

Proyecto de Reparcelación
Area de Planeamiento Incorporado API-1
Plan Municipal de Marcilla
Documento para Aprobación Definitiva

Marcilla

Marzo 2025

INDICE

1.- ANTECEDENTES.	3
1.1.- OBJETO.	3
1.2.- PROMOTOR Y REDACTOR DEL EXPEDIENTE	3
1.3.- DEFINICIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE.	4
1.4.- CRITERIOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR EL DERECHO DE LOS AFECTADOS.	9
1.5.- CRITERIOS DE VALORACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LAS SUPERFICIES RESULTANTES.	9
1.6.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS ELEMENTOS QUE DEBAN SER DEMOLIDOS Y DE LAS CARGAS Y GASTOS QUE CORRESPONDEN A LOS ADJUDICATARIOS.	9
2.- FINCAS INICIALES.	10
2.1.- Parcela 1.	10
3.- SEGREGACIONES.	10
3.1.- Parcela 1	10
3.1.1.- Parcela 1-A	11
3.1.2.- Parcela 1-B	11
4.- FINCAS APORTADAS.	12
4.1.- Parcela 1-A.	12
5.- CUOTAS DE PARTICIPACIÓN.	12
6.- REPARTO DE APROVECHAMIENTO DE LA UNIDAD.	12
7.- PARCELAS RESULTANTES.	13
7.1.- PARCELA R1	13
7.2.- PARCELA R2	13
7.3.- PARCELA R3	14
7.4.- PARCELA EQ	14
7.5.- PARCELA DOT	15
8.- DOMINIO Y USO PÚBLICO RESULTANTE.	15
8.1.- PARCELA ZV-1	15
8.2.- PARCELA ZV-2	16
8.3.- TERRENOS DESTINADOS A VIALES (DOMINIO PÚBLICO VIARIO) resultantes del Proyecto de Reparcelación del Area de Planeamiento Incorporado API-1 del Plan Municipal de Marcilla.	16
9.- PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN.	16
10.- RÉGIMEN JURÍDICO.	16
10.1.- Correcciones.	16
10.2.- Subrogación.	16
10.3.- Ordenanzas.	16
10.4.- Cuotas.	17
11.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.	17
12.- EFECTOS JURÍDICOS Y ECONÓMICOS DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.	19
13.- COMPENSACIONES POR DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN.	19
14.- LIQUIDACIÓN DE LOS SALDOS DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.	19
15.- RESUMEN ADJUDICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE PARCELAS RESULTANTES.	19
15.1.- PARCELA R1	19
15.2.- PARCELA R2	20
15.3.- PARCELA R3	20
15.4.- PARCELA EQ	21
15.5.- PARCELA DOT	21
16.- DOMINIO Y USO PÚBLICO RESULTANTE.	22
16.1.- PARCELA ZV-1	22
16.2.- PARCELA ZV-2	22
16.3.- TERRENOS DESTINADOS A VIALES (DOMINIO PÚBLICO VIARIO) resultantes del Proyecto de Reparcelación del Area de Planeamiento Incorporado API-1 del Plan Municipal de Marcilla.	23
17.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA.	23
18.- TRAMITACIÓN DEL PRESENTE PROYECTO DE REPARCELACIÓN.	23

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN
AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO API-1
PLAN MUNICIPAL DE MARCILLA
MEMORIA**

1.- ANTECEDENTES.

1.1.- OBJETO.

De acuerdo con las determinaciones 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, el Sistema de Cooperación se rige por los siguientes términos:

Sección 3.ª. Sistemas de actuación pública

Subsección 1.ª. Sistema de cooperación

Artículo 175. *Sistema de cooperación.*

1. En el sistema de cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.
2. Podrán constituirse asociaciones administrativas de propietarios, bien a iniciativa de éstos o del propio Ayuntamiento, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 176. *Gastos.*

1. La Administración actuante podrá exigir a los propietarios afectados el pago de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización por el importe correspondiente a las inversiones a realizar en los seis meses siguientes. Dicho pago deberá efectuarse en el plazo que se señale, nunca inferior a un mes, desde el requerimiento que se formule por la Administración. Transcurrido el referido plazo, la Administración procederá a la exacción de las cuotas por vía de apremio.
2. La Administración actuante podrá, no obstante, cuando las circunstancias lo aconsejen, convenir con los propietarios afectados un aplazamiento en el pago de los costes de urbanización.

Artículo 177. *Formulación del proyecto de reparcelación.*

El Proyecto de Reparcelación se formulará:

- a) Por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de alguno de los propietarios afectados.
- b) Por los propietarios que representen más del 35 por 100 de la superficie reparcelable.

El presente Proyecto de Reparcelación tiene los siguientes objetivos:

- La división y adjudicación de las parcelas resultantes del desarrollo del Area de Planeamiento Incorporado API-1, conforme a las determinaciones del planeamiento que se ejecuta, a los actuales propietarios del suelo aportado en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento de Marcilla con arreglo a lo previsto en la vigente Normativa Urbanística.
- Cuantificar y valorar aquellas edificaciones o instalaciones que deban ser demolidas por ser incompatibles con la nueva ordenación, asignando a sus propietarios y titulares de derechos e intereses legítimos las indemnizaciones que por la privación de sus derechos se deriven.
- Por último, el presente Proyecto realiza la equidistribución de los beneficios y cargas, cuantificando los gastos previstos por gestión y urbanización e imputando a cada propietario su porcentaje de participación.

1.2.- PROMOTOR Y REDACTOR DEL EXPEDIENTE

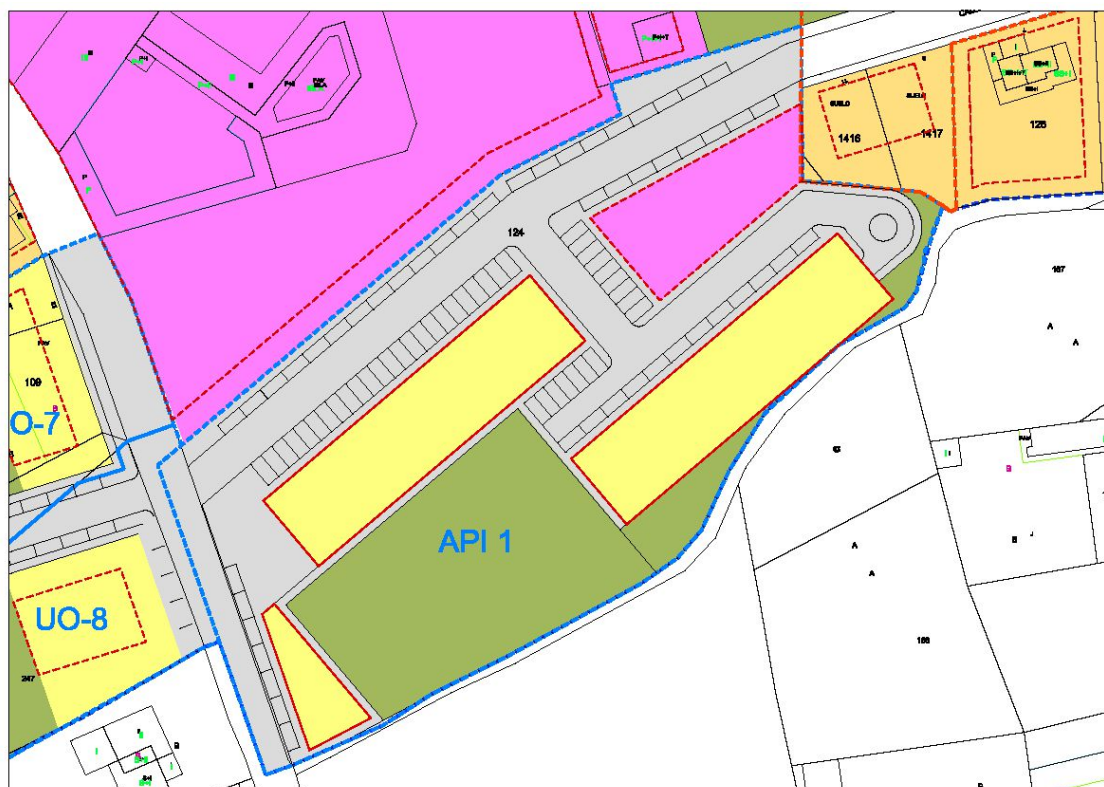
El promotor del presente documento urbanístico es el Ayuntamiento de Marcilla, con CIF P3116200A y domicilio, a efectos de notificación, en Marcilla, Plaza de España, nº 1.

El técnico redactor del presente documento es Víctor Manuel Mier Mendiguchía, arquitecto colegiado nº 1396 de la Delegación en Navarra del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, con NIF 18192926H y domicilio, a efectos de notificación en Pamplona, C/ Alfonso el Batallador nº 2, Bajo.

1.3.- DEFINICIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE.

El Plan Municipal define el Area de Planeamiento Incorporado API-1 como sigue:

AMBITO DE PLANEAMIENTO INCORPORADO API-1



- DEFINICIÓN:

Por Decreto Foral 126/2010 de 25 de junio, de la Consejera de Vivienda y Ordenación del Territorio, se aprueba definitivamente el expediente de modificación de las Normas Subsidiarias de Marcilla, en la parcela 124 del polígono 54, promovido por las Madres Concepcionistas Misioneras de la Enseñanza.

El citado expediente define una unidad de Suelo Urbanizable que se establece es la ordenación del área en continuidad de la trama existente, definiendo un nuevo límite del suelo urbano. Se contempla la totalidad de las prescripciones de la Ley 35/2002 para el Suelo Urbanizable, que se ordena pormenorizadamente, que no precisará desarrollo y su gestión será simplificada al ser la propiedad única.

A efectos del Plan Municipal de Marcilla, se define la Unidad de Ejecución API-1 recogiendo las determinaciones de la Modificación definitivamente aprobada.

2.6.A.- Régimen urbanístico - Determinaciones Estructurantes.

a.- Clasificación del suelo.-

Suelo Urbano No Consolidado.

b.- Calificación del suelo.-

Se define de forma gráfica el uso de las parcelas: Residencial o Dotacional.

a) Residencial: en las parcelas definidas será el uso principal y pormenorizado, con tipología de vivienda colectiva únicamente en plantas elevadas. Como usos autorizables se establecen, garajes, dotacional, de servicios, comercial y talleres artesanales, debiéndose ubicar en las plantas bajas de las edificaciones residenciales. Se deberá dar cumplimiento a la legislación aplicable en materia de actividades clasificadas. No se permitirá su implantación como uso único de la edificación.

b) Dotacional: en las parcelas definidas será el uso principal y pormenorizado.

Se autorizan usos dotacionales y complementarios de guardería infantil, hosteleros, educativos, sanitarios, deportivos y oficinas de la administración.

Su gestión podrá ser privada.

c.- Parcelación.-

Se adecuará a la ordenación de la unidad, podrán segregarse parcelas en correspondencia con los proyectos de edificación de cada uno de los portales o unidades constructivas. Se establece parcelación orientativa.

d.- Aprovechamiento Tipo - Coeficientes de Homogeneización.-

El aprovechamiento patrimonializable será el 90%, y el 10% restante será cedido a favor de la Administración correspondiente en suelo urbanizado, pudiendo compensarse económicamente la parte fraccionaria resultante.

El Aprovechamiento Tipo se obtiene dividiendo el aprovechamiento lucrativo previamente homogeneizado con los coeficientes de homogeneización establecidos en atención a los respectivos valores de mercado comparativos entre usos y tipológicas.

Los coeficientes de homogeneización correspondientes a los usos y tipologías edificatorias propuestos son los siguientes:

m ² construido de planta baja:	0,6 UA/m ² .
m ² construido de vivienda VPO:	0,9 UA/m ² .
m ² construido de vivienda libre:	1,0 UA/m ² .

Aprovechamiento: 0,73 UA/m²

e.- Justificación de Reservas de Suelo.-

En el cuadro adjunto se relacionan las superficies globales resultantes de la Unidad.

La justificación del cumplimiento de los módulos de reserva establecidos en la Ley 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se incluye en el cuadro adjunto

Superficie de la Unidad:	9.276,91 m²	100,00 %
- Superficie Neta Residencial :	2.150,31 m ²	23,18 %
(incluida reserva supramunicipal 197,31)	-	-
- Superficie Dotacional:	617,34 m ²	6,65 %
- Espacios Libres - Zonas verdes:	2.402,41 m ²	25,90 %
- Viales - Aparcamientos Públicos:	4.106,85 m ²	44,27 %
- Nº Aparcamientos Públicos:	88	-
Número máximo de Viviendas:	36 Viv.	100,00 %
Número de Viviendas Protegidas:	18 Viv.	50,00 %

f.- Fijación de porcentaje de Vivienda Protegida.-

En cumplimiento del Artículo 52 de la Ley Foral 35/2002 el número de viviendas protegidas se aplicará sobre el incremento de capacidad residencial para la unidad, según la siguiente relación:

Al menos 25 por 100 del total de las viviendas deberán ser de protección oficial, régimen general (9 viviendas) . El resto que no sea de protección oficial podrá ser de precio tasado, hasta alcanzar al menos el 50 por 100 de vivienda protegida (9 viviendas), podrán justificarse otras alternativas de vivienda protegida / libre, de acuerdo con la legislación en materia de vivienda .

2.6.B.- Ordenanzas de Edificación – Determinaciones Pormenorizadas.

a.- Sistema de Actuación.

El desarrollo se realizará mediante los procedimientos recogidos en la Ley Foral 35/2002, Reparcelación voluntaria, compensación o cooperación.

b.- Ordenanzas generales

1.- Áreas Edificables : Se señalan en el plano de ordenación correspondiente. Dentro de ellas se levantará la edificación de toda la parcela.

