropiatoria ni forzosa. La implicación directa del Ayuntamiento de Valtierra, como propietario del 96,78% del ámbito, actúa como garantía institucional de impulso y ejecución del planeamiento.

El resultado de la reparcelación es una estructura coherente de 43 solares edificables, adecuadamente dimensionados, que permiten el desarrollo de hasta 43 viviendas conforme a los parámetros urbanísticos aplicables. La reparcelación incorpora también las cesiones obligatorias de suelo (32% del total), la reserva del 10% del aprovechamiento urbanístico

para la administración, y la asignación de cargas externas derivadas del planeamiento (UE-34).

En virtud de todo lo anterior, se propone su aprobación definitiva conforme a los procedimientos previstos en la legislación foral.

En Valtierra, a septiembre de 2025

M.Teresa Arriazu Delmas
Arquitecta COAVN nº 4384

12. Anexos

- **Anexo I:** Documentación catastral
- **Anexo II:** Ficha Urbanística de la UE-18
- **Anexo III:** Estudio de Detalle de marzo de 2009
- **Anexo IV:** Cuadro de superficies y adjudicaciones
- **Anexo V:** Cálculo del coste repercutido de urbanización
- **Anexo VI:** Documentación gráfica

ANEXO I

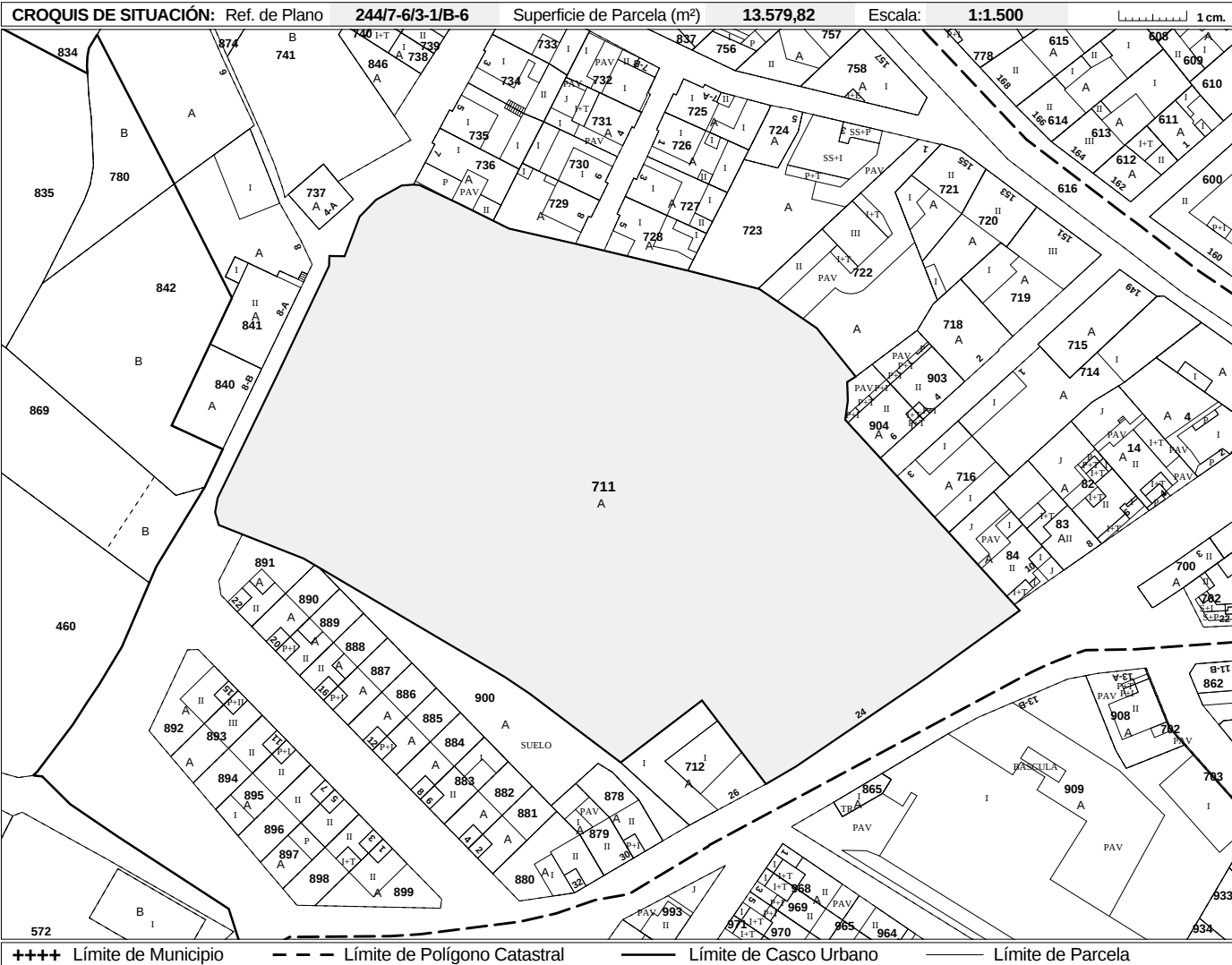
DOCUMENTACIÓN CATASTRAL

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral Bien Inmueble 310000000002237177UX Valor (€) 137.359,88 Valor suelo (€) 137.359,88 Valor constr. (€) 0,00
Municipio VALTIERRA Cód. 249 Entidad VALTIERRA Expedida 23/7/2025

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²)		USO, DESTINO O CULTIVO	AÑO CONSTR.	VALOR (€)
		Principal	Común			
2 711 1 5	CL CABEZO DE LA JUNTA, 24	13.579,80		SUELO		137.359,88



Las unidades inmobiliarias relacionadas figuran inscritas en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra a nombre del siguiente titular y en el concepto de PROPIETARIO

Apellidos y nombre o razón social	NIF/CIF	% Par.
AYUNTAMIENTO DE VALTIERRA	P3124900F	100,00

