

REF: MEN-26/0161

P304 Po1 UE 3.34 (17)

**AYUNTAMIENTO DE MENDIGORRIA**

**ASUNTO:** INFORME SOBRE DIVISIÓN DE LA UNIDAD U.E.-3.34 DE LAS NNSS PARA INDEPENDIZAR LA PARCELA 304 DEL POLÍGONO 1, A PETICIÓN DEL AYUNTAMIENTO.

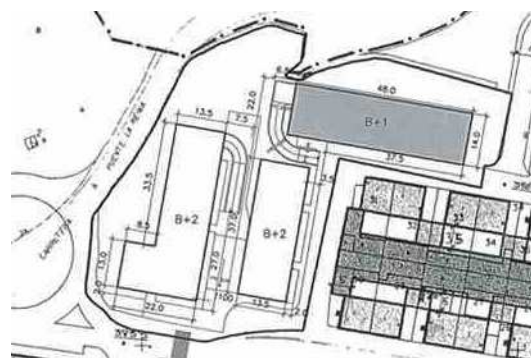
*(Registro Salida Ayto.: 04/03/2026; Registro Entrada ORVE: 05/03/2026)*

El Ayuntamiento de Mendigorria solicita de este servicio un documento técnico para tramitar la división de la U.E.-3.34 con el fin de segregar y vender la parcela 304 del polígono 1.

Previamente conviene recordar que la parcela se emplaza según las Normas Subsidiarias en suelo urbano incluida en la unidad de ejecución UE 3.34, que fue objeto de un Estudio de Detalle (en vigor desde el 03/10/2007) y cuya finalidad era el cambio de uso con reordenación de volúmenes edificatorios, alineaciones y alturas.

En base a esta nueva ordenación se tramitó un proyecto de reparcelación voluntaria, cuya aprobación definitiva se realizó el 27/08/2008. Posteriormente se tramitó el proyecto de urbanización de la unidad, si bien este servicio no tiene constancia de su aprobación definitiva.

De los distintos instrumentos de planeamiento vigentes referidos anteriormente se extractan los siguientes datos de partida, señalando que la parcela 304 se corresponde con la parcela 1 de la reparcelación:



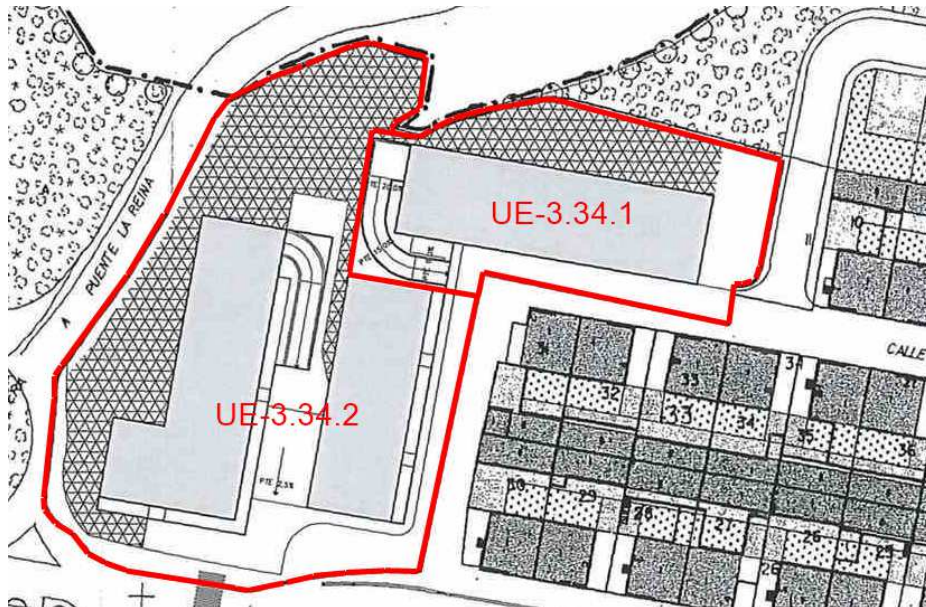
Plano de Alineaciones y Alturas ED

REF: MEN-26/0161

P304 Po1 UE 3.34 (17)

- Uso: Vivienda libre unifamiliar adosada
- Alturas: B+1
- Edificabilidad máxima: 987,60 m<sup>2</sup>
- Participación en la unidad: 25,85%
- Número máximo de viviendas: No se establece

Con todos estos datos de partida, una primera propuesta de división de la unidad podría ser la que se adjunta a continuación:

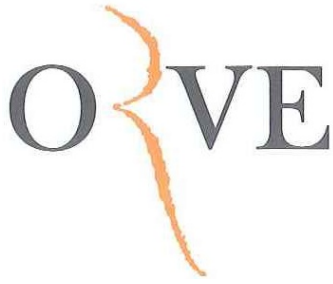


Si bien, deberá comprobarse previamente si las cargas de urbanización de la subunidad UE-3.34.1 se corresponden con el 25,85% del global, es decir, que según se refleja en el proyecto de reparcelación:

Cargas de Urbanización UE-3.34	150.000 € en EM
Cargas de Urbanización UE-3.34.1 (25,85%)	38.775 € en EM

Así mismo, deberá comprobarse si en la cuenta de liquidación que figura en el proyecto de reparcelación se han liquidado los costes relativos a las indemnizaciones por derribos, gastos de gestión, etc.:

Edificación parcela 11	17.066 €
Edificación parcela 13	51.540 €
Obras derribos edificaciones existentes	11.515 €
Proyecto de reparcelación	2.500 €
Proyecto de urbanización	15.000 €



OFICINA DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS  
C/ García Goyena nº 22, bajo (Casco Antiguo)  
31300 - TAFALLA

**COMARCA DE TAFALLA**

Tfno.: 948755034  
email: orvetafalla@gmail.com

REF: MEN-26/0161

P304 Po1 UE 3.34 (17)

Y finalmente, deberá comprobarse si se ejecutó el convenio urbanístico adjunto al proyecto de reparcelación, por el que se materializaba en metálico la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico de la unidad, valorado en 61.881,10 € (sep. 2008).

Una vez se hayan realizado las comprobaciones señaladas, podrá llevarse a cabo una redelimitación de la unidad ajustada a las obligaciones de los propietarios.

Es cuanto tengo que informar.

Tafalla, a 16 de marzo de 2026

El Arquitecto:

Juan Cruz Lasheras Guilzu