



FIRMADO POR

CARLOS DÍAZ DELGADO
07/01/2025 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/01/2025 a las 19:20
Nº de entrada 106 / 2025



FIRMADO POR

La persona interesada
CARLOS DÍAZ DELGADO
NIF 02651250V
07/01/2025

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

P.E.A.U. PARCELA 55, ELCANO

PARCELA 55, ELCANO – VALLE DE EGÜES, NAVARRA

NOVIEMBRE 2024

CARLOS DÍAZ DELGADO



VALLE DE EGÜES / EGUESIBAR

Código Seguro de Verificación: AJCA AFFE 2VHH Kfv3 HCE2

PPC Memoria segregación de Parcela 55-Elcano

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.valledeegues.es/>

Pág. 1 de 13



FIRMADO POR

CARLOS DÍAZ DELGADO
07/01/2025 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/01/2025 a las 19:20
Nº de entrada 106 / 2025



FIRMADO POR

La persona interesada
CARLOS DÍAZ DELGADO
NIF 02651250V
07/01/2025

A. ANTECEDENTES Y OBJETO	1
B. NORMATIVA DE APLICACIÓN	2
C. IDENTIFICACIÓN DE AGENTES SOCIALES Y CIUDADANÍA.....	3
1. Características de los intervinientes.....	3
2. Agentes identificados.....	3
D. METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN	4
1. Criterios básicos y objetivos.....	4
2. Sistemas y medios propuestos.....	5
3. Programa de participación.....	6
4. Calendario del programa de participación	6
E. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN	7
F. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA	10
1. Metodología para el cálculo del valor residual del suelo.....	10
2. Cálculo del valor residual que proporciona cada uso para la compra de un solar.....	10
3. Cálculo del coste máximo que puede tener el suelo bruto en cada una de las unidades.....	11



VALLE DE EGÜÉS / EGUESIBAR

Código Seguro de Verificación: AJCA AFFE 2VHH Kfv3 HCE2

PPC Memoria segregación de Parcela 55-Elcano

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.valledeegues.es/>



FIRMADO POR

CARLOS DIAZ DELGADO
07/01/2025 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/01/2025 a las 19:20
Nº de entrada 106 / 2025