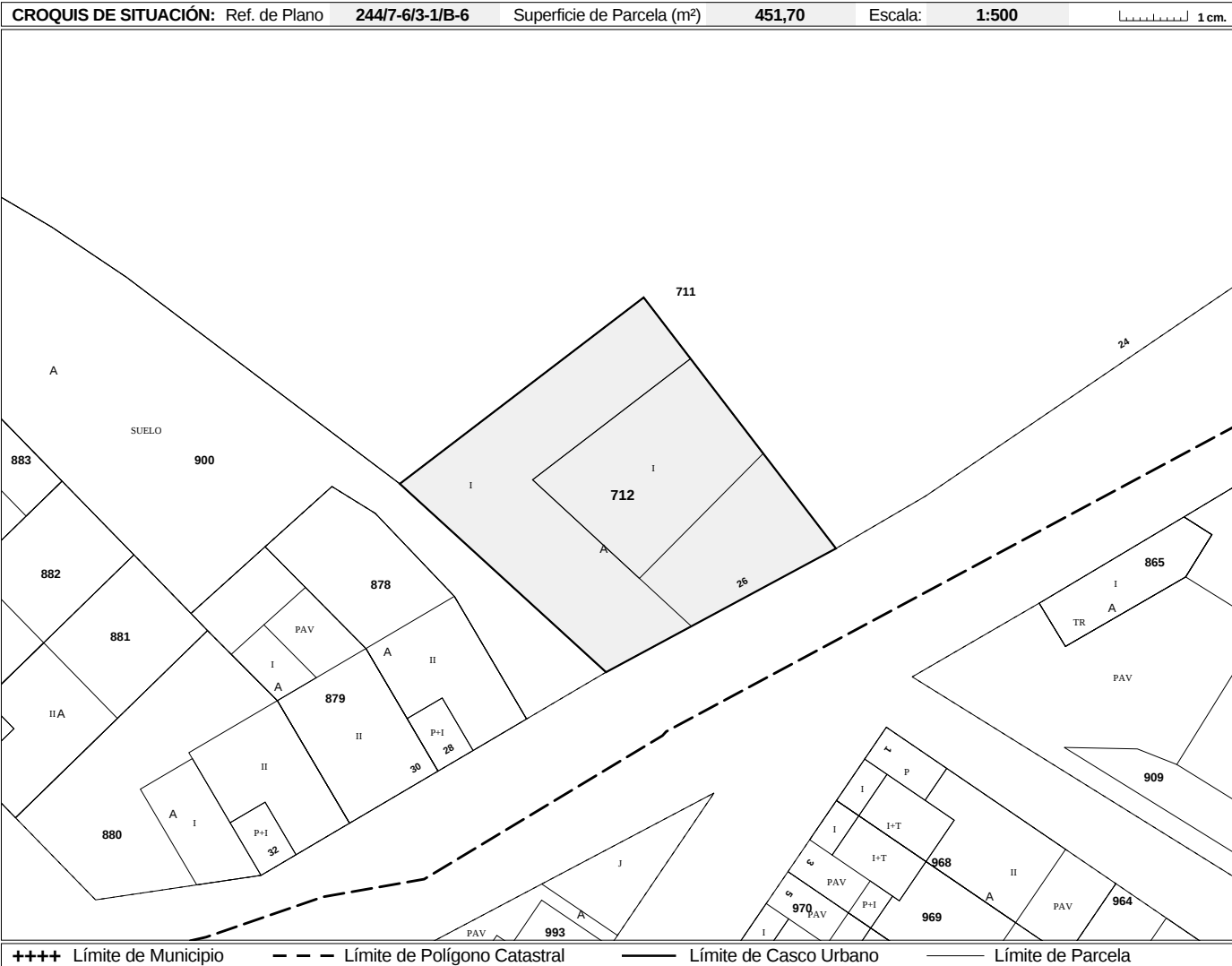
(*) Los códigos localizadores se componen de Polígono, Parcela, Subárea o Subparcela y Unidad Urbana.

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral Bien Inmueble 310000000002388914UG Valor (€) 37.977,93 Valor suelo (€) 4.568,95 Valor constr. (€) 33.408,98
Municipio VALTIERRA Cód. 249 Entidad VALTIERRA Expedida 23/7/2025

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)				DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²)		USO, DESTINO O CULTIVO	AÑO CONSTR.	VALOR (€)
2	712	1	1	CL CABEZO DE LA JUNTA, 26 Bajo	Principal	Común			
2	712	1	1	CL CABEZO DE LA JUNTA, 26 Bajo	365,00		ESTABLO APRISCO	1960	33.408,98
2	712	1	2	CL CABEZO DE LA JUNTA, 26	451,70		SUELO		4.568,95



Las unidades inmobiliarias relacionadas figuran inscritas en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra a nombre del siguiente titular y en el concepto de PROPIETARIO

Apellidos y nombre o razón social	NIF/CIF	% Par.
MARIN FERNANDEZ, CASIMIRA	16743019P	100,00

(*) Los códigos localizadores se componen de Polígono, Parcela, Subárea o Subparcela y Unidad Urbana.

