



**MEMORIA DEL PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL  
PROGRAMA DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PGM  
MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

**PLAN GENERAL MUNICIPAL  
DE MONREAL**

**Equipo redactor: José LUQUE VALDIVIA - Diana JURADO FERNÁNDEZ  
Marta CABEZÓN PÉREZ - Izaskun ASEGUINOLAZA BRAGA  
Nuño MARDONES FERNANDEZ DE VALDERRAMA, arquitectos**

**Asistencia ambiental:  
Jon ASEGUINOLAZA BRAGA**

**MARZO 2020**



MEMORIA DEL PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL  
PROGRAMA DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL  
MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LA VILLA DE MONREAL**

---

EQUIPO REDACTOR: JOSÉ **LUQUE VALDIVIA**, DIANA **JURADO FERNÁNDEZ**, MARTA **CABEZÓN PÉREZ**, NUÑO **MARDONES FERNÁNDEZ DE VALDERRAMA** Y IZASKUN **ASEGUINOLAZA BRAGA**,

ASESORÍA AMBIENTAL: JON **ASEGUINOLAZA BRAGA**

---

MARZO 2020



## ÍNDICE GENERAL

<b>MEMORIA DEL PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL</b>	<b>3</b>
<b>A. INTRODUCCIÓN</b>	<b>5</b>
<b>B. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO</b>	<b>7</b>
1. Información, análisis y diagnóstico recogido en la EMOT	7
2. Afecciones hidrológicas	7
<b>C. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN</b>	<b>9</b>
1. Objetivos relativos al territorio	9
2. Objetivos relativos al medio urbano	9
3. Criterios de ordenación	10
<b>D. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES</b>	<b>13</b>
1. Clasificación del suelo	13
2. Delimitación de sectores	13
3. Sistemas generales	14
4. Protección del suelo no urbanizable	15
<b>E. JUSTIFICACIÓN DE LAS PROPUESTAS PARA RESOLVER LAS NECESIDADES IDENTIFICADAS</b>	<b>53</b>
1. Vivienda	53
2. Equipamientos y dotaciones	53
3. Infraestructuras	54
4. Espacio para actividades económicas	54
5. Transporte y movilidad	54
6. Accesibilidad universal	55
7. Eficiencia energética	55
<b>F. VALORACIÓN DEL IMPACTO SOCIAL</b>	<b>53</b>
ANEXO . RESERVAS DOTACIONALES	55
<b>PROGRAMA DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL</b>	<b>57</b>
<b>MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA</b>	<b>59</b>
Objeto de este estudio	61
<b>A. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS INVERSIONES PÚBLICAS DERIVADAS DEL PLAN.</b>	<b>61</b>
1. Sistema General	61
2. Servicios Municipales	62
3. Inversión municipal que supone el Plan	62
<b>B. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES DE LOS PARTICULARES</b>	<b>63</b>



a) Metodología para el cálculo del valor residual del suelo	63
b) Cálculo del valor residual que proporciona cada uso para la compra de un solar	64
<b>C. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL</b>	<b>67</b>
<b>1. Objeto de este estudio</b>	67
<b>2. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos</b>	67
<b>3. Impacto de la actuación urbana en las haciendas públicas</b>	68
a) Metodología	68
b) Datos de partida	69
c) Incremento de gastos e ingresos previstos una vez ejecutadas las previsiones del Plan	72
ANEXO I VIABILIDAD DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN	75
ANEXO II . EVALUACIÓN ECONÓMICA DEL EMISARIO A LA EDAR	77
ANEXO III VALORES CATASTRALES Y CONTRIBUCIÓN DE LAS PARCELAS	79

## **MEMORIA DEL PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL**





## A. INTRODUCCIÓN

1. La Estrategia y Modelo de Ocupación del Territorio del Plan General Municipal de Monreal, fue aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en la sesión celebrada el 10 de octubre de 2018, en el que se aceptó así mismo la propuesta de Concierto Previo, remitida en su informe de 18 de julio de 2018, por el Servicio de Territorio y Paisaje del Departamento de Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Administración Local.

2. De acuerdo con lo previsto en el Artº 71.7 del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en adelante LFOTU), aprobado por Decreto Foral Legislativo 1/2017, tras la aprobación de la EMOT se ha procedido a la redacción del Plan Urbanístico Municipal, que formará con la EMOT el Plan General Municipal de Monreal.

3. El Artº 58.5 de la LFOTU, al que remite el Art 59.5, relaciona entre documentos que debe incluir la Memoria del Plan Urbanístico Municipal de los municipios de población menor de 3.000 habitantes.

“que incluirá como mínimo como mínimo, el análisis y las conclusiones de la información urbanística, los objetivos concretos del Plan Urbanístico Municipal, la justificación de las determinaciones estructurantes, la justificación de las propuestas residenciales, de equipamientos dotaciones y redes de infraestructuras, el espacio para actividades económicas, el transporte, la movilidad generada en términos de sostenibilidad y las vías urbanas, las propuestas sobre accesibilidad para personas con minusvalías, eficacia y eficiencia energéticas, así como la valoración del impacto social del plan”:

4. En esta Memoria ese contenido queda expuesto según la siguiente estructura:

- a) Información, análisis y diagnóstico, con remisión a los capítulos 1, 2, 3 y 4 de la EMOT
- b) Los objetivos y criterios de ordenación del Plan
- c) Descripción y justificación de las determinaciones estructurantes, en la que se amplía los capítulos 3, 4 y 5 de la EMOT.
- d) Justificación de las propuestas residenciales, equipamientos e infraestructuras
- e) Movilidad y vías urbanas
- f) Propuestas sobre accesibilidad universal
- g) Eficacia y eficiencia energética
- h) Valoración del impacto social del plan.



## B. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

### 1. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO RECOGIDO EN LA EMOT

1. En la Estrategia y Modelo de Ocupación del Territorio (EMOT) concertada con el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, se incluye el capítulo **Análisis y diagnóstico territorial** da respuesta a este epígrafe:

2. Ese capítulo contiene información sobre la geografía, historia, demografía, usos y aprovechamiento del suelo, infraestructuras y comunicaciones, economía, y afecciones territoriales.

3. Concluye además con un apartado de diagnóstico referido al medio natural, patrimonio cultural, potencialidad económica, áreas de potencial desarrollo urbano e infraestructuras.

a) Evaluación del planeamiento vigente y grado de cumplimiento, con el análisis del POT 3 y los PSIS que afectan al término municipal, así como del planeamiento municipal con expresión de la ejecución de las previsiones incluidas en ese planeamiento y las modificaciones aprobadas desde la entrada en vigor en 1981 de las Normas Subsidiarias.

b) Estrategias y criterios de ordenación territorial, con referencia a los objetivos forales y municipales acordados en el Convenio de colaboración para la redacción del Plan y en concreto a los que se refieren al mantenimiento de los valores naturales y culturales del municipio, a la preservación del modelo de desarrollo, al sistema de comunicaciones y a las infraestructuras urbanas.

c) Modelo municipal de ocupación del territorio, en el que tras recoger los objetivos forales y municipales acordados en el citado Convenio, que hacen referencia al modelo de ocupación del territorio, se enuncian los criterios de ordenación territorial y el modelo urbano propuesto.

### 2. AFECCIONES HIDROLÓGICAS

1. Con posterioridad a la firma del Concierto Previo, el 6 de octubre de 2019, la Confederación Hidrográfica del Ebro (CHE) emite el informe sobre la EMOT que se solicitó el 7 de mayo de 2018. En este informe indica la necesidad de realizar un estudio de inundabilidad con unos caudales sensiblemente mayores de los que se utilizaron por el Gobierno de Navarra en el año 2002 para “Delimitación de zonas inundables y ordenación hidráulica de los ríos de las cuencas del Arga y del Cidacos”. En la siguiente tabla se incluye una comparación de los caudales utilizados y los que actualmente deben utilizarse.

Caudales para cálculo (m <sup>3</sup> /s)	Estudio del Gobierno de Navarra año 2002	Nuevo estudio que debe realizarse
Periodo retorno 100 años	68	115
Periodo retorno 500 años	90	148

2. En esta elaboración se han tenido en cuenta las conclusiones del estudio de inundabilidad que encargó el Ayuntamiento teniendo en cuenta los caudales que indicaba el informe de la CHE. En el plano NOR 2.0 Determinaciones pormenorizadas Forma y uso. Se reflejan los límites de la zona de flujo preferente y la inundabilidad con periodos de retorno de 100 y 500 años.

3. Esta nueva información modifica substancialmente la que se expone en el apartado A1.6. Inundabilidad de la EMOT.



## **C. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

### **1. OBJETIVOS RELATIVOS AL TERRITORIO**

i) Conservación y puesta en valor del territorio del término municipal mediante una adecuada regulación de usos, atendiendo a las características propias y al modelo de desarrollo territorial lo establecido en el POT 3.

j) Adaptar las categorías y subcategorías del suelo no urbanizable a la realidad física del terreno mediante un estudio de detalle y una actualización de las capas de usos del suelo.

k) Proteger el Paisaje natural y singular de la Higa y la Sierra de Alaitz adaptando las categorías y subcategorías del suelo no urbanizable establecidas en el POT-3, permitiendo su explotación natural en aquellos lugares que el POT lo permita.

l) Preservar el paisaje, especialmente el que se disfruta al recorrer la A-21 así como las panorámicas que proporciona las cimas de la Peña Izaga, la Higa de Monreal y el Cerro del Castillo.

m) Preservar el entorno del río Elorz y otros cursos fluviales, garantizando el mantenimiento de la vegetación de ribera y la accesibilidad de la zona de servidumbre.

n) Mejorar el entorno del Camino de Santiago Aragonés a su paso por el Municipio, de modo que su paisaje inmediato y las características del propio camino lo hagan más atractivo.

o) Garantizar la continuidad y conectividad de la vía pecuaria que discurre por el término municipal (Pasada P-31), identificando un posible trazado que facilite para su futuro deslinde por la Administración Foral.

p) Garantizar la conservación de las áreas de interés para la conectividad, los Hábitats de interés y la vegetación de interés establecida en el POT-3.

q) Identificar y prever la adecuada consideración de los Montes de Utilidad Pública que se encuentran en el municipio.

r) Proteger el Punto de Interés Geológico (PGI20) de la cantera en la formación periglaciaria de la Higa.

s) Preservar la imagen del núcleo y su relación con el Cerro del Castillo.

t) Identificar y proteger el patrimonio arqueológico y arquitectónico existente en el municipio.

### **2. OBJETIVOS RELATIVOS AL MEDIO URBANO**

1. Conservación de la estructura y morfología urbana existente y para ello: salvaguardar el carácter del tejido urbano original de la villa; mantener y, en lo que sea necesario recuperar, el papel del Casco Histórico en el conjunto de la población.

#### **2. Sistema viario**

a) Completar la trama urbana de modo que se facilite la comunicación peatonal entre las distintas partes de la población.

b) Caracterizar las distintas vías, estableciendo una jerarquía, que refuerce el uso peatonal de la mayor parte del viario.

c) Resolver las necesidades de aparcamiento de modo que no perjudique la calidad de los espacios urbanos, especialmente en el Casco Histórico.

3. Reposición del viejo Camino de Santiago, que incluye el puente sobre el Elorz

4. Reforzar el Sistema de Espacios Libres

a) Acondicionamiento del Cerro –con los restos del Castillo- como parque urbano, manteniendo, no obstante, su actual carácter natural

b) Completar el Sistema General de espacios libres, destinando a este fin una parte de la parcela—actualmente si uso- de que dispone el Ayuntamiento en la zona de las Eras (parcela 170 del polígono 4). Su tratamiento como parque urbano servirá además para cualificar el acceso a la villa desde la carretera.

c) Comunicar las zonas verdes y espacios libres existentes –y ubicar la mayor parte de los que incluyan los desarrollos previstos- de modo que formen un sistema integrado de espacios libres que refuerce su interés y uso. Este sistema de espacios libres debe integrar la Plaza del Mercado.

5. Sistema de Equipamiento: El nivel de equipamiento actual resulta adecuado y, en principio, suficiente para el previsible aumento de la población. No obstante resulta conveniente mantener parte de la parcela dotacional no utilizada en la zona de las Eras de modo que pudiese acoger algún equipamiento supramunicipal.

6. Por lo que respecta al suelo residencial

a) Atender a las necesidades de viviendas de protección en la medida en que sea necesario.

b) Establecer para los nuevos desarrollos una gestión ágil y sencilla, delimitando Unidades de Ejecución de dimensión reducida y con pocos propietarios.

7. En relación con las actividades económicas

a) Evitar en las inmediaciones del núcleo urbano las actividades industriales, previendo suelo para estos usos en una ubicación adecuada, por su conexión con la red viaria interurbana.

b) Propiciar la mezcla de usos, permitiendo en las zonas residenciales las actividades económicas ambientalmente compatibles con el residencial.