2.- Jardines Privados: Se prohíbe la edificación en los mismos, salvo cierres de finca.

3.- Medianiles: No se autoriza la construcción de edificios que dejen muros medianiles a la vista, salvo que justifique la imposibilidad de otro tipo de construcción. Los medianiles vistos, incluso si tienen carácter transitorio, tendrán los mismos materiales y acabados de fachada que el resto del edificio.

4.- Alturas sobre rasante:

Las alturas permitidas en fachada son:

Con PB	Altura máxima: 4m	Altura minina: 3m
Con PB +1	Altura máxima : 7m	Altura minina: 6m
Con PB +2	Altura máxima: 10m	Altura minina: 9m

5.- Vuelos:

Tanto los balcones y miradores como los cuerpos volados de obra no podrán exceder del nunca del 50% de la longitud de fachada.

Los vuelos no serán ningún caso mayores de 60cm

6.- Fachadas:

Tanto en viviendas unifamiliares como colectivas, el tratamiento de las plantas bajas y superiores será unitario. En cada planta los paños ciegos supondrán al menos el 30% del perímetro de la fachada. Los materiales autorizados en fachada son:

Ladrillo caravista en tonos rojos, ocre, amarillo y blanco; enfoscado pintado en tonos claros; bloque de hormigón en tono beige; aplacados de piedra en tonos claros; mampostería y sillería en de cualquier tipo de piedra.

7.- Cubiertas:

Serán inclinadas con pendiente menos del 40% y siempre con alero a la calle, quedan prohibidos los piñones en fachada. Se permite cubierta plana en un 25% de la edificación. Los vuelos máximos de del alero serán de 30 cm., en calles de anchura inferior a 4.m, y de 60 cm., en las demás. El material de cubierta será teja; árabe o plana, en colores, cerámica o de hormigón.

8.- Cierre de parcela:

Se construirán en el mismo material que la fachada del edificio principal, con una altura máxima de 1m; hasta la altura máxima de 2 m, se podrá instalar cierre permeable a la vista , verja metálica o seto vegetal.

c.- Ordenanzas Particulares

1.- Se realizará al menos 1 plaza de aparcamiento por vivienda, que se justificarán en el proyecto de edificación.

d.- Urbanización.-

Se redactará un Proyecto de Urbanización único que contemplará la solución de todas las infraestructuras con las que quedará dotada la unidad. La urbanización contemplará el criterio que se desprende del plano de ordenación con la creación de la plaza y los elementos propuestos.

Se establece como determinación vinculante para el proyecto de urbanización la creación de un número no inferior a 88 plazas de aparcamiento.

Se definen los esquemas de los distintos servicios en el plano correspondiente de infraestructuras. Respecto de las redes de abastecimiento, saneamiento y pluviales, se estará a lo que disponga la Mancomunidad correspondiente o el Ayuntamiento, y respecto de las redes de fuerza, alumbrado, telefonía y gas, las compañías suministradoras.

e.- Accesibilidad.-

En los espacios libres y zonas verdes se evitarán los obstáculos en la medida de lo posible; en el caso de que esto no fuera posible se acondicionarán rampas. Para salvar los bordillos de las aceras para cambiar de recorrido o atravesar vías rodadas, se ejecutarán pasos rebajados. Los edificios dotacionales públicos asimismo contendrán todas las medidas necesarias para garantizar la accesibilidad a los mismos.

f.- Riesgo de inundabilidad.-

Serán vinculantes en el proyecto de urbanización y los proyectos de edificación, las determinaciones establecidas en el informe de Recursos Hídricos de fecha 14 de septiembre de 2009 y en particular las medidas que del Estudio de inundabilidad de los tramos bajos del Arga y Aragón, que el Gobierno de Navarra está redactando, se deriven .

- OTRAS DETERMINACIONES.

- Las infraestructuras tendrán siempre en cuenta la presencia de otras edificaciones o Unidades en las inmediaciones, de manera que queden cubiertas.
- Los nuevos viales resultantes del desarrollo de la Unidad deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - Dispondrán de sistema separativo de saneamiento de aguas pluviales y fecales.
 - Dispondrán de canalizaciones subterráneas para todos los servicios urbanísticos.
 - Dispondrán de acometidas de todos los servicios urbanísticos para todas las parcelas que resulten del desarrollo de la Unidad.
 - Dispondrán de un sistema de alumbrado público mediante luminarias sobre poste o columna, de modelo aprobado por el Ayuntamiento de Marcilla, y que se adecuará a la Ley Foral 10/2005, de 9 de noviembre, de ordenación del alumbrado para la protección del medio nocturno, que cuenta con su desarrollo reglamentario en el Decreto Foral 199/2007, de 17 de septiembre.
 - Las calzadas presentarán pendientes hacia el centro, efectuándose la recogida de aguas pluviales en el eje de la calzada, mediante sumideros conectados a la red de saneamiento de aguas pluviales, situados en caz, o solución similar.
- El Proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones necesarias para el cumplimiento de la legislación foral sobre Accesibilidad Universal, y del Reglamento que la desarrolle.

El área objeto del presente Proyecto se encuentra situada al sur del Casco Urbano de Marcilla y tiene una superficie, según Catastro, de 9.381,50 m²

El expediente de modificación de las Normas Subsidiarias de Marcilla, en la parcela 124 del polígono 54, aprobada por Decreto Foral 126/2010 de 25 de junio, de la Consejera de Vivienda y Ordenación del Territorio, define las parcelas resultantes del desarrollo de la Unidad como sigue:

- Parcela A
Superficie: 976,50 m²
Edificable en PB+2
Tipología: Vivienda Libre

Superficies construidas y aprovechamiento consumido:

Planta	Superficie construida	Uso	Coeficiente	Aprovechamiento
Baja	976,50	Locales	0,60	585,90
Primera	976,50	Vivienda Libre	1,00	976,50
Segunda	976,50	Vivienda Libre	1,00	976,50
TOTAL	2.929,50			2.538,90

Aprovechamiento: 2.441,25 UAs.

- Parcela B

Superficie: 976,50 m²

Edificable en PB+2

Tipología: Vivienda Protegida

Superficies construidas y aprovechamiento consumido:

Planta	Superficie construida	Uso	Coeficiente	Aprovechamiento
Baja	976,50	Locales	0,60	585,90
Primera	976,50	Vivienda protegida	0,90	878,85
Segunda	976,50	Vivienda protegida	0,90	878,85
TOTAL	2.929,50			2.343,60

Aprovechamiento: 2.245,95 UAs.

- Parcela C

Superficie: 617,34 m²

Edificable en PB+2

Tipología: Equipamiento Polivalente.

Aprovechamiento: 1.852,02 UA.

- Parcela D

Superficie: 197,31 m²

Edificable en PB+2

Tipología: Dotación Supramunicipal - Banco Foral de Suelo.

Aprovechamiento: 479,39 UA.

- Espacios Libres

Superficie: 2.402,41 m².

- Viario y aparcamientos.

Superficie: 4.106,85 m².

- Plazas de aparcamiento:

En parcelas privadas y edificios: 38

En viario público: 88

Total: 124.

El presente Expediente de Reparcelación se basa en las condiciones de las parcelas indicadas.

1.4.- CRITERIOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR EL DERECHO DE LOS AFECTADOS.

El derecho de los propietarios afectados es proporcional a la superficie de sus respectivas fincas comprendidas dentro de los límites de la Unidad, teniendo presente que la superficie susceptible de apropiación privada se adjudica a los propietarios en función de su porcentaje de participación en la misma.

De conformidad con la legislación vigente (artículo 98 TRLFOTU), la transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para los propietarios del mismo los siguientes deberes:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.
- b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya o adscriba al ámbito correspondiente, así como los terrenos destinados a dotación supramunicipal para la construcción de viviendas protegidas en régimen de arrendamiento
- c) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general.
- d) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento de la Unidad o ámbito correspondiente.
- e) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- f) Costear o ejecutar la urbanización del ámbito correspondiente, con exclusión de las obras de urbanización de los sistemas generales que el planeamiento haya incluido o adscrito en el ámbito correspondiente, a efectos de su gestión, sin perjuicio de lo previsto en la letra c).
- g) Edificar los solares en el plazo y demás condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanística.
- h) Destinar la edificación a los usos previstos en el planeamiento y en la licencia urbanística.

Según indica la legislación vigente, el 10% de aprovechamiento que corresponde a la administración se entregará libre de cargas, correspondiendo su costeamiento a los propietarios, en función de su aprovechamiento.

1.5.- CRITERIOS DE VALORACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LAS SUPERFICIES RESULTANTES.

De acuerdo con lo expresado en el art. 95 del R.G.U., se ha seguido, en la medida de lo posible, el criterio de proximidad entre las parcelas iniciales y las resultantes, sin establecerse diferencias de valoración en razón de la ubicación de las parcelas resultantes.

Por otra parte, y tal y como se ha comentado, la superficie susceptible de apropiación privada se adjudica a los propietarios afectados en función de su porcentaje de participación en la Unidad, descontando el 10% de aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento de Marcilla.

Se sigue el criterio general de adjudicar fincas independientes, renunciando a la creación de proindivisos, y procediendo a la compensación económica de los excesos y defectos de aprovechamiento.

1.6.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS ELEMENTOS QUE DEBAN SER DEMOLIDOS Y DE LAS CARGAS Y GASTOS QUE CORRESPONDEN A LOS ADJUDICATARIOS.

En el ámbito de la Unidad no existe ninguna edificación incompatible con la ordenación prevista.

2.- FINCAS INICIALES.

2.1.- Parcela 1.

Finca de Marcilla nº 2456.

C.R.U.: 31016000494336

DATOS REGISTRALES

Tomo: 1910 Libro: 84 Folio: 160 Inscripción: 4

DESCRIPCION

RUSTICA. Finca rústica: Terreno en el antes denominado término de las huertas de la villa de Marcilla, de diez mil ochocientos ochenta y cuatro con veintiséis metros cuadrados. Linda: Norte, con la parte segregada; Sur, con calle Fuente y parcela catastral 255 del polígono 4; Este, con parcelas catastrales 125, 126, 167 del polígono 4; y Oeste, con calle Calvario y parcelas catastrales 123, 120 Y 761 del polígono 4. Está dedicada a huerta y frutales.

TITULARES ACTUALES

- Nombre MADRES CONCEPCIONISTAS MISIONERAS DE LA ENSEÑANZA
- Título Agrupaciones
- Naturaleza del Derecho Propiedad
- Participación (100,00%)
- Fecha Escritura 11 de febrero de 2000.
- Inscripción; 4ª
- Fecha inscripción 03/10/2000
- Tomo/Libro/Folio 1910/84/160

CARGAS

No hay cargas registradas

Documentos Pendientes de Despacho

No hay documentos pendientes de despacho

CONCORDANCIA CATASTRO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

Referencia Catastral: Parcela 809 del polígono 4 de Marcilla.

De acuerdo con la información catastral, la cabida de la finca es de 10.862,51 m².

2.2.- Fragmento de viario.

DESCRIPCION

Fragmento de la Calle El Puente incluido en la API-1, con una superficie de 331,50 m2.

Linda: Norte, Sur y Oeste, con calle El Puente; Este, con parcela 809 del polígono 4.

No constituye parcela catastral numerada, por formar parte del viario de la localidad.

No genera aprovechamiento urbanístico en la Unidad.

TITULAR ACTUAL

- Ayuntamiento de Marcilla

3.- SEGREGACIONES.

3.1.- Parcela 1

SEGREGACIÓN:

Se segrega de la finca descrita bajo el número 2.1, la parte de la parcela integrada en el Área de Planeamiento Incorporado API-1 del Plan Municipal de Marcilla, descrita como sigue:

3.1.1.- Parcela 1-A

DESCRIPCION

Suelo Urbano No Consolidado: Terreno en el antes denominado término de las huertas de la villa de Marcilla, de nueve mil cincuenta metros cuadrados. Linda: Norte, con resto de parcela matriz y las parcelas catastrales 1392 y 1393 del polígono 4; Sur, con regadío y parcelas catastrales 255, 166 y 167 del polígono 4; Este, con parcelas catastrales 167, 1416 y 1417 del polígono 4; y Oeste, con calle El Puente. Integrada en la API-1 del Plan Municipal de Marcilla

TITULARES ACTUALES

- Nombre MADRES CONCEPCIONISTAS MISIONERAS DE LA ENSEÑANZA
- Título Agrupaciones
- Naturaleza del Derecho Propiedad
- Participación (100,00%)
- Fecha Escritura 11 de febrero de 2000.
- Inscripción; 4ª
- Fecha inscripción 03/10/2000
- Tomo/Libro/Folio 1910/84/160

CARGAS

No hay cargas registradas

Documentos Pendientes de Despacho

No hay documentos pendientes de despacho

CONCORDANCIA CATASTRO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

Referencia Catastral: Parcela 809.1 del polígono 4 de Marcilla.

De acuerdo con la información catastral, la cabida de la finca es de 9.050,00 m².

3.1.2.- Parcela 1-B

Resto de la finca matriz. Después de realizada la segregación, la finca matriz queda con la siguiente descripción:

DESCRIPCION

URBANA: Terreno en el antes denominado término de las huertas de la villa de Marcilla, de mil ochocientos doce metros cuadrados y cincuenta y un decímetros cuadrados. Linda: Norte, con la parcela catastral 810 del polígono 4; Sur y Este, con parcela segregada; y Oeste, con calle El Puente.

