

# PROCESO DE PARTICIPACION

---

***Modificación del Plan General Municipal de Murchante del Sector S-19 de suelo industrial.***



## ÍNDICE

### **A. PLAN DE PARTICIPACION**

1.-CONTEXTO Y MARCO LEGAL .....	1
2.-OBJETIVOS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN .....	2
3.- OBJETO Y EMPLAZAMIENTO .....	3
4.-MAPA DE AGENTES .....	4
5.- HERRAMIENTAS DE PARTICIPACIÓN EMPLEADAS .....	6
6.- INCORPORACION DEL RESULTADO DE LA PARTICIPACIÓN AL PLANEAMIENTO QUE SE TRAMITE.....	8
7.- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN .....	8
8.- REFERENCIA A LA MSE .....	17

### **B. PROCESO DE PARTICIPACION**

1.- SESION DE INFORMACION Y PARTICIPACION. ACTA DE LA SESION .....	19
2- PARTICIPACION ON-LINE .....	21
3.- NUEVA PROPUESTA DE ORDENACIÓN. 2ª SESIÓN INFORMATIVA .....	21
4.- CONCLUSIONES .....	23

**ANEXO I. CONVOCATORIA, ASISTENCIA Y PRESENTACIÓN SESIÓN INFORMATIVA**

**ANEXO II.- SUGERENCIAS ONLINE**

**ANEXO III.- NUEVA PROPUESTA DE ORDENACION, CONVOCATORIA, ASISTENCIA Y PRESENTACIÓN 2ª SESIÓN INFORMATIVA**



## **A.- PLAN DE PARTICIPACION**

### **1. CONTEXTO Y MARCO LEGAL**

La Ley Foral 5/2018, de 17 de mayo, de Transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno- reconoce el derecho de los ciudadanos a acceder a la información que obre en poder de la Administración, a través del Principio de participación y colaboración ciudadanas definido en su artículo 5 como la obligación de la Administración Pública en el diseño de sus políticas y en la gestión de sus servicios ha de garantizar que los ciudadanos y ciudadanas, tanto individual como colectivamente, puedan desde el conocimiento participar, colaborar e implicarse en la planificación, diseño, desarrollo y evaluación de las políticas públicas, así como en la toma de decisiones en los asuntos públicos. Por su parte, el art. 13 reconoce entre los derechos de los ciudadanos i) *A ser informado sobre los distintos procesos abiertos a la participación ciudadana.* j) *A acceder con antelación suficiente a la información relativa a las propuestas sometidas a participación ciudadana con el fin de participar de manera real y efectiva en el diseño, elaboración, modificación, revisión y evaluación de planes, programas y otras propuestas sometidas a participación.* Este derecho ha tenido una regulación más exhaustiva en la Ley Foral 12/2019 de Participación Democrática.

Si nos fijamos en la legislación propia y específica en materia urbanística, el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aprobado por Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, recoge la participación ciudadana en la tramitación de los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico, así como de sus modificaciones, con el objetivo de que dichos instrumentos se desarrollen conforme a las necesidades y aspiraciones de la sociedad. En definitiva, se trata de que en la elaboración del planeamiento exista, de forma previa a la aprobación inicial, un proceso de participación y socialización con los agentes sociales y territoriales afectados de carácter consultivo, cuyo alcance se hará depender del contenido y alcance del propio documento sustantivo.

En virtud del artículo 7.4 del TRLFOTU el proceso de participación de la ciudadanía debe instrumentarse a través de un plan de participación en el que se deben reflejar al menos los siguientes aspectos:

- Cuestiones "sociológicas" propiamente dichas tales como a quien se dirige el proceso (identificación de agentes) y cómo se va a realizar el mismo (metodología y herramientas que se propone utilizar).
- Aspectos urbanísticos: objeto del instrumento de planeamiento, resumen de las alternativas de ordenación, referencia en la medida de lo posible a la MSE.
- Conclusiones: Cómo se va a incorporar al documento que se tramite el resultado del proceso de participación

En este contexto y si bien la Modificación del planeamiento general (PGM) solo requiere de un proceso de participación cuando el objeto de la modificación es llevar a cabo actuaciones de nueva urbanización, se ha considerado que en este caso — desclasificación de una superficie considerable de suelo urbanizable con las determinaciones de ordenación pormenorizada— es conveniente someter la modificación a participación, que se concreta en el presente Plan de Participación, el cual, huelga decirlo, deberá complementarse con la tradicional información pública con el subsiguiente periodo de alegaciones y las consultas a las Administraciones y Departamentos implicados, en su caso, que a lo largo del procedimiento de tramitación del documento deben efectuarse y atenderse.

## **2. OBJETIVOS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN**

Estos procesos de participación tienen como finalidad que la ciudadanía pueda participar de forma real y efectiva en los procesos de elaboración del planeamiento. Así, el objetivo genérico de estos procesos es que la ciudadanía conozca de una forma directa y accesible la propuesta realizada, estableciendo espacios informativos y participativos en los cuales se puedan realizar aportaciones y valoraciones al mismo.

Esto se concreta para este expediente en:

- Dar a conocer el proyecto.
- Informar la modificación del Plan (Propuestas, desarrollo, etc.).
- Generar un espacio de debate y consulta y recibir aportaciones/sugerencias por parte de diferentes agentes.
- Modelar en su caso, y teniendo siempre presente que el proceso es no vinculante, el contenido de la modificación.

### **3. OBJETO Y EMPLAZAMIENTO**

Se trata de elaborar y tramitar de la Modificación del Plan General Municipal de Murchante, con el objetivo de reducir la superficie urbanizable industrial de los Sectores S-18 y S-19 del PGM, por considerarla desproporcionada para las necesidades y posibilidades de ejecución el municipio.

El Sector S-18, situado al norte del actual Polígono Industrial", cuenta con una superficie de 183.662,40 m<sup>2</sup> y el planeamiento le permite construir 70.233 m<sup>2</sup> de nave industrial. El Sector S-19, situado al sur del actual Polígono Industrial", cuenta con una superficie de 230.922,40 m<sup>2</sup> y el planeamiento le permite construir 102.021 m<sup>2</sup> de nave industrial.

El PGM incorpora la ordenación pormenorizada de estos sectores, con unas previsiones de ordenación, que se consideran, en este momento, inejecutables porque hacen inviable económicamente el desarrollo de los sectores.

La realidad física del ámbito objeto de la modificación, se corresponde con un ámbito de carácter agrícola, con un uso agrícola en régimen de regadío salvo una pequeña zona donde sí existe uso industrial. Las tierras presentan una calidad agrícola baja y baja aptitud para el riego, cuentan con sistema de regadío permanente por gravedad a turnos.

El Ayuntamiento a la vista de esta situación, considera que lo más realista, prudente y responsable con el municipio, es modificar el vigente PGM para adecuar el suelo industrial a las necesidades presentes y futuras del municipio, más cuando el mismo tiene un término municipal reducido, y una situación de proximidad a Tudela y sus suelos industriales, que hacen altamente improbable que empresas que necesiten mucho suelo para su implantación fueran a ubicarse en un suelo cuyos costes de urbanización serían más elevados que los de su entorno.

Con la propuesta de modificación de planeamiento se pretende revertir la situación anterior, clasificando gran parte de esta superficie como suelo no urbanizable y manteniendo como suelo urbanizable industrial para la ampliación del actual polígono industrial una parte de éste.

La modificación de planeamiento categorizará el suelo que pasa de clasificarse de urbanizable a no urbanizable con arreglo a las categorías de suelo que le correspondan conforme a la legislación vigente.

Se trata de una modificación de planeamiento de determinaciones de ordenación urbanística de carácter estructurante, ya que supone la modificación de la clasificación del suelo y la definición de las normas de protección del suelo no urbanizable que resulte tras la modificación de planeamiento.

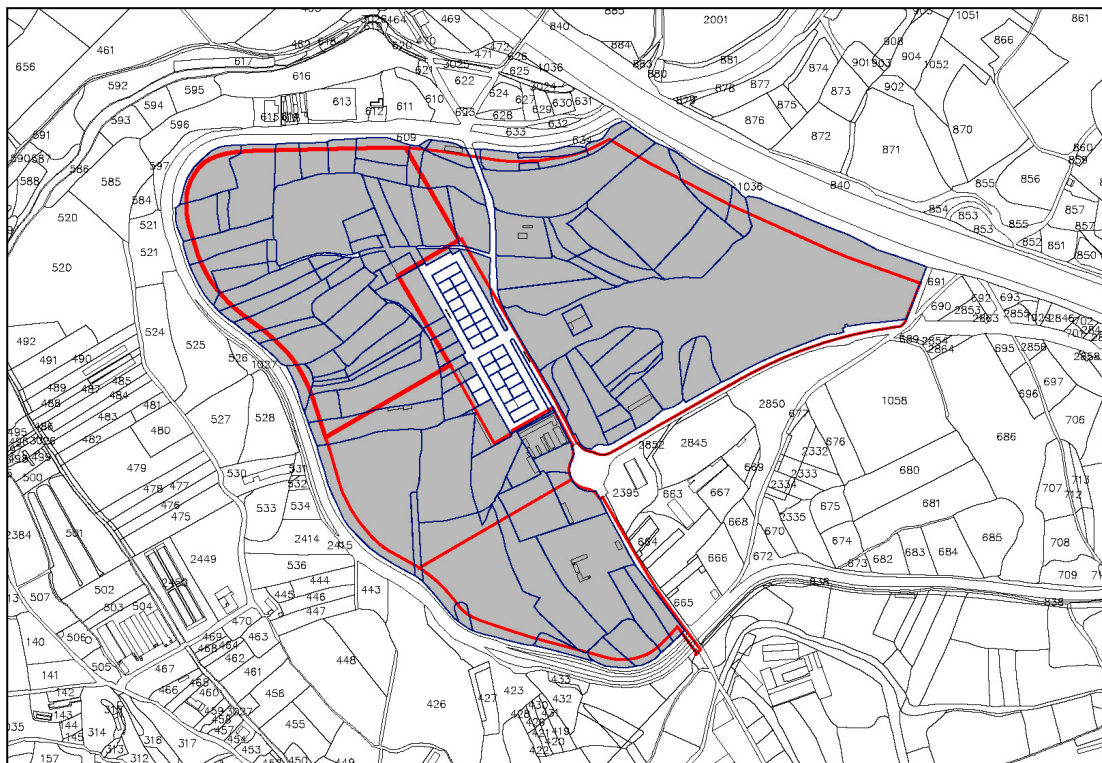
#### **4. MAPA DE AGENTES**

Con el fin de identificar a las entidades y/o grupos sociales interesados es preciso analizar las características del proyecto a desarrollar y su alcance potencial.

Así a la vista de la incidencia de la modificación que se pretende desarrollar, se considera que son interesados en la propuesta de modificación los propietarios de las parcelas catastrales que en la actualidad constituyen los Sectores S-18 y S-19 del vigente PGM. En concreto son las siguientes parcelas del Polígono 02:

1118, 635, 636, 637, 638, 640, 641, 643, 644, 645, 646, 647, 650, 651, 652, 653, 654, 656, 657, 658, 826, 1047, 1046, 827, 1045, 1044, 2386, 662, 2844, 607, 606, 576, 3020,

3019, 577, 605, 604, 603, 602, 601, 600, 599, 598, 583, 582, 581, 567, 568, 1086, 1087, 579, 578, 1092, 1089, 1088, 1090, 572, 571, 570, 569, 562, 563, 564, 565, 566, 573, 1095, 1096, 1158, 2492, 1157, 2491, 2490, 2462, 574, 561, 560, 559, 558, 557, 556, 555, 554, 553, 552, 551, 550, 2516, 2489, 537, 539, 2486, 2463, 538, 542, 541, 546, 545, 441, 442, 440, 543, 540, 544, 1146, 1147, 434, 435, 436, 437, 438, 2515, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 1165, 2509, 1166, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2834, 2835, 2836, 2837, 2500, 2501, 2497, 2498, 2499, 2496, 2495 y 2494.



Así mismo, y con objetivo de lograr una participación más efectiva se convocará de forma genérica y abierta a toda la ciudadanía interesada mediante la publicación de la misma en la página web municipal u otros medios de difusión con los que cuente el Ayuntamiento (redes sociales, app Murchante al día u otros que considere el Ayuntamiento de Murchante).

## **5. HERRAMIENTAS DE PARTICIPACION QUE SE VAN A EMPLEAR**

La legislación no establece cómo debe ser el proceso de participación que se efectúe, por lo tanto, cuál va a ser el formato que se dé al proceso y qué métodos o herramientas se van a emplear para hacer efectiva la participación debe ser evaluado por la Administración en base a la incidencia, trascendencia e implicaciones que ostente cada actuación sobre la que se participa.

Dado el perfil de los agentes escogidos se ha optado por una sesión presencial en la que se respetaran las condiciones de aforo del local en el que se celebre la sesión. Si la asistencia a la reunión fuera multitudinaria, se limitará el acceso a la misma por orden de llegada hasta completarlo.

En el caso que nos ocupa se propone el desarrollo de las siguientes actuaciones:

### **5.1.-SESIÓN DE INFORMACION Y PARTICIPACIÓN**

Elaboración de una sesión presencial de carácter informativo y con vocación de participación con los siguientes objetivos:

1. Dar a conocer la actuación pretendida.
2. Recibir aportaciones/sugerencias por parte de las personas asistentes en la sesión.

Para ello, la sesión se plantea con la siguiente estructura general:

- Recibimiento de invitados, presentación del promotor y su equipo técnico.
- Explicación del proceso de participación
- Presentación de la modificación del Plan
- Fase de participación. (Preguntas, Sugerencias, ....)

La metodología de trabajo de carácter participativo consistirá en una presentación por parte del Equipo Técnico de los contenidos de la sesión, con apoyo de un power point o de fichas explicativas en el que, en cumplimiento del artículo 7 TRLFOTU se recogerán cuestiones tales como la ordenación propuesta, alternativas manejadas, una referencia a la sostenibilidad económica de la actuación ,... .

Tras la exposición se pasará a la fase participativa en la que las personas participantes tendrán a su disposición un turno de preguntas y valoración; el equipo redactor, si es posible procederá a la resolución de las dudas y consultas expuestas.

## **5.2 PARTICIPACION ON-LINE**

Durante 10 días a contar desde la fecha en la que se lleve a cabo la sesión de participación se habilitará la dirección de mail [tnebreda@argyurb.net](mailto:tnebreda@argyurb.net) Asunto: *Participación Modificación S-18 y S-19 Murchante*" para que todo aquel que quiera pueda realizar aportaciones, sugerencias o comentarios sobre la actuación pretendida.

## **5.3. SESION DE RETORNO**

En función del número de sugerencias que se presenten, de su grado de influencia o intensidad sobre el objetivo final perseguido y de si estas han sido o no contestadas por el equipo redactor en la propia sesión o por correo electrónico, se valorará la necesidad de realizar una sesión de retorno en la que se dará cuenta de en qué sentido se han tomado en consideración las sugerencias presentadas y las razones de justifican su asunción o no.

## **6. INCORPORACION DEL RESULTADO DE LA PARTICIPACION A LA MODIFICACION DEL PLAN MUNICIPAL QUE SE TRAMITE**

Como documento conformante de la modificación a tramitar se incorporará un acta en la que se recoja el resultado de la participación efectuada. Las conclusiones que se presenten contendrán, a modo de índice, las siguientes cuestiones:

- 1- Plan de Participación aceptado por el Ayuntamiento.
- 2- Resumen de la exposición efectuada en la sesión de presentación mediante la incorporación del power point utilizado.
- 3- Detalle de las intervenciones y sugerencias realizadas tanto las presenciales como las realizadas online, así como la contestación a las mismas aportadas por el Equipo Redactor.
- 4- Indicación de las modificaciones introducidas en la modificación del Plan propuesto por el promotor derivadas del proceso en caso de que las hubiera habido.
- 5- Anexos: Convocatorias, Relación de asistentes.

## **7. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN**

### **Previo. SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL**

El Sector S-18 está formado por las unidades de ejecución U.E.-12 y U.E.-13 que conforman el Área de Reparto 6 "Las Hoyazas" y el Sector S-19 por las unidades de ejecución U.E.14, U.E.-15 y U.E.-16 que conforman el Área de Reparto 7 "Campo Alto".

El Sector S-18, situado al norte del actual Polígono Industrial", queda delimitado por el Canal de Lodosa, la Ap-68, la Circunvalación Norte y el Camino de Carrilabarca. Cuenta con una superficie de 183.662,40 m<sup>2</sup> y el planeamiento le

permite construir 70.233 m<sup>2</sup> de nave industrial en distintas tipologías (aislada, pareada y adosada). Se divide en dos unidades de ejecución U.E.-12 y U.E.-13 de 73.266,90 m<sup>2</sup> y 110.355,50 m<sup>2</sup> respectivamente.

El Sector S-19, situado al sur del actual Polígono Industrial", queda delimitado por el Canal de Lodosa y el Camino de Carrilabarca. Cuenta con una superficie de 230.922,40 m<sup>2</sup> y el planeamiento le permite construir 102.021 m<sup>2</sup> de nave industrial en distintas tipologías (aislada, pareada y adosada), así como usos terciarios. Se divide en tres unidades de ejecución U.E.-14, U.E.-15 y U.E.-16 de 110.622 m<sup>2</sup>, 60.800 m<sup>2</sup> y 59.500 m<sup>2</sup> respectivamente.

El Plan Municipal de Murchante, vigente desde 2013, clasifica como Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Industrial las AR 6 / S-18 "las Hoyazas" y el AR 7 / S-19 "Campo Alto", de 18,36 ha y 23,27 ha, una superficie que se considera desproporcionada para las necesidades y posibilidades de ejecución el municipio.

El Plan incorpora la ordenación pormenorizada, con unas previsiones de ordenación, que se consideran, en este momento, inejecutables porque hacen inviable económicamente el desarrollo de los sectores.

El PGM preveía el sistema de actuación por Compensación en las cinco unidades de ejecución en que se dividen los Sectores, UE 12 y 13 el S-18 y UE 14,15 y 16 el S-19, y un plazo para el cumplimiento de los deberes urbanísticos de cesión, equidistribución y urbanización de cuatro años desde la aprobación definitiva del Plan (2017), —art.62 Normativa PGM Murchante—obligaciones que los propietarios no han cumplido y parecezcan tener idea de cumplir, toda vez que la urbanización de más de 40 ha de suelo industrial en Murchante es una previsión irreal, irresponsable e inviable, pues condena a cumplir unas obligaciones que podían acarrear la ruina de los propietarios afectados.

Por tanto, no existe supuesto indemnizatorio por cambio de planeamiento, art.48 a) TRLSRU, por haber transcurrido los plazos previstos para el desarrollo de las cinco UE.

La realidad física del ámbito objeto de la modificación, se corresponde con un ámbito de carácter agrícola, con un uso agrícola en régimen de regadío salvo una pequeña zona donde sí existe uso industrial. Las tierras presentan una calidad agrícola baja y baja aptitud para el riego, cuentan con sistema de regadío permanente por gravedad a turnos.

## 7.1. ALTERNATIVAS

**Alternativa 0:** no tramitar la Modificación.

La situación urbanística actual, supone que habiendo transcurrido los plazos legales para la ejecución de los Sectores, procedería sustituir el sistema de actuación de Compensación, por uno público, Cooperación, y programar, mediante fases, la urbanización de las distintas UE en que se dividen los Sectores.

