



CTV
INGENIERIA
CONSULTORÍA - PROYECTOS



PROYECTO REPARCELACIÓN:

PARCELA "b.10.32.1" - AZPEITIA

PROMOTORES:

LANDETA BURDIN LANAK BERRIA, S.L.
FUNDACIÓN TECNALIA RESEARCH & INNOVATION



SITUACIÓN:

POLÍGONO ANARDI, 9 - BAJO
CP.: 20730 - AZPEITIA (GIPUZKOA)

INGENIERO INDUSTRIAL:

CARLOS TEMPLADO VALLEJO

ARQUITECTO:

FRANCISCO JAVIER RUIZ IGLESIAS

NOVIEMBRE 2024



CTV
INGENIERIA
CONSULTORÍA - PROYECTOS



PROYECTO DE REPARCELACIÓN PARCELA "b.10.32.1" del AU "32 ANARDI"

AZPEITIA

ESKU12c5e8bb-bea0-4c1f-bbde-758f161a0269



CTV
INGENIERIA
CONSULTORÍA - PROYECTOS



INDICE

PROYECTO DE REPARCELACIÓN PARCELA "b.10.32.1" del AU "32 ANARDI"	2
1.-MEMORIA	4
1.1.-OBJETO	4
1.2.- ENCARGO Y EQUIPO REDACTOR	4
1.3.-CIRCUNSTANCIAS O ACUERDOS QUE MOTIVAN LA REPARCELACIÓN Y PECULIARIDADES QUE CONCURREN	5
1.3.1.-Planeamiento aplicable	5
1.3.2.-Sistema de gestión	5
1.3.3.-Programa de Actuación Urbanizadora	6
1.4.- DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE.	6
1.5.-CRITERIOS UTILIZADOS PARA LA DEFINICIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS AFECTADOS	6
1.5.1.-OBLIGACIONES COMO ACTUACIÓN DE DOTACIÓN.	7
1.6.-CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS SOLARES O SUPERFICIES ADJUDICADAS Y CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.	8
1.6.1.-CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS PARCELAS ADJUDICADAS.	8
1.6.2.-DETERMINACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	8
1.6.3.-CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.	8
1.7.-CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS EDIFICIOS Y DEMÁS ELEMENTOS O DERECHOS QUE DEBAN EXTINGUIRSE, Y DE LAS CARGAS CORRESPONDIENTES A LOS ADJUDICATARIOS. DERECHOS DE REALOJO.	9
1.8.-CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	9
2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS CON EXPRESIÓN DE LA NATURALEZA Y CUANTÍA DE SU DERECHO.	10
2.1.-RELACIÓN DE PROPIETARIOS	10
2.2.-RELACIÓN DE INTERESADOS	10
3. RELACIÓN DE FINCAS INICIALES	11
4. DESCRIPCIÓN DE PARCELAS RESULTANTES, CON EXPRESIÓN DE LA EDIFICABILIDAD QUE A CADA UNA CORRESPONDE.	12
4.1.- DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES	12
4.2.-CONSTITUCIÓN, SUSTITUCIÓN Y/O EXTINCIÓN DE CARGAS	16
4.2.1.- Extinción y sustitución de cargas	16
4.2.2.-Constitución de cargas	16
5.-DOCUMENTACIÓN ANEXA	17
5.1.-ANEXO 1 - CUADROS RESUMEN	17
5.1.1.- PARÁMETROS DE DOMINIO	17
5.1.2.- PARCELAS RESULTANTES	17
5.1.3.-CUADRO DE LIQUIDACIÓN ECONÓMICA	18
5.2.- ANEXO 2 - INFORME DE VALORACIÓN	19
5.3.-ANEXO 3 – VALORACIÓN CARGA URBANIZACIÓN	25
5.4.-ANEXO 4 – JUSTIFICANTES ABONO 15% PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS URBANÍSTICAS.	25
5.5.-ANEXO 5 - DOCUMENTACIÓN GRÁFICA	26

1.-MEMORIA

1.1.-OBJETO

El objeto del presente Proyecto de Reparcelación es distribuir equitativamente entre los interesados, Landeta y Fundación Tecnalia, los beneficios y cargas de la ordenación urbanística prevista en el estudio detalle de la parcela "b.10.32.1" del AU 32 "Anardi" aprobado definitivamente mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 10 de septiembre de 2024 (BOG, nº 3, de 9 de octubre de 2024), regular la configuración de las fincas para adaptarlas a dicho instrumento de ordenación, situando su aprovechamiento en las zonas previstas en tal planeamiento como aptas para la edificación, y determinar las cesiones de suelo que corresponden a la Administración actuante.