TITULARES ACTUALES

- Nombre MADRES CONCEPCIONISTAS MISIONERAS DE LA ENSEÑANZA
- Título Agrupaciones
- Naturaleza del Derecho Propiedad
- Participación (100,00%)
- Fecha Escritura 11 de febrero de 2000.
- Inscripción; 4ª
- Fecha inscripción 03/10/2000
- Tomo/Libro/Folio 1910/84/160

CARGAS

No hay cargas registradas

Documentos Pendientes de Despacho

No hay documentos pendientes de despacho

CONCORDANCIA CATASTRO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

Referencia Catastral: Parcela 809.2 del polígono 4 de Marcilla.

De acuerdo con la información catastral, la cabida de la finca es de 1.812,51 m².

4.- FINCAS APORTADAS.

4.1.- Parcela 1-A.

DESCRIPCION

Suelo Urbano No Consolidado: Terreno en el antes denominado término de las huertas de la villa de Marcilla, de nueve mil cincuenta metros cuadrados. Linda: Norte, con resto de parcela matriz y las parcelas catastrales 1392 y 1393 del polígono 4; Sur, con regadío y parcelas catastrales 255, 166 y 167 del polígono 4; Este, con parcelas catastrales 167, 1416 y 1417 del polígono 4; y Oeste, con calle El Puente. Integrada en la API-1 del Plan Municipal de Marcilla

TITULARES ACTUALES

- Nombre: MADRES CONCEPCIONISTAS MISIONERAS DE LA ENSEÑANZA
- Título Agrupaciones
- Naturaleza del Derecho Propiedad
- Participación (100,00%)
- Fecha Escritura 11 de febrero de 2000.
- Inscripción; 4ª
- Fecha inscripción 03/10/2000
- Tomo/Libro/Folio 1910/84/160

CARGAS

No hay cargas registradas

Documentos Pendientes de Despacho

No hay documentos pendientes de despacho

CONCORDANCIA CATASTRO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

Referencia Catastral: Parcela 809.1 del polígono 4 de Marcilla.

De acuerdo con la información catastral, la cabida de la finca es de 9.050,00 m².

4.2.- Fragmento de viario.

DESCRIPCION

Fragmento de la Calle El Puente incluido en la API-1, con una superficie de 331,50 m2.

Linda: Norte, Sur y Oeste, con calle El Puente; Este, con parcela 809 del polígono 4.

No constituye parcela catastral numerada, por formar parte del viario de la localidad.

No genera aprovechamiento urbanístico en la Unidad.

TITULAR ACTUAL

- Ayuntamiento de Marcilla

5.- CUOTAS DE PARTICIPACIÓN.

Atendiendo a la superficie de las fincas aportadas, se establecen las cuotas de participación de los propietarios afectados.

5.1.- A las MADRES CONCEPCIONISTAS MISIONERAS DE LA ENSEÑANZA, por la parcela aportada descrita en el epígrafe 4.1, les corresponde una cuota de participación de 100,0000%

6.- REPARTO DE APROVECHAMIENTO DE LA UNIDAD.

Tomando en consideración las cuotas de participación de los propietarios afectados, y atendiendo a la cesión obligatoria del 10% del aprovechamiento de la Unidad a la Administración actuante, y de conformidad con lo dispuesto en el art. 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, el reparto de aprovechamiento de la Unidad entre los propietarios afectados queda como sigue:

- 6.1.- A las MADRES CONCEPCIONISTAS MISIONERAS DE LA ENSEÑANZA, por la parcela aportada descrita en el epígrafe 4.1, les corresponde un porcentaje del aprovechamiento de la Unidad del 90,00%.
- 6.2.- Al AYUNTAMIENTO DE MARCILLA, por cesión obligatoria le corresponde un porcentaje del aprovechamiento de la Unidad del 10,00%.

7.- PARCELAS RESULTANTES.

7.1.- PARCELA R1

DESCRIPCIÓN:

Parcela de uso RESIDENCIAL resultante del Proyecto de Reparcelación del Area de Planeamiento Incorporado API-1 del Plan Municipal de Marcilla.

Parcela edificable en PB+2, destinada a la construcción de viviendas de promoción libre en plantas elevadas. En Planta Baja se autorizan usos de garajes, dotacional, de servicios, comercial y talleres artesanales.

SUPERFICIE

258,85 m²

LINDEROS

Linda: Norte y Oeste, con viario de la Unidad; Sur, con parcela de espacios libres ZV1; y Este, con PARCELA R2 del Expediente de Reparcelación.

APROVECHAMIENTO:

673,45 UAs

CARGAS.

Parcela destinada a cesión al Ayuntamiento de Marcilla, en concepto de la cesión del 10% del aprovechamiento de la Unidad. Libre de cargas.

7.2.- PARCELA R2

DESCRIPCIÓN:

Parcela de uso RESIDENCIAL resultante del Proyecto de Reparcelación del Area de Planeamiento Incorporado API-1 del Plan Municipal de Marcilla.

Parcela edificable en PB+2, destinada a la construcción de viviendas de promoción libre en plantas elevadas. En Planta Baja se autorizan usos de garajes, dotacional, de servicios, comercial y talleres artesanales.

SUPERFICIE

717,65 m²

LINDEROS

Linda: Norte y Este, con viario de la Unidad; Sur, con parcela de espacios libres ZV1; y Oeste, con PARCELA R1 del Expediente de Reparcelación.

APROVECHAMIENTO:

1.865,45 UAs

CARGAS.

De conformidad con lo preceptuado en el art. 126 R.G.U., queda constituida una afectación real en garantía del cumplimiento de la ejecución de las obras de urbanización y demás cargas derivadas de la ordenación a favor de la Administración actuante, en cuantía correspondiente al 30,7775% de la Cuenta de Liquidación.

7.3.- PARCELA R3

DESCRIPCIÓN:

Parcela de uso RESIDENCIAL resultante del Proyecto de Reparcelación del Area de Planeamiento Incorporado API-1 del Plan Municipal de Marcilla.

Parcela edificable en PB+2, destinada a la construcción de viviendas protegidas en plantas elevadas, de acuerdo con las siguientes condiciones:

- Número máximo de viviendas: 18.
- Al menos 9 viviendas deberán ser de Protección Oficial, Régimen General.
- El resto de las viviendas podrá ser de precio tasado u otras alternativas de vivienda protegida / libre, de acuerdo con la legislación en materia de vivienda.

En Planta Baja se autorizan usos de garajes, dotacional, de servicios, comercial y talleres artesanales.

SUPERFICIE

976,50 m²

LINDEROS

Linda: Norte, con viario de la Unidad; Sur y Este, con parcela de espacios libres ZV2; y Oeste, con parcela de espacios libres ZV1.

APROVECHAMIENTO:

2.343,60 UAs

CARGAS.

De conformidad con lo preceptuado en el art. 126 R.G.U., queda constituida una afectación real en garantía del cumplimiento de la ejecución de las obras de urbanización y demás cargas derivadas de la ordenación a favor de la Administración actuante, en cuantía correspondiente al 38,6665% de la Cuenta de Liquidación.

7.4.- PARCELA EQ

DESCRIPCIÓN:

Parcela de uso Dotacional y de Equipamientos privados resultante del Proyecto de Reparcelación del Area de Planeamiento Incorporado API-1 del Plan Municipal de Marcilla.

Parcela edificable en PB+2, destinada a usos dotacionales y complementarios de guardería infantil, hosteleros, educativos, sanitarios, deportivos y oficinas.

SUPERFICIE

617,34 m²

LINDEROS

Linda: Norte, Sur y Oeste, con viario de la Unidad; y Este, con parcela catastral 1416 del polígono 4.

APROVECHAMIENTO:

1.852,02 UAs

CARGAS.

De conformidad con lo preceptuado en el art. 126 R.G.U., queda constituida una afectación real en garantía del cumplimiento de la ejecución de las obras de urbanización y demás cargas derivadas de la ordenación a favor de la Administración actuante, en cuantía correspondiente al 30,5560% de la Cuenta de Liquidación.

7.5.- PARCELA DOT

DESCRIPCIÓN:

Parcela de uso Dotacional Público resultante del Proyecto de Reparcelación del Area de Planeamiento Incorporado API-1 del Plan Municipal de Marcilla.

En cumplimiento de lo establecido por el artículo 55.6 TRLFOTU y en la definición y determinaciones de la API-1:

6. En los sectores de suelo urbanizable de uso predominante residencial el planeamiento deberá definir una reserva de suelo, con el carácter de dotación supramunicipal, con una superficie no inferior a 3 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos de uso residencial, que tendrá la condición de solar, la cual se calificará para la construcción de viviendas protegidas en régimen de arrendamiento. A estos terrenos se les asignará una edificabilidad cuya suma no será inferior al 7 por 100 de la edificabilidad total de la Unidad. La edificación en dichas parcelas deberá tener condiciones urbanísticas similares a las de las parcelas del entorno en el que se sitúen. La edificabilidad de estas parcelas no computará a efectos del cálculo de la adjudicación obligatoria de aprovechamiento al ayuntamiento, ni se sumará al resto para el cálculo del aprovechamiento máximo de la Unidad, así como tampoco generará reservas de dotaciones públicas.

En el caso de que la parcela resultante de la reserva prevista en este apartado tuviera una superficie igual o inferior a 300 metros cuadrados, la misma pasará a formar parte del patrimonio del municipio donde se ubique, debiendo destinarla este a dotaciones públicas.

La superficie construida residencial máxima en la Unidad es de 5.859,00 m².

La superficie mínima de la parcela detallada por el art. 55.6 TRLFOTU es de 3% s/ 5.859,00 = 175,77 m².

A la misma debe asignarse el 7% de la edificabilidad total de la Unidad; es decir: 7% s/ 11.255,40 = 539,77 m².

SUPERFICIE

197,31 m²

LINDEROS

Linda: Norte, Sur y Oeste, con viario de la Unidad; y Este, con parcela de espacios libres ZV1.

APROVECHAMIENTO:

539,77 UAs

CARGAS.

Parcela destinada a cesión al Ayuntamiento de Marcilla, para formar parte del patrimonio municipal, destinada a albergar dotaciones públicas. Libre de cargas.

8.- DOMINIO Y USO PÚBLICO RESULTANTE.

8.1.- PARCELA ZV-1

DESCRIPCIÓN:

Parcela destinada a espacio libre o zona verde resultante del Proyecto de Reparcelación del Area de Planeamiento Incorporado API-1 del Plan Municipal de Marcilla.

SUPERFICIE

2.011,65 m²

LINDEROS

Linda: Norte, con párelas R1 y R2; Este, con viario de la Unidad, parcela R3 y parcela de espacios libres ZV2; y Sur, con límite de la Unidad API-1.

APROVECHAMIENTO

No consume aprovechamiento.

CARGAS

Sin cargas.

8.2.- PARCELA ZV-2

DESCRIPCIÓN:

Parcela destinada a espacio libre o zona verde resultante del Proyecto de Reparcelación del Area de Planeamiento Incorporado API-1 del Plan Municipal de Marcilla.

SUPERFICIE

492,10 m²

LINDEROS

Linda: Sur y Este, límite de la Unidad; Norte, con parcela R3; y Oeste, parcela R3 y parcela de espacios libres ZV1.

APROVECHAMIENTO

No consume aprovechamiento.

CARGAS

Sin cargas.

8.3.- TERRENOS DESTINADOS A VIALES (DOMINIO PÚBLICO VIARIO) resultantes del Proyecto de Reparcelación del Area de Planeamiento Incorporado API-1 del Plan Municipal de Marcilla.

Ocupan una superficie de 4.110,10 m²

9.- PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN.

- 9.1.- A las MADRES CONCEPCIONISTAS MISIONERAS DE LA ENSEÑANZA, por la parcela aportada descrita en el epígrafe 4.1, se adjudica las parcelas R2, R3 y EQ resultantes.
- 9.2.- Al AYUNTAMIENTO DE MARCILLA, por cesión obligatoria del 10% del aprovechamiento de la Unidad, se adjudica la parcela R1 resultante.
- 9.3.- Al AYUNTAMIENTO DE MARCILLA, por cesión conforme a las condiciones detalladas en el artículo 55.6 TRLFOTU, se adjudica la parcela DOT resultante.
- 9.4.- Al AYUNTAMIENTO DE MARCILLA, para destinarlas al uso previsto en el planeamiento, se adjudican las parcelas destinadas a espacios libres y los terrenos destinados a viales.

10.- RÉGIMEN JURÍDICO.

10.1.- Correcciones.

Las operaciones jurídicas complementarias que sean del caso que no se opongan al Proyecto de Reparcelación, una vez aprobadas por el Ayuntamiento, se formalizarán en escritura pública y se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

10.2.- Subrogación.

Las parcelas resultantes se subrogan en los derechos y cargas compatibles con la ordenación que pudieran afectar o existir en las fincas aportadas en la correspondencia señalada en la adjudicación.

10.3.- Ordenanzas.

Son de aplicación las ordenanzas establecidas en el Plan Municipal de Marcilla

Las alineaciones, secciones, rasantes, etc. serán las correspondientes al Proyecto de Urbanización del Area de Planeamiento Incorporado API-1, una vez aprobado definitivamente.

10.4.- Cuotas.

Los solares resultantes vienen afectados por las cargas reflejadas en el apartado 15 del presente documento.

11.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

Las cargas a sufragar por los propietarios adjudicatarios de las parcelas edificables en la API-1 del Plan Municipal de Marcilla son las establecidas con carácter general en el DFL 1/2017, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y en el Reglamento de Gestión.

Constituyen cargas de la Unidad, esencialmente, las cesiones obligatorias y gratuitas, los costes de urbanización, los honorarios profesionales y las indemnizaciones que procedan.