La estimación económica de los costes de urbanización del S-18 alcanzan las siguientes cifras:

### **U.E.-12:**

Ámbito	73.266 m2	<b>E.E.Ejecución</b>
Viario	25.941 m2	963.446 €
Espacios Libres Locales	10.855 m2	163.496 €
		<b>1.126.942 €</b>
Otros Gastos		8.218 €
		<b>1.135.160 €</b>

### **U.E.-13:**

Ámbito	110.356 m2	<b>E.E.Ejecución</b>
Viario	16.635 m2	626.335 €
Espacios Libres Locales	9.650 m2	119.773 €
		<b>746.108 €</b>
Otros Gastos		5.903 €
		<b>752.011 €</b>

<b>TOTAL A.R.-6 / S-18</b>	<b>1.887.171 €</b>
<b>TOTAL A.R.-6 / S-18. ACTUALIZADO A 2024 (x 1,214)</b>	<b>2.291.026 €</b>

Se ha de tener en cuenta que, a pesar de la actualización por el tiempo transcurrido desde la redacción del PGM, los costes unitarios considerados en el cálculo son anormalmente bajos (37 €/m<sup>2</sup> urbanización de viario y 12 €/m<sup>2</sup> espacios libres locales). Además, a esta cifra hay que añadirle gastos generales y beneficio industrial, honorarios profesionales de proyecto de urbanización y reparcelación, gastos de notaría y registro, etc... no tenidos en cuenta en la memoria de viabilidad económica del PGM. Considerando todo lo señalado, la cifra podría alcanzar los 5.870.000 euros

La suma de las unidades U.E.-12 y U.E.-13 tienen una edificabilidad de 70.233 m<sup>2</sup> de nave industrial, deducido el 10% de cesión aprovechamiento libre de cargas de urbanización, a cada m<sup>2</sup> edificable le corresponde un gasto de urbanización de 93 €/m<sup>2</sup>c, cifra que se considera muy elevada para una promoción de tipo industrial.

Si analizamos igualmente los costes de urbanización del S-19 tenemos las siguientes cifras:

**U.E.-14:**

Ámbito	112.400 m2	<b>E.E.Ejecución</b>
Viario	35.500 m2	1.323.311 €
Espacios Libres Locales	20.300 m2	252.595 €
		<b>1.575.905 €</b>
Otros Gastos		65.540 €
		<b>1.641.445 €</b>

**U.E.-15**

Ámbito	60.800 m2	<b>E.E.Ejecución</b>
Viario	17.800 m2	592.083 €
Espacios Libres Locales	6.500 m2	99.587 €
		<b>691.670 €</b>
Otros Gastos		28.542 €
		<b>720.212 €</b>

**U.E.-16**

Ámbito		E.E.Ejecución
	59.500 m2	
Viario	17.800 m2	583.308 €
Espacios Libres Locales	13.000 m2	132.412 €
		<b>715.720 €</b>
Otros Gastos		36.176 €
		<b>751.896 €</b>

**TOTAL A.R.-7 / S-19****3.113.553 €****TOTAL A.R.-7 / S-19 ACTUALIZADO A 2024 (X 1,214)****3.779.853 €**

Al igual que se ha señalado para el S-18, se ha de tener en cuenta que, a pesar de la actualización por el tiempo transcurrido desde la redacción del PGM, los costes unitarios considerados en el cálculo son anormalmente bajos (37 €/m<sup>2</sup> urbanización de viario y 12 €/m<sup>2</sup> espacios libres locales). Además, a esta cifra hay que añadirle gastos generales y beneficio industrial, honorarios profesionales de proyecto de urbanización y reparcelación, gastos de notaría y registro, etc... no tenidos en cuenta en la memoria de viabilidad económica del PGM. Considerando todo lo señalado, la cifra podría alcanzar los 10.020.000 euros

La suma de las unidades U.E.-14, U.E.-15 y U.E.-16 tienen una edificabilidad de 102.021 m<sup>2</sup> de nave industrial, deducido el 10% de cesión aprovechamiento libre de cargas de urbanización, a cada m<sup>2</sup> edificable le corresponde un gasto de urbanización de 110 €/m<sup>2</sup>c, cifra que se considera muy elevada para una promoción de tipo industrial.

**Alternativa I:** elaborar y tramitar una Modificación pormenorizada de PGM manteniendo la superficie industrial y la edificabilidad asignada y plantear una nueva ordenación, reduciendo la superficie destinada a cesiones locales (viario y espacios libres) de modo que se reduzcan los costes de urbanización.

Por tanto, la superficie clasificada como suelo urbanizable industrial se mantendría en 414.584 m<sup>2</sup> (230.922,40 m<sup>2</sup> + 183.662,40 m<sup>2</sup>), en los que podría

construir un total de 172.254 m<sup>2</sup> (70.233 m<sup>2</sup> + 102.021 m<sup>2</sup>) de nave industrial, con lo que la edificabilidad media resulta aproximadamente de 0,41 m<sup>2</sup> construidos/m<sup>2</sup> suelo bruto.

Esta alternativa no permite incrementar la edificabilidad edificatoria, puesto que se trata de una determinación urbanística de carácter estructurante, por lo que, con la edificabilidad actual y el uso al que se destina, la rentabilidad económica de la propuesta únicamente se sustentaría en la reducción de costes de urbanización, cuestión que puede derivar en una mala planificación.

Por otra parte, se ha constatado que no existe demanda de suelo industrial que justifique la superficie clasificada actual. El suelo podría permanecer mucho tiempo sin urbanizarse hasta encontrar ese mercado necesario.

Finalmente, se ha de tener en cuenta, que la clasificación de un suelo como urbanizable limita considerablemente las posibilidades de obtener un aprovechamiento natural del mismo (agrícola, ganadero), por lo que nos podríamos encontrar con una importante superficie de suelo clasificada, sin desarrollo urbanístico, en la que tampoco obtener otros beneficios, perjudicando considerablemente a los propietarios de suelo.

**Alternativa II:** elaborar y tramitar una Modificación estructurante en la que se reduzca la superficie urbanizable industrial y se determine un nuevo aprovechamiento urbanístico.

En esta alternativa se plantea una reducción sustancial de la superficie urbanizable industrial, de manera que el resto del suelo pase a clasificarse como suelo no urbanizable.

La superficie industrial a mantener se plantearía como una "ampliación del polígono actual" y no tanto como una nueva área industrial que es como se puede entender el suelo actualmente clasificado.

El suelo no urbanizable se categorizará con arreglo a las categorías de suelo que le correspondan conforme a la legislación vigente, pudiendo sus propietarios usar, disfrutar y disponer de sus terrenos, de conformidad con la naturaleza y destino de los mismos

**Por las razones expuestas, se opta por la Alternativa II.**

## **7.2. ORDENACIÓN PROPUESTA**

Con la propuesta de modificación de planeamiento se pretende revertir la situación anterior, clasificando gran parte de esta superficie como suelo no urbanizable y manteniendo como suelo urbanizable industrial para la ampliación del actual polígono industrial una parte de éste.

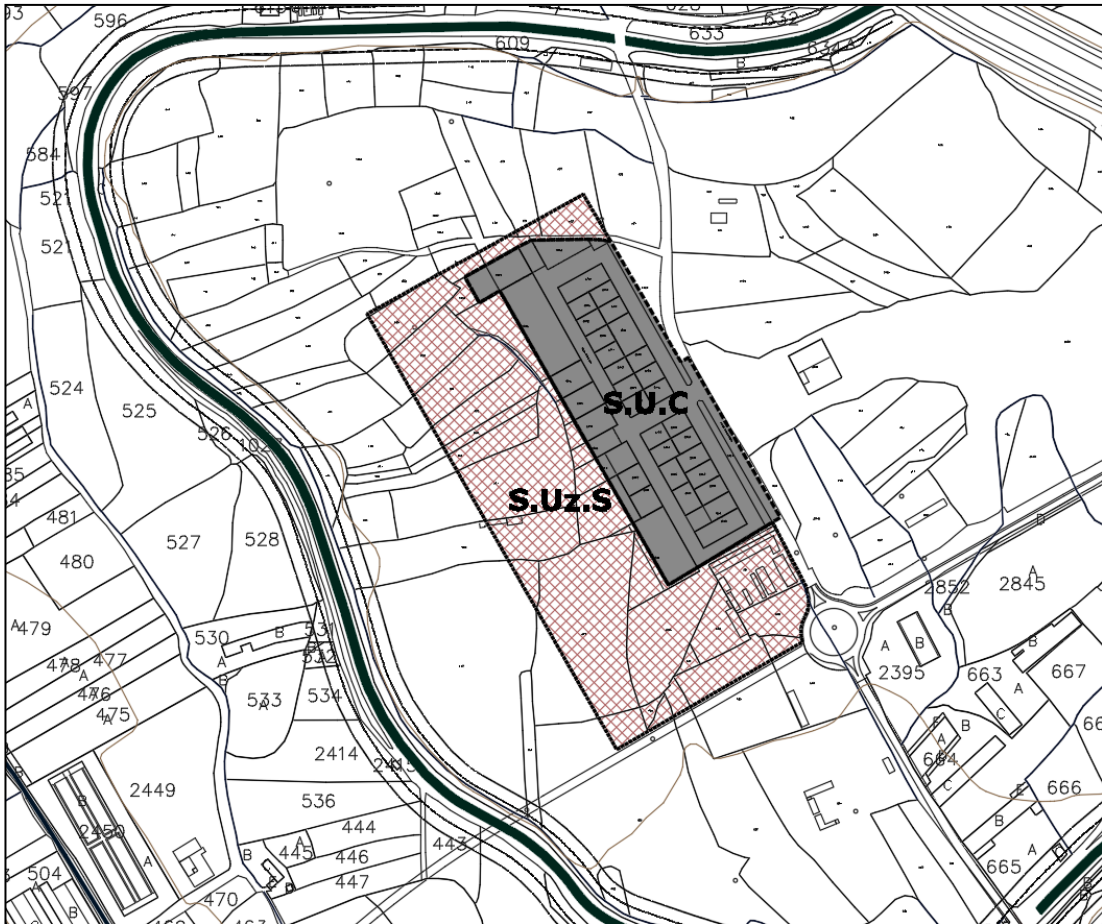
La modificación de planeamiento categorizará el suelo que pasa de clasificarse de urbanizable a no urbanizable con arreglo a las categorías de suelo que le correspondan conforme a la legislación vigente.

Se trata de una modificación de planeamiento de determinaciones de ordenación urbanística de carácter estructurante, ya que supone la modificación de la clasificación del suelo y la definición de las normas de protección del suelo no urbanizable que resulte tras la modificación de planeamiento.

En concreto, mantendrá la clasificación de suelo urbanizable una superficie de aproximadamente unos 51.000 m<sup>2</sup> situada al suroeste del actual polígono industrial. La superficie conformará un único sector a ordenar pormenorizadamente a través de un Plan Parcial.

Para el nuevo sector de suelo urbanizable la modificación incluirá las determinaciones de ordenación estructurante que, conforme a la legislación urbanística, debe incorporar: clasificación del suelo, delimitación del sector con señalamiento de sus criterios y condiciones básicas de ordenación, edificabilidad máxima y usos globales.

La delimitación del nuevo Sector sería la que recoge la siguiente imagen.



Las características del nuevo sector serán similares a las del actual, planteando junto a las actuales, parcelas de parecido tamaño (30 metros de fondo) y otras ligeramente más grandes (50 metros de fondo). El nuevo viario deberá dar continuidad al actual y las zonas verdes se dispondrán entre las parcelas industriales y el vial que se proyecta al sur del Sector, que se definirá como Sistema General, de la misma manera que se define en otros tramos.

La edificabilidad del conjunto del Sector sería de unos 32.700 m<sup>2</sup>, lo que, en cifras relativas (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) supone un incremento respecto a la situación actual.

Respecto al Suelo No Urbanizable, en primer lugar, la modificación propuesta tomará como referencia el “Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo (TRLFOTU)”, donde se establecen las determinaciones que deben regir el suelo no urbanizable y desde el cual se insta a que el planeamiento urbanístico municipal distinga todas las categorías (protección y preservación) y subcategorías (por valor: ambiental, paisajístico, explotación natural, cultural, salvaguarda del modelo de desarrollo, prevención de riesgos, infraestructuras, actividades especiales), que confluyan en un mismo terreno de suelo no urbanizable.

A la hora de definir la categoría de protección de los terrenos se tendrá en cuenta la legislación de orden superior que pueda afectarles, lo que ya determina también la subcategoría correspondiente. La legislación de orden superior es amplia y abarca diversidad de aspectos, desde los planes de ordenación del territorio, a la ley de aguas, legislación en materia de agricultura, conservación de la biodiversidad, infraestructuras, riesgos... Para los terrenos afectados será de aplicación la legislación propia de cada materia.

En cuanto a la subcategorización dentro de la categoría de preservación, se realizará en base a los valores existentes, al potencial de los suelos, así como a su realidad física. Al igual que para la categoría de protección, las subcategorías recogidas en el TRLFOTU son suelo de valor: ambiental, paisajístico, explotación natural, cultura, salvaguarda del modelo de desarrollo, prevención de riesgos, infraestructuras, actividades especiales. Una vez realizada la categorización, ésta debe ir acompañada de una normativa con un régimen de uso y actividades acorde a los valores a preservar. Esto posibilitará la autorización de actividades propias del suelo no urbanizable que hasta la fecha no se puede llevar a cabo.

Los terrenos afectados por la modificación son terrenos donde se da un uso agrícola en régimen de regadío permanente. Cuenta con algunas preexistencias como el Canal de Lodosa y la Autopista del Ebro AP-68 a contemplar. A priori y atendiendo a las subcategorías de preservación previstas en el TRLFOTU sería un suelo con potencial para su explotación natural.

## **8.- REFERENCIA A LA MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONOMICA**

El artículo 61 TRLFOTU establece que los planes especiales deben incorporar la memoria de viabilidad y sostenibilidad económica prevista en el artículo 58.5.f) señala: "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". La visión económica del planeamiento desde la perspectiva de la sostenibilidad induce a estudiar y justificar, no sólo los costes derivados del desarrollo urbano previsto, sino que, además, resulta preciso garantizar el mantenimiento económico, a futuro, de los elementos urbanos construidos y de los servicios implementados en desarrollo del contenido del planeamiento.

Este informe o memoria exigidos por la actual legislación va más allá del estudio económico y financiero configurado históricamente en el planeamiento urbanístico; así configura este documento con el estudio de dos parámetros diferenciados, por una parte, la Memoria de Viabilidad que trata de justificar, en la medida de lo posible y teniendo en cuenta que la certeza absoluta en este aspecto es imposible por cuanto en las actuaciones de esta naturaleza operan otros factores no cuantificables objetivamente, que la actuación es viable, amén de establecer unos parámetros que puedan en alguna manera ayudar a cuantificar una eventual monetización de ciertos deberes de cesión. Y por otro la Memoria de Sostenibilidad Económica que tiene un mayor carácter público, pues su objetivo principal es conocer tanto los costes como los ingresos que las actuaciones previstas van a tener en las haciendas municipales analizando los costes e ingresos que van a tener que soportar las haciendas locales tanto en la ejecución-implantación de las infraestructuras y servicios que para la actuación se necesitan como para su mantenimiento posterior.

En el supuesto que nos ocupa, la modificación incluirá las determinaciones de ordenación urbanísticas necesarias para su posterior ordenación pormenorizada a través del correspondiente Plan Parcial. La modificación de PGM establecerá los criterios y condiciones básicas de ordenación que guiarán su futuro desarrollo

urbanístico, pero no contiene una ordenación suficiente que permita llevar a cabo un análisis de la viabilidad económica precisa, cuestión que deberá contemplar el planeamiento de desarrollo de esta área -Plan Parcial-, de acuerdo a lo que establece la legislación urbanística foral, artículos 61 y 60 del TRLFOTU respectivamente, si bien, la modificación de PGM, tomando como base las determinaciones estructurantes establecidas, realizará una valoración global de la viabilidad económica de ámbito a clasificar como suelo urbanizable.

Considerando que el coste de urbanización puede llegar a alcanzar 1.100.000 €/m<sup>2</sup>, añadidos otros gastos (gastos generales, beneficio industrial, honorarios proyectos, registros, etc.) la cifra ascendería a 1.462.000 €, lo que supone por m<sup>2</sup> edificable (deducida cesión 10% urbanizado a la administración) un total de 50 €/m<sup>2</sup>c, considerando éste un valor asumible.

Respecto a la sostenibilidad económica, si bien la modificación propuesta no contiene una regulación pormenorizada del ámbito de actuación, del objetivo de la misma se puede presumir que las actuaciones públicas derivadas de ella (mantenimiento futuro de los sistemas locales cedidos) van a ser asumibles por el Ayuntamiento.

Por otra parte, los ingresos que podría percibir el Ayuntamiento de Murchante que se derivarán del desarrollo de la actuación prevista en la Modificación del PGM descrita están formados por impuestos directos (contribución urbana IBI, impuesto de actividad económica IAE e impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos IVT) e impuestos indirectos (impuestos sobre construcciones, instalaciones y obras ICIO). Además, el Ayuntamiento obtendrá el 10% del aprovechamiento urbanístico del sector.

En definitiva, teniendo en consideración los párrafos anteriores, la ejecución material de las actuaciones previstas en la Modificación del PGM de Murchante se muestra económicamente sostenible para la hacienda local del municipio de Murchante ya que en su conjunto va a mejorar la situación anterior.

## **B.- PROCESO DE PARTICIPACION**

### **1.- SESION DE INFORMACION Y PARTICIPACION. ACTA DE LA SESION**

En fecha 26 de marzo de 2024 se celebró la sesión de participación a la que asistieron 11 vecinos y vecinas de Murchante interesados. Se adjunta hoja de firmas

La sesión fue dirigida por el Equipo redactor de la Modificación de PGM, la Arquitecta Dña. Teresa Nebreda y la Bióloga Dña. Rosa Sola; asistiendo también en representación del Ayuntamiento de Murchante el alcalde: D. Macario Manuel Jarauta Simón.

#### ***DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:***

Previo a la fase de participación se traslada información a los presentes sobre la propuesta de modificación de Plan General Municipal a través de una presentación que se adjunta a la presente acta.

#### ***ESTRUCTURA DE LA SESIÓN:***

La sesión se desarrolla con la siguiente estructura:

1. Presentación y encuadre de la reunión
2. Información sobre la propuesta de MPGM
3. Fase de Participación

#### ***SUGERENCIAS/CONSULTAS PLANTEADAS***

En el desarrollo de la sesión además de solicitar mayor y más detallada información de la propuesta, se plantearon las siguientes sugerencias y dudas:

- Se plantea que el suelo urbanizable vaya más hacia el Canal de Lodosa.
- También se sugiere realizar el desarrollo del polígono hacia el Norte, hay menos construcciones y la zona es más llana. Se pueden conectar las infraestructuras y los movimientos de tierras serían menos costosos.
- Se informa sobre los problemas de las infraestructuras de agua, hay inundaciones en tuberías por aguas pluviales. No están dimensionadas.

Tener en cuenta en este desarrollo el problema con las aguas del actual polígono. Se considera que la urbanización nueva, aunque reduzca costes, debe hacerlo bien.

- Se comentan precios y oferta de parcelas industriales en otros polígonos de la zona. Se compara este desarrollo con el polígono de Cabanillas. Se ven problemas en la viabilidad económica.
- El alcalde pone en conocimiento de todos los presentes que tiene una parcela en propiedad en el polígono, pero no tiene interés personal en que se desarrolle.
- Se considera que el posible derribo de edificaciones encarecerá la urbanización.
- Se pregunta si alguien que no es propietario puede participar en el desarrollo urbanístico.
- Se pide al ayuntamiento que entre a participar en el desarrollo urbanístico.
- Se propone que el nuevo polígono disponga las zonas verdes dentro de los 25m de la protección del Canal.

Los asistentes a la sesión manifestaron su coincidencia en la conveniencia de afrontar la modificación. Discreparon algunos de los intervinientes, ofreciendo distintas opciones alternativas, en el nuevo ámbito que se proponía, valorando como más interesantes otras opciones, crecimiento hacia el Canal de Lodosa o hacia el Norte por haber menos edificaciones. El Equipo Redactor justificó las opciones formuladas como las más viables.

Se manifestó interés por la futura gestión y desarrollo del suelo industrial, indicando interés en el mismo

Agradeciendo a todos su asistencia se da por concluida la sesión.

## **2.- PARTICIPACION ON-LINE**

El Plan de participación y el power point de presentación se publicaron en la web municipal estando disponibles para la presentación de sugerencias por vía online durante 10 días, se anexa la publicación en la página del Ayuntamiento.

En ese periodo se enviaron tres de sugerencias (se acompañan como anexo) cuyo contenido se relaciona:

- mostrando su disconformidad con la modificación por no considerar desproporcionado el suelo urbanizable industrial del vigente Plan. Subsidiariamente consideran que se debería actuar prioritariamente en el término de Las Hoyazas.
- Una empresa se muestra interesada en adquirir una futura nave en el desarrollo industrial.
- Se propone que el nuevo polígono se ubique en la zona de la Hoyazas por ser comunal o en caso de no ser posible extender la ampliación hacia el norte del polígono existente. Manifiesta así mismo que es propietario de parcela en la futura zona industrial y que no podría hacer frene a unos costes de urbanización de 150.000 €.