ANEXO II

FICHA URBANÍSTICA DE LA UE-18

191

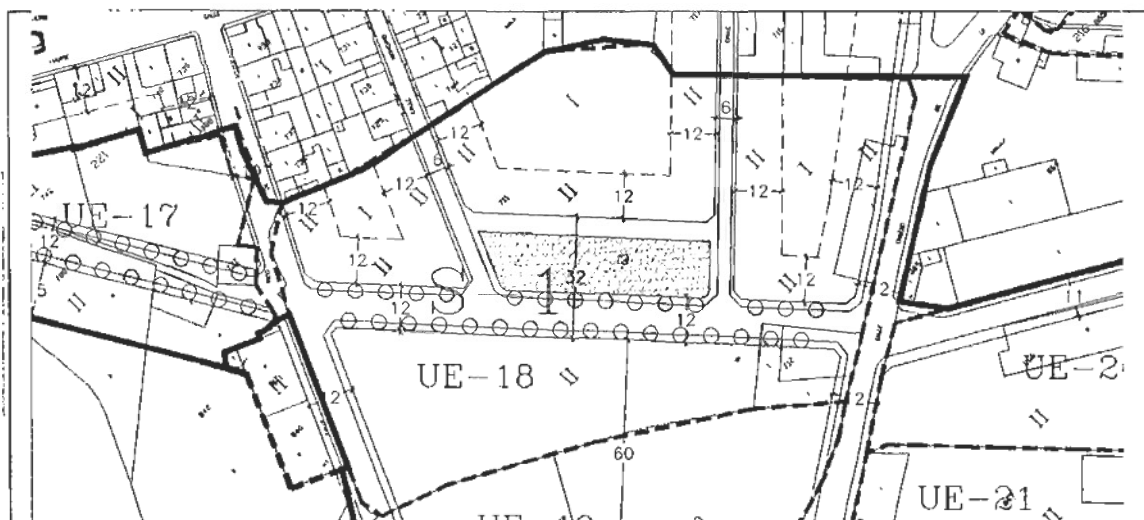


Departamento de Medio Ambiente,
 Ordenación del Territorio y
 Vivienda.

30 JUL. 1999

VIGENTE DESDE
ESTA FECHA

UE 18



1.-SUPERFICIE DE LA UNIDAD: 14.450 m²

2.-PARCELAS AFECTADAS

manzana	parcelas
218	711, 712

3.-USO CARACTERÍSTICO: Residencial

4.- SISTEMA DE ACTUACIÓN: Reparcelación Voluntaria -Compensación.

5.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: No

6.- CESIONES: 32%

6.1.- ZONAS VERDES: 872 m².

6.2.- VIALES: 3.760 m²

7.- CARGAS

7.1. URBANIZACIÓN VIALES Y ESPACIOS PÚBLICOS: Si

7.2. OTRAS: Ejecución UE-34: 15,11 %.

8.- APROVECHAMIENTOS

8.1.- APROVECHAMIENTO TIPO: 0,6.

8.2.- SUPERFICIE NETA PARCELA PRIVADA: 9.818 m²

8.3.- SUPERFICIE OCUPABLE PARCELA PRIVADA: 5.891 m²

8.4.- APROVECHAMIENTO REAL: 8.670 m² const.

8.5.- APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE APROPIACIÓN (90%): 7.803 m² utc.(sup unidad de ejecución x 0,6 x 0,90).

8.6.- APROVECHAMIENTO ADMINISTRACIÓN (10%): 867 m² utc.

9.- Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 43 viviendas.

ANEXO III

ESTUDIO DE DETALLE DE MARZO DE 2009

ESTUDIO DE DETALLE
ALINEACIONES CALLE RIEL - VALTIERRA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALTIERRA

MEMORIA

1.- PROMOTOR

El presente Estudio de Detalle se redacta por iniciativa del MI Ayuntamiento de Valtierra con la finalidad de redefinir las alineaciones de la calle Riel en el ámbito de la unidad de ejecución UE-18 del Plan Municipal.

2.- ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Constituyen el ámbito del Estudio de Detalle las parcelas situadas en C/ Cabezo de la Junta, nº24 y 26, que se corresponden con las parcelas catastrales nº711 y 712 del polígono 2 de Valtierra. Dichas parcelas integran la Unidad de Ejecución UE-18 del Plan Municipal.

3.- OBJETO

El presente Estudio de Detalle se redacta por iniciativa del MI Ayuntamiento de Valtierra con la finalidad de redefinir las alineaciones de la calle Riel en el ámbito de la unidad de ejecución UE-18 del Plan Municipal.

La redacción del presente Estudio de Detalle tiene por objeto la modificación de las alineaciones propuestas por el Plan Municipal de Valtierra para la calle Riel, manteniendo el mismo aprovechamiento urbanístico y respetando los criterios generales del Plan Municipal en vigor.

Desde el punto de vista formal, la modificación de alineaciones de viario que no tenga el carácter de sistema general, se establece mediante Estudio de Detalle (artículo 62 de la Ley Foral 35/2002 de 20 de diciembre de Ordenación del Territorio y Urbanismo).

El ámbito sobre el que se formula el presente Estudio de Detalle, tiene establecida la ordenación pormenorizada por el Plan Municipal vigente, la cual no se modifica, salvo los reajustes derivados de la modificación de alineaciones.

4.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

A continuación se transcriben las disposiciones relativas a la UE-18 del Plan Municipal.

1.-SUPERFICIE DE LA UNIDAD: 14.450 m²

2.-PARCELAS AFECTADAS

manzana	parcelas
218	711, 712

3.-USO CARACTERÍSTICO: Residencial

4.- SISTEMA DE ACTUACIÓN: Reparcelación Voluntaria -Compensación.

5.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: No

6.- CESIONES: 32%

6.1.- ZONAS VERDES: 872 m².

6.2.- VIALES: 3.760 m²

7.- CARGAS

7.1. URBANIZACIÓN VIALES Y ESPACIOS PÚBLICOS: Si

7.2. OTRAS: Ejecución UE-34: 15,11 %.

8.- APROVECHAMIENTOS

8.1.- APROVECHAMIENTO TIPO: 0,6.

8.2.- SUPERFICIE NETA PARCELA PRIVADA: 9.818 m²

8.3.- SUPERFICIE OCUPABLE PARCELA PRIVADA: 5.891 m²

8.4.- APROVECHAMIENTO REAL: 8.670 m² const.

8.5.- APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE APROPIACIÓN (90%):
7.803 m² utc.(sup unidad de ejecución x 0,6 x 0,90).

8.6.- APROVECHAMIENTO ADMINISTRACIÓN (10%): 867 m² utc.