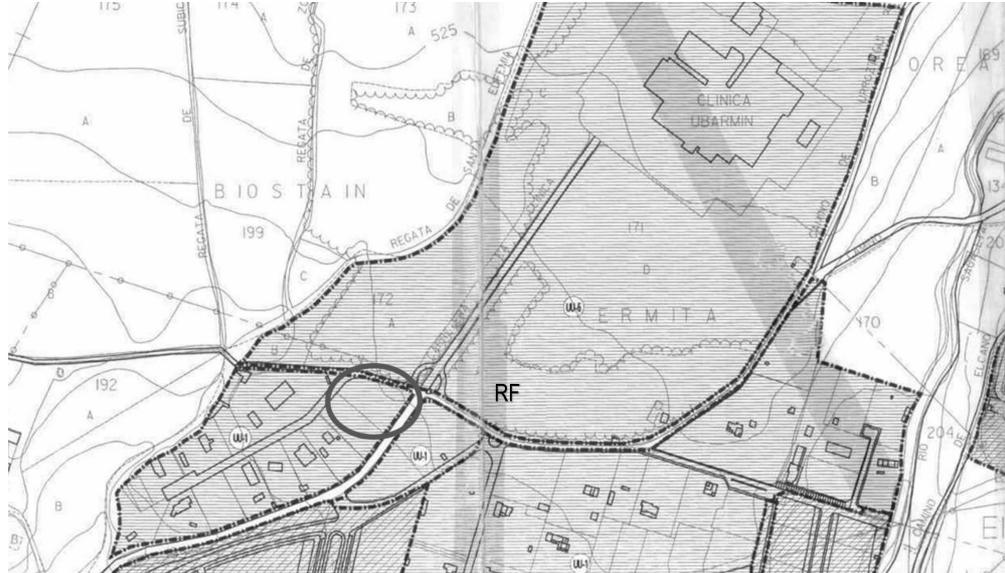


FIRMADO POR

La persona interesada
CARLOS DIAZ DELGADO
NIF 02651250V
07/01/2025

A. ANTECEDENTES Y OBJETO

1. El vigente Plan Municipal del municipio de Valle de Egües, recogido en Texto Refundido aprobado en sesión plenaria el 30/06/2000, prevé para la parcela 55 de Elcano, las siguientes determinaciones al pertenecer a la unidad de suelo urbano a urbanizar.



Siendo:

CLASIFICACION: SUELOS URBANOS A URBANIZAR.

CALIFICACION : RESIDENCIAL-UNIFAMILIAR AISLADA.

TIPOS DE ACTUACION PERMITIDOS:

Conservación, Adecuación y Sustitución de la edificación existente, y obras de nueva planta.

2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

Las actuales y en obra de nueva planta ó sustitución las siguientes:

ALTURA MAXIMA: P.Baja + 1 Planta.

ALTURA MAXIMA P.BAJA: 3,50 mts.

ALTURA MAXIMA P.ELEV: 2,70 mts.

3.- CONDICIONES DE USO.

USOS PRINCIPALES: RESIDENCIAL Y LOS VINCULADOS CON EL MISMO.

USOS TOLERADOS: EN P.BAJA: COMERCIAL, SERVICIOS, ALMACENES Y PEQUEÑAS INDUSTRIAS DE TIPO ARTESANA.

USOS PROHIBIDOS: TODOS LOS DEMAS.

6.- OTRAS DETERMINACIONES.

Para la definición de las parcelas resultantes, se establece las siguientes condiciones:

Superficie Mínima de parcela:..... Las actuales, pudiendo segregarse en parcelas en parcelas de superficie mínima 1800 m².

Frente Mínimo de parcela a vía púb: ... Los actuales o 20 m. en caso de segregación

Edificabilidad Máxima: 0,25 m²/m².

Ocupación Máxima: 20%

Nº. máximo de viviendas 1 vivienda/parcela.





FIRMADO POR

CARLOS DIAZ DELGADO
07/01/2025 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/01/2025 a las 19:20
Nº de entrada 106 / 2025



FIRMADO POR

La persona interesada
CARLOS DIAZ DELGADO
NIF 02651250V
07/01/2025

2. Un primer estudio permite comprobar que la citada parcela tiene varias edificaciones. Urge a la propiedad la necesidad de segregar la parcela para legalizar ambas edificaciones.

3. La segregación para legalizar las dos viviendas, en cualquier caso, está comprometida y obliga a redefinir algunas determinaciones de la parcela indicadas en planeamiento:

- i. Tipología Residencial – Las edificaciones comparten medianil casi en su totalidad.
- ii. Parcela Mínima – La división reduce las parcelas del límite de 1200m², debido a consulta urbanística al Ayuntamiento no se permiten parcelas resultantes menos de un tercio.
- iii. Ocupación – La razonable sin demoler edificaciones existentes.
- iv. Edificabilidad – Dependiendo de las superficies resultantes puede obligar un aumento de la edificabilidad para que las dos parcelas resultantes den cabida a las edificaciones.
- v. Servidumbre de Vuelos: La edificación principal mantendrá un vuelo del alero de cubierta, sobre la otra parcela.

4. Las alternativas vienen a recoger 2 posibles segregaciones, la primera responde a cambiar el menor número de determinaciones y las otras dos mantienen un mayor número de frentes de parcela a viales públicos pensando en el mejor valor de mercado a futuro. Son estas cuestiones las que serán objeto de trabajo en el proceso de participación.