### 3. CRITERIOS DE ORDENACIÓN

1. Los desarrollos urbanos deben situarse en aquellos suelos que permitan dar cohesión a la trama urbana, de modo que el Casco Histórico y las viviendas existentes al norte de la travesía de la NA-2420 y entre ella y el camino de Alzórriz queden bien integradas en el núcleo urbano.

2. En este sentido se debe ordenar la zona de las Eras y la travesía, de modo que ésta adquiera el carácter de una vía urbana, conectada mediante viales transversales con el Casco Histórico.

3. En la ordenación de la travesía, se debe preverse un acerado suficientemente amplio y una fachada homogénea y permeable, que proporcione una imagen adecuada para el que se acerca a la población. En el lado norte, por el contrario, se establecerán unas condiciones de forma que resulten adecuadas tanto para la vivienda como para usos terciarios.

4. Establecer las condiciones de compatibilidad de usos que favorezca la presencia de actividades económicas en los suelos residenciales.

5. Prever un sendero que borde el Parque del Castillo, en el perímetro del Casco Histórico, de modo que junto con la calle El Burgo, calle Santa Bárbara y calle Abajo, proporcione un recorrido que favorezca la integración en una unidad el Parque del Castillo, Barrio Abajo y Casco Histórico.

6. Ordenar la parcela propiedad del Ayuntamiento situada junto al Centro de Salud, de modo que manteniendo los estándares dotacionales que corresponden al uso residencial establecido por la Modificación de las NNSS aprobada por la Orden Foral Orden Foral 660/200, el resto se destine a viviendas de protección.

7. Resolver de un modo claro el acceso desde la travesía, de modo que el espacio libre existente quede configurado con un “vestíbulo y distribuidor” de la población.

8. Reforzar el carácter principal la calle Carretera de la Higa como zona de conexión entre la primera ampliación de la villa con el Casco Histórico.

9. Establecer para las edificaciones agrícolas y ganaderas la ocupaciones máximas de parcela y la volumetría de modo que queden integradas de en el paisaje mitigando su impacto paisajístico, en especial en el fondo de valle.

10. Identificar y recuperar los senderos locales que pongan en relación el núcleo urbano con espacios de interés natural, especialmente la Sierra de Alaitz y la Sierra de Izco, así como con las poblaciones cercanas.





## D. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

El Plan Urbanístico Municipal (PUM) establece la estructura general y orgánica del territorio de acuerdo con el modelo de ocupación del territorio y el esquema de ordenación estructurante previsto en la EMOT.

### 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

1. Siguiendo el esquema ya previsto en la EMOT, el PUM elimina los suelos clasificados como urbanizables por las NNSS, que eran calificados como residenciales (al este de núcleo urbano), industriales (al norte de la travesía de la NA-2420) e institucional (al sur de la carretera NA-2420 al aproximarse al núcleo urbano).

2. En esta desclasificación de suelos clasificados como urbanizables en las NNSS situados entre la urbanización del sector Rb.2 y el río Elorz, pues aunque ayudarían a reforzar la trama urbana, centrar el Casco Histórico y poner en valor el paseo junto al río, el estudio de inundabilidad que se indica en el apartado B.2 de este memoria muestra que esos suelos se encuentran en la zona de flujo preferente del río.

3. En consecuencia, teniendo en cuenta que actualmente esos suelos, de acuerdo con el art. 21 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015), se encuentran en situación básica rural, han de ser clasificados como no urbanizable, en aplicación de lo establecido el Real Decreto 638/2016, que da nueva redacción a algunos artículos del Reglamento del Dominio Público del Agua.

4. Se clasifica como urbanos, los suelos –que habiendo sido clasificados por las Normas como urbanizables-, pueden quedar integrados en tejido urbano mediante su conexión con el viario e infraestructuras existentes. En concreto:

5. Del suelo urbanizable industrial previsto por las Normas, las parcelas situadas al norte de la travesía, en la que actualmente existen ya algunas parcelas clasificadas como urbanas mediante modificaciones de las NNSS.

6. Clasificar como urbano el parque existente en el Cerro del Castillo, estableciendo los criterios para reforzar el uso y disfrute por la población, así como su atractivo para el turismo.

### 2. DELIMITACIÓN DE SECTORES

1. Atendiendo a la morfología tejido urbano de Monreal, se identifican y delimitan tres sectores de carácter residencial:

a) SR-1. El Casco Histórico en el que integra el Parque del Castillo

b) SR-2. Primera ampliación, incluye el suelo que se sitúa al este de la calle Carretera de la Higa. En él se identifican hasta tres áreas con distinta morfología urbana y tipología residencial: viviendas adosadas, viviendas aisladas, y pareadas; sin embargo, la extensión de cada una de ellas, da una unidad al Sector, reforzado por su situación entre el vial de acceso al núcleo urbano, el río Elorz y el territorio.

c) SR-3. Las Eras, se trata de un suelo en expectativa desde la entrada en vigor de la NNSS, a las que se añade las parcelas situadas al norte de la travesía. En estos suelos se han construido ya algunas viviendas y se sitúa el centro de salud; además, como resultado de la Modificación de las NNSS que se aprobó con la Orden Foral 660/2001, para disponer de una parcela para este equipamiento, el Ayuntamiento obtuvo una gran parcela que se calificó como dotacional, pero que hasta ahora ha quedado sin utilizar.

2. Cada uno de estos sectores incluye tanto suelo urbano consolidado como no consolidado y, por tanto de acuerdo con el art. 50.3 de la LFOTU, se distribuye entre un subsector de suelo urbano consolidado y otro de suelo urbano no consolidado; que quedan identificados como sigue:

Sector	Subsector	Clase de suelo
SR-1	sSR-1.0	Urbano consolidado

	sSR-1.1	Urbano no consolidado
SR-2	sSR-2.0	Urbano consolidado
	sSR-2.1	Urbano no consolidado
SR-3	sSR-3.0	Urbano consolidado
	sSR-3.1	Urbano no consolidado

3. Distante del núcleo urbano, como resultado de un Plan de Conjunto aprobado por Orden Foral 98/2007, se dispone de un sector de suelo urbanizable, denominado La Serrería, calificado como industrial y ordenado pormenorizadamente, que no ha llegado a ejecutarse. El Plan mantiene ese sector, al considerar la posición en que se sitúa, en la conexión de la carretera NA-234 con la A-21 y con la NA-2420, resulta especialmente adecuada para la implantación de cualquier actividad económica. Este Sector queda identificado como SE-1

### 3. SISTEMAS GENERALES

1. El PUM completa los sistemas generales previstos las NNSS, aunque teniendo en cuenta la legislación vigente, precisa la calificación de algunos de ya existentes..

2. Sistema General de Espacios Libres:

- a) Parque del Castillo (SGEL-1)
- b) Plaza del Mercado (SGEL-2).
- c) Parque de las Eras (SGEL-3).

3. Sistema General de Equipamientos:

a) Públicos en el núcleo urbano: Casa Consistorial (institucional), Centro de Salud (sanitario) Frontón y piscina (deportivo), Cultural y cementerio (servicio urbano). La parcela destinada a Centro de Salud queda dimensionada de modo que permita la ampliación de este equipamiento o la implantación de otro distinto en el suelo no ocupado.

b) Público en suelo no urbanizable: Campo de fútbol (cerca y al este del núcleo urbano, al sur del río Elorz)

c) Privado: Iglesia parroquial de la Natividad.

4. Sistema General de Comunicaciones:

- a) Travesía de la carretera NA-2420
- b) Calle Mayor-Calle del Burgo
- c) Calle Carretera de la Higa
- d) Conexión entre la plaza del Mercado y la Carretera a la Higa

5. Sistema General de Infraestructuras

a) Depósito para abastecimiento de agua, servido por la red de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona

b) Estación Depuradora de Aguas Residuales

6. Justificación del Sistema General de Espacios Libres. El SGEL calificado por el PUM tiene una superficie de 58.924,27 m<sup>2</sup>, distribuido entre

SGEL-1: 56.313,07 m<sup>2</sup>

SGEL-2: 2.611,20 m<sup>2</sup>

SGEL-3 3.585,37 m<sup>2</sup>

a) De acuerdo con el Art. 55.3.a) de la LFOTU la superficie del Sistema General de Espacios Libres debe cumplir el siguiente estándar:

Población actual (2018) de Monreal: 466 habitantes

$466 \text{ hab.} \times 5 \text{ m}^2/\text{hab} = 2.330,00 \text{ m}^2$

Superficie construida residencial, prevista por el PUM: 10000 m<sup>2</sup>

$15 \text{ m}^2 \times 18.916.56 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 = 2.837,48 \text{ m}^2$

b) Superficie total mínima que debe preverse: 5.167,48 m<sup>2</sup>. El Sistema General Previsto en el Plan supera esa superficie.

#### 4. PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

1. Tal como se ha señalado en los objetivos, se han delimitado a escala 1:5.000 las subcategorías de suelo no urbanizable de protección previstas por el POT 3. Además, tras el estudio de los usos del suelo y las orientaciones del POT se han establecido distintas subcategorías en el suelo no urbanizable de preservación.

2. Esas delimitaciones ponen en valor el bosque de Ilarkoa, especialmente apreciados por la población.

3. Se han identificado los principales senderos y caminos que pueden proporcionar un recorrido por el territorio y la conexión con los núcleos urbanos cercanos.

4. El término municipal es atravesado de NE a S por una vía pecuaria, en concreto la Pasada P-31, que aún no ha sido clasificada; no obstante en IDENA se muestra un trazado no contrastado de esa pasada. Estudiado ese trazado sobre el catastro se comprueba que el tramo situado al norte de la carretera NA-2420 y hasta la villa de Monreal coincide con caminos, e incluso con alguna parcela catastrada como "cañada"; sin embargo, al sur de la villa, el trazado no sigue ningún camino, y pasa sobre la Higa, al este de la cumbre, siguiendo una línea prácticamente recta.

5. Como resultado de ese estudio el Plan clasifica como suelo no urbanizable de protección por su valor ambiental, el tramo norte; y, desde la villa de Monreal, identifica un conjunto de caminos que podrían dar continuidad a la pasada; esos suelos se clasifican como suelo no urbanizable de preservación por su valor ambiental. En la Normativa Urbanística se recoge que la clasificación del suelo del trazado de la pasada P-31 que recoge el Plan estará vigente en tanto en cuanto no se proceda por el Gobierno Foral a la clasificación de la pasada, en ese momento será aplicable el régimen que establece la Ley Foral 19/1997, de 22 de diciembre de 1997, de vías pecuarias de Navarra.

6. Por último, se incluye en la protección del suelo no urbanizable las afecciones sectoriales hidrológicas, aeronáuticas y de carreteras.



## E. JUSTIFICACIÓN DE LAS PROPUESTAS PARA RESOLVER LAS NECESIDADES IDENTIFICADAS

### 1. VIVIENDA

1. La EMOT preveía para del orden de 110 viviendas. No obstante tras el estudio de inundabilidad realizado, tal como se indica en el apartado B.2 y se refleja en el plano NOR 2.0, la zona de flujo preferente del río Elorz impide parte del desarrollo urbano que planeaba la EMOT, lo que provoca una disminución del número de viviendas previsto. No obstante se considera que esa disminución es asumible.

2. Por otra parte, tras el estudio previsto de las necesidades de vivienda de protección, que incluyó una consulta a la población, se considera que debe prever alrededor de 10 viviendas de protección oficial. El Ayuntamiento, de acuerdo con la posibilidad que recoge el art. 54.2 de la LFOTU ha solicitado autorización al Departamento competente en materia de viviendas, para reducir a este número las viviendas sometidas a un régimen de protección que establece con carácter general ese mismo artículo.

3. La ordenación que establece el plan prevé en el suelo urbano no consolidado un total de 77 viviendas, distribuidas en distintas tipologías: adosadas y edificación aislada. En la edificación aislada se recogen dos opciones: vivienda unifamiliar, o pareadas. En la tramitación del proyecto de reparcelación de cada unidad se podrá elegir una de las dos tipologías en cada una de las parcelas resultantes.

4. En el suelo urbano consolidado, en parcelas vacantes, se podrían construir del orden de unas 10 viviendas. En la siguiente tabla se refleja el número previsto en cada sector, desglosando en cada una de las tipologías

	Entre medianeras	Edificación aislada	Viviendas adosadas	VPO adosadas
S-R1. Casco Histórico	10	—	—	—
S-R2. Primera ampliación	—	9	9	—
S-R3. Las Eras	—	30	19	10
Total	10	39	28	10
	87			

5. La ubicación que se propone para los distintos tipos de viviendas, además de asegurar la variedad tipológica, busca caracterizar los distintos espacios:

a) En el lado sur de la travesía se prevén viviendas adosadas, formalizando así un frente homogéneo pero permeable, que enmarque la visión del Casco Histórico.

b) Sin embargo en el lado norte de la travesía se prevén aisladas, permitan una abertura visual respecto al campo, proporcionando así una gradación en el grano de la trama urbana.

c) En el Casco Histórico se prevén viviendas entre medianeras, con unas condiciones de forma que garanticen su integración en el tejido urbano.

d) En el resto de la zona de las Eras se prevén tanto adosadas como edificación aislada, permitiendo tanto unifamiliares como bifamiliares, dando así una mayor flexibilidad tipológica y formal, que evitará así una excesiva homogeneidad.

e) En una de las calles Las Eras se prevén 10 VPO adosadas.