De acuerdo con lo anterior y con lo establecido en los art. 96 y ss. del R.G.U., las cargas que corresponden al Area de Planeamiento Incorporado API-1 de Marcilla a incluir en la Cuenta de Liquidación provisional son las siguientes:

- a.- Coste de todos aquellos proyectos que hayan obtenido, como mínimo, la aprobación inicial.
- b.- Coste de las indemnizaciones que correspondan a cada propietario de instalaciones u obras que deban ser demolidas a consecuencia de la nueva ordenación. (Arts. 98 y 99 RG)
- c.- Coste total de las servidumbres, cargas o derechos de arrendamiento que sean incompatibles con la nueva ordenación.
- d.- Coste de las obras de urbanización, incluidas las demoliciones necesarias, calculadas con arreglo al Presupuesto del Proyecto de Urbanización que se tramita simultáneamente. (Art. 100.3 RG)
- e.- Gastos de Proyectos y otros. (Art. 100.4 RG)
- f.- Coste del 10% de aprovechamiento de la Unidad, que se entregará libre de cargas de urbanización.
- g.- Coste de escrituración, inscripciones registrales, y tasas municipales.
- h.- Compensaciones en metálico:
 - Por diferencias de aprovechamiento (Arts. 100.1 y 100.2 RG)
 - Compensaciones sustitutorias por cuantías de derechos inferiores al 15% de la parcela mínima edificable (Art. 94.3. RG)

11.a.- Coste de todos aquellos proyectos que hayan obtenido, como mínimo, la aprobación inicial.

No consta ningún proyecto en el Area que haya obtenido la aprobación inicial, por lo que no hay ningún coste en este sentido.

11.b.- Coste de las indemnizaciones que correspondan a cada propietario de instalaciones u obras que deban ser demolidas a consecuencia de la nueva ordenación. (Arts. 98 y 99 RG)

No existe en el ámbito de la actuación ninguna edificación incompatible con la nueva ordenación.

11.c.- Coste total de las servidumbres, cargas o derechos de arrendamiento que sean incompatibles con la nueva ordenación.

De acuerdo con las escrituras entregadas, no existe ninguna servidumbre, carga o derecho de arrendamiento sobre los terrenos reparcelables.

11.d.- Obras de Urbanización.

Teniendo presente que las obras de urbanización no se han ejecutado, las cantidades que aparecerán en esta partida serán estimativas, a concretar una vez ejecutada la urbanización.

Conforme al cálculo preliminar realizado, el Presupuesto de Ejecución Material de las obras de urbanización, con el incremento del 16% en concepto de Gastos Generales y Beneficio Industrial, y su correspondiente I.V.A., asciende a la cantidad de 703.407,12€.

11.e.- Gastos de Proyectos y otros. (Art. 100.4 RG)

Los Honorarios profesionales y los gastos de desarrollo de la Unidad ascienden, según estimación efectuada, a 35.159,27€, IVA incluido.

11.f.- Coste del 10% de aprovechamiento de la Unidad, que se entregará libre de cargas de urbanización.

El presente documento recoge el reparto de aprovechamiento en las nuevas parcelas proyectadas, incluyendo en dicho reparto la cesión del 10% de aprovechamiento para el Ayuntamiento de Marcilla.

Por ello, no se plantea la monetización del coste del 10% del aprovechamiento de la Unidad a entregar al Ayuntamiento.

11.g.- Coste de escrituración, inscripciones registrales, y tasas municipales.

Se efectúa una estimación de coste de gastos de escrituras, Registro y notificaciones de 23.453,75€.

Se efectúa una estimación de costes de tramitación, gestión y administración del conjunto de documentación correspondientes al desarrollo de la Unidad de 9.381,50€.

11.h.- Compensaciones en metálico:

- Por diferencias de aprovechamiento (Arts. 100.1 y 100.2 RG)
- Compensaciones sustitutorias por cuantías de derechos inferiores al 15% de la parcela mínima edificable (Art. 94.3. RG)

El criterio que se sigue en la presente Reparcelación es la adjudicación de fincas completas, no previéndose la generación de proindivisos.

No se producen diferencias de aprovechamiento ni compensaciones sustitutorias.

La suma del conjunto de previsiones de costes constituye la cuantía de la Cuenta de Liquidación Provisional, que asciende a la cantidad de 771.401,64€.

Los costes totales provisionales se distribuyen entre la superficie neta resultante, excluido el 10% de aprovechamiento de la Unidad, que se entrega libre de cargas. Para ello es preciso determinar la participación de cada parcela resultante en los costes totales provisionales.

De cara a constituir el gravamen con el que cada solar edificable debe responder de los gastos de la Unidad, es preciso recordar que dichos gastos son brutos, sin que proceda realizar compensación entre ingresos y gastos, puesto que los gastos o cargas constituyen una obligación de carácter real de la que responden los solares, mientras que los ingresos son deudas en favor de personas físicas o jurídicas que pueden tener o no relación directa con los solares adjudicados.

De conformidad con lo establecido, las fincas adjudicadas participan en los costes de ejecución en función de su aprovechamiento, como se desarrolla en el listado siguiente:

PARCELA	SUPERFICIE	APROVECHAMIENTO	PORCENTAJE CUENTA DE LIQUIDACION	CUOTA PROVISIONAL
PARCELA R1	258,85	673,01	0,0000%	0,00
PARCELA R2	717,65	1.865,89	30,7775%	237.418,14
PARCELA R3	976,50	2.343,60	38,6665%	298.274,02
PARCELA EQ	617,34	1.852,02	30,5560%	235.709,49
SUMA		6.734,52	100,0000%	771.401,65

12.- EFECTOS JURÍDICOS Y ECONÓMICOS DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

Las fincas resultantes de la Reparcelación quedan afectadas, con carácter de carga real, al pago del saldo de la Cuenta de Liquidación del Proyecto de Reparcelación.

Esta afección será preferente a cualquier otra y a todas las hipotecas y cargas anteriores, excepto a los créditos a favor del Estado a que se refiere el número 1 del art. 1923 del Código Civil y a los demás créditos tributarios en favor del Estado que estén vencidos y no satisfechos y se hayan hecho constar en el Registro antes de practicarse la anotación de la afección a que se refiere esta cuenta de liquidación.

La afección podrá ser cancelada a instancia de parte interesada, por solicitud a la que se acompañe certificación del Ayuntamiento de Marcilla en la que se acredite que se han realizado todos los pagos establecidos por la Cuenta de Liquidación Definitiva correspondientes a la finca que se trate, y se manifieste que se han recibido las obras o, en su caso, que se ha garantizado plenamente, a juicio de la Corporación, la terminación de las obras.

A todos los efectos, se entenderá que los saldos de Reparcelación son deudas líquidas y exigibles que median entre cada uno de los interesados y la Administración actuante y, en caso de impago, procederá la vía de apremio.

13.- COMPENSACIONES POR DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN.

El presente expediente reparcelatorio adjudica parcelas completas, no existiendo diferencias de adjudicación ni por exceso ni por defecto entre los aprovechamientos resultantes de la reparcelación y los aprovechamientos de las parcelas adjudicadas a cada propietario.

14.- LIQUIDACIÓN DE LOS SALDOS DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

Aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación, los propietarios con saldos deudores procederán a ingresar dicho importe, previo requerimiento del Ayuntamiento de Marcilla, en la cuenta que se establezca, y los titulares de indemnizaciones cobrarán el importe de las mismas.

El pago de todas las cantidades deudoras, con independencia de la liquidación definitiva, deberá producirse, en todo caso, con anterioridad, o simultáneamente al otorgamiento de las licencias de edificación.

15.- RESUMEN ADJUDICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE PARCELAS RESULTANTES.

15.1.- PARCELA R1

DESCRIPCIÓN:

Parcela de uso RESIDENCIAL resultante del Proyecto de Reparcelación del Área de Planeamiento Incorporado API-1 del Plan Municipal de Marcilla.

Parcela edificable en PB+2, destinada a la construcción de viviendas de promoción libre en plantas elevadas. En Planta Baja se autorizan usos de garajes, dotacional, de servicios, comercial y talleres artesanales.

SUPERFICIE

258,85 m²

LINDEROS

Linda: Norte y Oeste, con viario de la Unidad; Sur, con parcela de espacios libres ZV1; y Este, con PARCELA R2 del Expediente de Reparcelación.

APROVECHAMIENTO:

673,45 UAs

ADJUDICATARIO:

AYUNTAMIENTO DE MARCILLA

CARGAS.

Parcela destinada a cesión al Ayuntamiento de Marcilla, en concepto de la cesión del 10% del aprovechamiento de la Unidad. Libre de cargas.

15.2.- PARCELA R2

DESCRIPCIÓN:

Parcela de uso RESIDENCIAL resultante del Proyecto de Reparcelación del Area de Planeamiento Incorporado API-1 del Plan Municipal de Marcilla.

Parcela edificable en PB+2, destinada a la construcción de viviendas de promoción libre en plantas elevadas. En Planta Baja se autorizan usos de garajes, dotacional, de servicios, comercial y talleres artesanales.

SUPERFICIE

717,65 m²

LINDEROS

Linda: Norte y Este, con viario de la Unidad; Sur, con parcela de espacios libres ZV1; y Oeste, con PARCELA R1 del Expediente de Reparcelación.

APROVECHAMIENTO:

1.865,45 UAs.

ADJUDICATARIO:

MADRES CONCEPCIONISTAS MISIONERAS DE LA ENSEÑANZA

CARGAS.

De conformidad con lo preceptuado en el art. 126 R.G.U., queda constituida una afectación real en garantía del cumplimiento de la ejecución de las obras de urbanización y demás cargas derivadas de la ordenación a favor de la Administración actuante, en cuantía correspondiente al 30,7775% de la Cuenta de Liquidación.

De acuerdo con la Cuenta de Liquidación Provisional realizada, la Cuota provisional asciende a 237.418,14€.

15.3.- PARCELA R3

DESCRIPCIÓN:

Parcela de uso RESIDENCIAL resultante del Proyecto de Reparcelación del Area de Planeamiento Incorporado API-1 del Plan Municipal de Marcilla.

Parcela edificable en PB+2, destinada a la construcción de viviendas protegidas en plantas elevadas, de acuerdo con las siguientes condiciones:

- Número máximo de viviendas: 18.
- Al menos 9 viviendas deberán ser de Protección Oficial, Régimen General.
- El resto de las viviendas podrá ser de precio tasado u otras alternativas de vivienda protegida / libre, de acuerdo con la legislación en materia de vivienda .

En Planta Baja se autorizan usos de garajes, dotacional, de servicios, comercial y talleres artesanales.

SUPERFICIE

976,50 m²

LINDEROS

Linda: Norte, con viario de la Unidad; Sur y Este, con parcela de espacios libres ZV2; y Oeste, con parcela de espacios libres ZV1.

APROVECHAMIENTO:

2.343,60 UAs

ADJUDICATARIO:

MADRES CONCEPCIONISTAS MISIONERAS DE LA ENSEÑANZA

CARGAS.

De conformidad con lo preceptuado en el art. 126 R.G.U., queda constituida una afectación real en garantía del cumplimiento de la ejecución de las obras de urbanización y demás cargas derivadas de la ordenación a favor de la Administración actuante, en cuantía correspondiente al 38,6665% de la Cuenta de Liquidación.

De acuerdo con la Cuenta de Liquidación Provisional realizada, la Cuota provisional asciende a 298.274,02€.

15.4.- PARCELA EQ

DESCRIPCIÓN:

Parcela de uso DOTACIONAL Y DE EQUIPAMIENTOS resultante del Proyecto de Reparcelación del Area de Planeamiento Incorporado API-1 del Plan Municipal de Marcilla.

Parcela edificable en PB+2, destinada a usos dotacionales y complementarios de guardería infantil, hosteleros, educativos, sanitarios, deportivos y oficinas.

SUPERFICIE

617,34 m²

LINDEROS

Linda: Norte, Sur y Oeste, con viario de la Unidad; y Este, con parcela catastral 1416 del polígono 4.

APROVECHAMIENTO:

1.852,02 UAs

ADJUDICATARIO:

MADRES CONCEPCIONISTAS MISIONERAS DE LA ENSEÑANZA

CARGAS.

De conformidad con lo preceptuado en el art. 126 R.G.U., queda constituida una afectación real en garantía del cumplimiento de la ejecución de las obras de urbanización y demás cargas derivadas de la ordenación a favor de la Administración actuante, en cuantía correspondiente al 30,5560% de la Cuenta de Liquidación.

De acuerdo con la Cuenta de Liquidación Provisional realizada, la Cuota provisional asciende a 235.709,49€.

15.5.- PARCELA DOT

DESCRIPCIÓN:

Parcela de uso Dotacional Público resultante del Proyecto de Reparcelación del Area de Planeamiento Incorporado API-1 del Plan Municipal de Marcilla.

SUPERFICIE

197,31 m²

LINDEROS

Linda: Norte, Sur y Oeste, con viario de la Unidad; y Este, con parcela de espacios libres ZV1.

APROVECHAMIENTO:

539,77 UAs

ADJUDICATARIO:

AYUNTAMIENTO DE MARCILLA

CARGAS.

Parcela destinada a cesión al Ayuntamiento de Marcilla, para formar parte del patrimonio municipal, destinada a albergar dotaciones públicas. Libre de cargas.

16.- DOMINIO Y USO PÚBLICO RESULTANTE.

16.1.- PARCELA ZV-1

DESCRIPCIÓN:

Parcela destinada a espacio libre o zona verde resultante del Proyecto de Reparcelación del Area de Planeamiento Incorporado API-1 del Plan Municipal de Marcilla.

SUPERFICIE

2.011,65 m²

LINDEROS

Linda: Norte, con parcelas R1 y R2; Este, con viario de la Unidad, parcela R3 y parcela de espacios libres ZV2; y Sur, con límite de la Unidad API-1.