B. NORMATIVA DE APLICACIÓN

1. La participación ciudadana es un elemento fundamental y obligatorio para la redacción de los diferentes instrumentos urbanísticos, bien sean de iniciativa pública o privada, como es el caso. Esta obligatoriedad queda plasmada en el artículo 7 “Participación ciudadana” del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo; en concreto en los puntos 2 y 3 indica que:

2. En todo caso, cualquiera de los instrumentos de ordenación territorial o urbanísticos contemplados en esta ley foral será sometido a un período no menor de veinte días de participación ciudadana, mediante la exposición pública y, en su caso, audiencia a las entidades locales, previamente a su aprobación definitiva.

3. Los instrumentos de ordenación territorial previstos en el artículo 28.1, los Planes Generales Municipales, los Planes Parciales, los Planes Especiales y los Planes Especiales de Actuación Urbana, así como las modificaciones de planeamiento que planteen actuaciones de nueva urbanización contarán 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, mediante un proceso de participación ciudadana de carácter consultivo previo a la aprobación inicial del instrumento.





FIRMADO POR

CARLOS DÍAZ DELGADO
07/01/2025 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/01/2025 a las 19:20
Nº de entrada 106 / 2025



FIRMADO POR

La persona interesada
CARLOS DÍAZ DELGADO
NIF 02651250V
07/01/2025

2. Estos derechos y principios quedan regulados en la actualidad por la Ley Foral 12/2019, de 22 de marzo, de Participación Democrática en Navarra que derogó la Ley 11/2012.

3. Por su parte el periodo de exposición pública del instrumento tras su aprobación inicial será, tal como concreta en artículo 72.1.a) del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, como mínimo de un mes, mediante anuncio en el «Boletín Oficial de Navarra» y publicado, al menos, en los diarios editados en Navarra

4. Finalmente, el artículo 7.3. del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, fija entre el contenido mínimo que deberá incluir el plan de participación como instrumento previsto para guiar el proceso de participación:

- a) La identificación de los agentes sociales y ciudadanos interesados por el planeamiento
- b) resúmenes de las propuestas de ordenación más importantes para facilitar la difusión y comprensión ciudadana
- c) la Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica;
- d) la metodología y herramientas de difusión y participación, que incluirán tanto sistemas de participación *on-line* como sesiones explicativas sobre el contenido de la ordenación futura y de las alternativas valoradas;
- e) y finalmente, las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado (también incluida su necesidad en el artículo 61.5.).

C. IDENTIFICACIÓN DE AGENTES SOCIALES Y CIUDADANÍA

1. CARACTERÍSTICAS DE LOS INTERVINIENTES

1. En primer lugar, cabe destacar que el proceso de participación que ha de seguirse en la redacción del presente instrumento debe ser abierto y accesible a toda la ciudadanía, y por tanto toda ella es un posible agente interviniente. No obstante, para garantizar una mínima participación real y efectiva se tratará de identificar una serie de agentes que previsiblemente pudieran estar más interesados en todo el proceso.

2. Es por ello que el Plan de Participación deberá garantizar, a través de medios de difusión suficientes, que el proceso de participación llegue a toda la ciudadanía, si bien se deberá invitar de manera expresa a los agentes que se enumeran en el apartado siguiente.

3. En todo caso, como ya se ha dicho, se trata de un proceso abierto, pudiéndose incorporar nuevos agentes a lo largo del proceso.

2. AGENTES IDENTIFICADOS

A continuación, se identifican los agentes que serán invitados de manera expresa al proceso de participación de este PEAU:

1. **El promotor: La propiedad Jesús Fernando San Miguel Izquierdo, DNI 13059038Y María Pilar Arregui Zamorano, DNI 15795912H y José María Arregui Zamorano, DNI 15842738Q.**
2. **El vecindario del concejo del Elcano. (afectados)**
3. **El Ayuntamiento de Egues (Como entidad dotada de competencia urbanística).**





FIRMADO POR

CARLOS DÍAZ DELGADO
07/01/2025 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/01/2025 a las 19:20
Nº de entrada 106 / 2025



FIRMADO POR

La persona interesada
CARLOS DÍAZ DELGADO
NIF 02651250V
07/01/2025

D. METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN

1. CRITERIOS BÁSICOS Y OBJETIVOS

1.a) Cumplir los criterios y objetivos establecidos en la legalidad vigente en materia de información y participación pública relativa a elaboración de los Planes Especiales de Ordenación Urbana y que se incluyen en el apartado B de esta memoria.