### 2. EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES

1. Tal como se recoge en el apartado **C.2. Objetivos en el medio urbano**, el nivel de equipamientos es suficiente para la población que supondría la construcción de todas las viviendas que permite el Plan.

2. Para tramar los espacios la ordenación prevé un acerado suficientemente ancho en el lado sur de la travesía de modo que proporcione un paseo que desde el que se acceda a través de espacios amplios al tejido residencial previsto en la zona de las Eras; dando una mayor dimensión al espacio situado junto a las viviendas que acotan esta zona por el oeste. Además ese espacio tiene su respuesta en la vegetación y arbolado que rodea la parte noroeste del perímetro del Casco Histórico.

3. De acuerdo con lo previsto en el art. 55.7 de la LFOTU, se han estudiado las necesidades dotacionales del ámbito en que se sitúan las actuaciones de renovación (en concreto la UE-2.2), concluyendo que, por la cercanía de los espacios libres existentes, y las características del tejido en que se sitúan no hace necesario los suelos dotaciones que se indican en el art. 55.3.b); quedando por otra parte resueltos los aparcamientos necesarios. La otra unidad de este sector (UE-2.1) prevé la cesión dotacional como sistema local de espacios libres.

4. Las cesiones dotacionales del Sector SR-3 se califican como sistema local de espacio libres: así se prevé un paseo a lo largo de la travesía y algunos espacios peatonales y de estancia que traman el nuevo tejido urbano con ese paseo. El resto del sistema local previsto se agrupa junto al SGEL-3, para lo que se delimitan algunas unidades de ejecución discontinuas.

5. Los aparcamientos que deben preverse de acuerdo con el art. 55.4 de la LFOTU, se sitúan en parte en las parcelas privadas y el resto en el espacio público, cumpliendo en todo caso las condiciones que se indican en el citado artículo.

6. En el Anexo de esta Memoria, se puede comprobar el cumplimiento de los estándares que establece la LFOUT en los artículos que se citan.

### **3. INFRAESTRUCTURAS**

1. Tal como se avanzó en la EMOT, los desarrollos previstos requieren el reforzamiento de las infraestructuras correspondientes a abastecimiento de agua y saneamiento:

2. Para el abastecimiento de agua del valle la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona tiene previsto el reforzamiento de la línea de alta, y la ampliación del depósito que abastece a Monreal y Salinas de Ibargoiti. El Plan, de acuerdo con la información facilitada por la Mancomunidad incluye entre las cargas urbanizadoras de todas las unidades, una parte del costo previsto para esos refuerzos, en proporción al aumento de número de viviendas que permite el desarrollo que recoge el Plan.

3. En cuanto al saneamiento, aunque la EDAR instalada recientemente tiene capacidad sobrada para dar servicio a las viviendas que permite el Plan, la rasante sobre las que se asientan un buen número de viviendas no permite su conexión con la red de saneamiento existente. En consecuenal, la ejecución de esas unidades incluye el emisario que conduzca las fecales procedentes de esas unidades a la EDAR. El trazado propuesto se refleja en el plano NOR 1.1, clasificando ese suelo como no urbanizable de preservación para infraestructuras.

### **4. ESPACIO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS**

1. La posición que ocupa Monreal, y su facilidad de acceso de las áreas de actividad económica existentes en la comarca, limita la necesidad de espacios propios para actividades económicas.

2. En cualquier caso, como ya se ha indicado, se dispone de un sector de suelo urbanizable industrial, ya ordenado pormenorizadamente (La Serrería), bien comunicado con la red viaria interurbana mediante la A-21 y la NA-234, y situado a 2,5 km de Monreal.

3. Por último, la Normativa del Plan establece una relación de usos compatible con el residencial, que incluye una amplia gama de actividades económicas. Esta compatibilidad se hace aún mayor en las unidades de ejecución situadas al lado norte de la travesía, donde por su accesibilidad desde la autopista A-21 pueden ser más demandadas.

### **5. TRANSPORTE Y MOVILIDAD**

1. La conexión de Monreal con la red viaria interurbana se realiza a través de la carretera NA-2420, que enlaza con la autopista A-21 en los puntos kilométrico PK 16 (cruce con NA-234)



y PK 22. La distancia a Pamplona es de 19 km. El tramo de la NA-2420 entre esos dos puntos tiene una longitud de unos 6 km y solo da acceso a Monreal y a Salinas de Ibargoiti, aunque esta población queda a menos de un kilómetro del acceso 16 a la A-21.

2. En consecuencia el tráfico por la travesía de la NA-2420 en Monreal es reducido, y se limita al que genera la propia población y parte del que procede desde Salinas y se dirige a Pamplona y que, por algún motivo, ha preferido no entrar directamente a la Autopista.

3. Esta localización de Monreal y la dimensión de su núcleo urbano reduce la necesidad de una movilidad motorizada en el interior de la villa; al mismo tiempo que la mayor parte de la población debe hacer un uso diario del vehículo por motivos de trabajo, y para determinadas compras. Por otra parte, el volumen de la población hace que no se cuente con un transporte interurbano con la suficiente frecuencia para evitar el uso del vehículo particular.

4. En respuesta a estas circunstancias el Plan establece en los nuevos desarrollos las vías de coexistencia necesarias para facilitar las comunicaciones peatonales en el interior del núcleo, completando la trama viaria en el suelo consolidado, de modo que el tráfico rodado solo se prime en la calle Carretera de la Higa y en la Travesía.

5. En el lado sur de la travesía, se prevé un acerado de ancho suficiente, para hacer amable su uso, completando además con él un recorrido peatonal que adentrándose en la zona de Las Eras alcance el extremo oeste de la calle El Burgo y atravesando el Casco Histórico, pueda pasar desde la Plaza del Mercado a la calle Carretera de la Higa.

6. Mediante el viario previsto en la unidad UE-R2.2, se obtiene una mayor permeabilidad de la zona situada entre las calles Chantrea y San Martín.

7. La integración del Parque del Castillo en el tejido viario se favorece incluyendo, junto con las sendas que actualmente facilitan el acceso a los restos del castillo, una senda que sigue el límite norte del Casco Histórico, iniciándose al final de la calle El Burgo, y concluyendo en unas rampas que descienden al Barrio de Abajo.

8. En los nuevos desarrollos se incluyen el número de aparcamientos necesarios, de modo que se puede prescindir de este uso en el Casco Histórico, manteniendo así la situación que se comprobó en la preparación de la EMOT.

## **6. ACCESIBILIDAD UNIVERSAL**

1. El Plan tiene en cuenta, junto con la accesibilidad universal a los espacios libres, equipamientos y resto de edificaciones, la seguridad en los recorridos peatonales.

2. En estos aspectos se toman en consideración no solo las personas con discapacidad, sino también aquellas otras que por edad –ancianos o niños-, estado de gestación o enfermedad, pueden requerir mayores medidas de seguridad.

3. Estos aspectos han sido considerados al establecer la ordenación pormenorizada de las distintas zonas; así, por ejemplo, el trazado del viario de los nuevos desarrollos asegura que el proyecto de urbanización podrá evitar pendientes mayores del 6%, o –en caso necesario- rampas con la longitud de tramo y pendiente que indica la Orden VIV/561/2010.

4. En cualquier caso la Normativa recoge la necesidad de que los proyectos de urbanización y los de edificación cumplan lo dispuesto en la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad; y en la Ley Foral 5/2010, de 6 de abril, de accesibilidad universal y diseño para todas las personas, así como la legislación que las modifique o sustituya y la normativa que las desarrolle. Haciendo una mención expresa a la Orden VIV/561/2010 y el DB-SUA Seguridad y de Utilización y Accesibilidad del Código Técnico de la Edificación.

## **7. EFICIENCIA ENERGÉTICA**

1. En las nuevas edificaciones que se realicen tanto en el suelo urbano consolidado como en el no consolidado se deberán aplicar medidas de eficiencia energética, considerando este aspecto en el diseño volumétrico y constructivo de la edificación.

2. Además deberán cumplirse la normativa vigente en el momento del diseño de la edificación y urbanización que supone la ejecución del Plan y en concreto, entre ellas, el Documento Básico de Ahorro de Energía (DB-HE del Código Técnico de la Edificación).

## F. VALORACIÓN DEL IMPACTO SOCIAL

1. En el estudio de alternativas que se realizó en la EMOT, se optó por aquella que – dando respuesta a la estimada demanda residencial- suponía un menor consumo de suelo. Este hecho proporciona ya un factor de cohesión social al evitar la dispersión de las viviendas.

2. Por otra parte, la ordenación pormenorizada proporciona una trama urbana permeable, que además, mejora la permeabilidad de algunas áreas ya consolidadas con un cierto grado de aislamiento.

3. Aunque la revitalización de un casco histórico no es algo que el planeamiento puede resolverse por sí mismo, pues requiere la incidencia de unas políticas eficaces, sí que puede proporcionar el marco para esas políticas, en la medida en que facilite técnicamente las actuaciones de rehabilitación y renovación de las edificaciones y haga atractiva la oferta residencial que puede proporcionar. En este sentido:

4. Las ordenanzas específicas del Casco, y la precisión en las condiciones que se exigen en las actuaciones de rehabilitación y sustitución, palían los inconvenientes habituales en las actuaciones en los tejidos urbanos de origen medieval.

5. Con esta mixta orientación, el catálogo y la normativa de protección del patrimonio histórico y cultural, buscan compatibilizar la salvaguarda de los valores de la arquitectura tradicional del Casco, con la adaptación a las prestaciones que actualmente se piden a una vivienda.

6. La ordenación de las parcelas desocupadas en el perímetro del Casco, que incluye la conexión de la Plaza del Mercado con la calle carretera de la Higa, ayudarán a integrarlo en el conjunto urbano.

7. El Plan incluye también medidas que, al aumentar la calidad urbana del núcleo, la puesta en valor de los atractivos culturales e históricos de la villa, y el contacto con el medio natural, pueden favorecer las actividades económicas relacionadas con el turismo rural y cultural.

Pamplona, para Monreal, 1 de marzo de 2020

José Luque  
Valdivia

Diana Jurado  
Fernández

Marta Cabezón  
Pérez

Nuño Mardones  
Fernández de  
Valderrama

Izaskun  
Aseguinolaza  
Braga

---

arquitectos



SR-2	Superficie de la Unidad	m <sup>2</sup> construidos	n° viviendas	SLEL previstos en el PUM	Previsión aparcamientos en el PUM		
					en interior parcela	en suelo público	n° total
UE-2.01	9.924,68	1.980,00	9	890,00	9	4	12

Estándar de dotaciones locales

50 X superficie construida / 115 = 1.573,91

estándar SLEL (20 X superficie construida/100)

724,00

estándar SLEL (10% superficie sector)

1.590,47

Queda comprobado que los sistemas locales de espacios libres previstos en el Plan (2.399,02 m<sup>2</sup>) son superiores al estándar legal de dotaciones locales (1.573,91 m<sup>2</sup>); y es también suficiente para cumplir la superficie que debe destinarse precisamente a espacios libres (1.590,47 m<sup>2</sup>).

SR-3	Superficie de la Unidad	m <sup>2</sup> construidos	n° viviendas	SLEL previstos en el PUM	Previsión aparcamientos en el PUM		
					en interior parcela	en suelo público	n° total
UE-3.01	4.207,94	8	406,08	16	13	29	4.207,94
UE-3.02	2.880,92	4	675,85	8	4	12	2.880,92
UE-3.03	2.868,69	5	0,00	10	5	15	2.868,69
UE-3.04	2.504,22	5	154,00	10	5	15	2.504,22
UE-3.05	2.117,29	4	382,27	8	4	12	2.117,29
UE-3.06	3.010,73	10	1.084,84	10	10	20	2.856,73
UE-3.07	1.249,96	2	201,41	4	2	6	1.249,96
UE-3.08	3.646,21	6	239,90	12	6	18	3.646,21
UE-3.09	2.056,20	2	234,00	4	2	6	1.433,20
UE-3.10	745,06	1	56,50	2	6	8	745,06
UE-3.11	1.287,24	2	92,00	4	4	8	1.287,24
UE-3.12	3.321,05	4	253,00	8	4	12	3.204,05
UE-3.13	1.018,48	1	80,00	2	1	3	961,98
UE-3.14	4.248,88	4	939,00	8	4	12	4.156,88
<b>sSR-3.1</b>	<b>35.162,87</b>	<b>10.760,00</b>	<b>58</b>	<b>4.798,85</b>	<b>106</b>	<b>70</b>	<b>176</b>

Estándar de dotaciones locales

50 X superficie construida / 115 = 4.678,26

estándar SLEL (20 X superficie construida/100)

1.871,30

estándar SLEL (10% superficie sector)

3.516,29

Queda comprobado que la superficie de dotaciones locales prevista en el Plan (4.798,85 m<sup>2</sup>) son superiores al estándar legal de dotaciones locales (4.678,26 m<sup>2</sup>); y los sistemas locales de espacios libres previstos (4.798,85 m<sup>2</sup>) superan también el estándar legal (3.548,35 m<sup>2</sup>)



**PROGRAMA DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL  
PLAN GENERAL MUNICIPAL**





## **A. MARCO LEGAL**

1. El art. 5 de la LFOTU al establecer los fines de la actuación pública de carácter urbanístico, incluye en el n. 2.b) entre los objetivos de la ordenación urbanística: la fijación de las condiciones de ejecución del planeamiento y, en su caso, programación de las actividades de urbanización y edificación.