Para ello, el presente Proyecto de Reparcelación prevé la subrogación de las fincas aportadas por las parcelas resultantes ajustadas al planeamiento, con adjudicación de las mismas a los propietarios de los primitivos derechos y a la Administración competente en la parte que le corresponde, todo ello conforme a la normativa vigente.

La regulación del proyecto de reparcelación como instrumento de gestión urbanística se encuentra básicamente plasmada en los artículos 42 a 49 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo de la CAPV. Es de destacar así mismo que con arreglo a lo señalado en el artículo 10 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, los proyectos de reparcelación regulados por la ley citada se tramitarán y aprobarán de acuerdo a lo señalado en el Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto por el que se aprueba Reglamento de Gestión Urbanística. Conviene, a nuestros efectos, transcribir parcialmente el contenido del artículo 172 de ese último cuerpo legal que identifica las determinaciones obligadas de dicho proyecto, siendo éstas las siguientes:

1. *Descripción de la finca y propiedad de partida así como expresión de las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que pudieran afectarla; la expresión de los propietarios y su participación en el proyecto.*
2. *Descripción de las fincas resultantes, titulares a quienes se adjudiquen y concepto en que lo fueren, así como las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que las afecten, por no ser incompatibles con el planeamiento.*
3. *Localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezca el plan.*
4. *Compensaciones en metálico, si fuesen procedentes por diferencias en las adjudicaciones.*

En relación al título para la inscripción del proyecto de equidistribución, resulta de aplicación el Real Decreto 1093/97, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

1.2.- ENCARGO Y EQUIPO REDACTOR

El presente documento ha sido redactado por:

Landeta Burdin Lanak Berria, S.L. y Fundación Tecnalia Research & Innovation encarga el presente documento que tiene por objeto la redacción del proyecto de reparcelación de la indicada parcela.

D. CARLOS TEMPLADO VALLEJO

Ingeniero Industrial colegiado en el C.O.I.I. Gipuzkoa con nº 3.401.

D. FCO. JAVIER RUIZ IGLESIAS

Arquitecto colegiado en el COAVN con nº 650.722.

1.3.-CIRCUSTANCIAS O ACUERDOS QUE MOTIVAN LA REPARCELACIÓN Y PECULIARIDADES QUE CONCURREN

1.3.1.-Planeamiento aplicable

El PGOU de Azpeitia fue aprobado definitivamente en Septiembre de 2013.

Este PGOU contiene entre sus determinaciones urbanísticas la delimitación del Ámbito AU 32 ANARDI, y dentro del mismo, la actuación de dotación industrial AD 32.1. para la parcela de suelo urbano no consolidado b.10.32.1

El ámbito objeto del presente Proyecto de Reparcelación se corresponde con dicha o parcela b.10.32.1

Asimismo, el PGOU prevé la necesidad de tramitar un estudio de detalle que defina las condiciones reguladoras de los parámetros de edificación. En cumplimiento de dicha obligación, se redactó el estudio de detalle de la parcela b.10.32.1, que fue aprobado definitivamente mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 10 de septiembre de 2024, En el mismo estudio de detalle se definen dos edificaciones físicamente desvinculadas que serán objeto del presente proyecto.

1.3.2.-Sistema de gestión

A efectos de gestión y de conformidad con lo establecido en el artículo 137 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo de País Vasco, esta parcela constituye una Actuación de Dotación, en la que la actuación está dirigida al levantamiento de las cargas dotacionales y a la distribución de la edificabilidad atribuida por el PGOU de Azpeitia entre las dos parcelas lucrativas resultantes.

Dado que el ámbito del proyecto de reparcelación lo constituye solamente la parcela b.10.32.1 y que se trata de una parcela en proindiviso entre Tecnalia y Landeta, de conformidad con el artículo 157 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, se considerará como "propietario único" a los efectos de gestión.