9.- Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 43 viviendas.

5.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

El Ayuntamiento pretende homogeneizar las anchuras de las calles en las zonas de ampliación y/o renovación previstas por el Plan Municipal. El criterio seguido hasta la fecha es el de dotar de una anchura de 12m a las calles perpendiculares al Paseo de la Ribera, ya que son las que soportan el tráfico principal de maquinaria agrícola.

El Plan Municipal establecía para esta calle una anchura de 12m en el tramo que afecta a la UE-18, y una anchura de 10m en el resto de la calle hasta el Paseo de la Ribera.

El tramo inicial de la calle, de reciente construcción, ya se ha ejecutado según el criterio del Ayuntamiento y cuenta con una anchura de 12m. Para dar continuidad a la alineación del primer tramo de la calle Riel, es preciso un reajuste en el tramo que atraviesa el ámbito de la UE-18.

Se mantiene el criterio propuesto en el Plan Municipal para las alineaciones de los viales del entorno, quedando la calle de Riel tal y como se refleja en la documentación gráfica.

6.- DETERMINACIONES PROPUESTAS

A continuación se describen los ajustes en la normativa particular, derivados de las nuevas alineaciones:

1.-SUPERFICIE DE LA UNIDAD: 14.450 m²

2.-PARCELAS AFECTADAS

manzana	parcelas
218	711, 712

3.-USO CARACTERÍSTICO: Residencial

4.- SISTEMA DE ACTUACIÓN: Reparcelación Voluntaria -Compensación.

5.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: No

6.- CESIONES: 32%

6.1.- ZONAS VERDES: 872 m2.

6.2.- VIALES: 3.859 m2

7.- CARGAS

7.1. URBANIZACIÓN VIALES Y ESPACIOS PÚBLICOS: Sí.
(La superficie cedida en la calle Riel será urbanizada por el Ayuntamiento)

7.2. OTRAS: Ejecución UE-34: 15,11 %.

8.- APROVECHAMIENTOS

8.1.- APROVECHAMIENTO TIPO: 0,6.

8.2.- SUPERFICIE NETA PARCELA PRIVADA: 9.719 m2

8.3.- SUPERFICIE OCUPABLE PARCELA PRIVADA: 5.891 m2

8.4.- APROVECHAMIENTO REAL: 8.670 m2 const.

8.5.- APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE APROPIACIÓN (90%):
7.803 m2 utc.(sup. unidad de ejecución x 0,6 x 0,90).

8.6.- APROVECHAMIENTO ADMINISTRACIÓN (10%): 867 m2 utc.

9.- Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 43 viviendas.

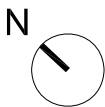
Tudela, marzo de 2009

Matilde Jiménez Ochoa
ARQUITECTA

PLANOS



arquitecta:
MATILDE JIMENEZ OCHOA



MARZO 2009
E: 1/2500

ESTUDIO DE DETALLE: ALINEACIONES CALLE RIEL-VALTIERRA

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALTIERRA

SITUACIÓN





ANEXO IV

CUADRO DE SUPERFICIES Y ADJUDICACIONES

- A. Cuadro de superficies y aprovechamientos por solar resultante
- B. Cuadro de equivalencias y adjudicación

a. Cuadro de superficies, aprovechamientos y ocupación

En la table se reparten los siguientes puntos:

- Superficie solar (m²s)
- Aprovechamiento real (m²t)
 - proporcional al total de la UE-18 (8.670 m²t).
 - $8.670 / 9.832,69 = 0,881752603 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$
- Aprovechamiento atribuible 90% (m²t)
 - proporcional a los 7.803 m²t susceptibles de apropiación privada.
 - $7.803 / 9.832,69 = 0,793577343 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$
- Ocupación máxima 80% (m²s)

Nº	Superficie solar (m ² s)	Aprovechamiento real (m ² t)	Aprovechamiento atribuible 90% (m ² t)	Ocupación 80% (m ² s)
1	244,88	215,92	194,33	195,90
2	155,08	136,74	123,07	124,06
3	153,88	135,68	122,12	123,10
4	156,95	138,31	124,50	125,56
5	156,03	137,49	123,77	124,82
6	157,23	138,55	124,84	125,78
7	199,41	175,88	158,36	159,53
8	633,36	558,36	502,52	506,69
9	285,32	251,64	226,41	228,26
10	287,10	253,21	227,83	229,68
11	310,64	274,02	246,53	248,51

Nº	Superficie solar (m²s)	Aprovechamiento real (m²t)	Aprovechamiento atribuible 90% (m²t)	Ocupación 80% (m²s)
12	290,69	256,29	230,71	232,55
13	306,05	270,00	242,95	244,84
14	339,49	299,31	269,37	271,59
15	376,79	332,23	299,02	301,43
16	165,18	145,72	131,09	132,14
17	159,96	141,07	126,90	127,97
18	155,62	137,22	123,50	124,50
19	151,27	133,51	120,11	121,02
20	157,79	139,05	125,29	126,23
21	160,22	141,43	127,18	128,18
22	153,95	135,74	122,17	123,16
23	150,31	132,55	119,25	120,25
24	166,91	147,23	132,45	133,53
25	150,18	132,43	119,14	120,14
26	151,42	133,65	120,23	121,14
27	155,22	136,87	123,19	124,18
28	158,60	139,86	126,02	126,88
29	163,64	144,31	129,86	130,91
30	336,34	296,55	266,89	269,07
31	269,36	237,61	213,83	215,49
32	213,03	187,93	169,10	170,42
33	203,40	179,36	161,54	162,72
34	204,30	180,15	162,25	163,44
35	299,13	263,83	237,40	239,30