2. Entre la documentación de los Planes Urbanísticos Municipales de los Municipios de población igual o inferior a 3.000 habitantes, el art. 59.3.e) de la citada ley incluye el Programa de Desarrollo y Ejecución del Plan General Municipal. Esta previsión es aplicable a al PUM de Monreal, ya que la población de la villa, incluyendo la que puede acoger con la ejecución de todas las previsiones del Plan no alcanza los 3.000 habitantes.

2. Este epígrafe (art. 19.3.e) reproduce sin ninguna modificación lo que el art. 18.3.e) establece con carácter general para el Plan General Municipal; sin embargo el marco legal que proporciona la LFOTU para la programación de los Planes Generales difiere en el caso de los municipios de menos de 3.000 habitantes.

3. En concreto el art. 142.4 de la citada ley establece que

“Las Unidades de Ejecución delimitadas en municipios de más de tres mil habitantes o cuyo planeamiento prevea alcanzar dicha población, así como en los municipios de más de mil habitantes de la Comarca de Pamplona, deberán establecer en el ámbito de la programación del plan, los plazos para su ejecución. En el resto de municipios esta programación será potestativa”.

4. Un tratamiento similar se recoge en el art. 193 de la ley al establecer los plazos para la solicitud de licencias, en que se establece lo que sigue:

“En defecto de previsión expresa en el planeamiento, el plazo para la solicitud de licencia de edificación en actuaciones sistemáticas será de un año en entidades locales de más de cinco mil habitantes, y de dos años en entidades locales de menos de esa población, desde que se hubiera procedido a la urbanización conforme a lo establecido en el artículo 104 de esta ley foral. Los plazos se duplicarán en el caso de solicitud de licencia de edificación en actuaciones asistemáticas. Estos plazos podrán ampliarse atendiendo a circunstancias económicas financieras y de mercado que justifiquen suficientemente su ampliación”.

5. En consecuencia el Programa de Desarrollo y Ejecución del PUM de Monreal debe determinar:

a) El plazo para la ejecución de las Unidades de Ejecución, pudiendo no establecer para ello ningún plazo, si así se considera preferible, haciendo uso de la posibilidad que establece el art. 142.4.

b) El plazo para la solicitud de licencia en los solares resultantes de la ejecución de las unidades, teniendo en cuenta que en caso de que el planeamiento no lo establezca, ese plazo será de 2 años (art. 193).

c) Plazo para la solicitud de licencia en las actuaciones asistemáticas; es decir, las que pueden realizarse en las parcelas de suelo urbano consolidado; bien directamente o previa normalización de fincas para adaptarse al planeamiento. En caso de que el planeamiento no fije este plazo, la licencia deberá solicitarse en el plazo de 4 años desde la aprobación del plan que establece la ordenación pormenorizada de esa parcela.

## **B. PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PLAN**

### **1. Reurbanización de la conexión de la calle Carretera de la Higa con la travesía de la carretera NA-2420.**

1. Esta actuación tiene como finalidad mejorar la conexión existente, y situarla en prolongación de la calle Camino Alzórriz, mejorando así el cruce sobre la travesía.

2. Desde el punto de vista técnico esta actuación es independiente de la ejecución de las Unidades previstas por el Plan, de modo que estos desarrollos residenciales no quedan condicionados por la actuación municipal. En consecuencia la ejecución de esta actuación en un

momento o en otro no altera la secuencia temporal con la que se desarrollen las previsiones residenciales del Plan.

3. No obstante, resulta aconsejable su realización en el momento en que la disponibilidad presupuestaria del Ayuntamiento lo permita. En la medida en que vayan materializándose las previsiones residenciales del Plan, en cuando esto supondrá un aumento de población y de tráfico por ese punto, se hará más aconsejable la reurbanización de esa conexión.

## 2. Criterios para la programación de las viviendas previstas

Considerando el interés de que el desarrollo urbano comience por dar mayor cohesión al núcleo urbano, se consideran tres fases en este desarrollo:

8. La primera tiene como objetivo completar el Casco Histórico, a mediante la ejecución de las dos unidades situadas en su perímetro, así como los vacíos existentes en su interior, o que puedan producirse por derribo de algunas de las edificaciones existentes.

9. La segunda fase corresponde a las unidades de ejecución situadas en el Sector SR-2, la UE-3.16 –en que se prevén las VPO- y en la travesía frente a las viviendas existentes (UE-3.15) y las delimitadas en las parcelas sin edificar, dentro del núcleo consolidado; incluye también los solares sin construir del Sector SR-2.

10. La tercera fase incluye el resto de las unidades de ejecución delimitadas por el Plan.

## 3. Programación de las unidades de ejecución.

1. Se establece un plazo de 4 años para la ejecución de las unidades que se incluyen en la primera fase, que son las siguientes: UE-1.1 y UE-1.2

2. Un plazo de 8 años para las unidades de la segunda fase; es decir para la UE-2.1, UE-2.2, UE-2.3, UE-2.4, UE-3.15 y UE-3.16.

3. No se fija plazo para las restantes unidades: UE-3.01, UE-3.02, UE-3.03, UE-3.04, UE-3.05, UE-3.06, UE-3.07, UE-3.08, UE-3.09, UE-3.10, UE-3.11, UE-3.12, UE-3.13 y UE-3.14.

## 4. Programación de las actuaciones asistemáticas.

1. Se establece un plazo de 4 años para las actuaciones incluidas en la primera fase; es decir en el Sector SR-1.

2. Para la segunda fase se establece un plazo de 8 años, en que se incluyen los solares del Sector SR-2 no edificados.

Pamplona, para Monreal, 1 de marzo de 2020

José Luque  
Valdivia

Diana Jurado  
Fernández

Marta Cabezón  
Pérez

Nuño Mardones  
Fernández de  
Valderrama

Izaskun  
Aseguinolaza  
Braga

---

arquitectos





## **MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**



## OBJETO DE ESTE ESTUDIO

1. El Texto Refundido de la Ley Foral 35/2002, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, prevé en su Artº 58.5.f) que los Planes Urbanísticos Municipales deberán incluir en su documentación una Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica, entendida como la justificación de la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas en el Plan y su impacto en las haciendas públicas.

2. En consecuencia esta Memoria se distribuye en los siguientes apartados:

A. Viabilidad económica de las inversiones públicas que supone la ejecución de las previsiones del presente Plan.

B. Viabilidad económica, en el sentido de rentabilidad, de la ejecución de aquellas actuaciones que corresponden a los particulares.

C. Sostenibilidad económica de las actuaciones previstas en el Plan, lo que supone estudiar el impacto de estas actuaciones en las haciendas públicas, a lo largo del tiempo.

3. El art. 101 de la LFOTU, en su remisión al art. 100, prevé que el Plan establezca unos coeficientes de ponderación de los distintos usos, a fin de permitir un reparto equitativo de los aprovechamientos urbanísticos, cuando en una misma unidad de ejecución se prevén distintos usos.

4. Por la relación que guardan estos coeficientes con los valores residuales que el estudio de la viabilidad económica de las unidades de ejecución que se recoge en el apartado B, se incluye en el mismo apartado la justificación de los coeficientes de ponderación que se establecen en el Plan.

## A. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS INVERSIONES PÚBLICAS DERIVADAS DEL PLAN.

### 1. SISTEMA GENERAL

1. Mejora de la conexión de la llamada carretera de la Higa con la travesía de la carretera NA-2420; esta actuación solo ocupa suelos de uso y dominio público propiedad del Ayuntamiento, por tanto su costo se limita a las obras de reurbanización.

2. El suelo que deberá reurbanizarse tiene una superficie aproximada de 1.321 m<sup>2</sup>; en su mayor parte deberá pavimentarse para un tráfico rodado, una franja de acerado, y una pequeña parte como zona verde. Se considera que el costo por m<sup>2</sup>, se acercará a los 150 €/m<sup>2</sup>, lo que supone una inversión de 198.150 €

3. Nueva conexión de la Plaza del Mercado con la Carretera de la Higa. En el polígono catastral 4, da continuidad a un vial ya existente, que pasando por debajo de la edificación de la parcela 36 llega hasta el pie de la torre de la parcela 35. La continuación de este vial ocupa una parte reducida de las parcelas 38 y 43, actualmente no edificadas.

4. El suelo resultante se urbanizará como vial de coexistencia, similar a las calles existentes en el resto del casco histórico, que además deberá expropiado por el Ayuntamiento. Tiene una superficie aproximada de 134,53 m<sup>2</sup> y su coste de urbanización se fija en 112 €/m<sup>2</sup>, lo que supone 15.067,36 €.

5. Para disponer de estimación del valor de expropiación se cuenta con los valores catastrales de suelo libre de ambas parcelas, que serán multiplicados por 3 a fin de obtener un valor aproximado de expropiación. En la siguiente tabla se muestra el cálculo de este gasto.

parcela	Superficie	Valor catastral	Valor catastral	v. estimado Expropiación	superficie expropiación	v. estimado de la expropiación
4 / 38	1621,11	42.748,60	26,37 €/m <sup>2</sup>	79,11 €/m <sup>2</sup>	86,34	6830,35
4 / 43	501,68	25.279,66	50,39€/m <sup>2</sup>	151,17 €/m <sup>2</sup>	48,19	7284,88
Total						14.115,23



6. Por tanto el costo total de la ejecución supone:

Costo de urbanización	15.067,36 €
Valor estimado de la adquisición del suelo	<u>14.115,23 €</u>
Total ejecución	29.182,59 €

7. Nuevo Sistema General de Espacios libres en la zona de la Eras. Se utiliza una gran parte de una parcela dotacional y otros suelos que ya son de dominio público: Pero, además, se incluye la parcela 213 del polígono 4 que es de propiedad privada, y que por lo tanto ha de adquirirse por el Ayuntamiento. El valor catastral actual de la parcela es de 11.679,03 € que multiplicado por 3 supone un valor aproximado de expropiación de 35.037,09 €.

8. Los gastos de urbanización, se estiman en 39 €/m<sup>2</sup> para las zonas verdes, en 112 €/m<sup>2</sup> para los viales de coexistencias y 90 €/m<sup>2</sup> para los acerados. Esto supone los siguientes gastos de urbanización:

Tipo de urbanización	Superficie	Gasto unitario	Gasto urbanización
Zona verde	3102,71	39,00	121.005,69
Peatonal	238,86	90,00	21.497,40
Coexistencia	243,88	112,00	27.314,56
Total			142.503,09

9. Por tanto el costo total de la ejecución supone:

Costo de urbanización	142.503,09 €
Valor estimado de la adquisición del suelo	<u>35.037,09 €</u>
Total ejecución	177.540,18 €

## 2. SERVICIOS MUNICIPALES

1. Abastecimiento de agua; de acuerdo con la información recibida de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona, los desarrollos previstos exigen un refuerzo de la traída en alta, y una ampliación de los depósitos; la Mancomunidad se hará cargo del 50% de esa inversión, pues considera que una parte de ella responde a la mejora del servicio de los actuales usuarios; el resto deberá ser sufragado por la promoción de las viviendas previstas por el Plan en el suelo no consolidado. Este dato se ha tenido en cuenta en el apartado B de esta Memoria de viabilidad, al estudiar la viabilidad de las actuaciones de los particulares que incluye el Plan.

2. Evacuación de aguas pluviales y tratamiento de aguas residuales. Recientemente se ha instalado una Estación Depuradora de Aguas Residuales y revisada la red de saneamiento que sirve actualmente al núcleo urbano. La EDAR tiene capacidad suficiente para atender a los nuevos desarrollos, pero parte de ellos se sitúan en una cota que impide verter por gravedad en la actual red de saneamiento. Las unidades de ejecución que están en esta situación deberán costear un emisario que, alcance la EDAR con la pendiente adecuada.