En este sentido, al tratarse de un Proyecto de Reparcelación en el que el levantamiento de la carga dotacional corresponde exclusivamente a Tecnalia y Landeta como copropietarios (y como propietario

único a efectos de gestión) no es precisa la constitución de la Junta de Concertación por lo que directamente se formula para su tramitación el presente documento que se limitará a describir las nuevas parcelas resultantes y determinar el levantamiento de la carga dotacional,

1.3.3.-Programa de Actuación Urbanizadora

La urbanización **necesaria** es mínima, limitándose a los terrenos destinados a los espacios libres, aparcamiento, viales y aceras con una superficie total de 467,04 m². El presupuesto de urbanización asciende a 53.987,50 € por lo que no es preciso formular Proyecto de Urbanización (art. 195.1 de la Ley 2/2006 de 30 de junio), siendo suficiente, en su caso, el Proyecto de Obras complementarias de urbanización (artículo 196 de la Ley 2/2006, de 30 de junio). Si bien quedaría admitida la tramitación de proyectos de urbanización independientes a fin de agilizar la gestión.

Tampoco debe formularse Programa de Actuación Urbanizadora puesto que no nos encontramos ante una actuación integrada, sino ante una actuación de dotación.

1.4.- DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE.

El ámbito de actuación definido por el planeamiento general está situado en la zona industrial noreste de Azpeitia.

El vigente Plan General de Azpeitia ordena la "AU 32 ANARDI", y formando parte de la misma, define una actuación de dotación para la b.10.32.1, categorizado como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada. Cuya ordenación se remite al indicado estudio de detalle del ámbito y que tiene una superficie de 7.784 m². , propiedad de Landeta y Tecnalia.

Esta parcela, actualmente de dos propietarios privados, se corresponde con la superficie aportada al presente proyecto de reparcelación.

Actualmente la parcela se encuentra sin edificar.

Del presente proyecto de reparcelación resultarán dos parcelas lucrativas y dos parcelas destinadas al levantamiento de la carga dotacional que serán adjudicadas al Ayuntamiento de Azpeitia.

1.5.-CRITERIOS UTILIZADOS PARA LA DEFINICIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS AFECTADOS

A efectos de determinar los derechos iniciales afectados por la presente reparcelación, se han seguido los preceptos derivados de la vigente Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Así, de conformidad con lo establecido en el artículo 44.2 de dicho texto legal

"el derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de la aprobación de la delimitación de la unidad de ejecución. No obstante, los propietarios podrán optar por unanimidad por un criterio distinto".

De conformidad con este criterio, el derecho de los propietarios será proporcional a la superficie aportada por cada uno de los copropietarios al presente proyecto de reparcelación, prevaleciendo la superficie real sobre la registral, y de conformidad con el Apartado 5 del presente proyecto.

La titularidad se ha determinado en base a la inscripción que consta en el Registro de la Propiedad, cuya nota simple se adjunta en el apartado 3.

1.5.1.-OBLIGACIONES COMO ACTUACIÓN DE DOTACIÓN.

En virtud de lo preceptuado en el artículo 27 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, según la redacción dada por la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, corresponde al Ayuntamiento su participación objeto de cesión en el aprovechamiento urbanístico previsto en el planeamiento vigente, viéndose reducidos los derechos iniciales de los propietarios en un 15% a favor de la Administración municipal.

En el Estudio de Detalle de la parcela se hacía mención a la obligación de cesión del 15% de Edificabilidad y en concreto se citaba en la página 20:

“Atendiendo al artículo 25.1.b se plantea la cesión correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística según lo dispuesto en el artículo 27 LvSU mediante la **cantidad económica sustitutoria correspondiente.**”

El propio estudio de detalle desarrollaba y cuantificada seguidamente la valoración cuyo extracto se acompaña como ANEXO 2 al presente documento.

La propuesta fue aceptada por el acto de aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

La parte de valoración de la cantidad económica sustitutoria correspondiente al 15% de participación de la comunidad en las plusvalías económicas ascendía a la cantidad de 67.938,66 € y fue abonada en la fase del estudio de detalle.

Se adjuntan los justificantes de los abonos dentro del anexo 4 en el apartado 5 del presente documento.

También como actuación de dotación tiene las siguientes obligaciones:

De acuerdo al artículo 25.2 de la LvSU, y existiendo el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos (DEU), que regula las indicaciones del artículo 79.1 de la LvSU, se atenderá a este DEU para la cesión dotacional, en concreto:

Artículo 6.– Estándares mínimos para reserva de terrenos destinado a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado de actuaciones integradas y de dotación por incremento de edificabilidad.