1.b) Transparencia en el proceso; en concreto:

- Establecer las reglas del juego del proceso de la participación y los límites existentes: ámbito de actuación, legislación vigente, plazos...

- Transmitir la información verazmente y con una escucha continuada.

- Distinguir los asuntos que son determinantes en el proceso de participación ciudadana y cuáles no.

- Realizar la devolución de las decisiones tomadas a la ciudadanía de manera motivada y ofrecer diferentes vías de acceso a todo el proceso

1.c) Momentos de participación adaptados a los procedimientos administrativos de tramitación

- Distinguir los tiempos iniciales previos a la aprobación inicial, de las fases posteriores.

- Determinar con claridad los tiempos de cada fase.

1.d) Alcance de la participación: por y para todos

- Integrar las necesidades municipales con las aportaciones de la población.

- Establecer una participación real que permita analizar las aportaciones de la población, siendo un proceso no excluyente, abierto a toda la población.

- Tener en cuenta los diferentes niveles de participación e integrarlos en el proceso a través de los diferentes agentes planteados.

- Utilización de medios adecuados que faciliten la participación activa.

- Adaptación de los materiales y presentaciones a todo tipo de públicos, cuidando el lenguaje y los tecnicismos utilizados, explicando los términos de manera clara, comprensible y al alcance de todos.

1.e) Búsqueda de una participación personalizada. El principal objetivo reside en la búsqueda de la participación real del conjunto de la ciudadanía. Se plantea la necesidad de provocar la participación, lo que supone identificar y debatir aquellos aspectos que realmente interesen a la ciudadanía; y por otro, encontrar los medios adecuados para la correcta difusión de las convocatorias.





FIRMADO POR

CARLOS DÍAZ DELGADO
07/01/2025 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/01/2025 a las 19:20
Nº de entrada 106 / 2025



FIRMADO POR

La persona interesada
CARLOS DÍAZ DELGADO
NIF 02651250V
07/01/2025

2. SISTEMAS Y MEDIOS PROPUESTOS

2.a) Sistemas de atención a la ciudadanía

Para involucrar al mayor número de personas y, en especial a aquellos que se vean más afectados por las decisiones tomadas durante el proceso de tramitación, se proponen:

- Reuniones de carácter general, abiertas a toda la población, con objeto de explicar cuestiones generales y particulares según el momento en que se inscriban. Se invitará de manera expresa a los agentes identificados en este Plan. En ellas se recabará además información, opiniones y deseos del conjunto de la población.

- Atención individualizada y continuada por parte del personal del equipo redactor a través del mail cdiazdel@gmail.com y vía telefónica 625025258.

2.b) Medios de difusión y material que facilite la participación para el seguimiento del programa de participación

Con carácter general para la difusión de la documentación del PPC se propone:

- Incorporar en la página web del Ayuntamiento el material de las sesiones que se planteen, así como la documentación aprobada inicialmente. *Previo a anuncio, o cartel, del tipo (escrito en azul):*

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA – SEGREGACIÓN DE PARCELA

P.E.A.U. PARCELA 55, ELCANO, VALLE DE EGÜES, NAVARRA



Se informa a todas las personas interesadas que la REUNIÓN INFORMATIVA Y PARTICIPATIVA se celebrará el próximo día 28 de enero de 2025 a las 17:00h. en la sede concejil Elcano, Calle del Rosario 17. Aquellas personas que quieran asistir a la reunión de participación deberán comunicarlo previamente con al menos tres días de antelación en la dirección de correo electrónico: cdiazdel@gmail.com (o por vía telefónica 625025258) para





FIRMADO POR

CARLOS DÍAZ DELGADO
07/01/2025 (según el firmante)

poder dimensionar adecuadamente el lugar de la reunión o, en su caso, para realizar varias reuniones participativas. Tras la reunión informativa y participativa se abrirá un período de 15 días hábiles para presentación de sugerencias.