## 3. INVERSIÓN MUNICIPAL QUE SUPONE EL PLAN

1. Tal como se expone en los anteriores apartados, las inversiones municipales que contempla el Plan son la reurbanización de la conexión de la calle Carretera de la Higa con la travesía NA-2420, con un importe estimado de 198.150 €; la nueva conexión de la Plaza del Mercado con la citada carreta, con un gasto de 29.182,59 €; y el Nuevo Sistema General de Espacios libres en la zona de la Eras cuyo desembolso se ha estimado en 177.540,18 €. En total supone una inversión municipal de aproximadamente 404.872,77 €.

2. Como ya se ha indica en la Programación del Plan, desde el punto de vista técnico estas actuaciones son independientes de la ejecución de las Unidades previstas por el Plan, de modo que estos desarrollos residenciales no quedan condicionados por la actuación municipal. En consecuencia la inversión prevista en estas actuaciones puede posponerse al momento en que los presupuestos municipales puedan afrontarla, dependiendo también de las líneas de financiación con que se cuente, y su posible inclusión en los planes de inversiones locales del

Gobierno Foral. En todo caso, el efectivo desarrollo residencial previsto supondrá unos ingresos por ICIO que podrán destinarse a estos fines.

## B. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES DE LOS PARTICULARES

1. La viabilidad económica de las previsiones del Plan exige que cada una de las unidades de ejecución sean económicamente viables, para ellos se utilizará –tal como es habitual entre los promotores urbanos- el método de los valores residuales, por el que se determina para una unidad de ejecución determinada, cuál es el importe máximo que se puede abonar en la compra del suelo de esa unidad, considerando el precio de venta de las edificaciones previstas, y todos los gastos de construcción y promoción, incluidos los beneficios de constructor y del promotor, necesarios para concluir la promoción.

2. Este cálculo supone partir de una hipótesis de precio de venta de los distintos productos inmobiliarios, así como de los costos de construcción de cada uno de esos productos; en el siguiente apartado se expone la metodología que se va a utilizar.

### a) Metodología para el cálculo del valor residual del suelo

1. Para el cálculo del valor residual que proporciona un tipo de edificación se parte de la siguiente ecuación:

$$\text{Valor de venta} = \text{Costo construcción} + \text{Beneficios constructor} + \text{Gastos promotor} + \text{Beneficios promotor} + \text{Valor residual}$$

Que, para facilitar las operaciones, expresamos así:

$$V_v = V_r + C_c + B_c + G_p + B_p$$

2. Se consideran también unos beneficios del 11% para el promotor e igual porcentaje para el constructor; cifras que resultan adecuadas en el actual mercado inmobiliario y que, no es previsible que sufran cambios significativos.

3. En cuanto a los gastos del promotor se toman en cuenta los que se indican en la siguiente tabla, distinguiendo si están relacionados con el costo del suelo o con el costo de la construcción. En la tabla se indica el coeficiente aplicable en cada caso, dependiendo del tipo de edificación. Esos datos están contrastados con los utilizados por el Servicio de Riqueza Territorial del Gobierno de Navarra:

	vivienda libre	Vivienda de protección
Relativos al coste de suelo		
Aranceles y actos jurídicos	0,006	0,001
Contribución, plusvalía y tasas	0,020	0,006
División horizontal e hipoteca	0,014	0,001
Gastos de gestión y financieros	0,100	0,080
Impuesto sociedades	0,040	0,042
TOTAL $K_r$	0,180	0,130
Relativos al coste de construcción		
Honorarios	0,079	0,078
Licencia y tasas	0,051	0,051
Obra nueva, división horizontal y aranceles	0,008	0,002
Gastos hipoteca	0,008	0,063
Gastos de gestión y financieros	0,122	0,096
Impuesto sociedades	0,059	0,059
TOTAL $K_c$	0,327	0,349

4. De acuerdo con la hipótesis que se recoge en el último número respecto a los beneficios del constructor y promotor, y a los gastos de éste, el valor residual se puede obtener con la siguiente ecuación:

$$V_v = C_c + 0,15 C_c + K_r V_r + K_c C_c + (0,15 + 0,15 K_r) V_r + (0,15 + 0,15 \times 0,15 + 0,15 K_c) C_c - V_r$$

Y despejando  $V_r$

$$V_r = \frac{V_v - (1,32321 + 1,11 K_c) C_c}{1,11 + 1,11 K_r}$$

Aplicando los coeficientes que se recogen en el n. 3, la fórmula aplicable para calcular el valor residual de la vivienda libre será

$$V_r = \frac{V_v - 1,595 C_c}{1,310}$$

$$V_r = 0,76 V_v - 1,22 C_c$$

y para la vivienda de protección

$$V_r = \frac{V_v - 1,619 C_c}{1,254}$$

$$V_r = 0,797 V_v - 1,291 C_c$$

5. De este modo se dispone del valor residual que deja cada  $m^2$  de un uso determinado para la compra de un solar; es decir de una parcela ya urbanizada. Por otra parte hay que tener en cuenta que el 10% del aprovechamiento le corresponde al Ayuntamiento, por tanto el valor disponible para la compra será solo el 90 del valor residual resultante.

6. Para conocer el importe que puede destinarse a la compra de suelo bruto; es decir sin urbanizar, habrá que calcular en primer lugar el valor residual que da el conjunto de la edificación prevista en la unidad, aplicando como se ha recordado (n. 5) el 90%. A esa cantidad habrá que descontar el conjunto de las cargas urbanizadoras que debe sufragar cada una de las unidades; el resto será el valor que puede destinarse a la compra del suelo bruto. Bastará dividir esa cifra por la superficie de las parcelas con derecho a aprovechamiento urbanístico para obtener el precio que se puede pagar por cada  $m^2$  de parcela.

### **b) Cálculo del valor residual que proporciona cada uso para la compra de un solar**

1. Los valores de venta de las distintas tipologías se toman del correspondiente estudio de mercado, realizado sobre varios portales de venta de viviendas, tomando los datos la comarca en que se sitúa Monreal. Los costos de construcción, de la consulta de varias empresas constructoras.

Edificación residencial aislada (unifamiliar o bifamiliar)

Precio de venta	1.500 €
Costo construcción	700 €

Viviendas adosadas

Precio de venta	1.400 €
Costo construcción	650 €

2. Aplicando la fórmula que se recoge en el apartado a) para la viviendas libres resulta los siguientes valores residuales

Edificación residencial aislada	292,76 €
Vivienda pareada	277,30 €

3. Para las viviendas de protección, en cuanto a los valores de venta hay que tener en cuenta los precios máximos fijados para el año 2019 por la Orden foral 464/2018, de 14 de

diciembre, que para vivienda VPO y garaje es de 1.557,86 €/m<sup>2</sup> útil; y de 623,14 €/m<sup>2</sup> útil para los anejos.

4. Para calcular el precio de venta por m<sup>2</sup> construido, se considera para la vivienda y el garaje particular una relación de m<sup>2</sup> construido/ m<sup>2</sup> útil de 1,2; lo que supone un valor de venta para el m<sup>2</sup> construido de 1.298,22 € y 519,28 € respectivamente.

6. El costo de construcción se toma de la información que proporcionó NASUVINSA, para la preparación de la orden foral que fija los precios de venta para este año. Al tratarse de viviendas adosadas con garaje particular y trastero se considera que los costes de construcción son los mismos para el uso vivienda, garaje y trastero:

Costo construcción: 566,76 €/m<sup>2</sup>

7. Aplicando la fórmula que se ha calculado en el anterior apartado (B.a) resulta el siguiente valor residual: vivienda y garaje, 303,25 €/m<sup>2</sup>. y -317,76 €/m<sup>2</sup> para los anejos.

8. No obstante hay que tener en cuenta que de acuerdo con el art. 7.4 de la Ley 10/2010, de 10 de mayo, del derecho a la vivienda en Navarra, la repercusión del coste del suelo y la urbanización sobre el precio máximo de venta no podrá superar el 17,5%. Esto supone que no se puede contar con los valores residuales que se indican en el n. 6. Por otra parte, la previsión legal se ha de aplicar a cada edificio destinado a vivienda, en el que junto con las viviendas puede haber garajes y trasteros.

9. Por tanto el cálculo del valor residual que puede considerarse deberá estudiarse para cada edificio de VPO. En el PUM de Monreal, solo se prevé VPO en la UE-3.6; por tanto se debe calcular el precio máximo de venta de las adosadas, y aplicar a ese valor el 17,5%, resultando un valor residual de 304.431,72 €, tal como se muestra en los siguientes cálculos.

uso	m <sup>2</sup> construidos	Precio máximo m <sup>2</sup> construido	Importe
vivienda	1.080	1.298,22	1.402.074,00
garaje	200	1.298,22	259.643,33
anejo	150	519,28	77.892,50
Total m <sup>2</sup> construidos	1.430	Precio máximo venta de las viviendas	1.739.609,83

10. Sobre ese valor máximo de venta deberá calcularse el 17,5%, que como se ha indicado en el n. 8 es el máximo valor que puede destinarse a la compra de suelo urbanizado, y por tanto es el valor que ha de considerarse como valor residual de las VPO, que ha de utilizarse para establecer su coeficiente de ponderación. Resulta así

Valor residual de cálculo de VPO = 17,5% de 1.739.609,83 € = 304.431,72 €

### **c. Cálculo del coste máximo que puede tener el suelo bruto en cada una de las unidades.**

1. Como se ha indicado en el apartado b.6 al exponer la metodología que se sigue en este estudio, es necesario calcular el valor residual que proporciona el conjunto de las edificaciones previstas en cada unidad de ejecución y reducir las cargas urbanizadoras que le corresponden.

2. En el Anexo I que se incluye al final de esta Memoria de viabilidad y sostenibilidad se recogen los datos correspondientes a cada unidad.

3. Se indica la superficie de urbanización que corresponde a cada una, distinguiendo pavimento de viales de coexistencia, viales peatonales y zonas verdes, aplicando a cada uno los siguientes valores:

Pavimento de coexistencia	112,00 €/m <sup>2</sup>
Pavimento peatonal	90 €/m <sup>2</sup>
Zonas verdes	39 €/m <sup>2</sup>

En estos valores se tiene en cuenta la parte proporcional de infraestructuras: fontanería, saneamiento, electricidad; así como iluminación y mobiliario urbano.

4. Tal como se ha indicado en el aptdo. E.3, n. 2 de la Memoria del Plan, todas las unidades deben hacerse cargo de la ampliación del depósito y abastecimiento en alta que ha de realizar la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona, resultando una carga por vivienda de 2.726,13 €.

5. Por último el saneamiento de algunas de las unidades de ejecución, exigen de un emisario que vierta a la EDAR (cfr. aptdo, E.3, n.3).. En el Anexo II se incluye la valoración económica que se tiene en cuenta al calcular las cargas urbanizadoras de esas unidades: el costo total se estima en 104.198,89 € y se distribuye entre las unidades de ejecución que han de utilizarlo en proporción al número viviendas de la unidad.

6. En la última columna de la tabla del anexo I se recogen los valores que podrían pagarse por los distintos suelos; lógicamente son solo unos datos orientativos, que permiten comprobar una cierta homogeneidad en los valores del suelo, a excepción de las dos unidades de ejecución situadas en el Casco Histórico (SR-1) que arrojan un valor muy superior al resto; resultado lógico por las ventajas que supone su integración en la trama que exige unas cesiones y urbanización del suelo reducidas. Por otra parte, en un buen número de unidades –las que requieren un nuevo emisario- el valor del suelo es más bajo, que la media, lo que es coherente con las condiciones objetivas de esos suelos: su topografía no permite utilizar la red de saneamiento del resto del núcleo urbano.

#### **d. Coeficientes de ponderación de los distintos usos y tipologías.**

1. Los valores residuales que se han obtenido para cada uso residencial, permite calcular el coeficiente de ponderación (homogeneizador) que debe aplicarse a cada uno de ellos, de modo que los m<sup>2</sup> construidos puedan medirse en Unidades de Aprovechamiento (UA), homogéneas para todas las unidades.

2. No obstante hay que tener en cuenta que, tal como se indicó en b.8 y 9, los valores calculados para los usos de VPO, tanto vivienda como garaje y anejos, no pueden utilizarse pues el art. 7.4 de la Ley 10/2010, establece que el máximo costo del suelo urbanizado en que se construyan VPO no debe superar el 17,5% del valor de venta.

3. Aplicando los valores residuales calculados en el n. 7, resulta un valor más alto, en concreto:

uso	m <sup>2</sup> construidos	Valor residual m <sup>2</sup>	Valor residual
vivienda	1.080	303,25 €	327.506,49
garaje	200	303,25 €	60.649,35
anejos	150	-317,76 €	-47.664,55
Valor residual de las VPO considerando los valores residuales calculado en el n. 6			340.491,30

4. Así para calcular el valor residual de la viviendas VPO basta dividir el valor residual máximo permitido por la Ley 10/2010 que es 304.431,72 € entre la superficie máxima permitida de vivienda, garaje y anejos, 1.430 m<sup>2</sup>. Esto implica un valor residual de 212,89 €/m<sup>2</sup> de VPO.