...
...

2.– En el suelo urbano no consolidado, en las dos categorías previstas en el apartado anterior, en las que el uso predominante sea distinto del residencial, el planeamiento urbanístico establecerá, como mínimo, los siguientes estándares:

a) Una reserva de suelo para zonas verdes y espacios libres equivalente al 6% de la superficie total del área o actuación de dotación pudiendo destinarse la mitad de ella a aparcamientos públicos.



b) Cuando el uso predominante sea el terciario, se reservarán, como mínimo, 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas, en parcelas de titularidad privada.

c) Para vegetación, habrá de preverse la plantación o conservación de un árbol y por cada incremento de 100 metros cuadrados de construcción.

Cumplimiento art.6.2.a) D.E.U.

Superficie total del área: 7.784 m².

6% sobre la totalidad del área = 7.784 x 0,06 = 467,04 m².

Este espacio se cederá urbanizado al ayuntamiento en cumplimiento de la reserva de 5 plazas de aparcamiento consideradas en el P.G.O.U, cumplimentación de viales y espacios libres.

Se constituirá una afección real en garantía del cumplimiento de la ejecución de obras de urbanización en favor del Ayuntamiento de Azpeitia que ascenderá a un importe total de 53.987,50€ que podría ser substituido por aval bancario si el ayuntamiento decidiese que la ejecución de urbanización la asuman los propietarios para el desarrollo de la parcela.

Al resto de apartados de plantación de arboles y aparcamientos indicados en el D.E.U. se le dará cumplimiento en el interior del ámbito.

1.6.-CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS SOLARES O SUPERFICIES ADJUDICADAS Y CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

1.6.1.-CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS PARCELAS ADJUDICADAS.

A cada propietario se le asignará edificabilidad en m²(t)/m²s en función del porcentaje de parcela que aporte. Al tratarse de una parcela origen que dispone para todo el ámbito la misma edificabilidad, la misma tipología y los mismos usos edificatorios no procede la valoración de las parcelas adjudicadas, ya que en ambos casos disponen del mismo ratio de edificabilidad lucrativa por m² de suelo aportado.

1.6.2.-DETERMINACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Al tratarse de la misma tipología y usos edificatorios no procede la aplicación de coeficientes de ponderación para la equidistribución, ya que una unidad superficial de edificabilidad tiene el mismo valor en las dos fincas resultantes del presente proyecto de reparcelación.

1.6.3.-CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

La ubicación de cada una de las parcelas resultantes se ha realizado por acuerdo unánime entre los actuales propietarios de la parcela aportada al proyecto de reparcelación.

1.7.-CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS EDIFICIOS Y DEMÁS ELEMENTOS O DERECHOS QUE DEBAN EXTINGUIRSE, Y DE LAS CARGAS CORRESPONDIENTES A LOS ADJUDICATARIOS. DERECHOS DE REALOJO.

La parcela está libre de edificaciones o infraestructuras a demoler. Tampoco dispone de elementos ni edificaciones fuera de ordenación que puedan obligar a realojos.

1.8.-CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

De acuerdo con lo preceptuado en el art. 100 del Reglamento de Gestión Urbanística, en la Cuenta de Liquidación Provisional se establece, con costes reales, un saldo provisional de los gastos de ejecución de la unidad. Todo propietario, al que le sea adjudicado un aprovechamiento, deberá satisfacer el saldo que resulte de esta cuenta en función a tal adjudicación.

Conforme al apartado 1.5.1. del presente documento, se computa como

Cantidad económica sustitutoria correspondiente al 15% de participación de la comunidad en las plusvalías económicas asciende a 67.938,66 €. Ya abonada como se ha indicado, en fase de estudio de detalle y cuyos justificantes de pago se adjuntan en el anexo 4 dentro del apartado 5 del presente documento.

Se computan como cargas de urbanización de la unidad, de acuerdo con la estimación realizada anexa al presente documento se cuantifica en 53.987,50 euros, excluido el I.V.A.

La cifra total obtenida es únicamente provisional, por lo que solamente goza del carácter orientativo que le otorga el artículo 127.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, a cuenta de la futura liquidación definitiva.