## **3.- NUEVA PROPUESTA DE ORDENACIÓN. 2ª SESIÓN INFORMATIVA**

Aprobado inicialmente y sometido a información pública el texto de modificación del PGM para los Sectores S-18 y S-19 que se había presentado a participación en la sesión de 26 de marzo de 2024, se considera una alteración sobre dicho documento que se concreta en limitar la modificación al S-19, se incorpora en el Anexo III la explicación de la nueva ordenación planteada, por lo que se plantea necesaria una nueva sesión.

En fecha 3 de julio de 2025 se celebró una segunda sesión de participación a la que asistieron 3 vecinos y vecinas de Murchante interesados. Se adjunta hoja de firmas

La sesión fue dirigida por el Equipo redactor de la Modificación de PGM, la Arquitecta Dña. Teresa Nebreda y la Bióloga Dña. Rosa Sola; asistiendo también en representación del Ayuntamiento de Murchante el alcalde: D. Macario Manuel Jarauta Simón y en ella se explicó la nueva propuesta de modificación señalando en que difiere de la presentada en la primera sesión.

### **SUGERENCIAS/CONSULTAS PLANTEADAS**

En el desarrollo de la sesión se plantearon las siguientes sugerencias y dudas:

- Se pregunta sobre las reservas de suelo para aparcamiento:  
el equipo redactor señala que si bien, no corresponde al objeto de la modificación planteada, explica cómo se pueden resolver atendiendo a otras experiencias y las exigencias de la legislación vigente.
- Se pregunta sobre el precio de la urbanización:  
el equipo redactor responde que se ha estimado un coste aproximado de 50€/m<sup>2</sup> construido, con la precisión propia del documento que se desarrolla, si bien, se informa a los asistentes que es interés del Ayuntamiento llevar a cabo una urbanización muy básica que no encarezca en exceso el coste de la urbanización.
- Se solicita que la normativa no condicione mucho el desarrollo.
- Se pregunta sobre los suelos de propiedad municipal en suelo urbanizable:  
el alcalde comenta que hay unos 5.000 m<sup>2</sup>.
- Se pregunta sobre la reserva de suelo para equipamiento polivalente en suelo urbanizable:  
El equipo redactor explica que en el esquema de ordenación que se ha avanzado (y que no es objeto de este expediente) no se ha previsto suelo para equipamiento polivalente, ya que encarece la urbanización y en gran parte de los polígonos industriales no se encuentra en uso.
- Un asistente plantea crear un edificio polivalente de usos para el polígono, con aulas de formación, salas de reuniones,...
- Se pregunta sobre la posibilidad de urbanizar todo a la vez o por fases:

- El equipo redactor explica que cabe la posibilidad de delimitar unidades de ejecución distintas (con los criterios que establece la legislación), si bien, ello debe ser objeto del Plan Parcial que se elabore tras la Modificación de PGM.
- Un participante propone hacerlo por partes ya que hay gente interesada y gente que no.
- Se pregunta sobre las edificaciones existentes en suelo urbanizable: Se manifiesta preocupación con las edificaciones existentes, un asistente plantea que si no se proyectan calles que afecten a estas edificaciones, no se derribe lo existente.
- Se consulta si serán objeto de indemnización las edificaciones que no estén legales.
- Se hace una reflexión general de que ahora en el SNU no se puede hacer nada. Se explica que están en curso una serie de modificaciones del plan municipal para que el SNU puedan desarrollarse cosa

#### **4.- CONCLUSIONES**

La memoria de la modificación del PGM que se tramita incorpora en un apartado redactado al efecto las conclusiones derivadas de este proceso señalando las cuestiones que, siendo propositivas, se ha considerado conveniente o adecuado incorporar al documento.



**ANEXO I.**

**CONVOCATORIA, ASISTENCIA Y PRESENTACIÓN SESIÓN INFORMATIVA**



# **PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

MODIFICACIÓN PLAN GENERAL MUNICIPAL

## **SECTORES S-18 Y S19**

**SUELO INDUSTRIAL DE MURCHANTE**





**SESIÓN DE PARTICIPACIÓN:**

26 DE MARZO DE 2024 A LAS 18:00

**CENTRO CÍVICO DE MURCHANTE**



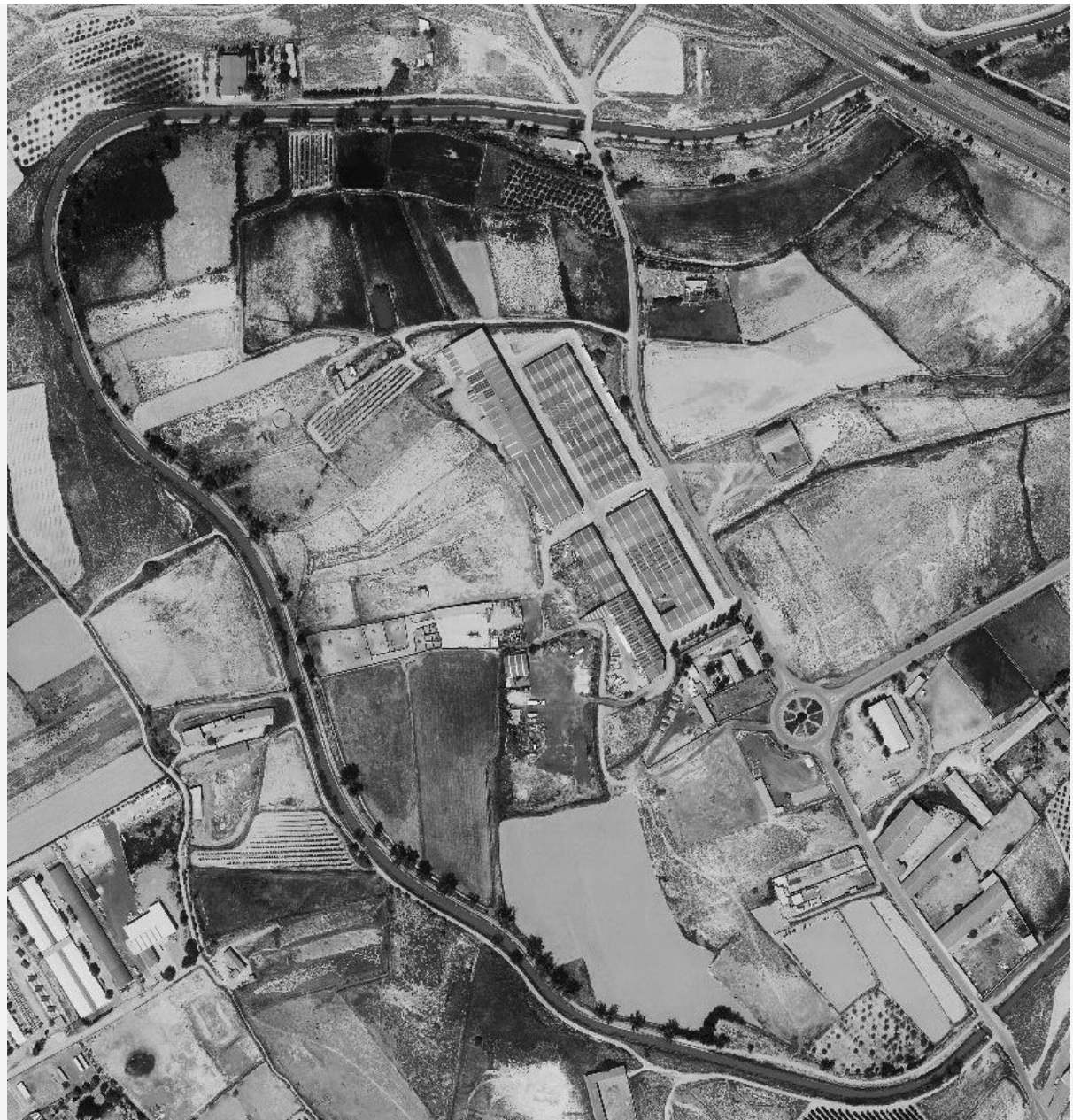
ASISTENTES SESIÓN DE PARTICIPACIÓN MODIFICACIÓN DEL PGM de Murchante S-18 y S-19. Suelo Industrial  
26 de marzo de 2024

Nombre y apellidos	Firma	e-mail	teléfono y endereço
Ignacio López Catalán		ile1945@gmail.com	
FRANCISCO GARCIA PENEL		FRANKIE22222@GMAIL.COM	
Guillermo Guerrero Hernandez			
<del>Francisco Garcia Penel</del>	<del></del>		
Luis Collate Auedes			
ROBERTO RECARTS PENYA		roberto@recarte.com	
JESUS IGNACIO RECANTRE AMINIZU		JESUS@RECANTE.COM	
VICTORIANO ANDRES M...			
Luis Sanchez Martinez		luisalvarezmurgmail.com	
MARISA DOMÉNEZ PLAO		mañsa.jmm@gmail.com	
Ignacio Magaña Onte		Nadoma@hotmail.es	



PARTICIPACIÓN CIUDADANA  
MODIFICACIÓN DEL PGM DE MURCHANTE  
**SECTORES S-18 Y S-19**  
DE SUELO INDUSTRIAL

26 DE MARZO DE 2024 A LAS 18:00  
CENTRO CÍVICO DE MURCHANTE



## CONTENIDOS DE LA SESIÓN

1. Recibimiento de asistentes, presentación del equipo técnico.
2. Explicación de la iniciativa municipal y del proceso de participación
3. Exposición objeto de la Modificación del PGM Sectores 18 y 19
4. Alternativas de ordenación
5. Preguntas

## OBJETIVOS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN

- ✓ Dar a conocer la actuación municipal de la Modificación del PGM Sectores 18 y 19
- ✓ Informar sobre la situación actual de los Sectores 18 y 19
- ✓ Generar un espacio de debate y consulta sobre el desarrollo industrial y la modificación del suelo industrial S-18 y 19
- ✓ Recibir aportaciones sobre las alternativas de ordenación formuladas

## CARACTERÍSTICAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN (art. 7 TRLFOTU)

*Participación  
efectiva y real*

- ✓ Tiene como finalidad **SOCIALIZAR** los proyectos con los agentes sociales-económicos y/o ciudadanía en función de su objeto.
- ✓ Es **VOLUNTARIO**, pues no se exige legalmente para la Modificación.
- ✓ **PREVIO** a la aprobación inicial de la Modificación de PGM.
- ✓ Fase inicial del trabajo, previa a la ordenación. **INFORMATIVO**.
- ✓ Tiene carácter **CONSULTIVO**, es decir **NO VINCULANTE**.
- ✓ **LIBERTAD** para la elección del «formato» del proceso.
- ✓ **COMPLEMENTA** a la tradicional información pública.

# PROCESO DE PARTICIPACIÓN

**PLAN DE PARTICIPACIÓN:**  
articula el proceso de participación

## 1. SELECCIÓN DE AGENTES

- La ciudadanía en general
- Parcelas incluidas en los S-18 y S-19
- Suelo industrial consolidado

## 2. FORMATO DEL PROCESO

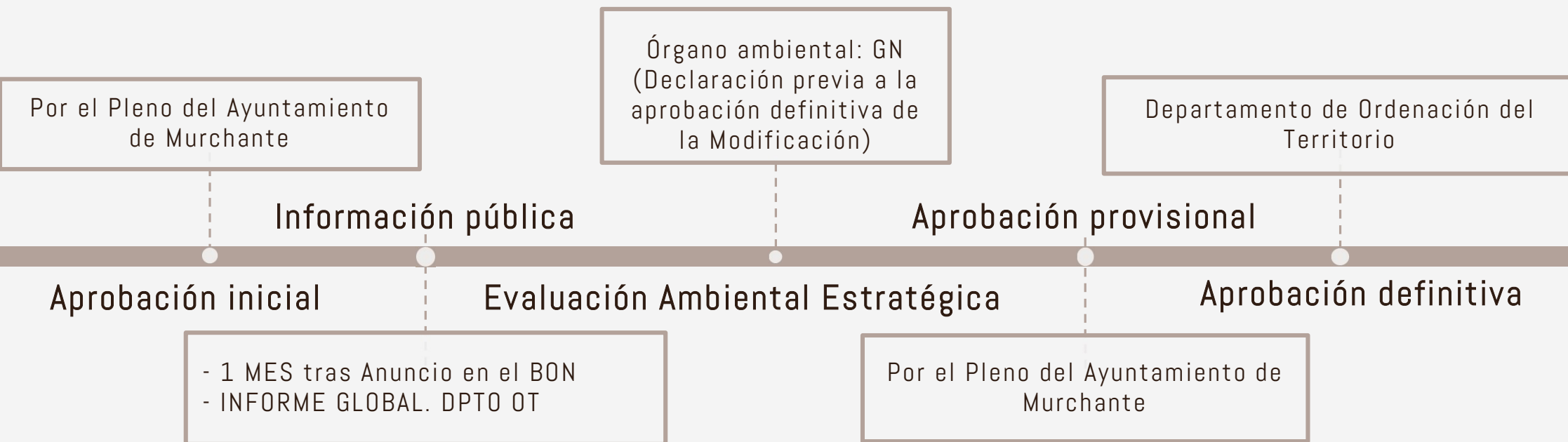
- **Jornada Informativa-Participativa**
- **Participación on-line:** Posibilidad de aportar sugerencias durante 10 días desde la celebración de la Jornada en el mail: [tnebreda@arqyurb.net](mailto:tnebreda@arqyurb.net), asunto: «Participación S-18 y S-19 Murchante».
- **Sesión de Retorno:** Tras la sesión Informativa y finalizado el plazo de sugerencias online se determinará la necesidad o no de efectuarla.

## DOCUMENTO QUE SE TRAMITA

### 1. MODIFICACIÓN DEL PGM

- ✓ De determinaciones estructurantes. Cambio de clasificación del suelo.

### 2. Tramitación (art. 77 TRLFOT):



## OBJETIVO DE LA PROPUESTA

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE MURCHANTE

UBICACIÓN: S-18 Y S-19 PGM

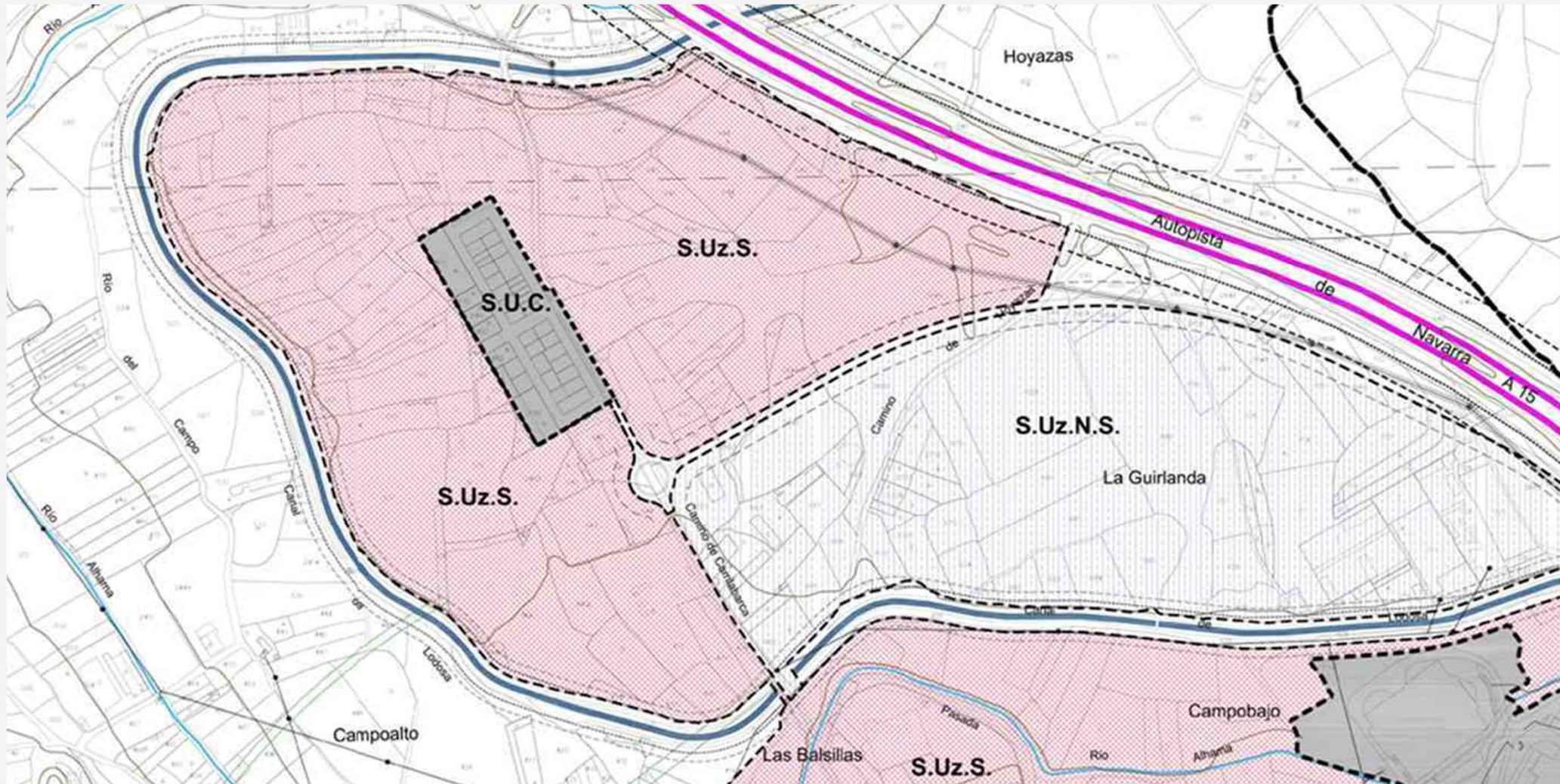
OBJETIVO DE LA ACTUACIÓN: AJUSTAR EL SUELO INDUSTRIAL A LAS NECESIDADES LOCALES

Modificación del Plan General Municipal de Murchante, con el objetivo de REDUCIR la superficie urbanizable industrial de los Sectores S-18 y S-19 del PGM, por considerarla desproporcionada para las necesidades y posibilidades de ejecución el municipio.

Se plantea revertir la situación anterior, clasificando gran parte de la superficie como SUELO NO URBANIZABLE y manteniendo una parte como SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL para la ampliación del actual polígono,

La modificación de planeamiento categorizará el suelo que pasa de clasificarse de urbanizable a no urbanizable con arreglo a las categorías de suelo que le correspondan conforme a la legislación vigente.