5. Para el valor de la UA se toma el valor residual correspondiente al uso predominante que es el de la edificación residencial aislada; resultando los siguientes coeficientes homogeneizadores.

Uso-tipología	Valor residencial	Coefficiente. homogeneizador
Edificación residencial aislada	292,76	1,00
Vivienda adosada	277,30	0,95
Vivienda VPO	212,89	0,73

6. En la edificación residencial aislada y de las viviendas adosadas, el disponer de una parcela libre supone un indudable atractivo; no obstante, por la variedad que presentan estas

tipologías el mercado muestra una dispersión en su valor, que hace poco práctico apoyarse en un estudio de mercado para fijar un coeficiente de ponderación. No obstante a fin de proporcionar un coeficiente que permita un reparto de estas parcelas en las unidades que incluyan estas tipologías, el Plan establece un coeficiente aplicable a la parcela –ocupada o no por la edificación– con un valor de 0,05.

## C. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL

### 1. OBJETO DE ESTE ESTUDIO

1. El Artº 15.4 de la Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Decreto Legislativo 2/2008, establece la necesidad de que “los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

2. El art. 58.5.f) de la Ley foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo, al que remite el artº. 59,5,f) aplicable a los Planes de municipios con población menor a 3.000 habitantes, solo se refiere al impacto en las haciendas públicas, no obstante la legislación estatal que se cita en el n. 1, tiene el carácter de legislación básica, y por tanto es aplicable al presente PUM.

3. En consecuencia, además del impacto en las haciendas públicas, este estudio debe considerar el impacto que puede suponer en la sostenibilidad del territorio el suelo destinado a usos productivos. En los siguientes apartados se estudian estos dos aspectos.

### 2. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

1. En cuanto al suelo destinado a actividades económicas (usos industriales y terciarios), el Plan reduce las previsiones de las NNSS desclasificación el suelo urbanizable industrial I.3, ya que la experiencia recogida durante la vigencia de las NNSS muestra que ese suelo era innecesario ya que los polígonos existentes son adecuado y suficientes en la medida en que disponen de suelos libres para la implantación de nuevas actividades.

2. En cuanto al suelo de uso agrario, el PUM prevé una reducción del conjunto del suelo urbano y urbanizable, respecto a los suelos que reciben esa clasificación en las NNSS vigentes; reduciéndose en 18,55 ha el suelo que se destinada a usos urbanos.

3. En la tabla que se incluye a continuación se recogen los siguientes datos:

a. Aumento de suelo de uso urbano, contabiliza la superficie del suelo que las NNSS clasifican de no urbanizable, y el PGOU lo clasifica como urbano o urbanizable.

b. Disminución de suelo de uso urbano, refleja la superficie del suelo que las NNSS clasificaron como urbano o urbanizable y el Plan clasifica como no urbanizable.

c. Aumento de suelo agrario, es decir, aumento de la superficie de suelo que de acuerdo con el PGOU puede tener un uso agrario, respecto al suelo que podía tener ese uso con las previsiones de las NNSS.

Identificación	Aumento de suelo de uso urbano	Disminución de suelo de uso urbano	Aumento de suelo rústico
Antiguo I.3		81.240,99 m <sup>2</sup>	81.240,99 m <sup>2</sup>
Antiguo E.5		27.970,41 m <sup>2</sup>	27.970,41 m <sup>2</sup>
Rb.2.2		46.756,58 m <sup>2</sup>	46.756,58 m <sup>2</sup>
UE-2.1	9.320,16 m <sup>2</sup>		-9.320,16 m <sup>2</sup>
Total	9.320,16 m <sup>2</sup>	155.967,98 m <sup>2</sup>	146.647,82

4. Por tanto la sostenibilidad del suelo destinado a usos productivos queda garantizada, en la medida en que se reduce considerablemente el suelo destinado a usos urbanos.

### 3. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN URBANA EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS

#### a) Metodología

1. Para el estudio de la sostenibilidad económica habrá que considerar aquellas partidas del presupuesto municipal en las que incidirá la ejecución de los desarrollos urbanos previstos en el Plan, al aumentar la población atendida por el Ayuntamiento. Por tanto un dato básico para este estudio será el número de nuevas viviendas previstas por el Plan, y estimar la población que estas viviendas podrían alojar.

2. En cuanto a los ingresos, habrá que considerar el aumento de recaudación en los impuestos municipales previstos en el Artº 12.1 de la Ley Foral 2/1995 de Haciendas Locales. En concreto: la Contribución Territorial, y los Impuestos sobre Actividades Económicas; sobre Vehículos de Tracción Mecánica; sobre el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana y el Impuesto sobre Construcciones Instalaciones y Obras; y sobre la ocupación de suelo por parte de las compañías de suministros.

3. Contribución Territorial. Para estimar el aumento de recaudación que puede producirse en la Contribución Urbana, será necesario calcular el valor de la Contribución que tienen actualmente todas las parcelas (urbanas o rústicas) afectadas por el desarrollo urbano previsto; y el que corresponderá a ese mismo suelo tras la aprobación del Plan General y la construcción de las viviendas.

a) El cálculo de la contribución actual se hará sobre la base imponible que, de acuerdo con el Artº138 de la citada ley foral, será el valor catastral que le adjudica a cada parcela la ponencia de valoración catastral vigente al que habrá que aplicar el gravamen fijado por el Ayuntamiento según se trate de parcelas rústicas o urbanas. Datos que han sido facilitados por el Ayuntamiento.

b) Tras la aprobación del plan se modifican las condiciones de uso y aprovechamiento del suelo, por tanto, de acuerdo con lo previsto en el Artº 35.b) de la Ley Foral 12/2006, del Registro de la Riqueza Territorial y de los Catastros de Navarra, deberá revisarse la ponencia de valoración catastral; por otra parte, la ejecución del planeamiento y la construcción de los nuevos solares supondrá así mismo un aumento del valor catastral, y en consecuencia de la contribución territorial correspondiente a los suelos que el plan incluye en unidades de ejecución.

c) En ambos casos (a y b) a la base imponible habrá que aplicarle el gravamen que dentro de los márgenes marcados por el Artº 139.2 de la Ley Foral 2/1995, acuerde el Ayuntamiento.

4. Impuesto de Actividades Económicas (IAE). Sobre la recaudación actual de este impuesto se tienen en cuenta aquellas actividades, encuadradas en epígrafes, que pueden ser susceptibles de modificación por el aumento de la población (comercio, restauración, servicios varios, servicios financieros, profesionales liberales...). Así se estima un ratio de ingresos por habitante que será aplicado al incremento de la población prevista.

5. Impuesto de sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM). Para el cálculo del aumento de los ingresos derivados de este impuesto se parte de la recaudación actual total de este impuesto (año 2018), según el tipo de vehículos. El aumento de población vendrá unido a un incremento de los vehículos existentes en el Municipio.

a) Para que esta estimación sea lo más veraz posible se considera que este impuesto solo variará en los apartados de turismos y motos, mientras que el número de camiones, remolques o tractores permanecerá inalterado.

b) De este modo, con los porcentajes de repercusión de los tipos de vehículos a considerar en función del censo y el valor de los impuestos medios de cada tipo se puede estimar un ingreso medio por habitante (referido a turismos y motos) que será aplicado a la nueva población prevista.

6. Ocupación de suelo por parte de las compañías suministradoras de servicios. Además de los impuestos regulados por la Ley Foral 2/1995 de Haciendas Locales, el Ayuntamiento

incrementará sus ingresos en esta partida en la medida en que se ejecuten y construyan los nuevos desarrollos, ya que dependerán del número de abonados y no tanto del número de habitantes. De los ingresos actuales se puede calcular un ingreso medio por vivienda que se multiplicará por las viviendas previstas en el Plan. Sólo se dispone de los datos de la tasa de electricidad para el año 2018.

7. Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) e Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Las características de estos ingresos, sólo se devengan una vez en el momento de construcción de los edificios o en la venta de las parcelas, solares o viviendas, hacen que no puedan tenerse en cuenta para el cálculo de la sostenibilidad ya que no se ingresan de manera anual y constante.

8. Se utilizan además las partidas 13 y 14 de los presupuestos municipales donde se incluyen los ingresos correspondientes a tasas y cuotas; así como a las subvenciones recibidas respectivamente. Se han analizado los ingresos de 2018, 2011 y 2006 para establecer unos valores aproximados por habitante.

9. Además del aumento de los ingresos previstos en los puntos anteriores, el desarrollo de las actuaciones previstas en el plan supondrá, previsiblemente, un aumento de los gastos municipales de diferentes partidas: en concreto se han tenido en cuenta las referentes a la Mancomunidad de Izaga (194), servicios sociales (12), mantenimientos (14), maquinaria, materiales y otros (192) y alumbrado y jardinería (parte de la 112) (estos números de partida se refieren al presupuesto de 2018, correspondiéndose con las partidas 114, 13, 15, 112 y 142 respectivamente). Como se acaba de indicar para su estimación se analizan los presupuestos municipales de los años 2018, 2011 y 2006, con el objetivo de obtener unos ratios de gasto por habitantes, que se adecuen a la realidad económica vigente.

## b) Datos de partida

### 1. Estimación de población y viviendas

a) Tal como se analizó en la EMOT, para estimar la población que podrían alojar las nuevas viviendas que permite el Plan será necesario considerar cómo viene evolucionando el tamaño medio familiar.

b) En la siguiente tabla se recogen los datos relativos a los años 1991, 2001 y 2011, obtenidos del Instituto Nacional de Estadística y recogidos en el apartado A10 de la EMOT.

	viviendas				población	TMF
	principales	no principales	vacías	total		
1991	87	48	9	144	307	3,52
2001	97	63		190	289	2,98
2011	195	60	25	280	490	2,51

c) Para calcular en número de viviendas actuales se deberá añadir a las 280 existentes en 2011 más las 2 autorizadas y ejecutadas desde esa fecha. Por tanto en 2018 existen en el Monreal un total de 282 viviendas.

d) En el suelo ordenado pormenorizadamente por el PUM se prevé un total de 83 nuevas viviendas, distribuidas entre todas las unidades de ejecución.

e) Así las viviendas previstas en el horizonte final de plan será de 365 viviendas. Teniendo en cuenta que en 2011 el 70% de las viviendas eran principales; en ese momento final tendremos un total de 256 viviendas principales.

f) Aplicando a ese número de viviendas el TMF (2,08) -que fue calculado en la EMOT para el año 2029- resulta una población total para el término municipal de 568 habitantes. Lo que supondría un aumento de 66 habitantes (532-466).



## 2. Ingresos actuales

### Contribución Territorial

1. De la ponencia de valoración catastral de febrero de 2001 se ha obtenido el valor catastral de cada una de las parcelas que se incluyen en los nuevos suelos a desarrollar por el Plan General. Estos valores han sido actualizados al año 2019 en función de la variación del IPC de la Vivienda entre ambos años, que ha sido de 71,7%, según datos del IEN.

2. Los gravámenes aplicables a los valores catastrales actualmente vigentes fueron aprobados por el Ayuntamiento el 15 de febrero de 2001 y publicados en el BON nº 46 de 13 de abril, quedando establecidos en un 0,26% para el suelo urbano y un 0,73% para el suelo rústico.

3. En la tabla que sigue se detalla la recaudación actual de este impuesto correspondiente a las parcelas que se incluyen en las Unidades de Ejecución delimitadas en el PUM. En el Anexo III se detallan los valores catastrales de cada una de esas parcelas.

	<b>Valor catastral</b>	<b>Valor actualizado 2018</b>	<b>Ingresos</b>
Contribución urbana	1.599.053,27 €	2.745.574,46 €	7.138,49 €
Contribución rústica	1.194,85 €	2.051,55 €	14,98 €
		<b>Total</b>	<b>7.153,47 €</b>

### Impuesto de Actividades Económicas (IAE)

1. Para el filtrado de los datos correspondientes al IAE, se parte de los ingresos de las Secciones 1 y 2 del Ayuntamiento de Monreal en el año 2018. De estas dos secciones se considera que las previsiones del plan modificarán el total de la sección 2, actividades profesionales, y las divisiones 5, 6, 7 y 8 de la sección 1 destinadas a construcción; comercios, restaurantes, hospedajes, reparaciones; transporte y comunicaciones; e instituciones financieras, seguros, servicios prestados a las empresas y alquileres, respectivamente. La cifra recaudada en estos conceptos ha sido de:

<b>Sección</b>	<b>División</b>	<b>Ingreso</b>
1	5	413,64 €
	6	120,41 €
	7	8.533,18 €
	8	422,96 €
2	todas	385,73 €
<b>TOTAL</b>		<b>9,875,92 €</b>

Así el ingreso medio de IAE por habitante será el resultado de dividir los ingresos actuales (9,875,92 €) entre la población total; esto supone 21,19 €/hab, que actualizado al IPC se quedaría en 21,17 €/hab.

### Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)

1. Se parte tanto de los ingresos de este impuesto en el año 2018 según el tipo de vehículo. A continuación se adjuntan los datos facilitados por el Ayuntamiento para los tipos de vehículos a tener en cuenta.

<b>Tipo de vehículo</b>	<b>Ingreso</b>
turismos	14.696,59 €
motos	1.088,95 €
<b>TOTAL</b>	<b>15.785,54 €</b>

2. Por lo tanto, el ingreso medio de IVTM por habitante será el resultado de dividir los ingresos actuales (15.785,54 €) entre la población total; esto supone 33,87 €/hab, que actualizado al IPC se quedaría en 33,84 €/hab.

### Ocupación de Suelo de dominio público.

1. Como se ha explicado en el Apartado I, este impuesto variará en la medida en que se construyan las nuevas viviendas y las compañías suministradoras den servicio a nuevos usuarios. En el año 2018, sólo hay datos de los ingresos de la tasa eléctrica, donde se han recaudado 2.356,55 €.

2. Por lo tanto, se obtiene una media de 8,36 €/viv, que actualizado al IPC se quedaría en 8,35 €/hab..

### Tasas, cuotas y subvenciones.

Como se ha explicado en el Apartado I, este impuesto variará en la medida en que se construyan las nuevas viviendas y aumente la población. En el año 2018 se han recaudado los siguientes valores:

Concepto del Presupuesto	Ingreso medio en €/hab.
tasas y cuotas	117,29 €/hab
subvenciones	371,34 €/hab.

### **3. Gastos actuales**

Se disponen de los presupuestos municipales de los años 2006, 2011 y 2018, para las diferentes partidas. Estas podrían aumentar los gastos del Ayuntamiento como consecuencia de las nuevas previsiones establecidas en el PUM. En la siguiente tabla las partidas descritas en el apartado C, así como el gasto medio por habitante que suponen (actualizados al año 2018, sabiendo que en el Navarra la variación del IPC entre 2006 y 2018 fue del 16,6%, y entre 2011 y 2018 fue del 5,0%):

Concepto	Año	Gasto	Gasto a IPC 2018	Población	Gasto por hab
Mancomunidad de Izaga y otros (194)	2006	70.206,00 €	81.860,19 €	413	198,20 €
	2011	115.252,00 €	121.014,60 €	490	246,96 €
	2018	124.364,00 €	124.364,00 €	466	266,87 €
Servicios sociales (12)	2006	24.651,00 €	28.743,06 €	413	69,59 €
	2011	33.657,00 €	35.339,85 €	490	72,12 €
	2018	38.473,00 €	38.473,00 €	466	82,56 €
Mantenimientos (14)	2006	16.467,00 €	19.200,52 €	413	46,49 €
	2011	3.0128,00 €	3.179,40 €	490	6,48 €
	2018	66.139,00 €	66.139,00 €	466	141,93 €
Maquinaria, material y otros (192)	2006	90.478,00 €	105.497,34 €	413	255,44 €
	2011	82.713,00 €	86.848,65 €	490	177,24 €
	2018	102.909,92 €	102.909,92 €	466	220,82 €
Alumbrado y jardinería (parte del 112)	2006	8.158,26 €	9.512,53 €	413	23,03 €
	2011	16.531,17 €	17357,73 €	490	35,42 €
	2018	20.878,00 €	20.878,00 €	466	44,80 €

Aplicaremos por tanto los siguientes valores medios de gastos por habitante (€/hab). Para las diferentes partidas

Concepto del Presupuesto	Ingreso medio en €/hab.
Mancomunidad	237,35 €/hab
Servicios sociales	74,76 €/hab
Mantenimientos	64,97 €/hab
Maquinaria, material y otros	217,83 €/hab
Alumbrado y jardinería	34,42 €/hab.

### c) Incremento de gastos e ingresos previstos una vez ejecutadas las previsiones del Plan

#### 1. Aumento de Ingresos

##### Contribución Territorial

1. Tal como se expone en la metodología, tras la Aprobación Definitiva del Plan, se deberá revisar la ponencia de valor catastral teniendo en cuenta la nueva clasificación de suelo propuesta. Además para el cálculo de la futura Contribución Territorial será necesario estimar los nuevos valores catastrales de los suelos incluidos en las Unidades de Ejecución.

2. Para la obtención de estos valores catastrales se parte de los valores catastrales de parcelas con usos similares de la ponencia vigente, pero actualizados al IPC de 2018. En concreto:

a) Para las viviendas libres adosadas se obtiene un valor medio de 483,23 €/m<sup>2</sup> y para las pareadas y aisladas de 580,66 €/m<sup>2</sup>. Este valor se ha obtenido dividiendo el valor catastral total de la parcela (suelo libre + edificación) entre los m<sup>2</sup> construidos del uso principal.

b) En cuanto a las viviendas de protección hay que tener en cuenta en primer lugar que el valor de venta de las viviendas de VPO es por superficie útil, mientras que la nueva edificabilidad se da en m<sup>2</sup> construidos. Para homogeneizar estos valores se ha tenido en cuenta una relación entre superficie construida y útil de 1,2. En segundo lugar el valor catastral de las viviendas de VPO se ha estimado mediante una regla de tres entre el valor de venta de las viviendas adosadas y las viviendas VPO (que se incluye en el estudio de viabilidad) aplicada al valor catastral previsto en el punto anterior para las adosadas (483,23 €/m<sup>2</sup>). Como resultado de esta estimación tenemos un valor catastral de 451,81 €/m<sup>2</sup> construido.

3. Por otra parte hay que tener en cuenta que los suelos urbanizables de las diferentes categorías de suelo que pasan a ser no urbanizables disminuirán su valor catastral pero se les aplicará el gravamen de los suelos rústicos. Como nuevo valor catastral se utilizará el valor del suelo rústico de secano actualizado al IPC de 0,1871 €/m<sup>2</sup>.

4. En la siguiente tabla se indican los m<sup>2</sup> construidos previstos para cada tipología, el valor catastral del m<sup>2</sup> construido y los ingresos que supondrían una vez aplicado el gravamen del 0,26% para el suelo urbano y 0,73% para el rústico:

Tipo de vivienda	m <sup>2</sup> construidos	valor catastral m <sup>2</sup>	ingreso
Contribución viv. VPO	1.430,00 m <sup>2</sup>	451,81 €/ m <sup>2</sup>	1.679,83 €
Contribución vivienda adosada	5.790,00 m <sup>2</sup>	483,23 €/ m <sup>2</sup>	7.334,81 €
Contribución vivienda pareada o aislada	6.870,00 m <sup>2</sup>	580,66 €/ m <sup>2</sup>	10.371,66 €
Contribución de las parcelas que pasan a no urbanizables		384.050,41 €	2.803,57 €
		Total	28.092,54 €

5. Para calcular el incremento de ingresos de la Contribución Territorial debemos restar a los 28.092,54 € los ingresos actuales del Ayuntamiento para esas parcelas 7.153,47 €

(apartado D.3.b.2.a). Por lo tanto una vez construidas todas las viviendas que prevé el Plan los ingresos por la contribución territorial anual aumentará 20.939,07 €.

6. Si nos centramos ahora en el momento inicial en el que se aprueba en PGM y no se han construido aún las viviendas podemos comprobar que no existe una disminución de los ingresos a pesar de haber disminuidos los suelos urbanos. Se puede comprobar que por las parcelas destinadas en las NNSS como urbanizables y que pasarán a ser no urbanizables el Ayuntamiento ingresa actualmente 2.667,25 €, frente a los 2.803,57 que ingresará; lo que supone un superávit de 136,32 €.

#### IVTM e IAE

Con los valores de ingresos medios por habitante calculados en 0 y MEMORIAA. 1. 1. a) a. 2 y el aumento de población estimado en Monreal, una vez ejecutados todos los desarrollos, se obtendrían los siguientes incrementos en los ingresos de este impuesto:

	<b>Ingreso actual por hab.</b>	<b>Aumento de población</b>	<b>Ingreso</b>
IVTM	33,84 €/hab	66	2.233,48 €
IAE	21,17 €/hab	66	1.397,34 €

#### Ocupación de suelo.

Aplicando el valor calculado sobre los ingresos actuales, y teniendo en cuenta que el Plan prevé 83 nuevas viviendas, el Ayuntamiento ingresará una cuantía anual de:

	<b>Ingreso actual por vivienda</b>	<b>Aumento de viviendas</b>	<b>Ingreso</b>
Tasa eléctrica	8,35 €/viv	83	692,90 €

#### **d) Tasas, cuotas y subvenciones.**

Aplicando los datos obtenidos y teniendo en cuenta que el Plan prevé 66 nuevos habitantes, el Ayuntamiento ingresará una cuantía anual de:

	<b>Ingreso actual por vivienda.</b>	<b>Aumento de viviendas</b>	<b>Ingreso</b>
Tasas y cuotas	117,29 €/hab	66	7.741,72 €
Subvenciones	371,34 €/hab.	66	24.508,86 €

#### **2. Aumento de gastos**

Con base en los ratios de gasto medio por habitante de los diferentes conceptos incluidos y los precios de mantenimiento por m<sup>2</sup> de los distintos tipos de suelo público, calculados en el apartado B.5, se puede estimar el siguiente incremento de los gastos como consecuencia de los desarrollos previstos:

<b>Concepto del Presupuesto</b>	<b>Ingreso medio en /hab.</b>	<b>Incremento gasto</b>
Mancomunidad	237,35 €/hab	15.665,16 €
Servicios sociales	74,76 €/hab	4.934,12 €
Mantenimientos	64,97 €/hab	4.287,98 €
Maquinaria, material y otros	217,83 €/hab	14.377,12 €
Alumbrado y jardinería	34,42 €/hab.	2.271,70 €

#### **3. Balance final de la sostenibilidad económica**

1. En los años sucesivos a la construcción de todas las previsiones de desarrollo incluidas en el PUM, el Ayuntamiento tendrá el siguiente incremento anual de ingresos y gastos

INCREMENTO EN INGRESOS		INCREMENTO EN GASTOS	
Contribución Territorial	20.939,07 €	Mancomunidad	24.209,79 €
IVTM	3.451,75 €	Servicios sociales	7.625,45 €
IAE	2.159,52 €	Mantenimientos	6.626,88 €
Tasa eléctrica	901,61 €	Maquinaria, material y otros	22.219,18 €
Tasas y cuotas	11.964,48 €	Alumbrado y jardinería	3.510,81 €
Subvenciones	37.877,33 €		
<b>INGRESO TOTAL ANUAL</b>	<b>77.293,76 €</b>	<b>GASTO TOTAL ANUAL</b>	<b>64.192,12 €</b>
<b>BALANCE ANUAL</b>		<b>13.101,63 €</b>	

2. Las características del desarrollo previsto, Unidades de Ejecución de pequeña dimensión e independientes, permitirán que los ingresos y gastos se produzcan de manera paulatina y equilibrada ya que el aumento de gastos que suponen los servicios a la nueva población serán ligeramente posteriores a los ingresos que ocasionan.