Por tanto, los errores y omisiones que se adviertan, así como las rectificaciones que se estimen procedentes se tendrán en cuenta en la liquidación definitiva, pero en modo alguno suspenderán la exigibilidad de los saldos provisionales que se aprueben con el presente Proyecto.

La posibilidad de introducir futuras modificaciones a los saldos obtenidos en la cuenta de liquidación provisional, a fin de ajustar la misma a los gastos reales producidos, implica que lo verdaderamente relevante a estos efectos sea el porcentaje del total con el que participa cada propietario resultante en los costes de urbanización de la Unidad objeto de reparcelación, toda vez que dicho porcentaje resulta inmutable y permitirá deducir el saldo definitivo de cada parcela y propietario.

2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS CON EXPRESIÓN DE LA NATURALEZA Y CUANTÍA DE SU DERECHO.

2.1.-RELACIÓN DE PROPIETARIOS

De conformidad con manifestado en el apartado 1, la parcela objeto del presente proyecto de reparcelación es propiedad de las siguientes mercantiles:

FUNDACIÓN TECNALIA RESEARCH&INNOVATION

Propietaria del 68,421% en proindiviso del total de la parcela "b.10.32.1" de AZPEITIA.
Fundación con domicilio en Parque Científico y Tecnológico de Gipuzkoa, Mikeletegi Pasalekua 2, 20009 Donostia- San Sebastián (Gipuzkoa) y provista de CIF G-48975767 ("Tecnalia"), debidamente representada en este acto por Dña. Idoia Juaristi Alberdi, con DNI 34.102.049-H, en calidad de Directora de ECOFIN, actuando en virtud de poder que asegura vigente según escritura autorizada por el Notario de Bilbao D. Jaime Fernández Ostolaza, con fecha 16 de diciembre de 2021 y nº 1.886 de su protocolo 1 .

LANDETA BURDIN LANAK BERRIA 31,579%

Propietaria del 31,579% en proindiviso del total de la parcela "b.10.32.1" de AZPEITIA.
Sociedad con domicilio en Barrio Lasao, Anardi Area, 9, Azpeitia (Guipúzcoa) y provista de CIF B-75211136 ("Landeta"), debidamente representada en este acto por D. Beñat Arrizabalaga Alberdi, en su condición de administrador único.

2.2.-RELACIÓN DE INTERESADOS

AYUNTAMIENTO DE AZPEITIA

Domicilio en plaza Nagusia, 5. AZPEITIA. (Guipuzcoa), y con CIF.-P2001900F.

3. RELACIÓN DE FINCAS INICIALES

Se adjunta a continuación extracto de Nota simple registral vigente:

<http://www.registradores.org>



RAFAEL STAMPA CASTILLO, Registrador de la Propiedad de esta Villa de Azpeitia y su distrito hipotecario:

CERTIFICO: Que en virtud del precedente documento, he examinado los libros del Registro a mi cargo, y de ellos **RESULTA:**

Que la finca de que se certifica tiene, según el Registro, las siguientes descripción, título y cargas:

CODIGO REGISTRAL UNICO: 20001001121125
Finca número: 18883 de AZPEITIA

DESCRIPCION:

RUSTICA: Terreno sembradio y manzanal llamado GOIKO SORUA, radicante en el barrio de Lasao, jurisdicción de Azpeitia, de cabida, de sesenta y cinco áreas sesenta y dos centiáreas, confinante por Norte, con terrenos de la casería Garachabal; Sur, con los de la casería Añardi de Juan Orbegoza; Este, con terreno de la Caja de Ahorros Provincial de Guipúzcoa; y Oeste, con los de la casería Añardi de José Odriozola.

La PARCELA en la que se ubica no se halla coordinada gráficamente con el catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, en redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de junio.

TITULO:

Titular/es:

La entidad "LANDETA BURDIN LANAK BERRIA, S.L.", con CIF número B75211136, en cuanto a una participación indivisa de TREINTA Y UN ENTEROS Y CINCUENTA Y OCHO CENTESIMAS POR CIENTO y la entidad "FUNDACION TECNALIA RESEARCH & INNOVATION", con CIF número G48975767, en cuanto a una participación indivisa de SESENTA Y OCHO ENTEROS CUARENTA Y DOS CENTESIMAS POR CIENTO, son dueñas de la finca que se certifica, por COMPRAVENTA, mediante escritura otorgada en Zarautz el veintinueve de octubre de dos mil veinticuatro ante el Notario don Félix María González de Echavarri Ara como sustituto por imposibilidad accidental de su compañero de residencia Angel María Moreno Gallego, número de protocolo 1269, y traslado mediante instancia suscrita por doña Idoia Juaristi Alberdi y don Beñat Arrizabalaga Alberdi en Azpeitia el día 13 de enero de 2025; acompañada de -certificación expedida por don Ander Cestona Unanue, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Zestoa, con el visto bueno del Alcalde, en Zestoa el día trece de marzo de dos mil veinticinco -y otra certificación expedida por doña Nagore Alkorta Elorza, Alcalde del Ayuntamiento de Azpeitia, el día veintiséis de marzo de dos mil veinticinco; que motivaron la inscripción 1ª de la finca número 18883 de AZPEITIA.

CARGAS:

Se halla LIBRE DE CARGAS.



C.S.V.: 220001995524F89C

| WWW.REGISTRADORES.ORG |

Pág: 1 de 3



CTV
INGENIERIA
CONSULTORIA - PROYECTOS



4. DESCRIPCIÓN DE PARCELAS RESULTANTES, CON EXPRESIÓN DE LA EDIFICABILIDAD QUE A CADA UNA CORRESPONDE.

4.1.- DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

PARCELA P1

Descripción:

Finca urbana industrial calificada con la referencia P1

De forma aproximadamente rectangular tiene una superficie de 5.938,40 m², con una superficie edificable de 2.736,84 m² de la que dispone de un máximo de ocupación de suelo de 1.950 m² pudiendose destinar el resto a entreplantas.

Linderos:

Norte: Terrenos de labrantío.

Sur: Viales del área de Anardi.

Este: Terrenos de zona bosque.

Oeste: Parcela P2 resultante de la presente reparcelación.

Cargas:

Libre de cargas.

Afección real:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 178 del Reglamento de Gestión Urbanística y a efectos de lo dispuesto en el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, queda constituida la siguiente afección real:

Garantía del cumplimiento de la ejecución de las obras de urbanización, a favor del Ayuntamiento de Azpeitia, ascendiendo a un importe total provisional de 36.938,79 € y participando esta parcela en tales gastos en un porcentaje del 68,421%.

Adjudicatario

FUNDACIÓN TECNALIA RESEARCH & INNOVATION

PARCELA P2

Descripción:

Finca urbana industrial calificada con la referencia P2

De forma aproximadamente trapezoidal tiene una superficie de 1.378,56 m², con una superficie edificable de 1.263,16 m² de la que dispone de un máximo de ocupación de suelo de 900 m² pudiendose destinar el resto a entreplantas.

Linderos:

Norte: Terrenos de labrantío.

Sur: Viales del área de Anardi.

Este: Parcela P2 resultante de la presente reparcelación.

Oeste: Edificación industrial perteneciente al mismo adjudicatario

Cargas:

Libre de cargas.

Afección real:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 178 del Reglamento de Gestión Urbanística y a efectos de lo dispuesto en el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, queda constituida la siguiente afección real:

Garantía del cumplimiento de la ejecución de las obras de urbanización, a favor del Ayuntamiento de Azpeitia, ascendiendo a un importe total provisional de 17.048,71 € y participando esta parcela en tales gastos en un porcentaje del 31,579%.

Adjudicatario

LANDETA BURDIN LAN BERRIA, S.L.

ESKU12c5e8bb-bea0-4c1f-bbde-758f161a0269



CTV
INGENIERIA
CONSULTORÍA - PROYECTOS



PARCELA P3

Descripción:

Parcela no edificable denominada P3, de cesión para uso y dominio público al municipio de Azpeitia con destino espacios libres.

De forma alargada tiene una superficie de 251,09 m².

Linderos:

Norte: Parcela P1 resultante de la presente reparcelación.

Sur: Viales del área de Anardi.

Este: Terrenos zona bosque.

Oeste: Parcela P4 resultante de la presente reparcelación.

Cargas:

Libre de cargas

Afección real:

Dado su carácter de espacio libre la presente parcela queda excluida de participación en costes de urbanización, no constituyéndose afección real sobre la misma.

Adjudicatario

AYUNTAMIENTO DE AZPEITIA.