# ACTUAL SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL



## SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL SECTORES S-18 Y S-19

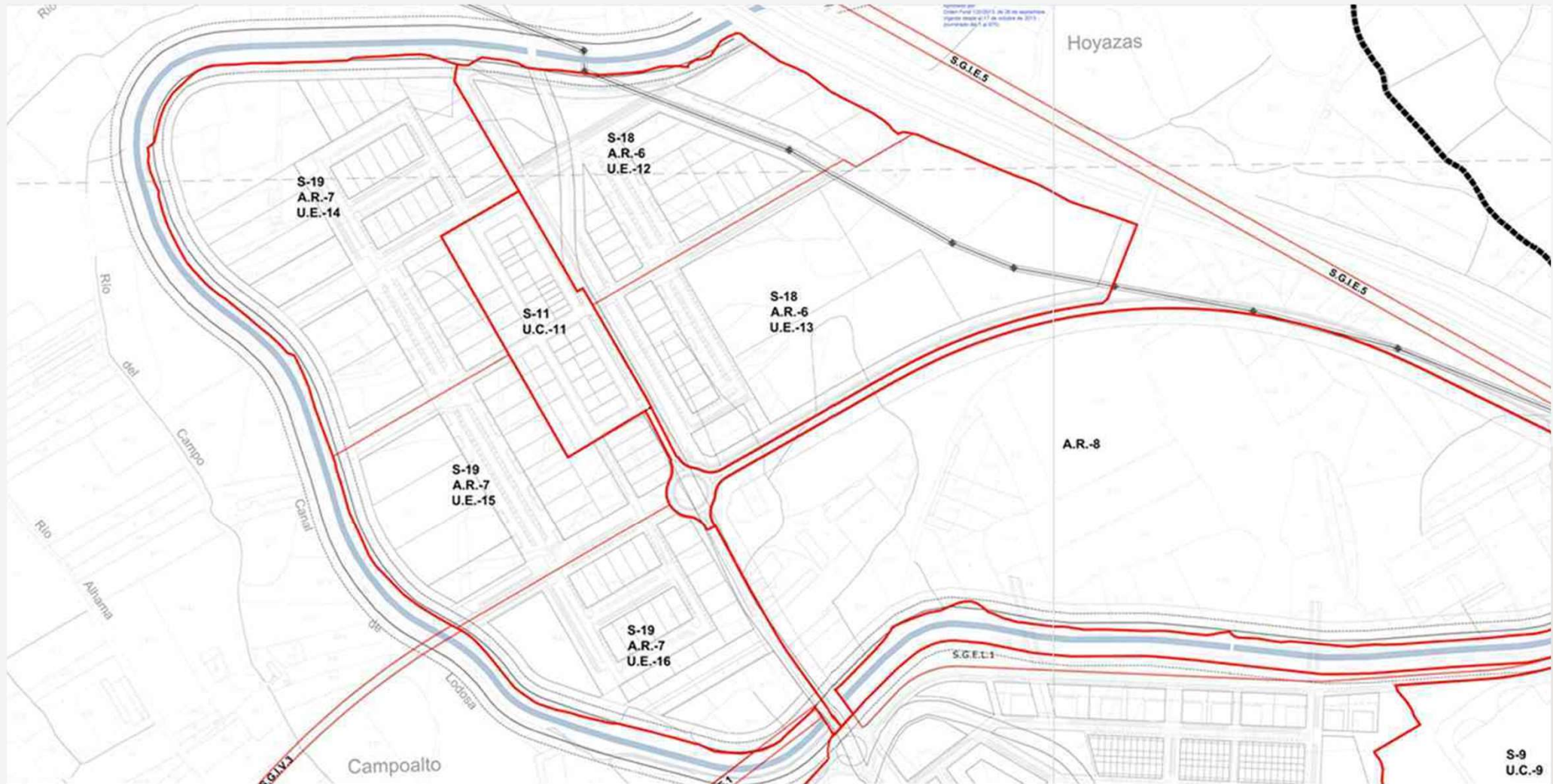
### S-18

- Situado al norte del Polígono
- Superficie: 183.662,40 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad: 70.233 m<sup>2</sup>
- Unidades de ejecución:
  - ✓ U.E.-12: 73.266,90 m<sup>2</sup>
  - ✓ U.E.-13: 110.355,50 m<sup>2</sup>
- Área de Reparto AR-6
- Sistema de actuación:  
compensación

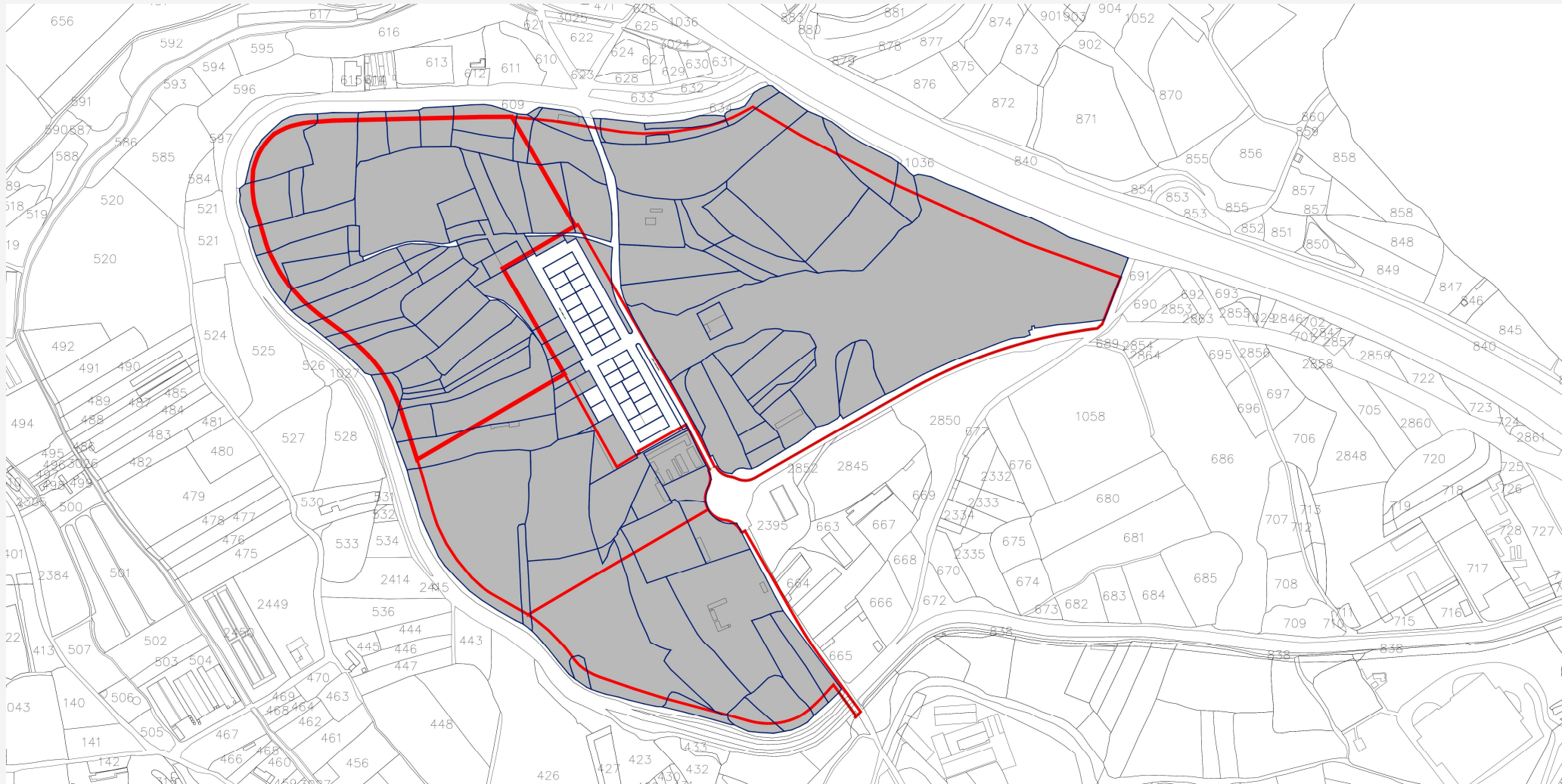
### S-19

- Situado al sur del Polígono
- Superficie: 230.922,40 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad: 102.021 m<sup>2</sup>
- Unidades de ejecución:
  - ✓ U.E.-14: 110.622 m<sup>2</sup>
  - ✓ U.E.-15: 60.800 m<sup>2</sup>
  - ✓ U.E.-16: 59.500 m<sup>2</sup>
- Área de Reparto AR-7
- Sistema de actuación: compensación

# SECTORES S-18 Y S-19



# PARCELAS INCLUIDAS EN LOS SECTORES S-18 Y S-19



## ALTERNATIVAS

### ALTERNATIVA 0: NO Modificar el PGM

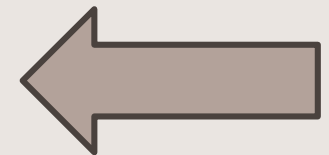
- Cambio del sistema de actuación
- Costes de urbanización actualizados:  
10.020.000 €
- Repercusión: **110 €/m<sup>2</sup> edificable**

### ALTERNATIVA I: Modificación pormenorizada del PGM

- Mantenimiento de la superficie industrial y su edificabilidad
- Nueva ordenación pormenorizada que reduzca costes de urbanización
- El suelo no puede destinarse a usos rústicos

### ALTERNATIVA II: Modificación estructurante

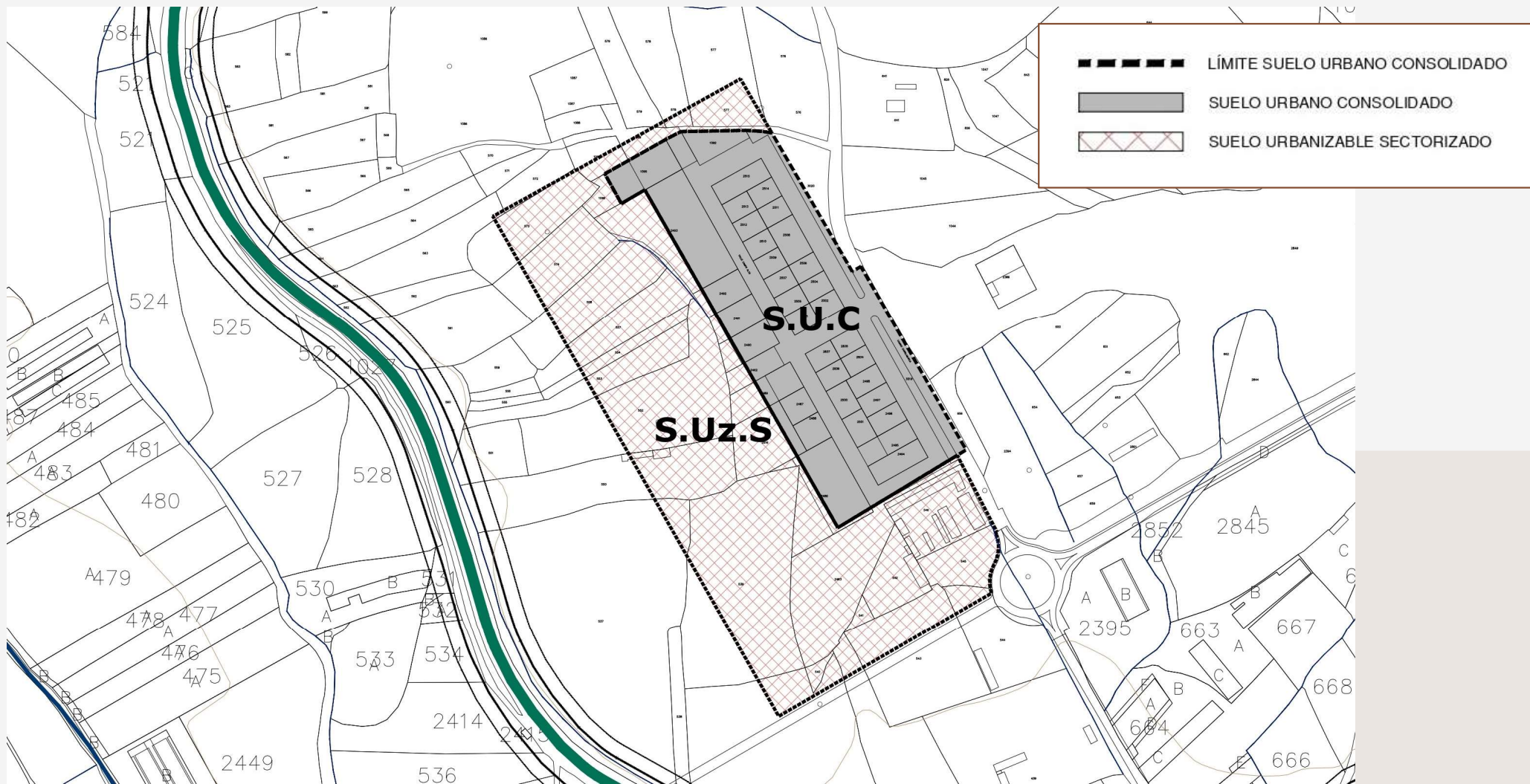
- Reducción sustancial de la superficie industrial.
- Incremento relativo (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) de la superficie edificable
- SNU: categorización según sus valores naturales:  
posibilidad de emplear el suelo según su propia naturaleza rústica



## PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE PGM

- ✓ Modificación de determinaciones **estructurantes**: clasificación del suelo y la definición de las normas de protección del suelo no urbanizable que resulte.
- ✓ Suelo urbanizable industrial: aprox. **51.000 m<sup>2</sup>** situados al suroeste del actual Polígono.
- ✓ Único sector a ordenar pormenorizadamente a través de un **Plan Parcial**.
- ✓ Características similares a las del actual polígono: **parcelas** de 30 y 50 m (dimensión reducida).
- ✓ El nuevo **viario** deberá dar continuidad al actual
- ✓ Las **zonas verdes** se dispondrán entre las parcelas industriales y el vial que se proyecta al sur del Sector (sistema general)
- ✓ La **edificabilidad** del conjunto del Sector será de unos **32.700 m<sup>2</sup>**, lo que, en cifras relativas (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) supone un incremento respecto a la situación actual.

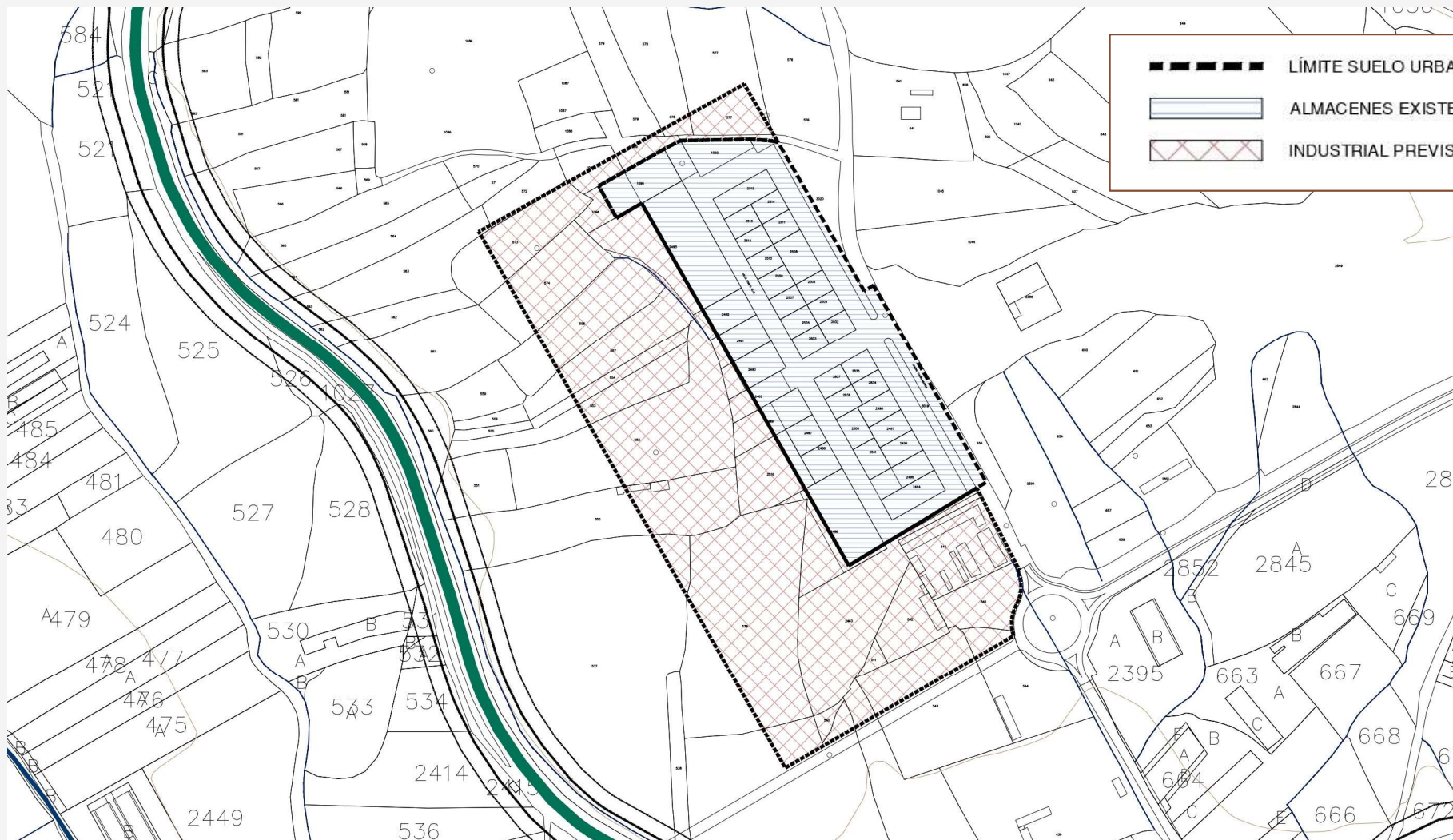
# PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE PGM. CLASIFICACIÓN



# PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE PGM. DESAGREGACIÓN



# PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE PGM. USO GLOBAL

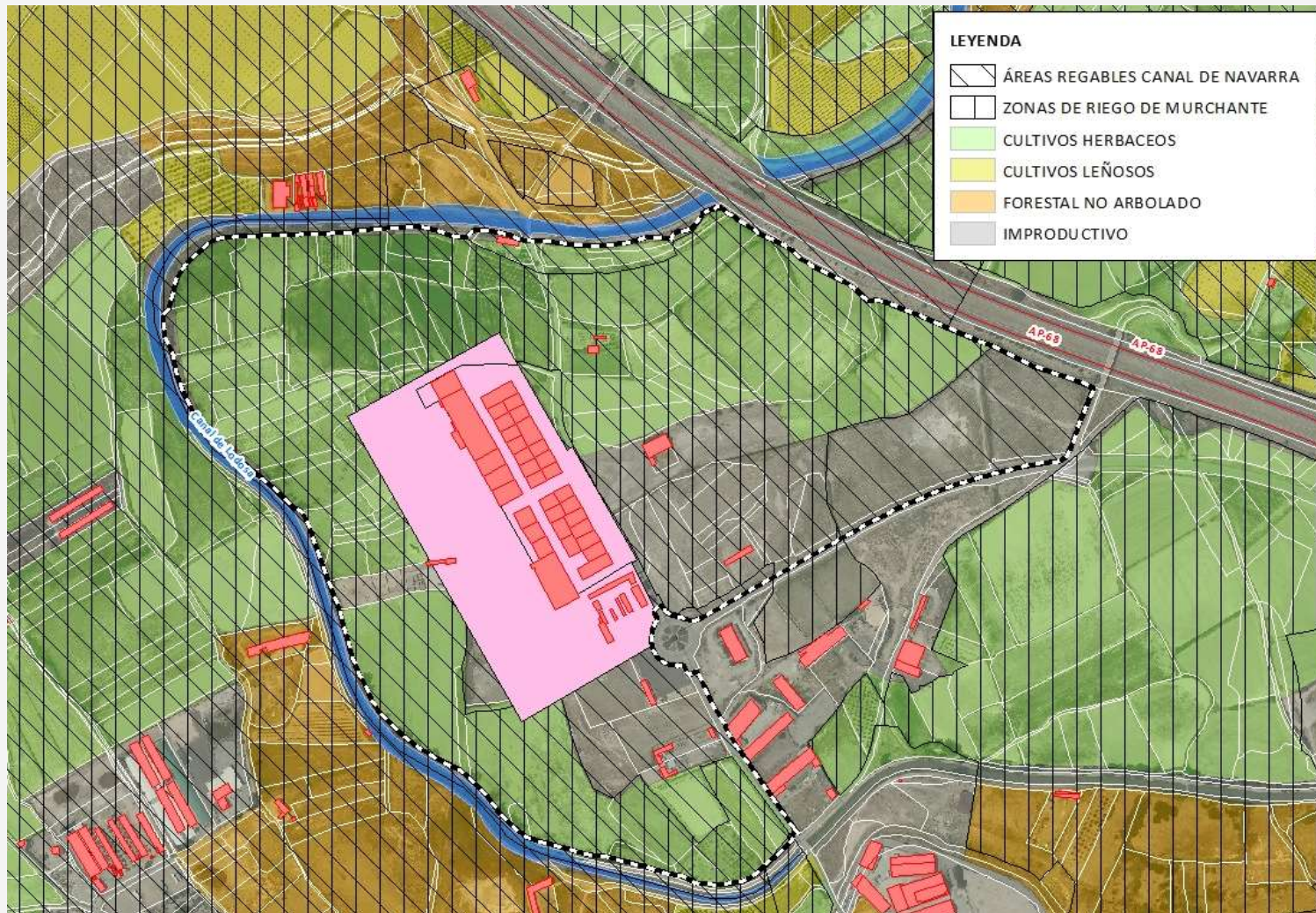


# PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE PGM. AVANCE ORDENACIÓN

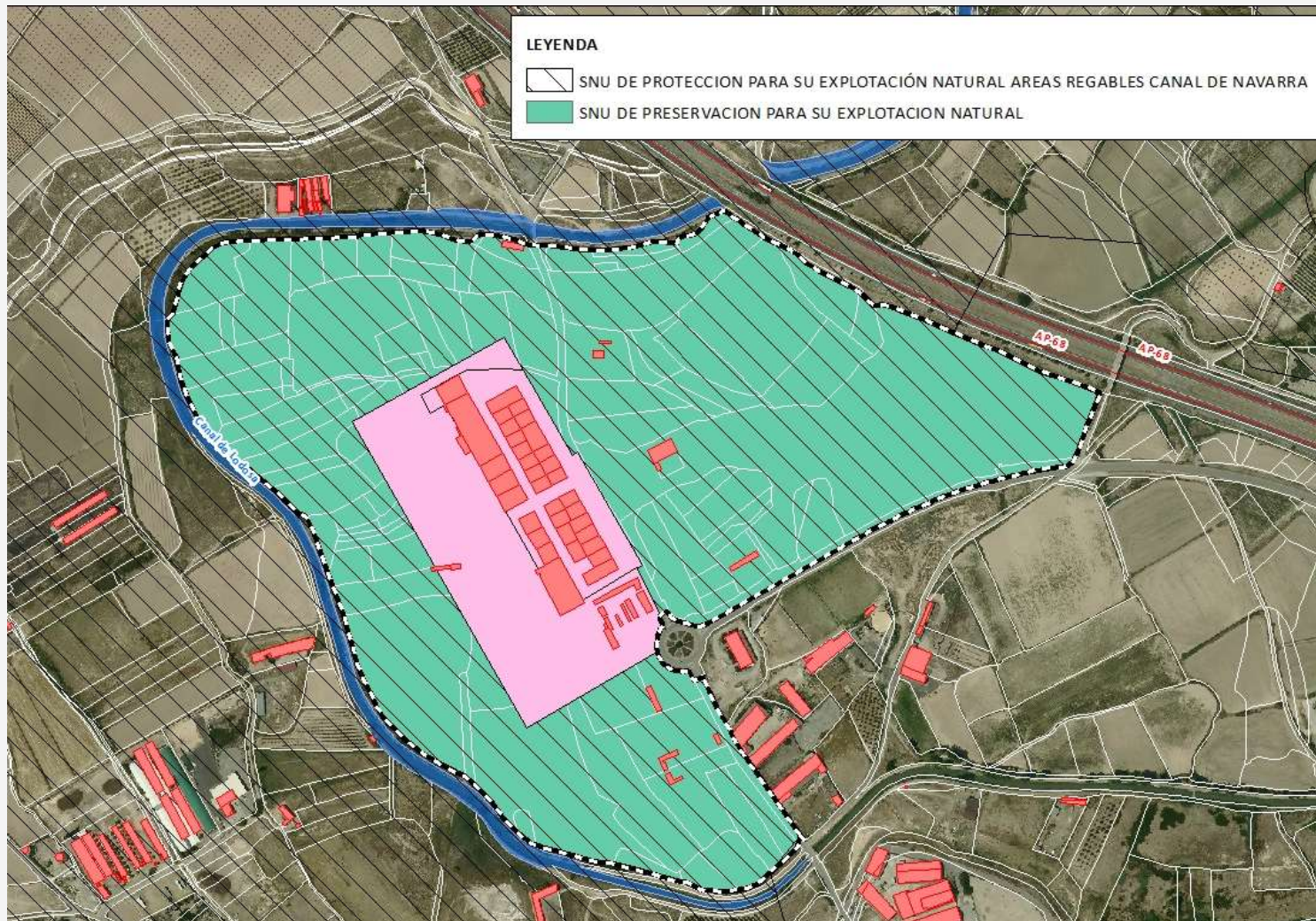




# PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE PGM - SNU CARACTERÍSTICAS DEL AMBITO



# PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE PGM - AVANCE DE CATEGORIZACION



## PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE PGM – SNU BASES DE REGULACION

- ✓ SNU de PROTECCIÓN se aplica legislación sectorial de Áreas Regables del Canal de Navarra.
- ✓ SNU de PRESERVACION se tendrá en cuenta las determinaciones establecidas en el Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Serán consideradas actividades autorizables aquellas actividades y usos que por su propia naturaleza deban emplazarse en suelo no urbanizable, en determinadas condiciones y con carácter excepcional, sean compatibles con los objetivos de preservación del suelo no urbanizable delimitado y garanticen que no alterarán los valores o causas que han motivado la preservación de dicho suelo.

## VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

### VIABILIDAD ECONÓMICA

Considerando que el coste de urbanización puede llegar a alcanzar 1.100.000 €/m<sup>2</sup>, añadidos otros gastos (gastos generales, beneficio industrial, honorarios proyectos, registros, etc.) la cifra ascendería a 1.462.000 €, lo que supone por m<sup>2</sup> edificable (deducida cesión 10% urbanizado a la administración) un total de 50 €/m<sup>2</sup>c, considerando éste un valor asumible

### SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Respecto de la sostenibilidad económica, si bien la modificación propuesta no contiene una regulación pormenorizada del ámbito de actuación, del objetivo de la misma se puede presumir que las actuaciones públicas derivadas de ella (mantenimiento futuro de los sistemas locales cedidos) van a ser asumibles por el Ayuntamiento.

# CONSULTA MATERIAL DIVULGATIVO Y PRESENTACIÓN DE SUGERENCIAS

## ❑ PÁGINA WEB AYUNTAMIENTO DE MURCHANTE:

- ✓ <https://www.murchante.es/evento/convocatoria-reunion-plan-de-participacion-ciudadana-de-la-modificacion-del-plan-general-municipal-de-murchante/>

## ❑ DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO:

- ✓ [tnebreda@arqyurb.net](mailto:tnebreda@arqyurb.net)

Muchas gracias por su asistencia



**ANEXO II.**

**SUGERENCIAS ONLINE**



## **AL AYUNTAMIENTO DE MURCHANTE**

**ASUNTO: ALEGACIONES a la Modificación del Plan General Municipal de MURCHANTE. SECTORES S-18 y S-19 DE SUELO INDUSTRIAL.**

**D<sup>a</sup>. MARIA TERESA AUSEJO ORTA y D. EMILIO GUERRERO HERNANDEZ**, mayores de edad, provistos respectivamente de los DNI nº 78.743.848- J y nº 78.743.865-F, con domicilio en Murchante (Navarra), C/ Plana nº 44 – 1º dcha., comparecemos en nuestra condición de propietarios de la finca sita en Murchante, termino de Campo Alto, con una superficie de 10.449,87 metros cuadrados, registro fiscal como parcela 539 del polígono 2, inscrita en el Registro de la Propiedad de al tomo 3.091, folio 179, finca 7.605.

Que en cumplimiento del traslado conferido por el Plan de Participación de la Modificación del Plan General Municipal de MURCHANTE. SECTORES S-18 y S-19 DE SUELO INDUSTRIAL, hago las siguientes ALEGACIONES:

PRIMERA.- Por el Ayuntamiento de Murchante se pretende la modificación del planeamiento general (PGM) cuyo objeto es la desclasificación de una superficie considerable de suelo urbanizable con las determinaciones de ordenación pormenorizada, considerando por dicho Ayuntamiento conveniente someter la modificación a participación, que se concreta en el Plan de Participación que se nos ha presentado a los respectivos propietarios de las fincas afectadas, el cual posteriormente deberá complementarse con la información pública con el subsiguiente periodo de alegaciones y las consultas a las

Administraciones y Departamentos implicados, en su caso, que a lo largo del procedimiento de tramitación del documento deben efectuarse preceptivamente.

Por lo tanto, en el contexto de presente Plan de Participación formulamos las presentes alegaciones, sin perjuicio de reservarnos nuestro derecho a formular otras alegaciones que resulten procedentes en el momento que corresponda en la tramitación del expediente administrativo consiguiente.

SEGUNDA. - Por nuestra parte **mostramos expresa disconformidad** con la Modificación del Plan General Municipal de Murchante, SECTORES S-18 y S-19 DE SUELO INDUSTRIAL, que se plantea por el Ayuntamiento de Murchante, con el objetivo de reducir la superficie urbanizable industrial de los referidos sectores del PGM, toda vez que no la consideramos desproporcionada para las necesidades y posibilidades de ejecución el municipio, resultando este un criterio absolutamente arbitrario del Ayuntamiento.

En consecuencia, nuestra primera solicitud es que no se efectúe modificación ninguna del Plan General Municipal de Murchante, SECTORES S-18 y S-19 DE SUELO INDUSTRIAL.

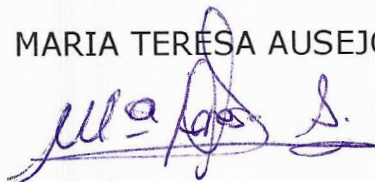
TERCERA. - Subsidiariamente a nuestra anterior solicitud, a fin de alegar mejoras al Proyecto del Ayuntamiento en el marco del presente Plan de Participación, hacemos las siguientes observaciones:

1ª.- Consideramos que la opción más factible que pudiera tener el Ayuntamiento de Murchante para la modificación del planeamiento general (PGM) sería la intervención en el término de Las Hoyazas, sin intervenir en los Sectores S-18 y S-19 que se mantendrían en su estado actual sin modificación ninguna.

2ª.- En el caso de mantener la modificación del PGM tal y como se plantea en el Proyecto referido en el presente Plan de Participación, consideramos que debería iniciar la intervención en la zona o sector norte del polígono ya existente sin la afectación de la zona en la que se ubica la finca de nuestra propiedad.

Todo lo anterior se hace constar a los efectos legales oportunos, en Murchante, a 10 de abril de 2024.

Fdo. D<sup>a</sup>. MARIA TERESA AUSEJO ORTA

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Ausejo O.', with a horizontal line underneath.

Fdo. D. EMILIO GUERRERO HERNANDEZ

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'E. Guerrero H.', with a horizontal line underneath.

## Teresa Nebreda

---

**De:** Emilio <emilio@almadia.com>  
**Enviado el:** miércoles, 03 de abril de 2024 6:39  
**Para:** tnebreda@arqyurb.net  
**Asunto:** reunión polígono industrial

Buenos días,

mi nombre es Emilio Jarauta Casajús, administrador de la empresa Almadia SL ubicada aquí en Murchante.

El otro día se desarrolló una reunión sobre el tema del polígono industrial, la cual no pudimos acudir por no estar en conocimiento de la misma.

El presente email es para mostrar nuestro interés en la adquisición de una o dos naves industriales para desarrollar nuestra actividad.

Me gustaría estar al tanto de las posteriores reuniones y saber si tenemos que desarrollar más nuestra necesidades.

Un saludo  
Emilio Jarauta

En Murchante, a 4 de abril de 2023

Según el tema tratado durante la reunión del 26 de marzo de 2023, yo, José Francisco García Pérez, en calidad de asistente y propietario de parcelas dentro del proyecto de ampliación de la zona industrial en Murchante (Navarra), deseo exponer lo siguiente:

En primer lugar, sugiero que el nuevo polígono industrial se ubique preferiblemente en la zona de las "Hoyazas", dado que gran parte de ese terreno es comunal. Esto facilitaría obtener un precio inicial más favorable, similar al enfoque utilizado en el polígono anterior, donde aproximadamente el 90% del terreno era comunal.

En caso de no ser factible, mi segunda opinión sería extender la ampliación hacia el norte del polígono existente, manteniendo la continuidad de las calles. Además, se podría aprovechar la franja de reserva del canal de 25 metros, como zona verde. De esta manera, se optimizaría el uso del suelo urbano al evitar la necesidad de destinar otras áreas para zonas verdes. Esta medida permitiría aumentar la superficie disponible para naves industriales. Cabe destacar que esta zona presenta una topografía más llana en comparación con la propuesta, que se encuentra en terreno más elevado.

Por último, quiero enfatizar que mi objetivo no es perjudicar, sino impulsar el desarrollo de mi pueblo, Murchante. Sin embargo, debido a mis actuales compromisos financieros, no puedo asumir los costos de urbanización, estimados en alrededor de 150.000€ según los cálculos expuestos en la reunión celebrada el 26 de marzo.

Sin más asuntos que tratar, quedo a la espera de que se consideren mis sugerencias.

Atentamente, José Francisco García Pérez.



**ANEXO III**

**NUEVA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.  
CONVOCATORIA, ASISTENCIA Y PRESENTACIÓN SESIÓN RETORNO**



# **MODIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE MURCHANTE, SECTOR S-19 DE SUELO INDUSTRIAL**

## ÍNDICE

---

1. ANTECEDENTES .....	3
2. NUEVO ÁMBITO .....	4
3. NUEVA PROPUESTA DE ORDENACIÓN .....	5
4. REFERENCIA A LA MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.....	8

## 1. ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Murchante ha promovido una Modificación del Plan General Municipal cuyo objetivo es reducir la superficie urbanizable industrial de los Sectores S-18 y S-19 del PGM, por considerarla desproporcionada para las necesidades y posibilidades de ejecución del municipio.

Tras la elaboración y visto bueno por parte del Ayuntamiento del correspondiente Plan de Participación de la referida Modificación de PGM, se llevó a cabo una sesión de participación en la que se dio a conocer la propuesta (26 de marzo de 2024) a la ciudadanía interesada en la modificación.

Seguidamente, se elaboró el documento tramitable de la Modificación de PGM de los Sectores S-18 y S-19, que el equipo encargado de su redacción presentó en el Ayuntamiento de Murchante con fecha 17 de abril de 2024.

El 29 de abril de 2024 se aprobó inicialmente por el Ayuntamiento de Murchante, publicándose su anuncio en el BON en fecha 16 de mayo de 2024.

En el tiempo transcurrido desde la aprobación inicial del expediente se ha constatado una demanda de suelo destinado a un tipo de actividad económica que requiere una gran superficie para su implantación, considerando en este momento prudente mantener la actual situación urbanística del Sector S-18, excluyendo su superficie de la modificación de planeamiento en trámite.

En consecuencia, se plantea la corrección de la modificación de planeamiento de manera que únicamente se reduzca la superficie industrial en el Sector S-19 (situado al suroeste) y se mantenga el Sector S-18 tal como recoge el PGM.

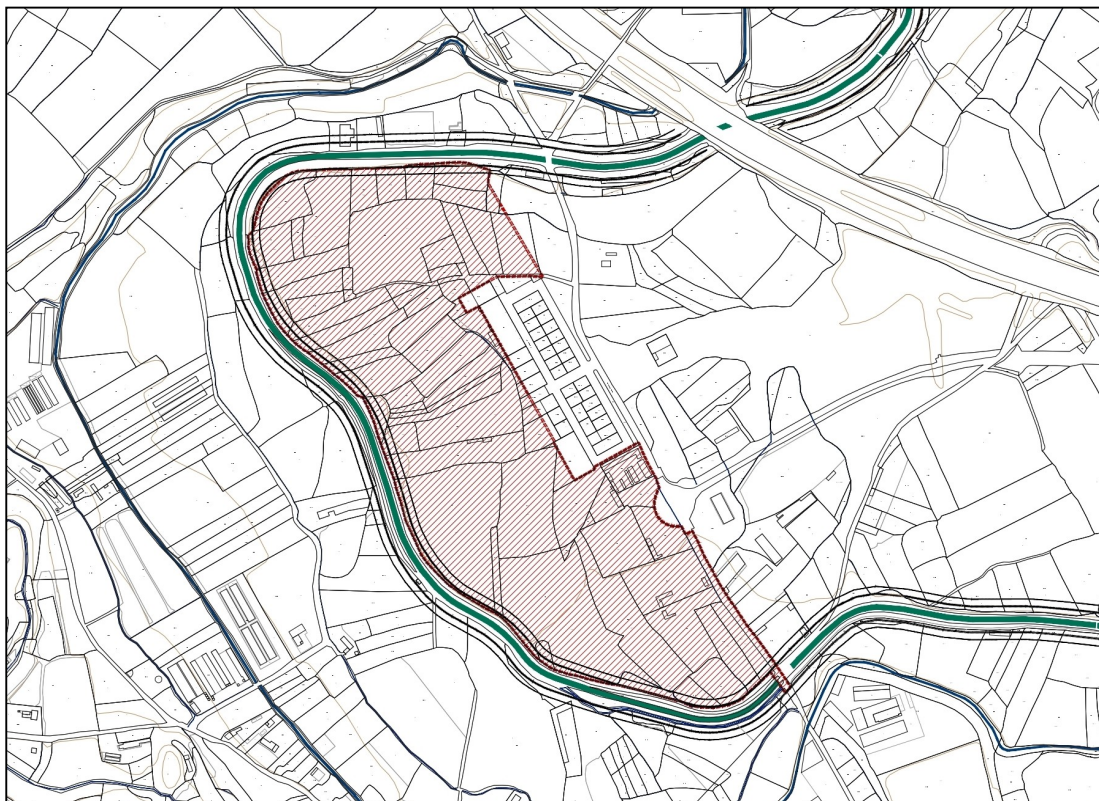
Puesto que la superficie del Sector S-18 es de 183.662 m<sup>2</sup>, se considera que la nueva propuesta de modificación de planeamiento difiere sustancialmente de la presentada en sesión de participación y aprobada inicialmente (superficie total

414.585 m<sup>2</sup>) y, por tanto, debe presentarse a la ciudadanía de nuevo y someterse a un nuevo periodo de información pública previo a su aprobación provisional.

## 2. NUEVO ÁMBITO

El nuevo ámbito de la MPGM de Murchante incluye únicamente el sector planeamiento S-19 del Plan General Municipal de Murchante vigente, conformado por las siguientes parcelas todas ellas del polígono 2 del catastro de Murchante:

415, 434, 435, 436, 437, 438, 440, 441, 442, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 577, 578, 579, 581, 582, 583, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 778, 779, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1096, 1146, 1147, 1158, 2462, 2463, 2486, 2489, 2490, 2491, 2492 y 2516.



### **3. NUEVA PROPUESTA DE ORDENACIÓN**

La nueva propuesta de modificación de planeamiento pretende clasificar gran parte del Sector S-19 de suelo urbanizable industrial como suelo no urbanizable, en concreto, un total de 175.266 m<sup>2</sup> de los 230.922 m<sup>2</sup> con que cuenta el Sector. Se mantienen las previsiones del PGM de Murchante para el Sector S-18.

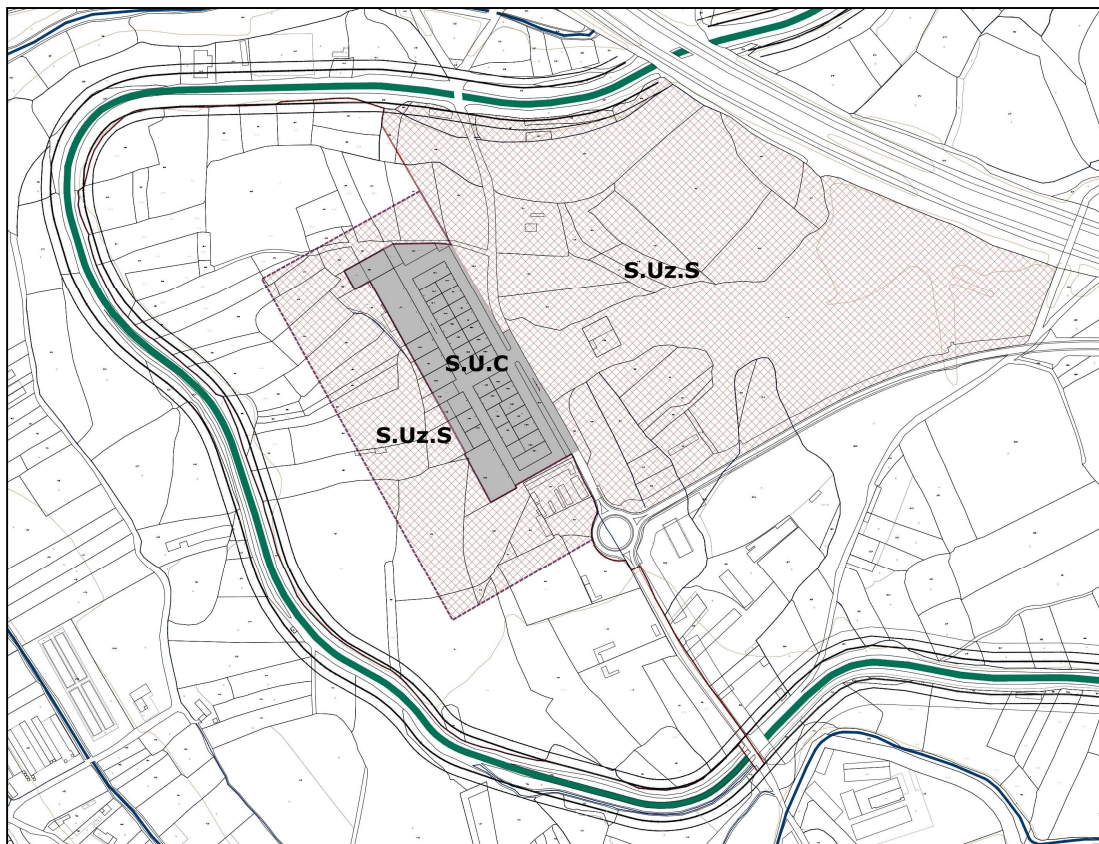
La modificación de planeamiento categorizará el suelo que pasará de clasificarse de urbanizable a no urbanizable con arreglo a las categorías de suelo que le correspondan conforme a la legislación vigente.