• Invitación expresa, mediante los medios que considere adecuado el Ayuntamiento, de los agentes identificados, se recomienda el buzoneado.

Entre el material propuesto para facilitar la participación, si el Ayuntamiento lo estimase oportuno, se propone:

• La proyección de imágenes lo más claras y explicativas posibles que faciliten la comprensión, con medios digitales.

• Modelos estandarizados, elaborados por el equipo redactor, para todo tipo de tramitaciones que faciliten y simplifiquen la transmisión de información entre todos los agentes del proceso. Entre estos documentos se encuentran:

-Modelos para la redacción de sugerencias u observaciones del documento previo a la aprobación inicial.

-Modelos para presentar alegaciones al documento aprobado inicialmente.

1. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN

A continuación, se describen las acciones y pasos planteados en este Plan de Participación:

1. Difusión del presente Plan de Participación.
2. Sesión inicial abierta al público y con invitaciones de los agentes donde se plantean los objetivos y alternativas del PEAU, que se encuentran incluidas en el presente PPC.
3. Apertura de un periodo de 15 días naturales para la participación de la ciudadanía, donde podrán presentar sugerencias u opiniones de la sesión inicial.
4. Informe del equipo redactor acerca de las sugerencias recibidas; éste será estudiado con el Ayuntamiento y se pondrá a disposición de los participantes, según los medios indicados.

Este programa podrá adaptarse en función de las aportaciones y del devenir del proceso de participación.

2. CALENDARIO DEL PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN

Sesión inicial abierta al público	<ul style="list-style-type: none"> • 28 de enero a las 17:00h. en Calle del Rosario 17, Elcano
Periodo para presentación de sugerencias	<ul style="list-style-type: none"> • 15 días hábiles posterior a la sesión inicial.



SELLO

Registrado el 07/01/2025 a las 19:20
Nº de entrada 106 / 2025



FIRMADO POR

La persona interesada
CARLOS DÍAZ DELGADO
NIF 02651250V
07/01/2025





FIRMADO POR

CARLOS DÍAZ DELGADO
07/01/2025 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/01/2025 a las 19:20
Nº de entrada 106 / 2025



FIRMADO POR

La persona interesada
CARLOS DÍAZ DELGADO
NIF 02651250V
07/01/2025

B. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

1. En este programa se incluyen las alternativas elaboradas por el técnico que han sido utilizadas para presentar ante el ayuntamiento a fin de que se pudiera pronunciar sobre los mismas y conocer así sus criterios. En todo caso se han elaborado con las indicaciones recibidas desde el comienzo y estudio.

2. En ningún caso supone que puedan aparecer nuevas alternativas, surgidas del proceso de redacción y participación, y que versarán esencialmente sobre las siguientes cuestiones:

- Tipologías residenciales y servidumbre de vuelos.
- Geometría de las nuevas parcelas.
- Nuevos porcentajes de ocupación y edificabilidad.

3. ALTERNATIVA 1: Es el planeamiento actual.

- Tipología: Unifamiliar aislada
- Edificabilidad máxima: 502,275m²
- Parcela mínima (un tercio): 1.200,00 m²
- Ocupación: 20%

La parcela, que tiene varias edificaciones, no permite solicitar cédulas de habitabilidad para el programa construido de dos viviendas y que a su vez cumplen normativa de habitabilidad.