Nº	Superficie solar (m²s)	Aprovechamiento real (m²t)	Aprovechamiento atribuible 90% (m²t)	Ocupación 80% (m²s)
36	373,72	329,53	296,59	298,98
37	333,09	293,71	264,35	266,47
38	296,19	261,24	235,21	236,95
39	264,21	233,07	209,65	211,37
40	233,42	205,72	185,19	186,74
41	202,63	178,68	160,98	162,10
42	177,68	156,63	141,00	142,14
43	173,02	152,63	137,34	138,42
Total	9.832,69	8.670,00	7.803,00	7.866,14

b. Cuadro de equivalencias y adjudicación

Titular	Parcelas	Superficie aportada (m²)	% aportación sobre total	Aprovechamiento atribuible (m²t)
Ayuntamiento de Valtierra	711	13.579,82	96,7808 %	7.551,81
Propietario privado	712	451,70	3,2192 %	251,19
Total		14.031,52	100 %	7.803,00

ANEXO V

CÁLCULO DEL COSTE REPERCUTIDO POR M2 DE PARCELA NETA

CÁLCULO DEL COSTE REPERCUTIDO DE URBANIZACIÓN

1. INTRODUCCIÓN

El presente anexo tiene por objeto determinar el coste medio de urbanización repercutible a los propietarios incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución UE-18 del Plan Municipal de Valtierra, conforme al presupuesto detallado en el punto 10 de esta memoria.

La finalidad de este cálculo es establecer un valor de referencia que permita cuantificar las cargas económicas asociadas a la ejecución material de la urbanización y su posterior distribución entre los propietarios afectados, de acuerdo con el principio de equidistribución de beneficios y cargas recogido en el artículo 162 del 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.

2. SUPERFICIE BASE DE CÁLCULO

La superficie neta total del ámbito de la UE-18 asciende a 9.719,00 m², que incluye tanto las superficies de titularidad privada como las parcelas destinadas a la cesión pública del 10 % del aprovechamiento urbanístico al Ayuntamiento de Valtierra.

Dicha cesión se ha materializado en solares concretos, cuya superficie total se estima en 867,00 m².

De acuerdo con la legislación urbanística vigente, estos suelos cedidos no participan en los costes de urbanización, al ser entregados al Ayuntamiento libres de cargas y gravámenes.

Por tanto, la superficie repercutible entre los propietarios privados se determina como:

$$9.719 \text{ m}^2 - 867 \text{ m}^2 = 8.852 \text{ m}^2$$

3. CÁLCULO DEL COSTE TOTAL DE URBANIZACIÓN

Según el presupuesto general de urbanización recogido en el punto 10 de esta memoria, el coste total estimado asciende a:

Coste total = 843.889,24 €

Este importe incluye todas las partidas necesarias para la completa ejecución del ámbito, con IVA incluido en las partidas de obra y servicios profesionales, y sin IVA en la carga por ejecución de la UE-34, conforme a lo establecido en la normativa fiscal aplicable.

4. CÁLCULO DEL COSTE REPERCUTIDO

Para determinar el coste medio de urbanización repercutible a los propietarios privados se aplica la siguiente fórmula:

Coste repercutido (€ / m²)= Coste total (€) / Superficie repercutible (m²)

$$843.889,24 \text{ €} / 8.852 \text{ m}^2 = 95,28 \text{ €/m}^2$$

Por tanto, el **coste medio de urbanización repercutible** en la Unidad de Ejecución UE-18 es de **95,28 euros por metro cuadrado de parcela neta**.