Se trata de una modificación de planeamiento de determinaciones de ordenación urbanística de carácter estructurante, ya que supone la modificación de la clasificación del suelo y la definición de las normas de protección del suelo no urbanizable que resulte tras la modificación de planeamiento.

En concreto, mantendrá la clasificación de suelo urbanizable una superficie de 55.656 m<sup>2</sup> situada al suroeste del actual Polígono de Carrilabarca. La superficie conformará un único sector a ordenar pormenorizadamente a través de un Plan Parcial.

Para el nuevo sector de suelo urbanizable la modificación de planeamiento incluirá las determinaciones de ordenación estructurante que, conforme a la legislación urbanística, debe incorporar: clasificación del suelo, delimitación del sector con señalamiento de sus criterios y condiciones básicas de ordenación, edificabilidad máxima y usos globales.

La delimitación del nuevo Sector S-19 junto con el actual polígono (S.U.C) y el Sector S-18 que se mantiene es la que recoge la siguiente imagen.



Tal como se puede observar en esta imagen, los terrenos que se excluyen del suelo urbanizable son los que quedan comprendidos entre el Canal de Lodosa, el Camino de Carrilabarca y el nuevo Sector S-19.

Las características del nuevo sector serán similares a las del Polígono de Carrilabarca actual, planteando junto a las actuales, parcelas de similar tamaño (30 metros de fondo) y otras ligeramente más grandes (50 metros de fondo). El nuevo viario deberá dar continuidad al actual y las zonas verdes se dispondrán entre las parcelas industriales y el vial que se proyecta al sur del Sector, que se definirá como Sistema General, de la misma manera que se define en otros tramos.

La edificabilidad del conjunto del Sector sería de unos 32.700 m<sup>2</sup>, lo que, en cifras relativas (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) supone un incremento respecto a la situación actual.

Respecto al Suelo No Urbanizable, en primer lugar, la modificación propuesta tomará como referencia el “Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo (TRLFOTU)”, donde se establecen las determinaciones que deben regir el suelo no urbanizable y desde el cual se insta a que el planeamiento urbanístico municipal distinga todas las categorías (protección y preservación) y subcategorías (por valor: ambiental, paisajístico, explotación natural, cultural, salvaguarda del modelo de desarrollo, prevención de riesgos, infraestructuras, actividades especiales), que confluyan en un mismo terreno de suelo no urbanizable.

A la hora de definir la categoría de protección de los terrenos se tendrá en cuenta la legislación de orden superior que pueda afectarles, lo que ya determina también la subcategoría correspondiente. La legislación de orden superior es amplia y abarca diversidad de aspectos, desde los planes de ordenación del territorio, a la ley de aguas, legislación en materia de agricultura, conservación de la biodiversidad, infraestructuras, riesgos... Para los terrenos afectados será de aplicación la legislación propia de cada materia.

En cuanto a la subcategorización dentro de la categoría de preservación, se realizará en base a los valores existentes, al potencial de los suelos así como a su realidad física. Al igual que para la categoría de protección, las subcategorías recogidas en el TRLFOTU son suelo de valor: ambiental, paisajístico, explotación natural, cultura, salvaguarda del modelo de desarrollo, prevención de riesgos, infraestructuras, actividades especiales. Una vez realizada la categorización, ésta debe ir acompañada de una normativa con un régimen de uso y actividades acorde a los valores a preservar. Esto posibilitará la autorización de actividades propias del suelo no urbanizable que hasta la fecha no se puede llevar a cabo.

Los terrenos afectados por la modificación, son terrenos donde se da un uso agrícola en régimen de regadío permanente. Cuenta con algunas preexistencias como el Canal de Lodosa y la Autopista del Ebro AP-68 a contemplar. A priori y atendiendo a las subcategorías de preservación previstas en el TRLFOTU sería un suelo con potencial para su explotación natural.

---

#### MODIFICACIÓN DE LA PROPUESTA. PLAN DE PARTICIPACIÓN

#### Modificación del Plan General Municipal de MURCHANTE

#### **4. REFERENCIA A LA MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONOMICA**

El artículo 58 TRLFOTU establece que los planes generales municipales deben incorporar la 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". La visión económica del planeamiento desde la perspectiva de la sostenibilidad induce a estudiar y justificar, no sólo los costes derivados del desarrollo urbano previsto, sino que, además, resulta preciso garantizar el mantenimiento económico, a futuro, de los elementos urbanos construidos y de los servicios implementados en desarrollo del contenido del planeamiento.

Este informe o memoria exigidos por la actual legislación va más allá del estudio económico y financiero configurado históricamente en el planeamiento urbanístico; así configura este documento con el estudio de dos parámetros diferenciados, por una parte, la Memoria de Viabilidad que trata de justificar, en la medida de lo posible y teniendo en cuenta que la certeza absoluta en este aspecto es imposible por cuanto en las actuaciones de esta naturaleza operan otros factores no cuantificables objetivamente, que la actuación es viable, amén de establecer unos parámetros que puedan en alguna manera ayudar a cuantificar una eventual monetización de ciertos deberes de cesión. Y por otro la Memoria de Sostenibilidad Económica que tiene un mayor carácter público, pues su objetivo principal es conocer tanto los costes como los ingresos que las actuaciones previstas van a tener en las haciendas municipales analizando los costes e ingresos que van a tener que soportar las haciendas locales tanto en la ejecución-implantación de las infraestructuras y servicios que para la actuación se necesitan como para su mantenimiento posterior.

En el supuesto que nos ocupa, la modificación incluirá las determinaciones de ordenación urbanísticas necesarias para su posterior ordenación pormenorizada a través del correspondiente Plan Parcial. La modificación de PGM establecerá los criterios y condiciones básicas de ordenación que guiarán su futuro desarrollo

urbanístico, pero no contiene una ordenación suficiente que permita llevar a cabo un análisis de la viabilidad económica precisa, cuestión que deberá contemplar el planeamiento de desarrollo de esta área -Plan Parcial-, de acuerdo a lo que establece la legislación urbanística foral, artículos 61 y 60 del TRLFOTU respectivamente, si bien, la modificación de PGM, tomando como base las determinaciones estructurantes establecidas, realizará una valoración global de la viabilidad económica de ámbito a clasificar como suelo urbanizable.

Considerando que el coste de urbanización puede llegar a alcanzar 1.100.000 €/m<sup>2</sup>, añadidos otros gastos (gastos generales, beneficio industrial, honorarios proyectos, registros, etc.) la cifra ascendería a 1.462.000 €, lo que supone por m<sup>2</sup> edificable (deducida cesión 10% urbanizado a la administración) un total de 50 €/m<sup>2</sup>c, considerando éste un valor asumible.

Respecto a la sostenibilidad económica, si bien la modificación propuesta no contiene una regulación pormenorizada del ámbito de actuación, del objetivo de la misma se puede presumir que las actuaciones públicas derivadas de ella (mantenimiento futuro de los sistemas locales cedidos) van a ser asumibles por el Ayuntamiento.

Por otra parte, los ingresos que podría percibir el Ayuntamiento de Murchante que se derivarán del desarrollo de la actuación prevista en la Modificación del PGM descrita están formados por impuestos directos (contribución urbana IBI, impuesto de actividad económica IAE e impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos IVT) e impuestos indirectos (impuestos sobre construcciones, instalaciones y obras ICIO). Además, el Ayuntamiento obtendrá el 10% del aprovechamiento urbanístico del sector.

En definitiva, teniendo en consideración los párrafos anteriores, la ejecución material de las actuaciones previstas en la Modificación del PGM de Murchante se muestra económicamente sostenible para la hacienda local del municipio de Murchante ya que en su conjunto va a mejorar la situación anterior.

En Pamplona y Fontellas, a 24 de junio de 2025



Fdo. Dña. Teresa Nebreda Artieda  
arquitectura & urbanismo



Fdo. Dña. Rosa Sola Escribano  
AMBERE

<https://www.murchante.es/convocatoria-reunion-plan-de-participacion-ciudadana-de-la-modificacion-del-plan-general-municipal-de-murchante/>

CONVOCATORIA REUNIÓN: PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE MURCHANTE

3 DE JULIO, 18'00 HORAS, CENTRO CÍVICO

**PARTICIPACIÓN CIUDADANA**  
MODIFICACIÓN PLAN GENERAL MUNICIPAL  
**SECTOR S-19**  
**SUELO INDUSTRIAL DE MURCHANTE**

**Modificación del Plan General Municipal de Murchante, con el objetivo de reducir la superficie urbanizable industrial del Sector S-19 del PGM.**

El Ayuntamiento de Murchante está promoviendo la redacción de una Modificación del Plan General Municipal de Murchante, con el objetivo de reducir la superficie urbanizable industrial del Sector S-19 del PGM.

Aunque de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, no es requisito indispensable de la presente Modificación someterse a un proceso de participación, el Ayuntamiento considera que resulta necesario contar con la participación real y efectiva de la ciudadanía en su elaboración y revisión de conformidad con los principios y derechos establecidos en el Título IV de la [Ley Foral 11/2012, de 21 de junio](#), de la Transparencia y del Gobierno Abierto.

El día 26 de marzo de 2024 se celebró una sesión de participación en la que se dio a conocer la propuesta de modificación de planeamiento, consistente, entonces, en la reducción de la superficie urbanizable industrial de los Sectores S-18 y S-19 del PGM de Murchante.

La nueva propuesta de modificación de planeamiento plantea únicamente reducir la superficie urbanizable industrial en el Sector S-19, manteniendo el S-18 en su situación actual.

Dado el alcance de este nuevo planteamiento en relación al mostrado anteriormente, se ha previsto celebrar una sesión de retorno en la que dar a conocer a los asistentes la nueva propuesta de modificación. La celebración de esta nueva sesión se llevará a cabo el próximo día 3 de julio a las 18 horas en el Centro Cívico de Murchante.

En el siguiente enlace se recoge un resumen de la nueva propuesta:

[MODIFICACIÓN PROPUESTA MPGM MURCHANTE](#)

Aquellas personas interesadas en acudir deberán comunicarlo previamente (plazo máximo el día anterior antes de las 12h a través de la siguiente dirección de correo: [tebreda@arqyurb.net](mailto:tebreda@arqyurb.net), indicando su nombre y, en su caso, entidad a quien representa.

# **PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

MODIFICACIÓN PLAN GENERAL MUNICIPAL

## **SECTOR S-19**

**SUELO INDUSTRIAL DE MURCHANTE**




**SESIÓN DE PARTICIPACIÓN:**

3 DE JULIO DE 2025 A LAS 18:00

**CENTRO CÍVICO DE MURCHANTE**

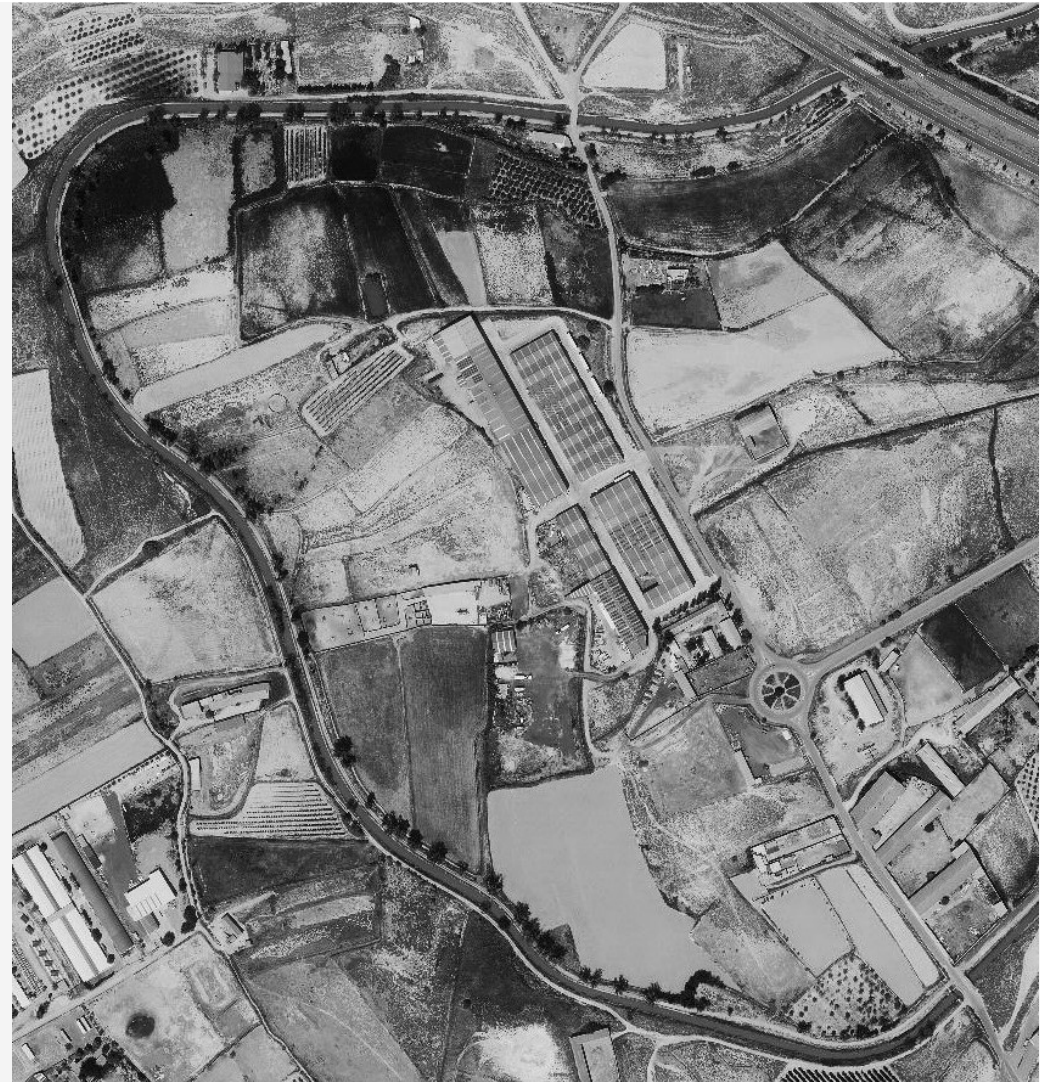
ASISTENTES SESIÓN DE PARTICIPACIÓN MODIFICACIÓN DEL PGM DE MURCHANTE S-19. SUELO INDUSTRIAL  
3 de julio de 2025

Nombre y apellidos	Firma	e-mail
SILVO MARTINEZ AGUIAR		
DOMINGO VILLANUEVA ARTEAGA		dorsjes@forjadosorjes.com
JOSE Fco. CANCIA PENEGU		FRANM2222@gmail.com
MACARIO JARAUTA SIMÓN		alcaldia@murchante.com



PARTICIPACIÓN CIUDADANA  
MODIFICACIÓN DEL PGM DE MURCHANTE  
**SECTOR S-19**  
DE SUELO INDUSTRIAL

3 DE JULIO DE 2025 A LAS 18:00  
CENTRO CÍVICO DE MURCHANTE



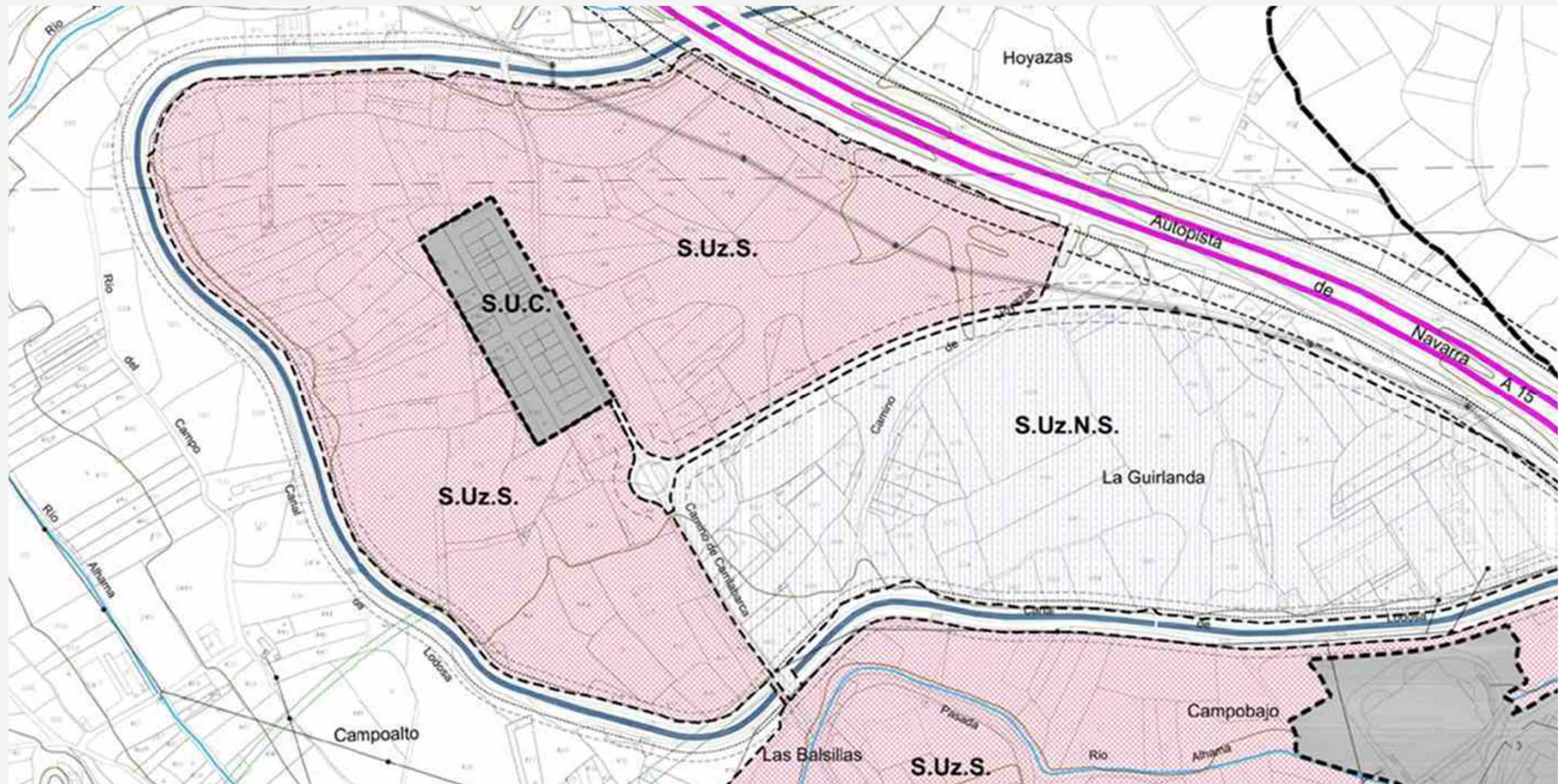
## CONTENIDOS DE LA SESIÓN

1. Recibimiento de asistentes, presentación del equipo técnico.
2. Antecedentes en el proceso de Modificación de PGM
3. Situación actual del PGM en relación al suelo urbanizable industrial
4. Modificación del PGM: ordenación propuesta inicialmente
5. Modificación del PGM: nueva propuesta de ordenación
6. Comentarios de los asistentes