4. ALTERNATIVA 2: Se trata de cambiar el menor número de determinaciones urbanísticas de la parcela 55 para habilitar 2 viviendas sin demolición. Siendo los cambios mínimos necesarios:

- Tipología: Pareado. Se permite adosamiento de la edificación en uno de sus lados.
- Servidumbre de vuelos entre parcelas resultantes.
- Parcela mínima (un tercio): 669,7m² (2009,10*1/3)
- Ocupación: 30%

5. ALTERNATIVA 3: Mejoran las parcelas al darles un mayor número de frentes de parcela en diferentes viales públicos. Siendo los cambios mínimos necesarios:

- Tipología: Pareado. Se permite adosamiento de la edificación en uno de sus lados.
- Servidumbre de vuelos entre parcelas resultantes.
- Parcela mínima (un tercio): **669,7m²** (2009,10*1/3)
- Ocupación: **25%**
- Edificabilidad: **0,33%**

Edif. Máx actual parcela 55: 502,275m²

Edif. Máx propuesta parcela 55: 663,00m²

Aumento de edificabilidad: 663,00-502,275= **160,73m²**





FIRMADO POR

CARLOS DÍAZ DELGADO
07/01/2025 (según el firmante)

6. A continuación, se incluye una presentación gráfica de las alternativas planteadas.



SELLO

Registrado el 07/01/2025 a las 19:20
Nº de entrada 106 / 2025



FIRMADO POR

La persona interesada
CARLOS DÍAZ DELGADO
NIF 02651250V
07/01/2025





FIRMADO POR

CARLOS DIAZ DELGADO
07/01/2025 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/01/2025 a las 19:20
Nº de entrada 106 / 2025



FIRMADO POR

La persona interesada
CARLOS DIAZ DELGADO
NIF 02651250V
07/01/2025

C. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA

1. La viabilidad económica de las previsiones del PEAU remite a la viabilidad de la parcela 55. Para su estudio se utilizará –tal como es habitual entre los promotores urbanos- el método de los valores residuales, por el cual determina el importe máximo que se puede abonar en la compra del suelo.

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.

3. En este caso se estudia la viabilidad económica de la operación en dos casos: según los parámetros sin aumentar la edificabilidad (alternativa 1) y con el incremento de edificabilidad propuesta (alternativas 2 y 3).

1. METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DEL VALOR RESIDUAL DEL SUELO

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

$$V_r = V_v / k - V_c; \text{ donde } k=1,4$$

2. De este modo se dispone del valor residual que deja cada m² de un uso determinado para la compra de un solar; es decir de una parcela ya urbanizada. Habitualmente hay que tener en cuenta que el 10% del aprovechamiento le corresponde al Ayuntamiento de Esteribar, teniendo en cuenta que este porcentaje se aplica al incremento de edificabilidad.

3. Para conocer el importe que puede destinarse a la compra de suelo bruto habrá que calcular en primer lugar el valor residual que da el conjunto de la edificación prevista. A esa cantidad habrá que descontar el conjunto de las cargas urbanizadoras que debe sufragar; el resto será el valor que hubiera podido destinarse a la compra del suelo bruto. Además, bastará dividir esa cifra por la superficie de la parcela con derecho a aprovechamiento urbanístico para obtener el precio que se puede pagar por cada m².

2. CÁLCULO DEL VALOR RESIDUAL QUE PROPORCIONA CADA USO PARA LA COMPRA DE UN SOLAR

Los valores de venta de las distintas tipologías y el valor de construcción se toman del correspondiente estudio de mercado y son estimaciones. En las tablas siguientes se detallan esos valores:

	V v	C em	K	V r
USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICIOS	Valor en venta en €/m ² construido	coste de ejecución material €/m ² construidos	coeficiente	Valor residual del suelo urbanizado
Vivienda unifamiliar aislada.	2.500,00	1.550,00	1,4	235,71 €/m ²





FIRMADO POR

CARLOS DÍAZ DELGADO
07/01/2025 (según el firmante)

USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICIOS	V v	C em	K	V r
	Valor en venta en €/m ² construido	coste de ejecución material €/m ² construidos	coeficiente	Valor residual del suelo urbanizado
Vivienda unifamiliar pareada.	2.425,00	1.550,00	1,4	182,14 €/m ²

3. CÁLCULO DEL COSTE MÁXIMO QUE PUEDE TENER EL SUELO BRUTO EN CADA UNA DE LAS UNIDADES.

1. Como se ha indicado exponer la metodología que se sigue en este estudio, es necesario calcular el valor residual que proporciona el conjunto de las edificaciones previstas y restar las cargas urbanizadoras que le corresponden. En la tabla de la página siguiente se expone el cálculo de la viabilidad de la operación. Lógicamente son solo unos datos orientativos, que permiten hacer una aproximación inicial a la viabilidad de todas las alternativas planteadas en este Plan

2. Para su cálculo hay que tener en cuenta que no existen los gastos de derribo, urbanización e indemnizaciones.

3.1. VIABILIDAD ALTERNATIVA 1 (PLANEAMIENTO ACTUAL)

Sup. Suelo Derecho Aprovech.	Tipología edificatoria	m ² constr.	m ² pavim.	m ² zonas verdes	nº viviendas	valor residual bruto (€)	costes urbanización (€)	costes derribo (€)	valor máximo compra suelo (€)	valor máximo compra m ² suelo (€)
2.009,10	Viv. Unif. Aislada	502,24	0	0	1	118.385,14	0	0	118.385,14	58,92
	Viv. Unif. Pareada	0			0					

3.2. VIABILIDAD ALTERNATIVA 2 (PLANEAMIENTO PROPUESTO SIN AUMENTO DE EDIFICABILIDAD)

Sup. Suelo Derecho Aprovech.	Tipología edificatoria	m ² constr.	m ² pavim.	m ² zonas verdes	nº viviendas	valor residual bruto (€)	costes urbanización (€)	costes derribo (€)	valor máximo compra suelo (€)	valor máximo compra m ² suelo (€)
2.009,10	Viv. Unif. Aislada	0	0	0	0	91.479,43	0	0	91.479,43	43,58
	Viv. Unif. Pareada	502,24			2					



FIRMADO POR

La persona interesada
CARLOS DÍAZ DELGADO
NIF 02651250V
07/01/2025

SELLO

Registrado el 07/01/2025 a las 19:20
Nº de entrada 106 / 2025



FIRMADO POR

CARLOS DÍAZ DELGADO
07/01/2025 (según el firmante)

3.3. VIABILIDAD ALTERNATIVA 3 (PLANEAMIENTO PROPUESTO CON AUMENTO DE EDIFICABILIDAD)

Sup. Suelo Derecho Aprovech.	Tipología edificatoria	m ² constr.	Increm. Edif.	CESIÓN 10% del incremento	nº viviendas	valor residual bruto (€),	costes urbanización (€)	costes derribo (€)	valor máximo compra suelo (€)	valor máximo compra m ² suelo (€)
2.009,10	Viv. Unif. Aislada	0	160,76	0	0	117.832,59	0	0	117.832,59	56,13
	Viv. Unif. Pareada	663,00		16,076	2					

Como puede concluirse de este estudio, la alternativa 3, con una menor ocupación de parcela respecto a la alternativa 2, y no pierde tanto valor el suelo con el cambio de tipología inicial.



SELLO

Registrado el 07/01/2025 a las 19:20
Nº de entrada 106 / 2025

En Pamplona a 07 de ENERO de 2025

DÍAZ
DELGADO
CARLOS -
02651250V

Firmado digitalmente por
DÍAZ DELGADO
CARLOS - 02651250V
Fecha: 2025.01.07
19:11:14 +01'00'

Carlos Díaz Delgado arquitecto 3682 COAVN.



FIRMADO POR

La persona interesada
CARLOS DÍAZ DELGADO
NIF 02651250V
07/01/2025