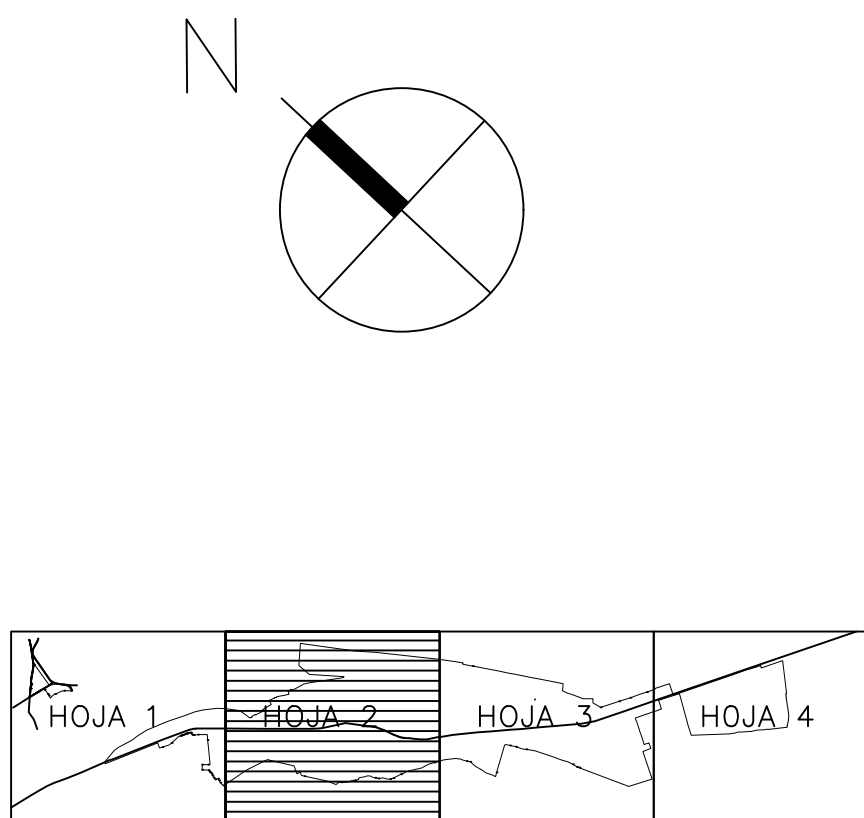
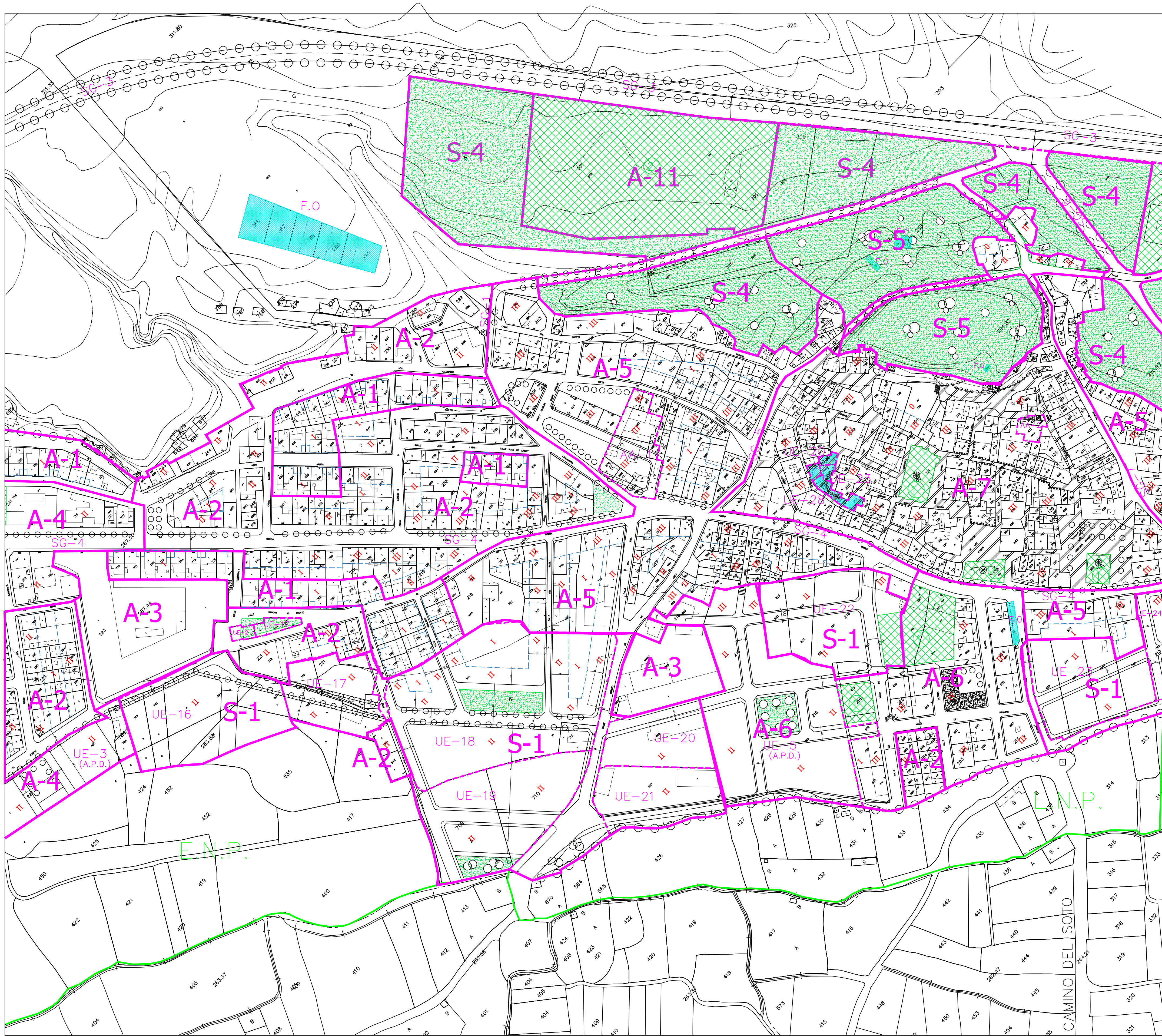
5. CONCLUSIONES

- El coste medio de urbanización repercutible a los propietarios privados se fija en 95,28 €/m², valor que servirá de base para la determinación de cuotas de urbanización y posibles compensaciones económicas entre propietarios.
- Los solares municipales, adjudicados en concepto del 10 % del aprovechamiento urbanístico público, quedan exentos de cargas, al tratarse de cesiones obligatorias previstas en el artículo 160 del DFL 1/2017.
- Este cálculo constituye una estimación orientativa, basada en el presupuesto técnico vigente, y podrá actualizarse conforme al presupuesto de ejecución material definitivo o a los valores reales de adjudicación de las obras de urbanización.