## ANTECEDENTES

- ✓ Modificación del PGM de Murchante en el ámbito de los Sectores S-18 y S-19 de suelo urbanizable industrial
  - Plan de Participación y sesión de participación (26 de marzo de 2024)
  - Elaboración y presentación en el Ayuntamiento del documento tramitable (17 de abril de 2024)
  - Aprobación inicial de la Modificación de PGM y publicación en el BON (16 de mayo de 2024)

## SITUACIÓN ACTUAL DEL PGM: SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL



## SITUACIÓN ACTUAL DEL PGM: SECTORES S-18 Y S-19

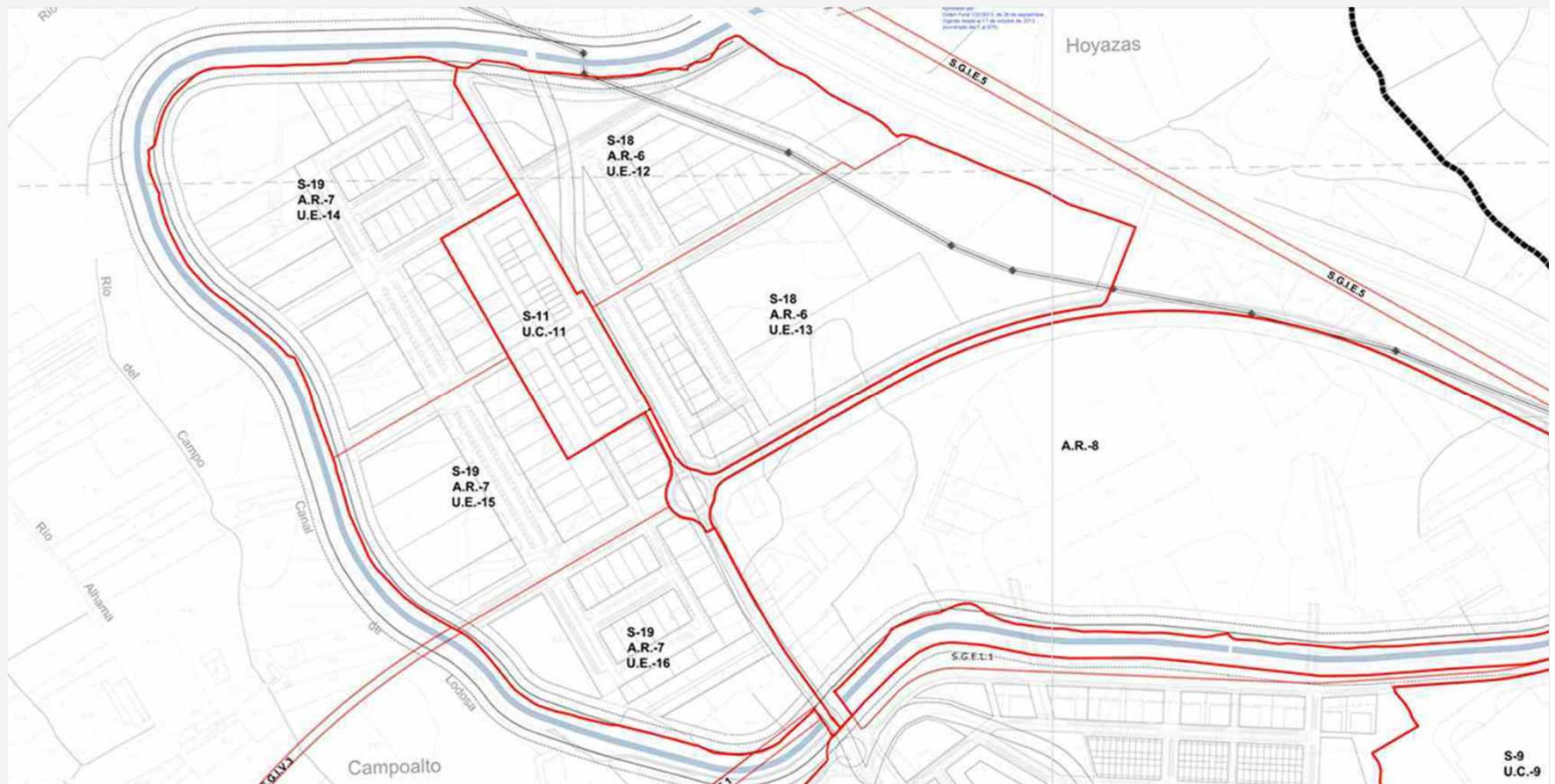
### S-18

- Situado al norte del Polígono
- Superficie: 183.662,40 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad: 70.233 m<sup>2</sup>
- Unidades de ejecución:
  - ✓ U.E.-12: 73.266,90 m<sup>2</sup>
  - ✓ U.E.-13: 110.355,50 m<sup>2</sup>
- Área de Reparto AR-6
- Sistema de actuación:  
compensación

### S-19

- Situado al sur del Polígono
- Superficie: 230.922,40 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad: 102.021 m<sup>2</sup>
- Unidades de ejecución:
  - ✓ U.E.-14: 110.622 m<sup>2</sup>
  - ✓ U.E.-15: 60.800 m<sup>2</sup>
  - ✓ U.E.-16: 59.500 m<sup>2</sup>
- Área de Reparto AR-7
- Sistema de actuación: compensación

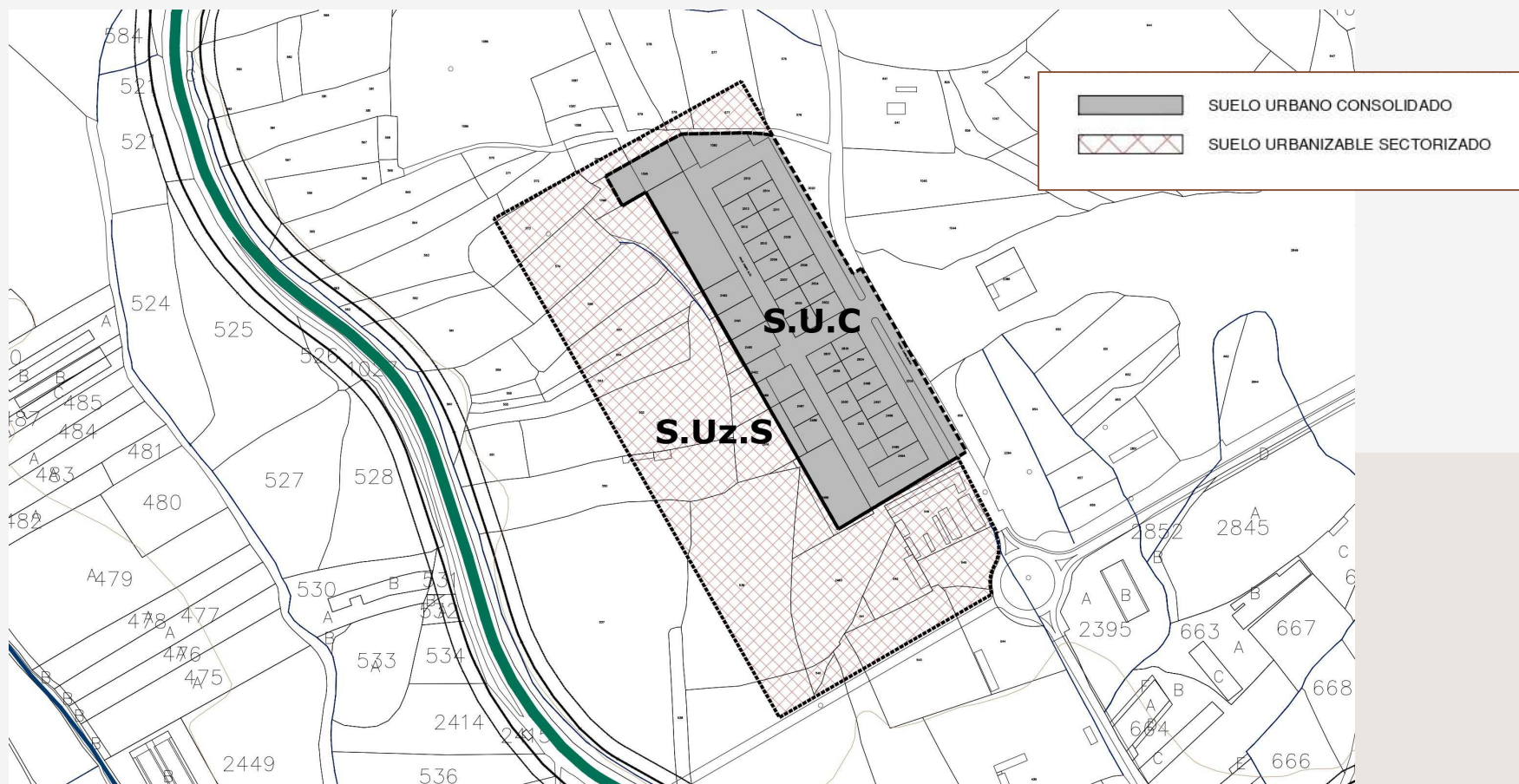
## SITUACIÓN ACTUAL DEL PGM: SECTORES S-18 Y S-19



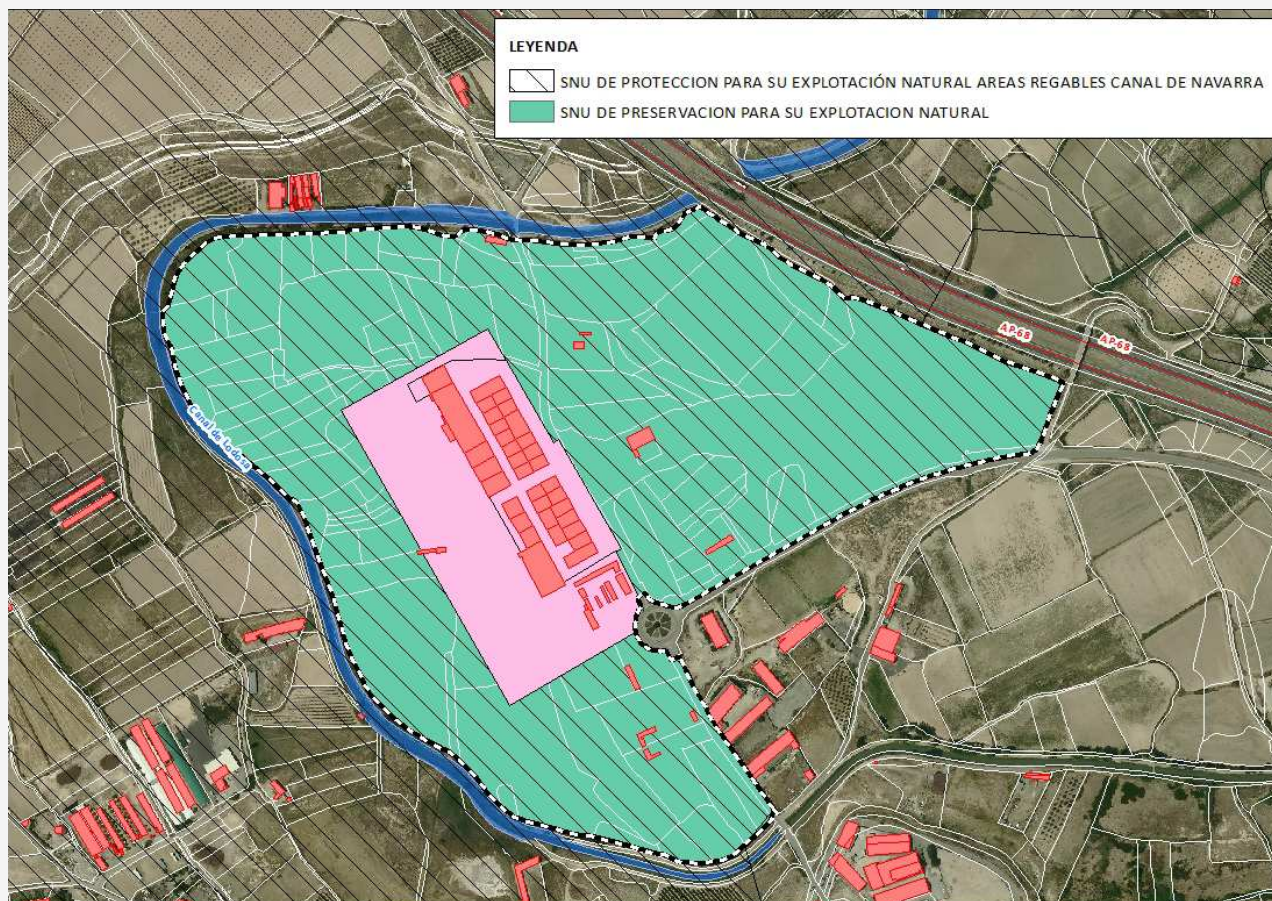
## MODIFICACIÓN DE PGM: PROPUESTA INICIAL

- ✓ Objetivo: Reducir la superficie urbanizable industrial
- ✓ Superficie afectada: Sectores S-18 y S-19 del PGM (414.585 m<sup>2</sup>)
- ✓ Superficie que se mantiene como suelo urbanizable industrial: 55.656 m<sup>2</sup> situados en el S-19
- ✓ Resto del suelo: pasa de clasificarse de urbanizable a no urbanizable con arreglo a las categorías de suelo que le correspondan conforme a la legislación vigente.

# MODIFICACIÓN DE PGM. PROPUESTA INICIAL. CLASIFICACIÓN



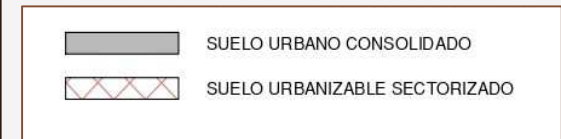
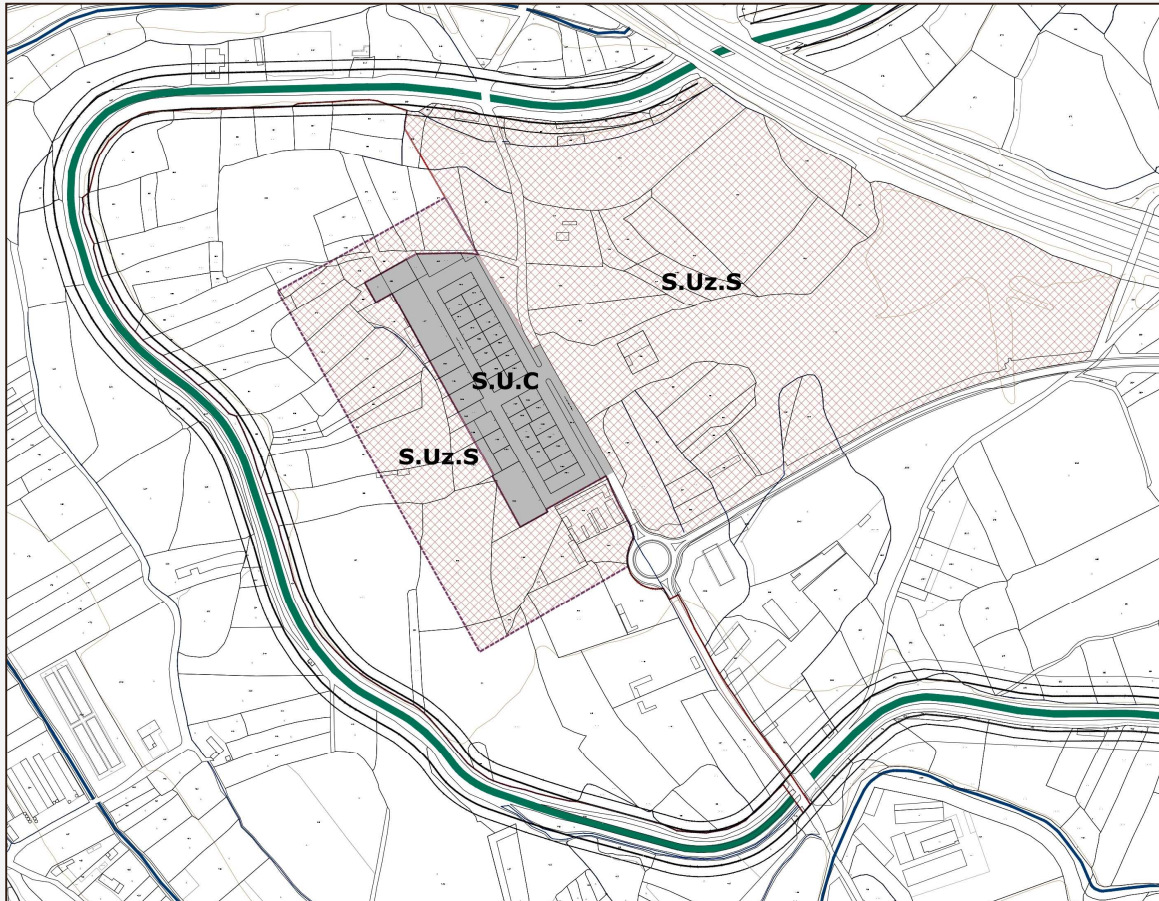
## MODIFICACIÓN DE PGM. PROPUESTA INICIAL – CATEGORIZACION SNU



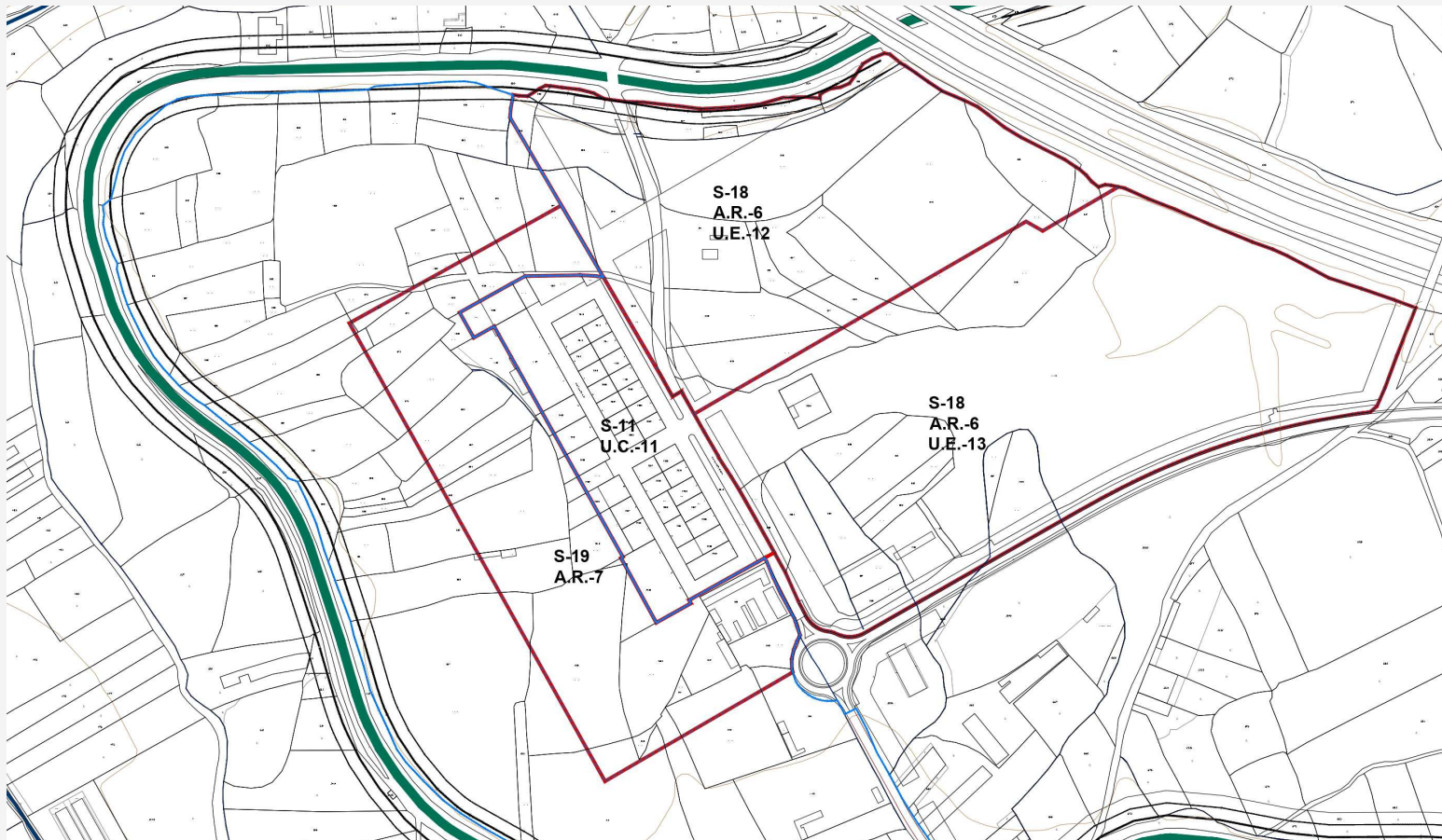
## MODIFICACIÓN DE PGM: NUEVA PROPUESTA

- ✓ Superficie afectada: **Sector S-19** del PGM (230.922 m<sup>2</sup>)
- ✓ Parte del Sector se mantiene como **suelo urbanizable industrial** (55.656 m<sup>2</sup>) y otra parte (175.266 m<sup>2</sup>) se clasificarán como **suelo no urbanizable**.
- ✓ El suelo urbanizable forma un único sector (S-19) a ordenar pormenorizadamente a través de un **Plan Parcial**.
- ✓ Determinaciones urbanísticas para el nuevo Sector:
  - ✓ Características similares a las del actual polígono: **parcelas** de 30 y 50 m (dimensión reducida).
  - ✓ El nuevo **viario** deberá dar continuidad al actual
  - ✓ Las **zonas verdes** se dispondrán entre las parcelas industriales y el vial que se proyecta al sur del Sector (sistema general)
  - ✓ La **edificabilidad** del conjunto del Sector será de unos **32.700 m<sup>2</sup>**, lo que, en cifras relativas (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) supone un incremento respecto a la situación actual.