Pamplona para Monreal, 1 de marzo de 2020



José Luque  
Valdivia



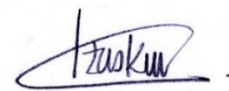
Diana Jurado  
Fernández



Marta Cabezón  
Pérez



Nuño Mardones  
Fernández de  
Valderrama



Izaskun  
Aseguinolaza  
Braga

arquitectos

Unidad	superficie con derecho aprovecham.	m <sup>2</sup> construidos	pavimento	zona verde	nº viviendas	valor residual	urbanización	Emisario	Refuerzo abastecimiento	valor máximo compra suelo	
UE-1.01	556,00	776,00	113,00		4	193.664,70	12.656,00		10.904,52	325,56	
UE-1.02	1.338,00	1.120,00	434,00		9	279.516,06	48.608,00		24.535,17	154,24	
UE-2.01	9.325,99	1.980,00	945,81	890,00	9	521.690,09	140.640,72		24.535,17	38,23	
UE-2.02	3.086,00	1.350,00	1.321,00		9	336.916,68	147.952,00		24.535,17	53,28	
UE-2.03	1.794,87	560,00	535,30	511,04	4	147.548,71	79.884,16		10.904,52	31,62	
UE-2.04	3.859,36	1.080,00	992,68	997,98	6	284.558,23	150.101,38		16.356,78	30,60	
UE-3.01	ORD-2	3.817,70	1.020,00	1.176,76	406,08	8	254.559,27	147.634,24	16.344,92	21.809,04	37,15
	ORD-3		300,00				79.043,95				
UE-3.02		2.476,37	840,00	781,60	675,85	4	221.323,07	113.897,35	8.172,46	10.904,52	34,47
UE-3.03	ORD-2	2.709,01	460,00	1.316,39		5	114.801,24	147.435,68	10.215,58	13.630,65	36,13
	ORD-3		600,00				158.087,91				
UE-3.04	ORD-2	2.219,55	480,00	563,96		5	119.792,60	63.163,52	10.215,58	13.630,65	48,70
	ORD-3		300,00				79.043,95				
UE-3.05			880,00	1.138,28		4	219.619,76	127.487,36	8.172,46	10.904,52	35,76
UE-3.06		1.536,46	560,00	615,03		4	147.548,71	68.883,36	8.172,46	10.904,52	36,84
UE-3.07		1.180,54	460,00	559,60		2	114.801,24	62.675,20	4.086,23	5.452,26	34,81
UE-3.08		697,27	260,00	208,93		2	68.504,76	23.400,16	4.086,23	5.452,26	48,86
UE-3.09		3.095,21	1.140,00	1.213,80		6	284.507,42	135.945,60	12.258,69	16.356,78	37,30
UE-3.10		1.134,34	340,00	187,12		2	89.583,15	20.957,44	4.086,23	5.452,26	50,77
UE-3.11		645,28	200,00	132,00		1	52.695,97	14.784,00	2.043,12	2.726,13	50,20
UE-3.12		1.185,40	340,00	176,06		2	89.583,15	19.718,72	4.086,23	5.452,26	49,63
UE-3.13		2.726,58	840,00	507,91		5	221.323,07	56.885,92	10.215,58	13.630,65	50,19
UE-3.14		881,98	230,00	92,37		1	60.600,36	10.345,44	2.043,12	2.726,13	50,72
UE-3.15		3.003,99	900,00	349,49		4	237.131,86	39.142,88		10.904,52	62,28
UE-3.16	VPO	2.982,22	1.588,56	1.775,865	1.135,32	12	305.462,16	208.233,88		32.713,56	44,58
	garaje		320,00	1.486,36			61.532,39				

Anexo  
Viabilidad  
de  
las  
Unidades  
de  
Ejecución



Para una estimación del coste del emisario se estudiaron tres trazados alternativos, tal como se refleja en siguiente plano, calculándose el costo de cada una de ellas. Los precios unitarios corresponden a los del proyecto de la EDAR recientemente construida. De acuerdo con esos cálculos que se recogen en la página siguiente la alternativa más económicas es la nº 3.

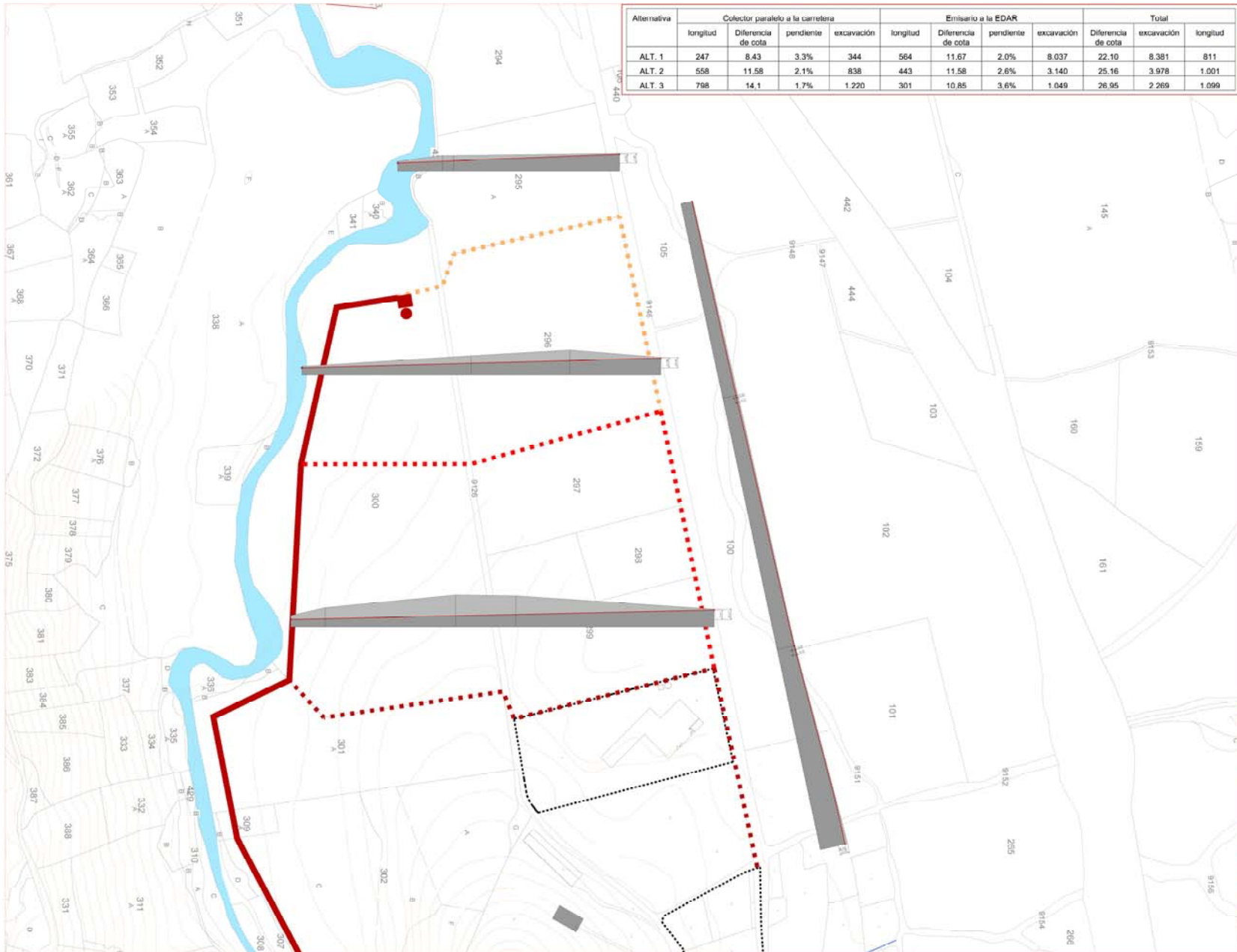
La estimación total del emisario según esta alternativa es de 104.198,891 €, incluido IVA.

#### Alternativas para el emisario, según plano

	Alternativa 1		Alternativa 2		Alternativa 3		
	precio	cantidad	total	cantidad	total	cantidad	total
excavación	3,52	8.381	29.501,12	3.978	14.002,56	2.269	7.986,88
relleno con tierra propia	3,66	8.381	30.674,46	3.978	14.559,48	2.269	8.304,54
PVC 315mm	27,42	811	22.237,62	1.001	27.447,42	1.099	30.134,58
PEM OBRA			82.413,20		56.009,46		46.426,00
20% del PEM			16.482,64		11.201,89		9.285,20
			<b>98.895,84</b>		<b>67.211,35</b>		<b>55.711,20</b>
GG+BI 16%			15.823,33		10.753,82		8.913,79
PROYECTO 2%PEM			1.977,92		1.344,23		1.114,22
DIRECCIÓN 4%PEM			3.955,83		2.688,45		2.228,45
SUBTOTAL			120.652,92		81.997,85		67.967,66
CON IVA			<b>145.990,04</b>		<b>99.217,40</b>		<b>82.240,87</b>
servidumbre	3,15	4.866	15.327,90	6.006	18.918,90	6.594	20.771,10
ocupación temporal	0,18		875,88		1.081,08		1.186,92
		<b>TOTAL</b>	<b>162.193,82</b>	<b>TOTAL</b>	<b>119.217,38</b>	<b>TOTAL</b>	<b>104.198,89</b>

Anexo II  
. Evaluación económica del emisario a la EDAR





**Colector y ambiente de local**

- Emisario paralelo a EDAR
- EDAR
- Alternativa 1
- Alternativa 2
- Alternativa 3
- Excavación / colector (base del terreno)

**EST 01**

1:2.000

**ESTUDIO SANEAMIENTO LAS ERAS Y LA TRAVESÍA**

JUNIO 2017

Plan General Municipal  
**MONREAL**

José Luque / Izaskun Asegunobaza  
Dania Jurado / Maria Cabezon  
Neufo Mendizola

Asistencia ambiental Jon Asegunobaza

**AI** Ingeniería y Asesoría S.L.

**Anexo  
Valores catastrales y contribución de las parcelas**

III

<b>Polig.</b>	<b>Parc.</b>	<b>Superficie arcela</b>	<b>Valor catastral</b>	<b>superficie incluida</b>	<b>vcat sup. Incluida</b>	<b>Contribución</b>
2	15	2.726,70	22.773,17	2.726,70	22.773,17	59,21
2	16	882,00	4.507,02	882,00	4.507,02	11,72
2	22	26.341,00	134.602,51	3.003,99	15.350,39	39,91
2	30	8.372,00	42.780,92	1.557,51	7.958,88	20,69
2	34	766,00	3.914,26	766,00	3.914,26	10,18
2	35	645,00	3.295,95	645,00	3.295,95	8,57
2	315	42834,54	5487,96	9325,99	1.194,85	8,72
3	20	2.481,00	31.731,99	2.481,00	31.731,99	82,50
3	24	605,00	24.859,45	605,00	24.859,45	64,63
4	150	3.095,23	56.983,18	3.095,23	56.983,18	148,16
4	155	3.459,00	24.766,44	3.459,00	24.766,44	64,39
4	156	2.709,00	19.396,44	2.709,00	19.396,44	50,43
4	157	2.220,00	28.393,80	2.220,00	28.393,80	73,82
4	158	1.810,00	23.149,90	1.810,00	23.149,90	60,19
4	159	1.291,00	16.511,89	1.291,00	16.511,89	42,93
4	160	1.180,60	16.342,10	1.180,60	16.342,10	42,49
4	161	358,00	2.563,28	358,00	2.563,28	6,66
4	162	2.476,00	17.728,16	2.476,00	17.728,16	46,09
4	170	5.848,80	185.581,50	2.462,20	78.125,22	203,13
4	202	1.092,00	13.966,68	202,00	2.583,58	6,72
4	213	517,00	11.679,03	517,00	11.679,03	30,37
4	166	27.281,00	149.499,88	27.281,00	149.499,88	388,70
4	120	126,00	5.402,55	126,00	5.402,55	14,05
4	168	220,00	11.085,80	220,00	11.085,80	28,82
4	216	248,00	12.496,72	248,00	12.496,72	32,49
3	39	5.328,00	68.145,12	5.328,00	68.145,12	177,18
3	44	5.949,92	83.759,73	5.949,92	83.759,73	217,78
3	23	5.086,00	65.049,94	5.086,00	65.049,94	169,13
3	28	624,00	7.980,96	624,00	7.980,96	20,75
3	29	2.041,00	26.104,39	2.041,00	26.104,39	67,87
3	30	1.500,00	19.185,00	1.500,00	19.185,00	49,88
3	39	3.745,00	47.898,55	3.745,00	47.898,55	124,54
3	40	10.299,83	131.734,83	10.299,83	131.734,83	342,51
3	41	632,00	8.083,28	632,00	8.083,28	21,02
3	42	4.545,00	58.130,55	4.545,00	58.130,55	151,14
3	43	4.545,00	58.130,55	4.545,00	58.130,55	151,14
3	62	256,00	3.274,24	256,00	3.274,24	8,51
3	63	1.206,00	15.424,74	1.206,00	15.424,74	40,10
3	332	1.521,00	22.875,84	1.521,00	22.875,84	59,48
3	333	1.668,00	25.086,72	1.668,00	25.086,72	65,23

<b>Polig.</b>	<b>Parc.</b>	<b>Superficie arcela</b>	<b>Valor catastral</b>	<b>superficie incluida</b>	<b>vcat sup. Incluida</b>	<b>Contribución</b>
3	334	770,00	11.580,80	770,00	11.580,80	30,11
2	26	5.630,00	28.769,30	5.630,00	28.769,30	74,80
2	27	2.724,00	13.919,64	2.724,00	13.919,64	36,19
2	28	2.242,00	11.456,62	2.242,00	11.456,62	29,79
2	29	3.485,00	17.808,35	3.485,00	17.808,35	46,30
2	31	13.994,00	71.509,34	13.994,00	71.509,34	185,92
2	19	8.754,00	44.732,94	8.754,00	44.732,94	116,31
2	20	1.464,00	7.481,04	1.464,00	7.481,04	19,45
2	21	3.970,00	20.286,70	3.970,00	20.286,70	52,75
2	22	26.341,00	134.602,51	23.337,01	119.252,12	310,06
2	23	4.917,00	25.125,87	4.917,00	25.125,87	65,33
2	24	1.956,00	9.995,16	1.956,00	9.995,16	25,99