ANEXO VI

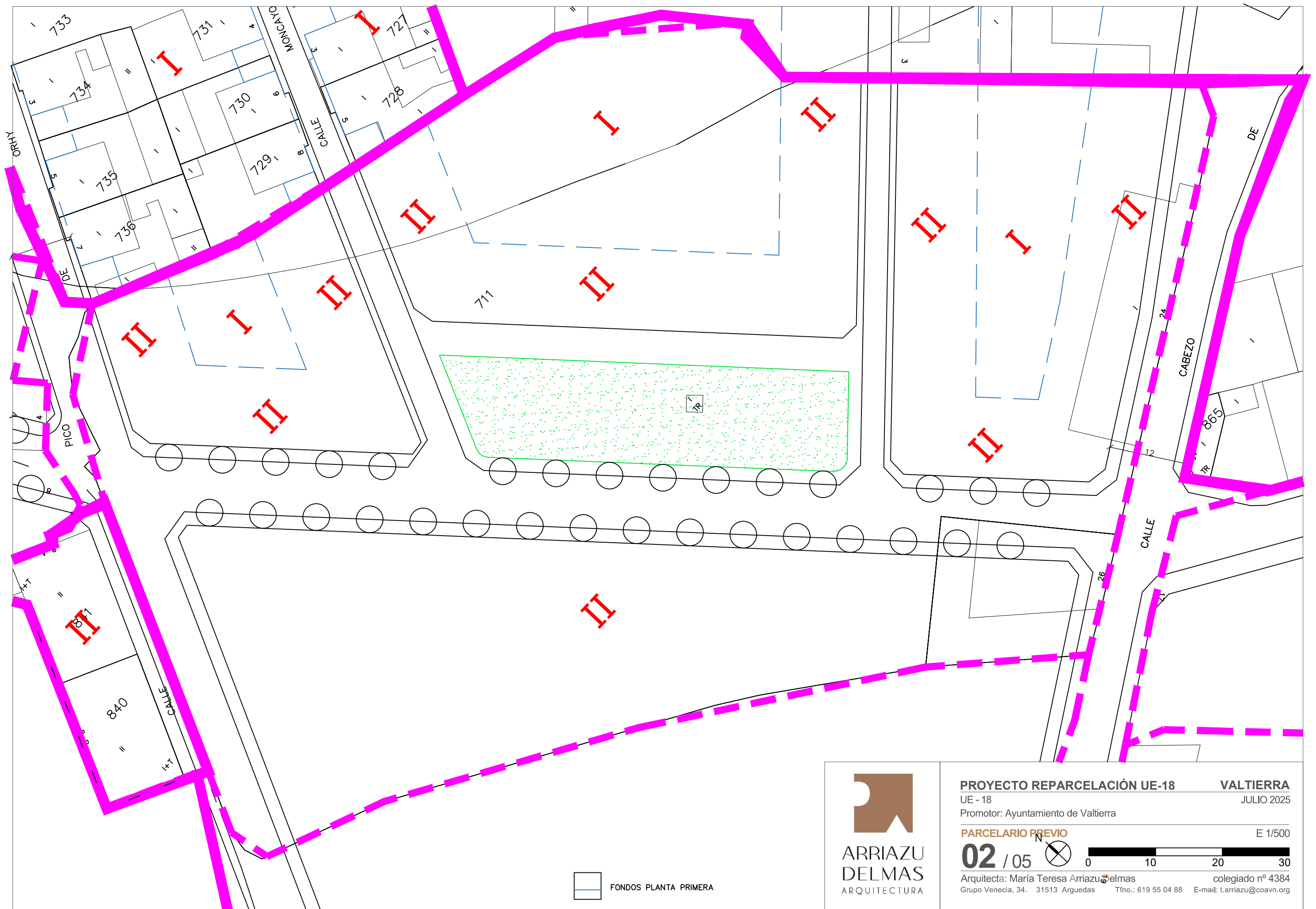
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

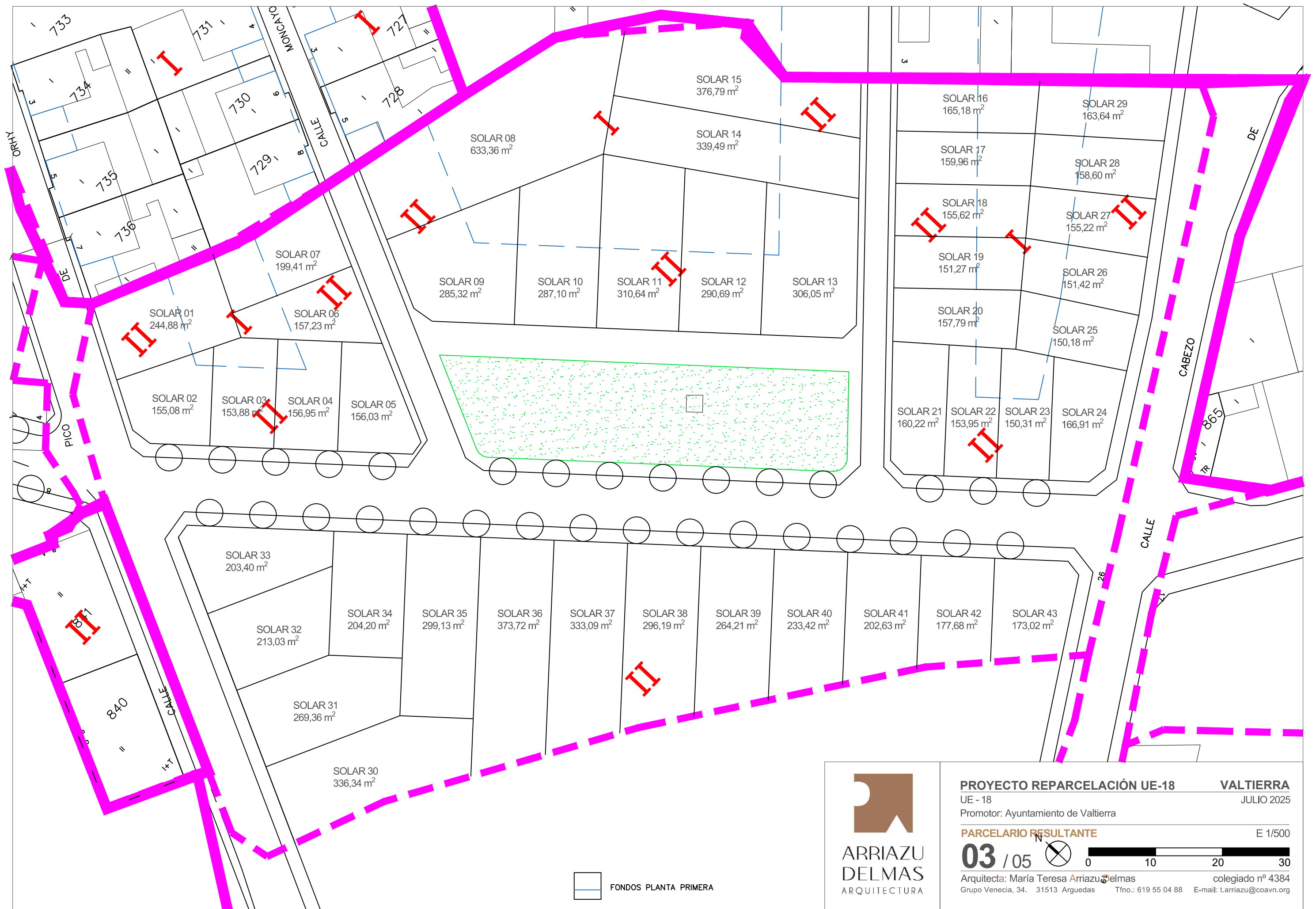
- 01. Plano de situación – A1 E 1/1500
- 02. Parcelario previo – A3 E 1/500
- 03. Parcelario resultante – A3 E 1/500
- 04. Parcelario resultante_cotas – A3 E 1/500
- 05. Parcelario previo y parcelario resultante – A3 E 1/500