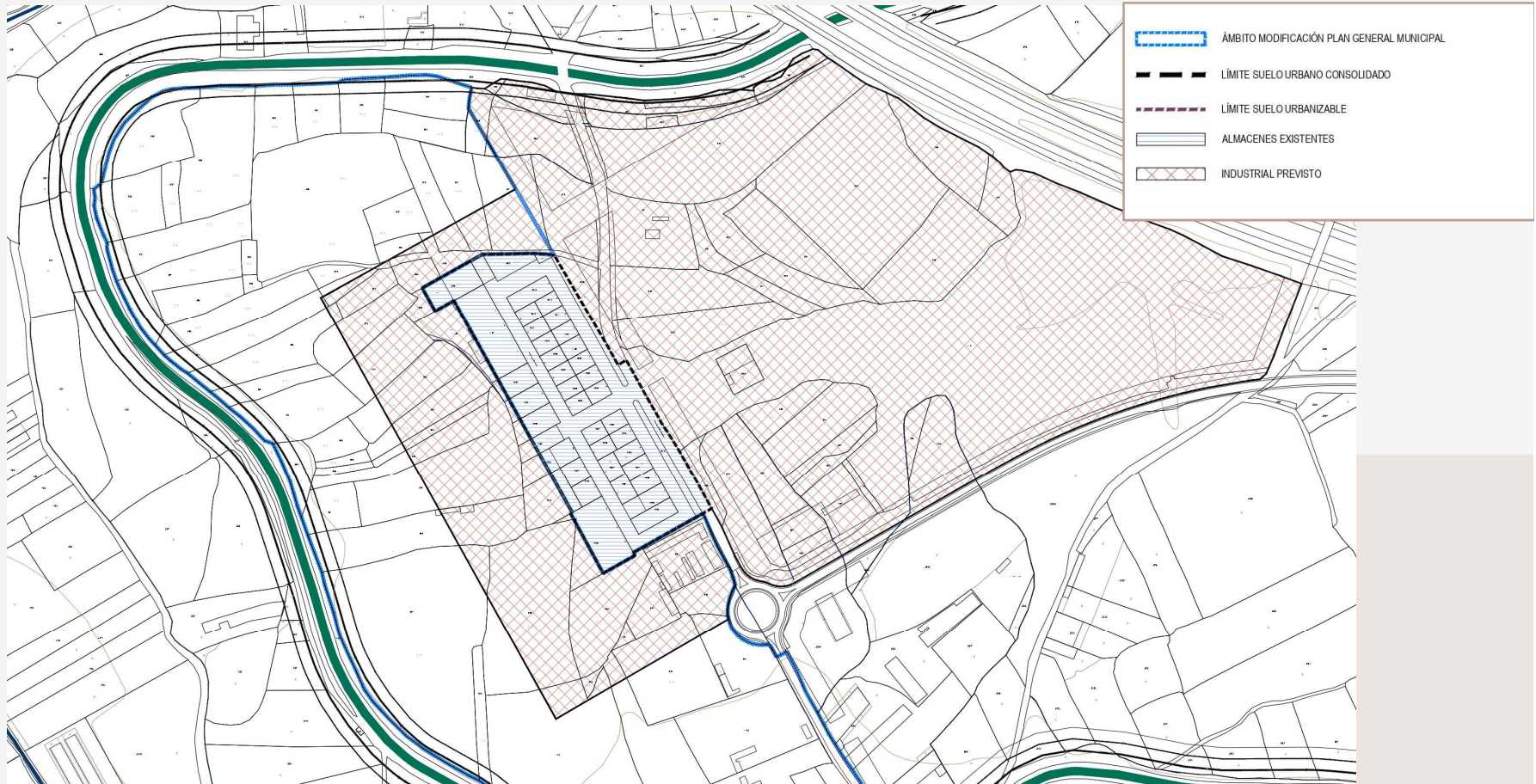
# MODIFICACIÓN DE PGM. NUEVA PROPUESTA. CLASIFICACIÓN



## MODIFICACIÓN DE PGM. NUEVA PROPUESTA. DESAGREGACIÓN



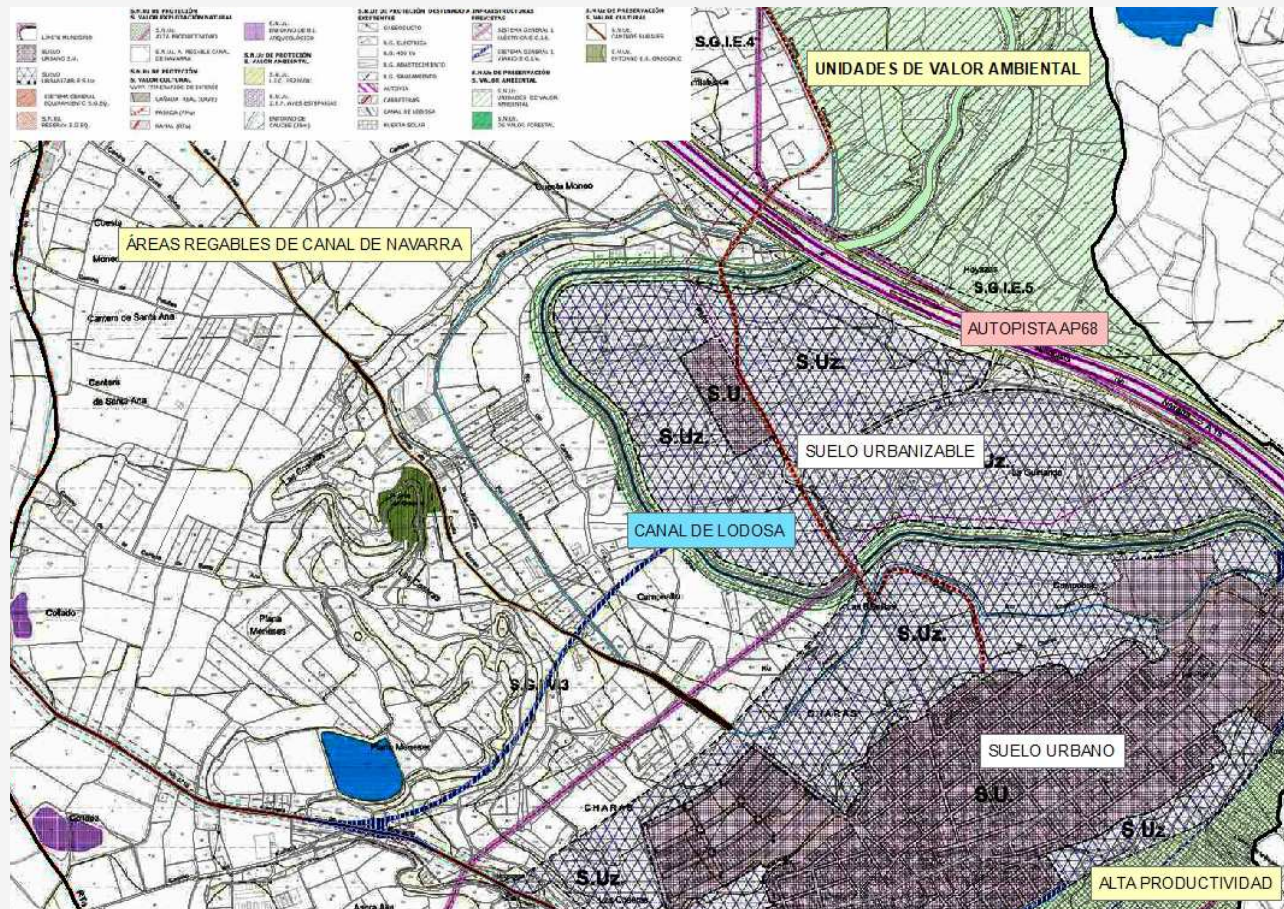
# MODIFICACIÓN DE PGM. NUEVA PROPUESTA. USO GLOBAL



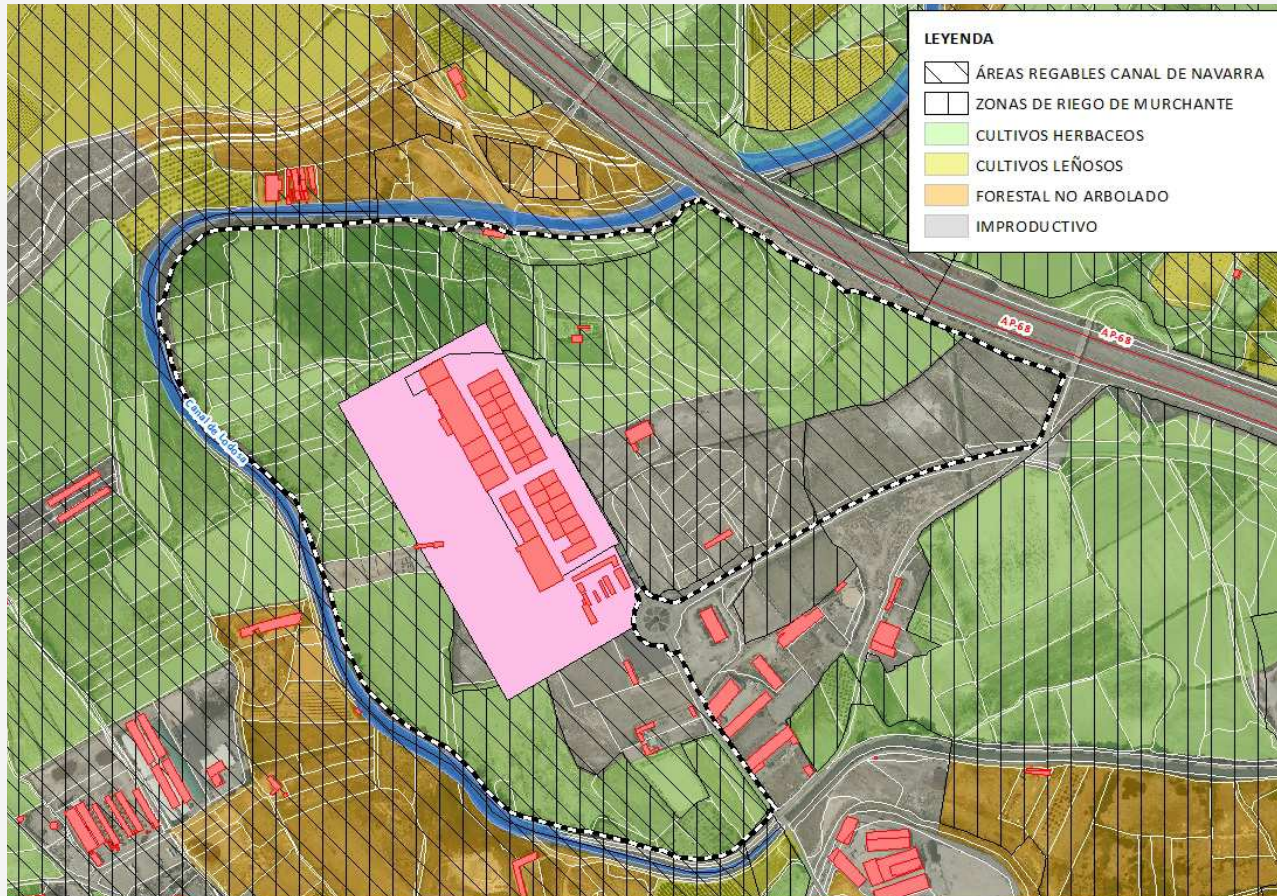
# MODIFICACIÓN DE PGM. NUEVA PROPUESTA. AVANCE ORDENACIÓN



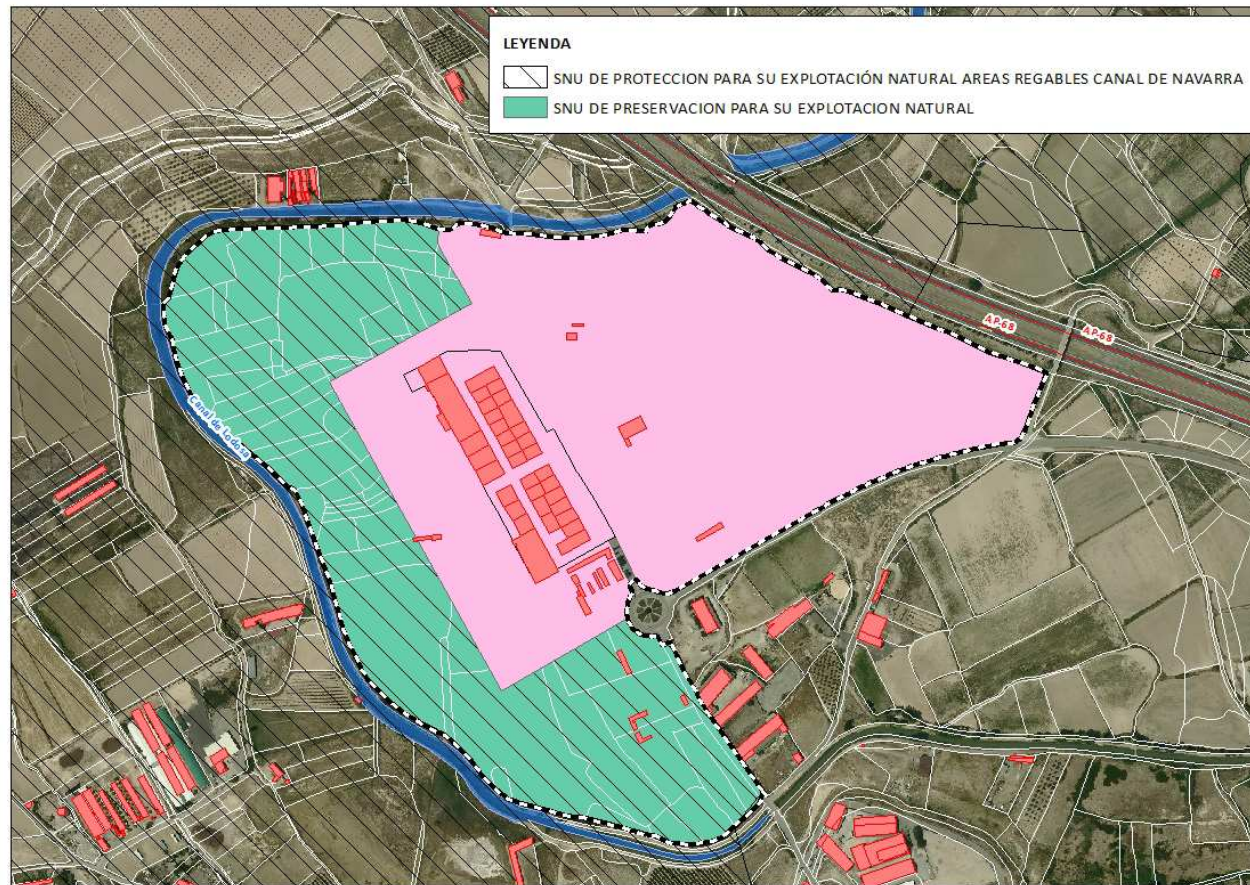
# MODIFICACIÓN DE PGM. NUEVA PROPUESTA - SNU CATEGORÍAS ACTUALES



# MODIFICACIÓN DE PGM. NUEVA PROPUESTA - CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO



## MODIFICACIÓN DE PGM. NUEVA PROPUESTA – CATEGORIZACIÓN SNU



## PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE PGM – SNU BASES DE REGULACION

- ✓ SNU de PROTECCIÓN se aplica legislación sectorial de Áreas Regables del Canal de Navarra.
- ✓ SNU de PRESERVACION se tendrá en cuenta las determinaciones establecidas en el Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Serán consideradas actividades autorizables aquellas actividades y usos que por su propia naturaleza deban emplazarse en suelo no urbanizable, en determinadas condiciones y con carácter excepcional, sean compatibles con los objetivos de preservación del suelo no urbanizable delimitado y garanticen que no alterarán los valores o causas que han motivado la preservación de dicho suelo.

## VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

### VIABILIDAD ECONÓMICA

Considerando que el coste de urbanización puede llegar a alcanzar 1.100.000 €/m<sup>2</sup>, añadidos otros gastos (gastos generales, beneficio industrial, honorarios proyectos, registros, etc.) la cifra ascendería a 1.462.000 €, lo que supone por m<sup>2</sup> edificable (deducida cesión 10% urbanizado a la administración) un total de 50 €/m<sup>2</sup>c, considerando éste un valor asumible

### SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Respecto de la sostenibilidad económica, si bien la modificación propuesta no contiene una regulación pormenorizada del ámbito de actuación, del objetivo de la misma se puede presumir que las actuaciones públicas derivadas de ella (mantenimiento futuro de los sistemas locales cedidos) van a ser asumibles por el Ayuntamiento.

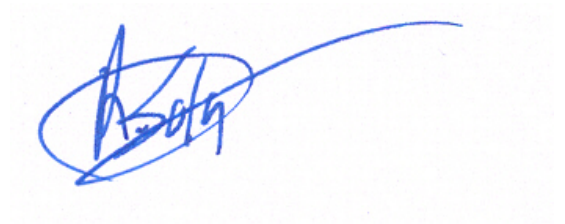
Muchas gracias por su asistencia



En Fontellas y Pamplona, a 21 de agosto de 2025



Fdo. Dña. Teresa Nebreda Artieda  
arquitectura & urbanismo



Fdo. Dña. Rosa Sola Escribano  
AMBERE



NIF: P3117600A

# Documento bajo custodia en Sede Electrónica

AYUNTAMIENTO DE MURCHANTE

## MURCHANTE\_MPGM\_S-19\_I.I.A.II.4\_PARTICIPACION

Puede acceder a este documento en formato PDF - PAdES y comprobar su autenticidad en la Sede Electrónica usando el código CSV siguiente:



**URL (dirección en Internet) de la Sede Electrónica:** <https://murchante.sedipualba.es/>

**Código Seguro de Verificación (CSV):** WTCA AAFQ EW2Y PZYW LYPR

En dicha dirección puede obtener más información técnica sobre el proceso de firma, así como descargar las firmas y sellos en formato XAdES correspondientes.

## Resumen de firmas y/o sellos electrónicos de este documento

Huella del documento para el firmante	Texto de la firma	Datos adicionales de la firma
	La persona interesada TERESA NEBREDARTIEDA NIF 29145727N	Firma electrónica avanzada - FNMT-RCM - 03/03/2026 10:15 TERESA NEBREDARTIEDA
	AYUNTAMIENTO DE MURCHANTE Registro de entrada nº 267/2026 03/03/2026 10:15	Sello electrónico - 03/03/2026 10:15 Sede Electrónica AYUNTAMIENTO DE MURCHANTE