APROVECHAMIENTO

No consume aprovechamiento.

ADJUDICATARIO:

AYUNTAMIENTO DE MARCILLA

CARGAS

Sin cargas.

16.2.- PARCELA ZV-2

DESCRIPCIÓN:

Parcela destinada a espacio libre o zona verde resultante del Proyecto de Reparcelación del Area de Planeamiento Incorporado API-1 del Plan Municipal de Marcilla.

SUPERFICIE

492,10 m²

LINDEROS

Linda: Sur y Este, límite de la Unidad; Norte, con parcela R3; y Oeste, parcela R3 y parcela de espacios libres ZV1.

APROVECHAMIENTO

No consume aprovechamiento.

ADJUDICATARIO:

AYUNTAMIENTO DE MARCILLA

CARGAS

Sin cargas.

16.3.- TERRENOS DESTINADOS A VIALES (DOMINIO PÚBLICO VIARIO) resultantes del Proyecto de Reparcelación del Area de Planeamiento Incorporado API-1 del Plan Municipal de Marcilla.

Ocupan una superficie de 4.110,10 m²

ADJUDICATARIO:

AYUNTAMIENTO DE MARCILLA

17.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA.

La Liquidación Definitiva tendrá lugar cuando se concluya la Urbanización del Area de Planeamiento Incorporado API-1 y, en todo caso, antes de que transcurran cinco años desde el Acuerdo aprobatorio de la Reparcelación.

La Liquidación Definitiva será redactada por la Administración actuante y será notificada, tramitada y aprobada en la misma forma que el Proyecto de Reparcelación. Tendrá exclusivamente efectos económicos y no podrá afectar a la titularidad real de los terrenos.

En todo caso, la Liquidación Definitiva tomará en consideración los siguientes conceptos:

- a.- Cargas y gastos prorrateables entre los adjudicatarios de fincas resultantes que se hayan producido con posterioridad al Acuerdo de Aprobación Definitiva de la Reparcelación.
- b.- Errores u omisiones que se haya advertido con posterioridad a dicho Acuerdo.
- c.- Rectificaciones impuestas por Resoluciones Administrativas o Judiciales posteriores al mencionado Acuerdo.

Si, con posterioridad a la Liquidación Definitiva, se produjeran nuevas Resoluciones Administrativas o Judiciales con efecto sobre los intereses económicos de los afectados, la ejecución de las mismas habrá de producirse en expediente nuevo y distinto.

18.- TRAMITACIÓN DEL PRESENTE PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

Como ha quedado indicado, el presente Expediente de Reparcelación se formula por el Ayuntamiento de Marcilla, ya que uno de los Sistemas de Gestión previstos por el Plan Municipal para el desarrollo del Area de Planeamiento Incorporado API-1 es el de Cooperación.

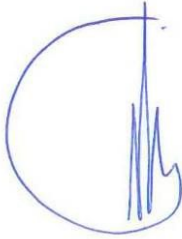
El procedimiento para la aprobación del Proyecto de Reparcelación es el siguiente (art. 152 TRLFOTU):

- a) Por Resolución de Alcaldía del Ayuntamiento de Marcilla, de fecha 17 de mayo de 2024, se aprobó inicialmente el proyecto de reparcelación de API-1 del Plan Municipal de Marcilla (BON N° 116, de 6 de junio de 2024).
- b) Transcurrido el Período de Información Pública, se presentó una alegación, que es analizada y contestada en el documento de Análisis y Contestación de alegaciones adjunto al presente Proyecto. Se estima parcialmente la alegación presentada en lo referente a la corrección del error deslizado en la aplicación del coeficiente de homogeneización en el apartado 1.3 de la Memoria del Proyecto de Reparcelación aprobado inicialmente, desestimando el resto de los puntos reflejados en la alegación. Dado que la corrección se refiere únicamente a un error de taquigrafía, no se introducen en el documento aprobado inicialmente modificaciones que supongan un cambio sustancial del expediente.
- c) 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 Expediente de Reparcelación inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo período de información pública antes de otorgar la aprobación definitiva.
- d) La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación conllevará automáticamente el levantamiento de la suspensión de licencias que se hubiese establecido, pudiendo éstas ser otorgadas, incluso aunque la aprobación fuese objeto de recurso administrativo.

No obstante, el Proyecto de Reparcelación será ejecutivo desde el momento de su aprobación definitiva, la cual deberá ser publicada en el Boletín Oficial de Navarra.

- e) Aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación, se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Marcilla, marzo de 2025.



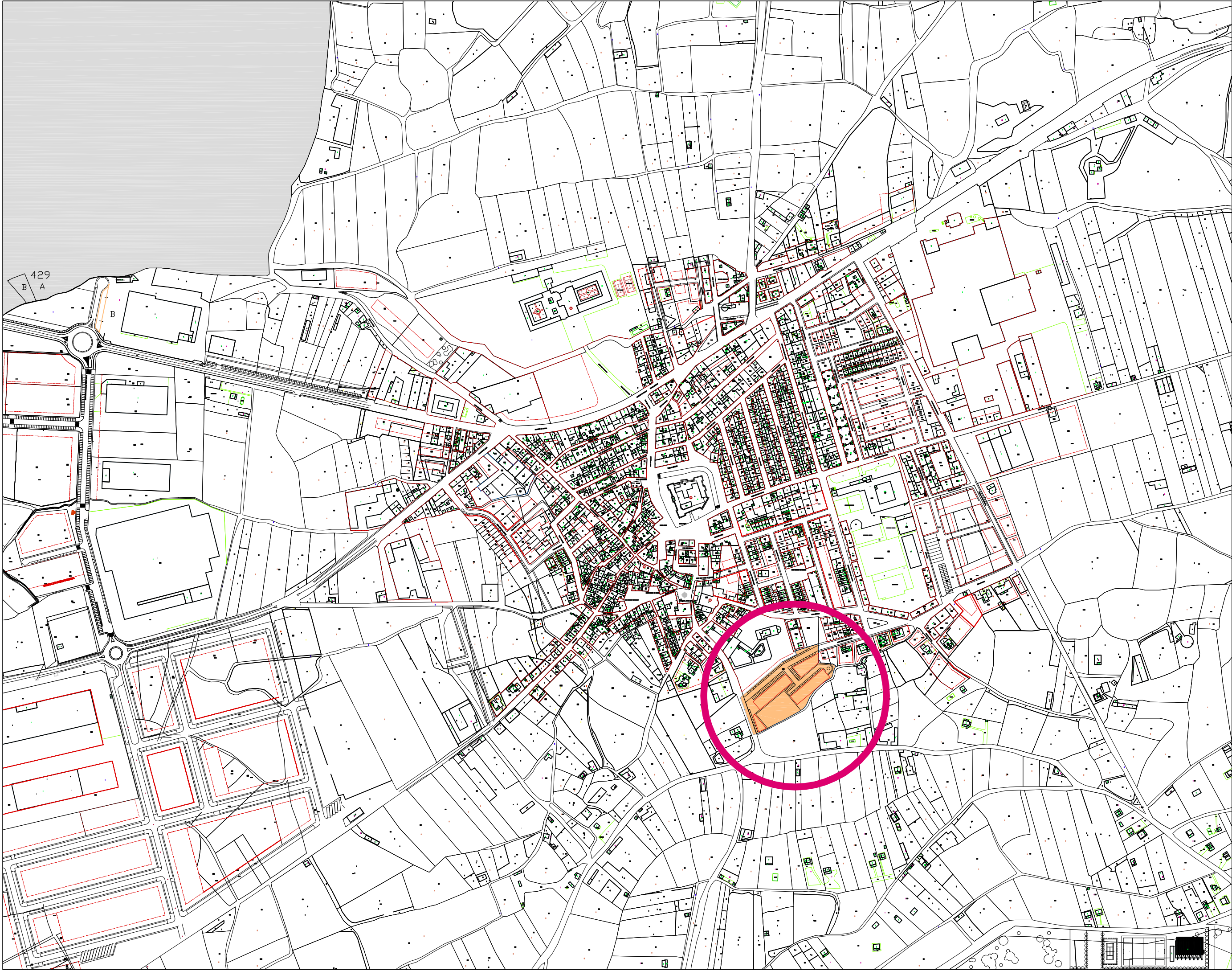
Fdo. Víctor M. Mier Mendiguchía
arquitecto

Proyecto de Reparcelación
Area de Planeamiento Incorporado API-1
Plan Municipal de Marcilla
Documento para Aprobación Definitiva

Marcilla

Marzo 2025

PLANOS



Proyecto de Reparcelación
API-1 - Plan Municipal de Marcella

01

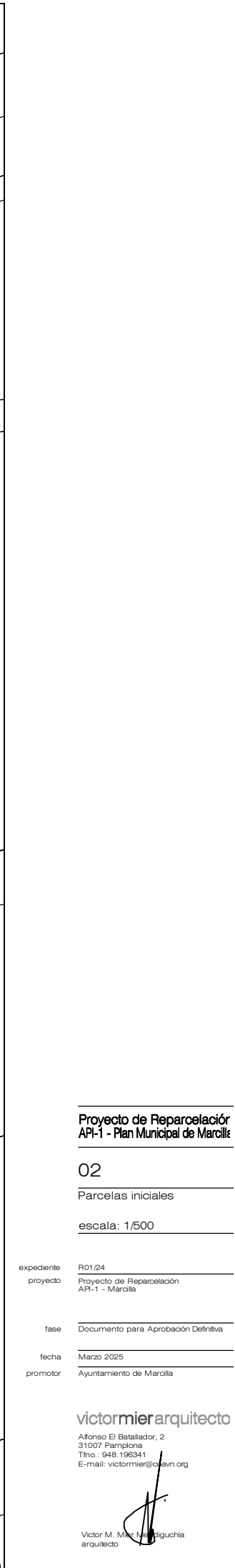
Plano de Situación

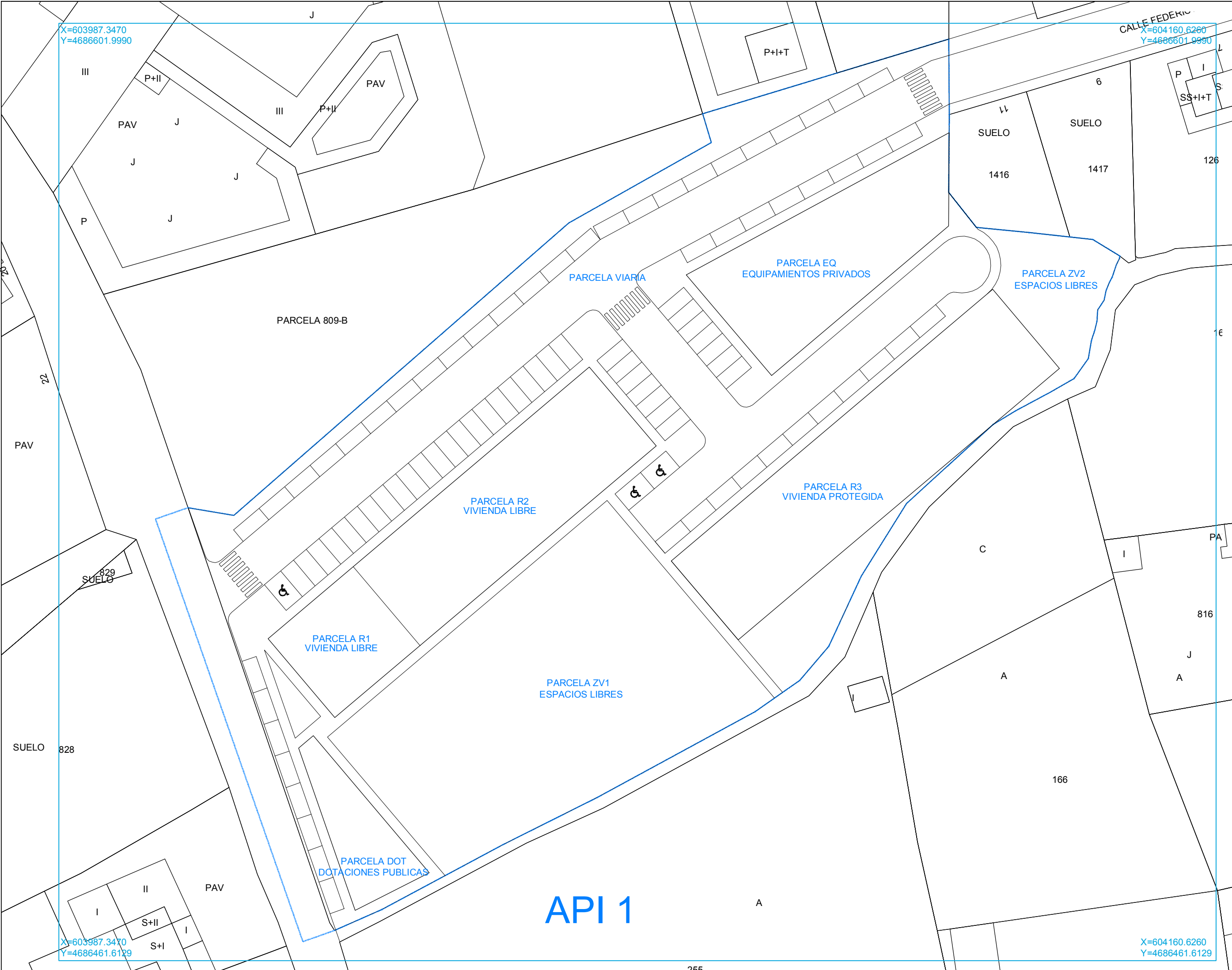
escala: 1/5.000

expediente	R01.24
proyecto	Proyecto de Reparcelación API-1 - Marcella
fase	Documento para Aprobación Definitiva
fecha	Marzo 2025
promotor	Ayuntamiento de Marcella

victormierarquitecto
Alfonso El Batallador, 2
31007 Pamplona
Tfno.: 948.196341
E-mail: victormier@easvni.org