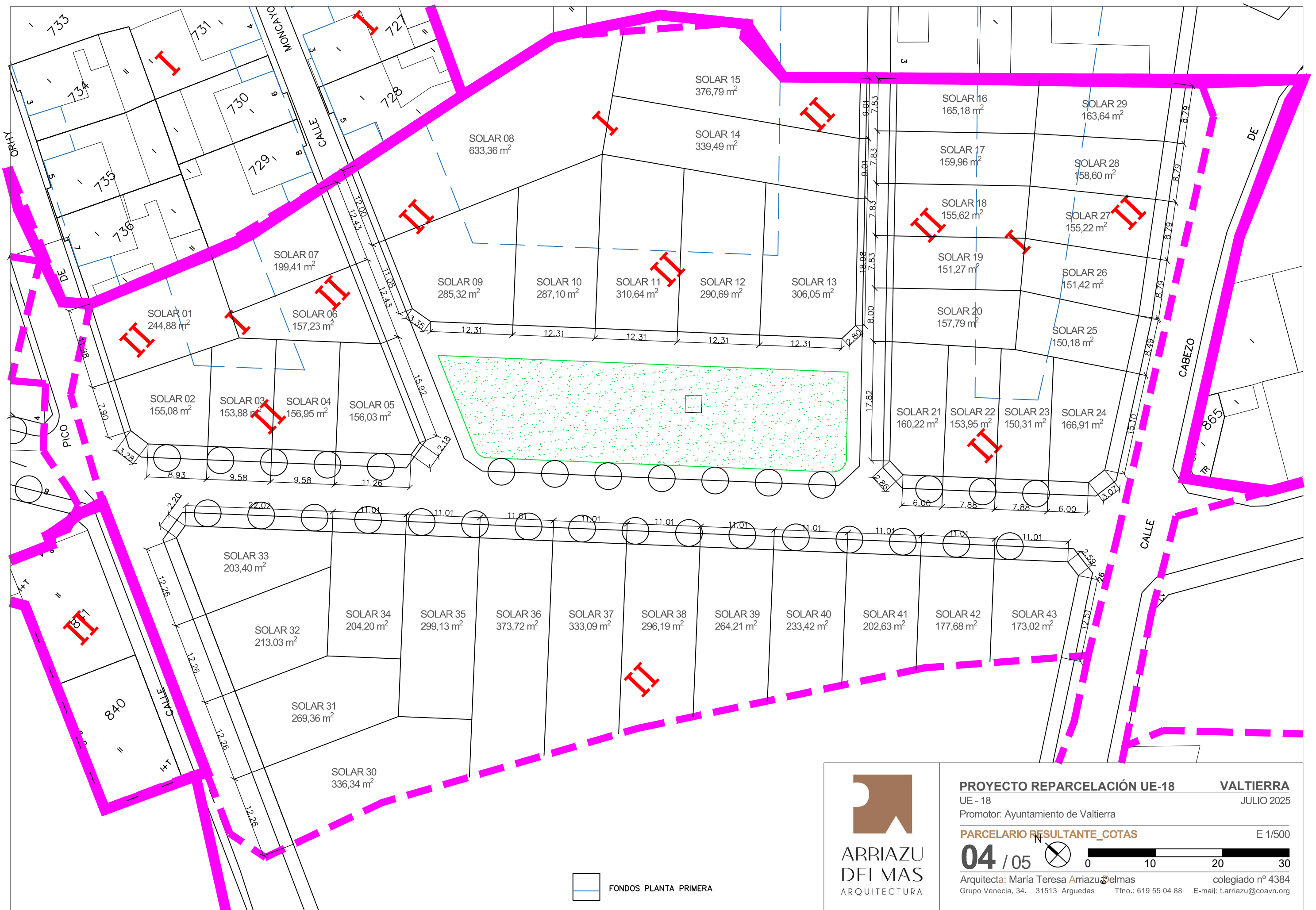


- LIMITE DEL SUELO URBANO
- LIMITE DEL SUELO URBANIZABLE
- ALINEACION OFICIAL DE PARCELA (EXISTENTE)
- ALINEACION OFICIAL DE PARCELA (PROPUESTA)
- ALINEACION INTERIOR MAXIMA DE PLANTAS PISO
- II,II,III NUMERO MAXIMO DE PLANTAS
- SUELO DOTACIONAL: EQUIPAMIENTOS ①- PUBLICO ②- PRIVADO
- ZONAS VERDES Y ESPACIOS PUBLICOS
- EDIFICACION FUERA DE ORDENACION
- EDIFICIOS CATALOGADOS
- FACHADAS A CONSERVAR
- A AREAS DE EDIFICACION HOMOGENEA
- S SECTORES DE SUELO URBANIZABLE
- UE UNIDADES DE EJECUCION
- AA AREAS ASISTEMATICAS
- SG SISTEMAS GENERALES
- ENP ENTORNO NUCLEO DE POBLACION











ARRIAZU
DELMAS
ARQUITECTURA

PROYECTO REPARCELACIÓN UE-18
UE - 18
Promotor: Ayuntamiento de Valtierra

PARCELARIO RESULTANTE_COTAS

04 / 05

Arquitecta: María Teresa Arriazu Delmas
Grupo Venecia, 34. 31513 Arguedas Tfno.: 619 55 04 88 E-mail: t.arriazu@coavn.org

VALTIERRA
JULIO 2025

E 1/500

0 10 20 30

colegiado nº 4384