Victor M. Mier Nájiguchia
arquitecto





Proyecto de Reparcelaci3n
API-1 - Plan Municipal de Marcalla

03
Parcelas resultantes

escala: 1/500

expediente	R01/24
proyecto	Proyecto de Reparcelaci3n API-1 - Marcalla
fase	Documento para Aprobaci3n Definitiva
fecha	Marzo 2025
promotor	Ayuntamiento de Marcalla

victormierarquitecto
Alfonso El Batalador, 2
31007 Pamplona
Tfno.: 948.196341
E-mail: victormier@oavm.org

Victor M. Mier Nafidiguchia
arquitecto





05

Parcelas resultantes
Adjudicación

escala: 1/500

expediente	R01/24
proyecto	Proyecto de Reparación API-1 - Marcilla
fase	Documento para Aprobación Definitiva
fecha	Marzo 2025
promotor	Ayuntamiento de Marcilla

victormierarquitecto
Alfonso El Batallador, 2
31007 Pamplona
Tfno.: 948.196341
E-mail: victormier@oceanv.org

Victor M. Mier Mendiguchía
arquitecto

Proyecto de Reparcelación
Area de Planeamiento Incorporado API-1
Plan Municipal de Marcilla
Documento para Aprobación Definitiva

Marcilla

Marzo 2025

ANEXO
CEDULAS PARCELARIAS

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral Bien Inmueble 310000000002338624TF

Municipio MARCILLA

Cód. 163 Entidad MARCILLA

Expedida 2/1/2024

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²)		USO, DESTINO O CULTIVO	AÑO CONSTR.
		Principal	Común		
4 809 1 1	CL PUENTE, S-P	9.050,00		SUELO	

CROQUIS DE SITUACIÓN DE LA PARCELA EN LA QUE SE UBICAN LAS UNIDADES INMOBILIARIAS



Conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, la titularidad y el valor catastral son datos protegidos.

Los titulares pueden acceder a sus datos previa identificación, en las oficinas del Servicio de Riqueza Territorial o por otros medios, utilizando cualquiera de los códigos de seguridad legalmente establecidos.

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

(**) En la parcela hay otras unidades inmobiliarias con la misma o distinta titularidad.

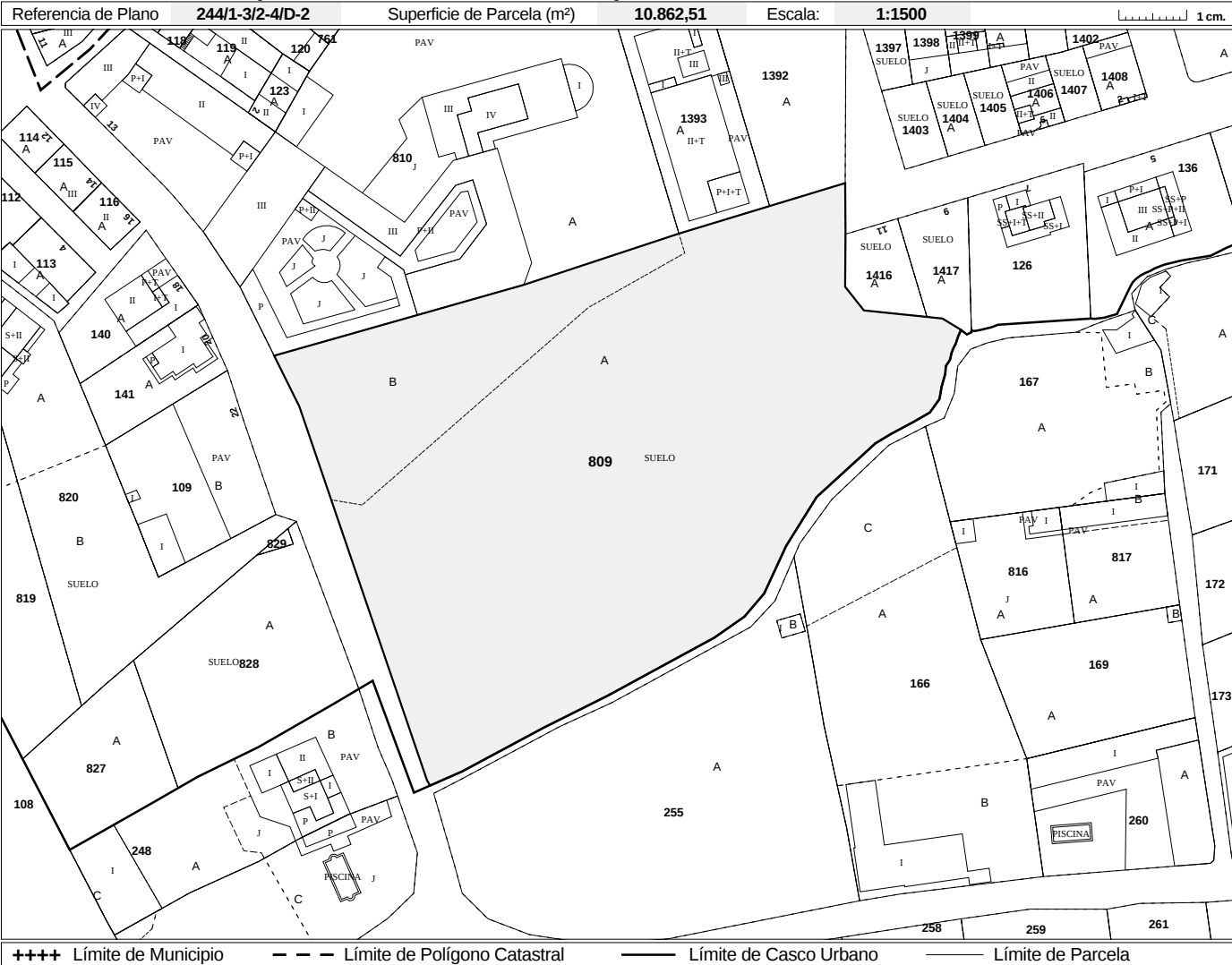
CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral Bien Inmueble 310000000002338625YG
Municipio MARCILLA Cód. 163 Entidad MARCILLA Expedida 5/1/2024

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²)		USO, DESTINO O CULTIVO	AÑO CONSTR.
		Principal	Común		
4 809 2 1	CL PUENTE, S-P	1.812,50		SUELO	

CROQUIS DE SITUACIÓN DE LA PARCELA EN LA QUE SE UBICAN LAS UNIDADES INMOBILIARIAS



Todos los documentos inscribibles en el Registro de la Propiedad deben incorporar las cédulas parcelarias correspondientes (Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre). Documento sujeto a tasa de acuerdo a la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre / Modelo aprobado mediante Orden Foral 132/2003, de 28 de abril.

Registro de la Riqueza Territorial de Navarra. https://catastro.navarra.es Cód. Seg. /IEDPL87OR1D

Conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, la titularidad y el valor catastral son datos protegidos. Los titulares pueden acceder a sus datos previa identificación, en las oficinas del Servicio de Riqueza Territorial o por otros medios, utilizando cualquiera de los códigos de seguridad legalmente establecidos.

(*) Los códigos localizadores se componen de Polígono, Parcela, Subárea o Subparcela y Unidad Urbana.
(**) En la parcela hay otras unidades inmobiliarias con la misma o distinta titularidad.

Proyecto de Reparcelación

Area de Planeamiento Incorporado API-1

Plan Municipal de Marcilla

Documento para Aprobación Definitiva

Marcilla

Marzo 2025

ANEXO

Análisis y contestación de alegaciones

INDICE

1.- ANTECEDENTES.	3
2.- ANÁLISIS Y CONTESTACIÓN.	6
3.- PROPUESTA DE RESOLUCIÓN DE LA ALEGACIÓN PRESENTADA.	12

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN
AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO API-1
PLAN MUNICIPAL DE MARCILLA
ANÁLISIS Y CONTESTACIÓN DE ALEGACIONES**

1.- ANTECEDENTES.

El vigente Plan Municipal de Marcilla define el Area de Planeamiento Incorporado API-1, a partir de la Unidad de Desarrollo Urbanístico recogida en el expediente de modificación de las Normas Subsidiarias de Marcilla, en la parcela 124 del polígono 54, promovido por las Madres Concepcionistas Misioneras de la Enseñanza y aprobado definitivamente por Decreto Foral 126/2010 de 25 de junio, de la Consejera de Vivienda y Ordenación del Territorio.

El Plan Municipal define la API-1 como una Unidad de desarrollo en Suelo Urbano No Consolidado, con la disposición formal y estándares recogidos en la correspondiente ficha del Plan Municipal.

El Plan Municipal determina que el desarrollo de la Unidad se realizará mediante los procedimientos recogidos en la Ley Foral 35/2002, Reparcelación voluntaria, compensación o cooperación.

En fecha 23 de enero de 2023, el Ayuntamiento de Marcilla remite a la Comunidad de Madres Concepcionistas Misioneras de la Enseñanza una Comunicación con el siguiente contenido:

Por Decreto Foral 126/2010 de 25 de junio, de la Consejera de Vivienda y Ordenación del Territorio, se aprueba definitivamente el expediente de modificación de las Normas Subsidiarias de Marcilla, en la parcela 124 del polígono 54, promovido por las Madres Concepcionistas Misioneras de la Enseñanza y redactado por el arquitecto Tomás Urmeneta Fernández.

El apartado de justificación de la Modificación tramitada expone lo que sigue:

La ordenación prevista inicialmente en las vigentes Normas Subsidiarias de Marcilla en la parcela 124 fue modificada para la construcción de la residencia de la tercera edad, así mismo la renovación de redes ha precisado la creación de un nuevo colector a través de la citada parcela, que pudo ejecutarse sobre la base del convenio formulado entre el Ayto de Marcilla y las titulares de la parcela, las MM Concepcionistas Misioneras de la Enseñanza, posibilitando el desarrollo de la unidad 11 colindante, recientemente urbanizada.

El Ayuntamiento de Marcilla precisa de suelo residencial para atender posibles demandas, concurriendo en la citada parcela el interés municipal y de la propiedad, en reordenar el área para mejorar su desarrollo, estimando que el instrumento urbanístico adecuado es la Modificación Puntual de Normas Subsidiarias para la creación de dos nuevas unidades: una de Suelo Urbano consolidado que albergará las edificaciones actuales de la parcela y las complementarias que se regularán, destinadas a Centro de la Comunidad de Religiosas, que en la actualidad carece de una definición precisa y otra de Suelo Urbanizable ordenado de uso residencial para el resto de la parcela, que se articulan entorno a un nuevo vial definido en continuidad con la unidad 11, y con el trazado del nuevo colector

El vigente Plan Municipal de Marcilla, aprobado definitivamente por Orden Foral 26E/2018, de 21 de marzo, de la Consejera de Departamento de Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Administración Local, recoge la Unidad denominada Ámbito de Planeamiento incorporado 1 (API-1), según las determinaciones que ya se indicaban en las NNSS de Marcilla.

Tal como indicaban las NNSS de Marcilla y, posteriormente, el Plan General Municipal, el desarrollo se realizará mediante los procedimientos recogidos en la Ley Foral 35/2002, Reparcelación voluntaria, compensación o cooperación

Visto que, pasados los años, no se ha producido ningún avance en el desarrollo de esta unidad y debido a la creciente necesidad de suelo residencial, les comunicamos que el Ayuntamiento de Marcilla va a iniciar los trámites para el desarrollo de la Unidad denominada Ámbito de Planeamiento incorporado 1 (API-1) por el sistema de cooperación, tal como establece el Plan General Municipal, para lo que van a encargar los preceptivos informes y la contratación de los servicios para el desarrollo urbanístico de esa unidad.

Por Resolución de Alcaldía de fecha 17 de mayo de 2024, se aprueba inicialmente el Expediente de Reparcelación de la API-1 del Plan Municipal de Marcilla. (Aprobación publicada en el BON nº 116, de 6 de junio de 2024).

La publicación da inicio al período de información pública del expediente, por un plazo de veinte días.

En fecha 6 de junio de 2024, se formula un recurso de reposición a la Resolución de Alcaldía por la que se aprueba inicialmente el Proyecto de Reparcelación. Con fecha 8 de junio de 2024 se traslada que tal recurso no cabe, por cuanto estamos en trámite de información pública.

Transcurrido el período de información pública, se comunica desde el Ayuntamiento de Marcilla que se ha recibido una alegación, firmada en fecha 20 de junio de 2024 por Benita Espadas, con el siguiente contenido:

ALEGACIONES DE LAS CONCEPCIONISTAS MISIONERAS DE LA ENSEÑANZA R3100283E A LA Aprobación inicial Proyecto de Reparcelación del Área API-1 P. Municipal de Marcilla BOLETIN Nº 116-6 junio 2023 Fin plazo 27 junio

BENITA ESPADAS LAZO con DNI 51440165K

En nombre y representación de la entidad CONCEPCIONISTAS MISIONERAS DE LA ENSEÑANZA, en virtud de la escritura de poder otorgada ante el Notario de MADRID, D. LUIS MAIZ CAL,

CONCEPCIONISTAS MISIONERAS DE LA ENSEÑANZA R3100283E

C/ Puente, 13 - 31340 Marcilla- NAVARRA

marcillasup@concepcionistas.es

De conformidad con lo dispuesto en el DFL 1/2017 art 152 y dentro del plazo que establece el artículo y de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, tras la adopción por parte de ese Ayuntamiento de la Resolución que se transcribe:

RESOLUCIÓN ALCADIA Nº 2024-20465 DE 17.05.2024 DE LA ALCALDESA DE MARCILLA POR QUE RESUELVE:

Aprobar inicialmente el Proyecto de Reparcelación del Área de Planeamiento Incorporado API-1 del Plan Municipal de Marcilla, promovido por el Ayuntamiento de Marcilla por el sistema de cooperación, con el objeto y criterios definidos en los artículos 149 a 152 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 acuerdo al documento redactado por el Arquitecto redactado por el arquitecto D. Víctor M. Mier Mendiguchía, de enero de 2024.

Desean formular las siguientes:

ALEGACIONES:

1. La reparcelación aprobada presenta un error. Se refleja en memoria aprovechamiento de plantas bajas en 0.5 y el cálculo de UAs está realizado con 0.6.

2. Las parcelas resultantes configuradas con el criterio que establece el DFL1/2017 que debe aplicarse subsidiariamente a todo proyecto de reparcelación del Art 150 del DFL 1/2017 al que remitimos.

El Proyecto de Reparcelación deberá contener un estudio que analice la adecuación o inadecuación de los coeficientes de homogeneización utilizados para el cálculo del aprovechamiento tipo, a efectos de garantizar la efectiva equidistribución de beneficios y cargas en el momento de la tramitación del proyecto reparcelatorio.

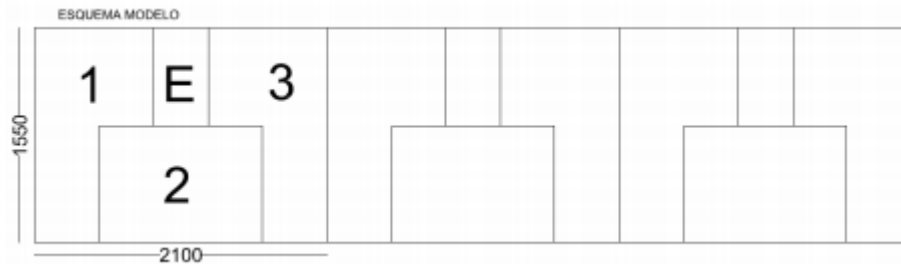
3. Se adjudica de forma arbitraria una parcela solo de uso residencial de vivienda libre con 10% de aprovechamiento total de la API1. Cuando Los derechos que corresponden al Ayto deben ser el 10% en vivienda libre el 10% en vivienda protegida y el 10 % en dotacional.

4. La reparcelación no ha analizado previamente el modelo de parcela edificable para alcanzar el máximo rendimiento y por lo tanto menor repercusión del coste de suelo y la urbanización.

Art 150 DFL 1/2017 7. En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

La API 1 en su origen contempla una parcelación orientativa que posibilita en cada una de ellas una promoción de 6 viviendas de aproximadamente entre 80 y 90 m² útiles de y locales: Parcelas de 21.0 m x 15.5 m que posibilitan 3 viviendas por planta por 2 plantas (6 en total) de doble orientación norte sur y una de una orientación sur con un núcleo de comunicación central. Resultando 6 parcelas de esta características. Que hacen las 36 viviendas que permite la API1, recordemos que la API 1 incluye esta referencia.

c.- Parcelación.- Se adecuará a la ordenación de la unidad, podrán segregarse parcelas en correspondencia con los proyectos de edificación de cada uno de los portales o unidades constructivas. Se establece parcelación orientativa.



Esta parcelación permite este desarrollo, y debe considerarse de forma que pueda gestionarse su venta, promoción y edificación de forma independiente. Y resultan de una dimensión adecuada, por tratarse de edificios de 6 viviendas y locales.

Esta parcelación, de 6 parcelas de 21.00 x 15.50 m, no precisará de futuras parcelaciones. El Ayto puede adjudicarse la proporción que le corresponda en una de ellas para vivienda libre y protegida.

Entendemos que la parcelación propuesta no reúne la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

La parcelación propuesta asigna aprovechamiento pero debe tener la referencia del número de viviendas asignado.

Se precisa, si se pretende otro modelo, que se defina previamente y en su caso, se tramite el documento urbanístico adecuado.

5. Que con fecha 14.06.2024 se remite oficio a las Religiosas Concepcionistas Misioneras de la Enseñanza, en el que se traslada:

“Que de acuerdo con las conversaciones mantenidas entre el Ayto actual equipo de gobierno ha puesto siempre de manifiesto la voluntad por parte del Ayuntamiento de Marcilla de no adquirir las parcelas 809 y 810 de polígono 4 de Marcilla.

Habiendo sido solicitado por las Religiosas Concepcionistas Misioneras de la Enseñanza la renuncia expresa por parte del Ayuntamiento de Marcilla al interés manifestado por el mismo mediante comunicación de fecha 11 de mayo de 2024(*), en la adquisición de las parcelas antedichas y todos los bienes incluidos en las mismas, se procede mediante el presente comunicado a expresarles el desistimiento por parte del Ayuntamiento de Marcilla a la compra las citadas parcelas.”

(*) La comunicación recibida presenta un error, la fecha de 11 mayo 2023.

Y respecto de la misma debemos manifestar que las Madres Concepcionistas entienden que el desistimiento las libera de cualquier compromiso con el Ayto en relación con la respuesta dada a la oferta enviada el 20/05/2023.

No obstante, esta cuestión incide en las consideraciones expuestas en el recurso presentado al acto de aprobación inicial.

El desistimiento de la oferta de compra por parte del Ayto crea un nuevo escenario, con nuevas alternativas que precisan de tiempo para su estudio, tanto para la venta del suelo a un tercero y, si fuera el caso, para la posible reparcelación voluntaria por parte de la propiedad, consiguiéndose con ello una mayor agilidad.

En este sentido, complementariamente a las alegaciones de carácter técnico expuestas al Proyecto de Reparcelación de la API1, las Madres Concepcionistas exponen que están negociando la posible transmisión de sus bienes a un tercero interesado, que está estudiando una ordenación alternativa a la vigente, orientada a vivienda unifamiliar, con menor urbanización, que consideran más adecuada y más demandada. La posibilidad de intervenir de este nuevo agente interesado podrá presentarse y valorarse por el Ayto, una vez que las MMCC establezcan una vinculación con el interesado, precisando que se faciliten plazos para que esta se formalice y se realicen los estudios pertinentes.

En su virtud,

Solicitan la suspensión de la tramitación de la reparcelación para el estudio de nuevos modelos y alternativamente la estimación de las alegaciones.

En Madrid, a 20 de junio de 2024.

Se procede a continuación a analizar las cuestiones planteadas:

2.- ANÁLISIS Y CONTESTACIÓN.

2.1. La reparcelación aprobada presenta un error. Se refleja en memoria aprovechamiento de plantas bajas en 0.5 y el cálculo de UAs está realizado con 0.6.

La ficha urbanística de la API-1 contenida en el Plan Municipal en vigor plantea los siguientes de homogeneización correspondientes a los usos y tipologías edificatorias propuestos:

m² construido de planta baja: 0,6 UA/m².

m² construido de vivienda VPO: 0,9 UA/m².

m² construido de vivienda libre: 1,0 UA/m².

Se comprueba que, como se plantea en la alegación formulada, se ha deslizado un error en el coeficiente aplicado al cálculo de aprovechamiento correspondiente a las plantas bajas de los edificios, **únicamente en el cuadro** contenido en el apartado 1.3 de la Memoria del Proyecto de Reparcelación.

El resto de los cálculos del documento responde a las condiciones determinadas por el Planeamiento Municipal, por lo que no existe ningún error de cálculo.

Se procede a la corrección de dicho error, de forma que el aprovechamiento de las parcelas inicialmente definidas en el ámbito de la API-1 quedaría como sigue:

- Parcela A

Superficie: 976,50 m²

Edificable en PB+2

Tipología: Vivienda Libre

Superficies construidas y aprovechamiento consumido:

Planta	Superficie construida	Uso	Coeficiente	Aprovechamiento
Baja	976,50	Locales	0,60	585,90
Primera	976,50	Vivienda Libre	1,00	976,50
Segunda	976,50	Vivienda Libre	1,00	976,50
TOTAL	2.929,50			2.538,90

Aprovechamiento: 2.538.90 UAs.

- Parcela B

Superficie: 976,50 m²

Edificable en PB+2

Tipología: Vivienda Protegida

Superficies construidas y aprovechamiento consumido:

Planta	Superficie construida	Uso	Coeficiente	Aprovechamiento
Baja	976,50	Locales	0,60	585,90
Primera	976,50	Vivienda protegida	0,90	878,85
Segunda	976,50	Vivienda protegida	0,90	878,85
TOTAL	2.929,50			2.343,60

Aprovechamiento: 2.343,60 UAs.

- Parcela C
Superficie: 617,34 m²
Edificable en PB+2
Tipología: Equipamiento Polivalente.
Aprovechamiento: 1.852,02 UA.
- Parcela D
Superficie: 197,31 m²
Edificable en PB+2
Tipología: Dotación Supramunicipal - Banco Foral de Suelo.
Aprovechamiento: 479,39 UA.
- Espacios Libres
Superficie: 2.402,41 m².
- Viario y aparcamientos.
Superficie: 4.106,85 m².
- Plazas de aparcamiento:
En parcelas privadas y edificios: 38
En viario público: 88
Total: 124.

2. Las parcelas resultantes configuradas con el criterio que establece el DFL1/2017 que debe aplicarse subsidiariamente a todo proyecto de reparcelación del Art 150 del DFL 1/2017 al que remitimos.

El Proyecto de Reparcelación deberá contener un estudio que analice la adecuación o inadecuación de los coeficientes de homogeneización utilizados para el cálculo del aprovechamiento tipo, a efectos de garantizar la efectiva equidistribución de beneficios y cargas en el momento de la tramitación del proyecto reparcelatorio.

El artículo 150 TRLFOTU determina, efectivamente, que el Proyecto de Reparcelación deberá analizar la adecuación o inadecuación de los coeficientes de homogeneización utilizados, a efectos de garantizar la efectiva equidistribución de beneficios y cargas, aclarando que, si se acreditara la pérdida de la vigencia de la equivalencia de los valores, el Proyecto de Reparcelación podrá reajustarlos motivadamente, sin que en ningún caso se incremente ni reduzca el aprovechamiento total a reparcelar ni la edificabilidad establecida por el planeamiento que se ejecuta.

El Proyecto de Reparcelación aprobado inicialmente recoge directamente los coeficientes de homogeneización determinados por el Plan Municipal para la API-1, que, como ha quedado acreditado previamente, son:

m ² construido de planta baja:	0,6 UA/m ² .
m ² construido de vivienda VPO:	0,9 UA/m ² .
m ² construido de vivienda libre:	1,0 UA/m ² .

La justificación de la vigencia de estos coeficientes puede resumirse en los siguientes datos:

- La tabla de precios máximos de venta para VPO fijada por el Servicio de Vivienda del Gobierno de Navarra para el año 2025 establece los siguientes precios por m² útil:

Vivienda de Protección Oficial VPO Y GARAJE: 2.002,96€

Anejos: 801,18€ (40% sobre el módulo de venta de vivienda)

Considerando que el precio de venta se establece sobre los metros útiles de vivienda, garajes y locales, podemos establecer los siguientes cuadros estimativos:

Tomemos como base el propio modelo planteado por las alegantes; un bloque de 21 x 15,50 m (325,50 m²), previsto para la implantación de tres viviendas VPO por planta, correspondiendo la planta baja a portales y garajes.

Considerando tres viviendas VPO de 90 m² de superficie útil, resulta:

$$3 \times 90 = 270,00 \text{ m}^2.$$

El resto de la superficie construida de la planta, hasta los 325,50 m², correspondería a los espacios comunes y a la diferencia entre superficie útil y construida (grosor de muros de fachada, patinillos, estructura, etc).

Dado que los precios de venta de la VPO se calculan sobre superficie útil, consideraremos esa superficie restante (55,50 m²), como la diferencia entre la superficie construida real y la superficie útil, descontando elementos comunes.

La relación entre superficie útil y construida real es de un 82,95%, constituyendo el 17,05€ restante superficie construida que no computa como útil a efectos de venta.

El precio de venta de las tres viviendas mencionadas ascendería a:

$$3 \times 90 \text{ m}^2 \times 2.002,96\text{€} = 540.799,20\text{€}$$

Si se aplica este criterio a la planta baja, resultaría que la superficie útil que podría ser objeto de venta sería de:

$$82,95\% \text{ s/ } 325,50 \text{ m}^2 = 270,00 \text{ m}^2.$$

De acuerdo con las determinaciones de los cuadros de precios máximos de venta de VPO, la superficie de cada local o plaza de garaje, hasta 14 m², tiene un precio de venta de 2.002,96€. La superficie que supere los 14 m² tendrá el precio de venta correspondiente a los anejos.

Aplicado dicho criterio a la superficie calculada, resulta:

Superficie de garajes

$$6 \times 14 \text{ m}^2 = 84 \text{ m}^2 \times 2.002,96 = 168.284,64\text{€}.$$

Resto de locales:

$$186 \text{ m}^2 \times 801,18 = 149.019,48\text{€}.$$

Suma de precio de venta Planta Baja: 317.268,12€.

Relación entre precio hipotético de venta de Planta Baja respecto de Planta elevada:

$$317.268,12\text{€} / 540.799,20\text{€} = 0,5866.$$

Este coeficiente es asimilable al considerado por el Plan Municipal, de un 0,60.

En relación al coeficiente de 0,90 aplicable a la vivienda de VPO con respecto de la vivienda libre, y siguiendo el mismo criterio de valoración aplicado, podemos inferir que el precio máximo de venta de una VPO de 90 m², tal y como establece el cuadro de precios máximos del Servicio de Vivienda del Gobierno de Navarra, es de:

$$90 \text{ m}^2 \times 2.002,96\text{€} = 180.266,40\text{€}$$

Considerando el coeficiente indicado, el precio de venta que resultaría para una vivienda libre de la misma superficie sería de:

$$180.266,40\text{€} / 0,90 = 200.296,00\text{€}$$

Este es un precio de mercado perfectamente aplicable a Marcilla y a las localidades limítrofes de similares características.

En consecuencia, se entiende que los coeficientes de homogeneización definidos por el Plan Municipal son adecuados a la realidad de mercado actual de Marcilla, por lo que se garantiza la efectiva equidistribución de beneficios y cargas

3. Se adjudica de forma arbitraria una parcela solo de uso residencial de vivienda libre con 10% de aprovechamiento total de la API1. Cuando Los derechos que corresponden al Ayto deben ser el 10% en vivienda libre el 10% en vivienda protegida y el 10 % en dotacional.

El aprovechamiento de la Unidad corresponde a la suma de todos los aprovechamientos incluidos en la misma. De ese aprovechamiento total, el 10% ha de ser objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento. En ningún momento la ley establece que el aprovechamiento de cesión deba fragmentarse o responder a tipologías o modelos diferentes.

La sugerencia de los alegantes en el sentido de que debería cederse al Ayuntamiento el 10% de cada tipo de aprovechamiento carece de base jurídica, además de suponer una quimera, ya que, en la práctica, sería imposible delimitar, para responder a lo solicitado, una parcela con el 10% del aprovechamiento de vivienda libre asignado a la Unidad, otra parcela con el 10% del aprovechamiento de vivienda protegida y otra parcela con el 10% de aprovechamiento de uso dotacional, salvo que se planteara la generación de proindivisos en las diferentes parcelas.

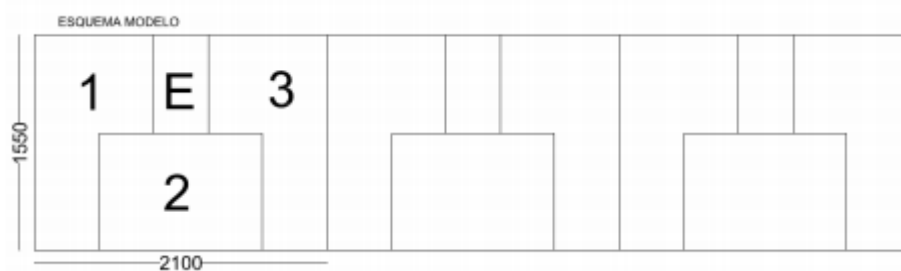
A este respecto, no es voluntad del Ayuntamiento que se le adjudiquen sus derechos en parcelas en proindiviso con otros propietarios, con el fin de garantizar que el consistorio pueda disponer de sus parcelas libremente, con el objeto de poder intervenir en la oferta residencial de la localidad.

4. La reparcelación no ha analizado previamente el modelo de parcela edificable para alcanzar el máximo rendimiento y por lo tanto menor repercusión del coste de suelo y la urbanización.

Art 150 DFL 1/2017 7. En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

La API 1 en su origen contempla una parcelación orientativa que posibilita en cada una de ellas una promoción de 6 viviendas de aproximadamente entre 80 y 90 m² útiles de y locales: Parcelas de 21.0 m x 15.5 m que posibilitan 3 viviendas por planta por 2 plantas, 6 en total de doble orientación norte sur y una de una orientación sur con un núcleo de comunicación central. Resultando 6 parcelas de esta características. Que hacen las 36 viviendas que permite la API1, recordemos que la API 1 incluye esta referencia.

c.- Parcelación.- Se adecuará a la ordenación de la unidad, podrán segregarse parcelas en correspondencia con los proyectos de edificación de cada uno de los portales o unidades constructivas. Se establece parcelación orientativa.



Esta parcelación permite este desarrollo, y debe considerarse de forma que pueda gestionarse su venta, promoción y edificación de forma independiente. Y resultan de una dimensión adecuada, por tratarse de edificios de 6 viviendas y locales.

Esta parcelación, de 6 parcelas de 21.00 x 15.50 m, no precisará de futuras parcelaciones. El Ayto puede adjudicarse la proporción que le corresponda en una de ellas para vivienda libre y protegida.

Entendemos que la parcelación propuesta no reúne la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

La parcelación propuesta asigna aprovechamiento pero debe tener la referencia del número de viviendas asignado.

Se precisa, si se pretende otro modelo, que se defina previamente y en su caso, se tramite el documento urbanístico adecuado.

El Planeamiento define las líneas generales de la ordenación urbanística del ámbito de la API-1, basándose en la parcelación, alineaciones y volumetría planteada en su día en la Modificación de las Normas Subsidiarias que fue objeto de aprobación.

En ningún caso el Planeamiento determina las condiciones interiores de las edificaciones, su distribución o los programas de las viviendas que se pudieran implantar en las mismas.

En consecuencia, la Reparcelación se limita a recoger la parcelación y las volumetrías definidas por el Planeamiento y realizar el reparto correspondiente, de forma que cada uno de los agentes reciba los aprovechamientos que le correspondan.

El diseño de las edificaciones que se pudieran implantar en cada una de las parcelas, evidentemente, será realizado por los técnicos que desarrollen los diferentes proyectos, de acuerdo con las determinaciones de planeamiento, por un lado, y con las necesidades y programa que los promotores planteen en cada caso.

Evidentemente, la propuesta reflejada por las alegantes en su escrito responde a su visión del desarrollo de la Unidad, basado en una determinada tipología de portales y viviendas, que, lógicamente, no tiene por qué coincidir con los criterios o necesidades de otros promotores. Así, la propuesta genérica que presentan define para cada parcela residencial tres portales en los que se implantarían tres viviendas por planta, aclarando que resultarían las 36 viviendas que permite la API1.

Sin embargo, resulta evidente que pueden plantearse otras alternativas, como. v.g., no implantar 3 portales en cada parcela, sino 2 o 1, no definir todas las viviendas con la misma superficie, sino plantear diversidad entre viviendas de 90 m², apartamentos de 1 o 2 dormitorios, considerando, en cualquiera de dichos casos, la consecución de las 36 viviendas indicadas por las alegantes, y que, en estos casos, responderían a una oferta más variada, y orientada a más sectores de la población.

A este respecto, la afirmación realizada en el sentido de que *“Entendemos que la parcelación propuesta no reúne la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento”*, fuera de ser una mera opinión, no viene sustentada por ningún análisis objetivo; simplemente, se manifiesta que la parcela delimitada para albergar la cesión de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento no casa con su propuesta de distribución de las edificaciones. Pero es que no tiene por qué casar con ningún diseño previo particular, sino que tiene que asignar el aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento dentro de las alineaciones y volumetría definidos por el Planeamiento.

Evidentemente, los técnicos a los que corresponda el desarrollo de los proyectos de las diferentes edificaciones que pudieran realizarse en la Unidad tomarán los solares que les correspondan y realizarán el proyecto con su mejor criterio profesional, adaptándose a la superficie solar que les corresponde y a las limitaciones establecidas por el Planeamiento municipal y legislación aplicable.

En cuanto a la referencia a que la parcelación debe hacer referencia al número de viviendas asignado, no podemos compartirla, por cuanto el número de viviendas establecido por el Plan Municipal está prescrito con carácter de máximo y no de obligatorio, por lo que el planeamiento no asigna un número concreto de viviendas a un aprovechamiento adjudicado. En último caso, podría incluirse (para mejorar la gestión posterior) una referencia, dentro de la descripción de las parcelas resultantes, relativa al “máximo número de viviendas por parcela” pero, en cualquier caso, no se trata de una referencia que deba aparecer obligatoriamente como parece indicarse en la alegación presentada.

Por último, la afirmación de las alegantes que asevera que *“Se precisa, si se pretende otro modelo, que se defina previamente y en su caso, se tramite el documento urbanístico adecuado”* entendemos que no tiene fundamento urbanístico, ya que el Proyecto de Reparcelación respeta escrupulosamente el modelo definido por el Planeamiento, entendiendo que los diseños interiores de las edificaciones, los programas de viviendas que se planteen y, en suma, el proceso arquitectónico de definición del Proyecto de Ejecución de las diferentes edificaciones no forma parte del Planeamiento.

5. Que con fecha 14.06.2024 se remite oficio a las Religiosas Concepcionistas Misioneras de la Enseñanza, en el que se traslada:

“Que de acuerdo con las conversaciones mantenidas entre el Ayto actual equipo de gobierno ha puesto siempre de manifiesto la voluntad por parte del Ayuntamiento de Marcilla de no adquirir las parcelas 809 y 810 de polígono 4 de Marcilla.

Habiendo sido solicitado por las Religiosas Concepcionistas Misioneras de la Enseñanza la renuncia expresa por parte del Ayuntamiento de Marcilla al interés manifestado por el mismo mediante comunicación de fecha 11 de mayo de 2024(), en la adquisición de las parcelas antedichas y todos los bienes incluidos en las mismas, se procede mediante el presente comunicado a expresarles el desistimiento por parte del Ayuntamiento de Marcilla a la compra las citadas parcelas.”*

() La comunicación recibida presenta un error, la fecha de 11 mayo 2023.*

Y respecto de la misma debemos manifestar que las Madres Concepcionistas entienden que el desistimiento las libera de cualquier compromiso con el Ayto en relación con la respuesta dada a la oferta enviada el 20/05/2023.

No obstante, esta cuestión incide en las consideraciones expuestas en el recurso presentado al acto de aprobación inicial.

El desistimiento de la oferta de compra por parte del Ayto crea un nuevo escenario, con nuevas alternativas que precisan de tiempo para su estudio, tanto para la venta del suelo a un tercero y, si fuera el caso, para la posible reparcelación voluntaria por parte de la propiedad, consiguiéndose con ello una mayor agilidad.

En este sentido, complementariamente a las alegaciones de carácter técnico expuestas al Proyecto de Reparcelación de la API1, las Madres Concepcionistas exponen que están negociando la posible transmisión de sus bienes a un tercero interesado, que está estudiando una ordenación alternativa a la vigente, orientada a vivienda unifamiliar, con menor urbanización, que consideran más adecuada y más demandada. La posibilidad de intervenir de este nuevo agente interesado podrá presentarse y valorarse por el Ayto, una vez que las MMCC establezcan una vinculación con el interesado, precisando que se faciliten plazos para que esta se formalice y se realicen los estudios pertinentes.

El PGM actualmente en vigor fue aprobado por Orden Foral 26E/2018, de 21 de marzo, de la Consejera de Departamento de Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Administración Local. En este documento se incorporó como Área de Planeamiento Incorporada (API-1) la ordenación de este ámbito que surgió tras la aprobación de la Modificación de las Normas Subsidiarias de Marcilla, en la parcela 124 del polígono 54, promovido por las Madres Concepcionistas Misioneras de la Enseñanza, aprobado definitivamente por Decreto Foral 126/2010 de 25 de junio, de la Consejera de Vivienda y Ordenación del Territorio.

Tal y como se refleja en el propio Proyecto de Reparcelación, el sistema de actuación previsto para el desarrollo de la API-1 es la Reparcelación Voluntaria, la Compensación o la Cooperación.

Desde el año 2010, cuando se promovió la ordenación que ahora se desarrolla, no se ha producido ninguna actuación por parte de las alegantes para cumplir con la obligación de ejecución del planeamiento, toda vez que la intención de venta o no de su parcela, “per se”, no discute la ordenación definida por el planeamiento ni paraliza la obligación de los propietarios de cumplir con los deberes urbanísticos derivados del planeamiento.

Por ello, a la vista del periodo de tiempo transcurrido, la iniciación por el Ayuntamiento de Marcilla de la ejecución del planeamiento es perfectamente ajustada a derecho.

No obstante, desde que se aprobó inicialmente el Proyecto de Reparcelación, y habiendo trasladado las MMCC su petición de paralizar la ejecución del mismo porque se estaba en negociaciones de venta de la parcela a un tercero, el Ayuntamiento de Marcilla, atendiendo, no a cuestiones legales, sino por deferencia hacia las alegantes, ha dejado transcurrir un tiempo más que razonable para que pudieran fructificar los contactos señalados por las propietarias con posibles adquirentes.

Sin embargo, 9 meses después de la presentación de esta alegación, no se ha trasladado al Ayuntamiento que tal transmisión se haya realizado ni que se esté produciendo ninguna negociación con posibles compradores del suelo.

Ni tan siquiera se ha planteado una nueva modificación del planeamiento por parte de las MMCC, tal y como apuntaban en su escrito que podría ocurrir.

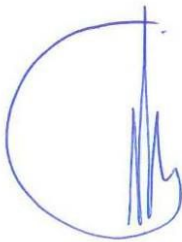
Por ello, entendemos que no puede paralizarse una actuación administrativa *ad aeternum* sin que se justifique la existencia de un motivo jurídico o de oportunidad para ello.

3.- PROPUESTA DE RESOLUCIÓN DE LA ALEGACIÓN PRESENTADA.

A la vista de lo reflejado a lo largo del presente documento, entendemos que procede estimar parcialmente la alegación presentada, en lo referente a la corrección del error deslizado en la aplicación del coeficiente de homogeneización en el apartado 1.3 de la Memoria del Proyecto de Reparcelación aprobado inicialmente. El resto del documento no refleja dicho error.

Procede desestimar el resto de los puntos reflejados en la alegación.

Marcilla, marzo de 2025.



Fdo. Víctor M. Mier Mendiguchía
arquitecto