ESKU12c5e8bb-bea0-4c1f-bbde-758f161a0269

PARCELA P4

Descripción:

Parcela no edificable denominada P4, de cesión para uso y dominio público al municipio de Azpeitia con destino vialidad.

De forma alargada tiene una superficie de 215,95 m².

Linderos:

Norte: Parcela P1 resultante de la presente reparcelación.

Sur: Viales del área de Anardi.

Este: Parcela P3 resultante de la presente reparcelación..

Oeste: Viales del área de Anardi.

Cargas:

Libre de cargas

Afección real:

Dado su carácter de espacio libre la presente parcela queda excluida de participación en costes de urbanización, no constituyéndose afección real sobre la misma.

Adjudicatario

AYUNTAMIENTO DE AZPEITIA.

ESKU12c5e8bb-bea0-4c1f-bbde-758f161a0269

4.2.-CONSTITUCIÓN, SUSTITUCIÓN Y/O EXTINCIÓN DE CARGAS

4.2.1.- Extinción y sustitución de cargas

Del examen de la descripción registral de las finca afectada se desprende que se halla libre de cargas.

4.2.2.-Constitución de cargas

De acuerdo con lo preceptuado en los artículos 174.4 y 114 del Reglamento de Gestión Urbanística y a efectos de lo dispuesto en el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, las parcelas privatizables del presente proyecto deberán afectarse, a tenor de la legislación hipotecaria, al exacto cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación.

La afección se efectuará en función del porcentaje y la cifra de la garantía que se acreditan en el epígrafe sobre "*afección real*" de la ficha correspondiente a cada una.

En Irún, a Mayo de 2.025.

FDO: Carlos Templado Vallejo
INGENIERO INDUSTRIAL
Colegiado 3.401

FDO: Fco. Javier Ruiz Iglesias
ARQUITECTO - APAREJADOR
E. U. en derecho urbanístico

ESKU12c5e8bb-bea0-4c1f-bbde-758f161a0269

5.-DOCUMENTACIÓN ANEXA

5.1.-ANEXO 1 - CUADROS RESUMEN

5.1.1.- PARÁMETROS DE DOMINIO

ZONA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
DOMINIO PÚBLICO		
P2-VIALIDAD	330,71 m²	0,00 m²
P3-ESPACIOS LIBRES	136,33 m²	0,00 m²
Total dominio público	467,04 m²	0,00 m²
DOMINIO PRIVADO		
P1	5.938,40 m²	2.736,84 m²
P2	1.378,56 m²	1.263,16 m²
Total dominio privado	7.316,96 m²	4.000,00 m²
TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN	7.784,00 m²	7.784,00 m²

5.1.2.- PARCELAS RESULTANTES

PARTIDA				RESULTANTES TRAS REPARCELACIÓN			
FINCA DE PARTIDA	PROPIETARIOS	SUPERFICIE PARCELA	EDIFICABILIDAD	FINCA RESULTANTE	PROPIETARIOS ASIGNADOS	SUPERFICIE PARCELA	EDIFICABILIDAD
18883	Proindiviso FUNDACIÓN TECNALIA RESEARCH& INNOVATION 68,421% Y	7.784 m²	4.000 m²	P1	FUNDACIÓN TECNALIA RESEARCH& INNOVATION	5.938,40 m²	Ocupación suelo 1.950 m² Entreplantas 786,84 m²

ESKU12-5e8bh-beg9-4c1f-bbde-758f161a9869

	LANDETA BURDIN LANAK BERRIA, S.L. 31,579%						TOTAL EDIFICABILIDAD 2.736,84 m²
				P2	LANDETA BURDIN LANAK BERRIA	1.378,56 m²	Ocupación suelo 900 m² Entreplantas 363,16 m²
				P3	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE AZPEITIA	251,09 m²	TOTAL EDIFICABILIDAD 1.263,16 m²
				P4	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE AZPEITIA	215,95 m²	0,00 m²

5.1.3.-CUADRO DE LIQUIDACIÓN ECONÓMICA

PARCELA RESULTANTE	15% ACTUACIÓN DE DOTACIÓN	GARANTÍAS URBANIZACIÓN (depósito de garantía hasta completar urbanización o abono según proceda)
P1	46.482,94 €	36.938,79 €
P2	21.455,72 €	17.048,71 €
	67.938,66 €	53.987,50 €

ESKU12c5e8bb-bea0-4c1f-bbde-758f161a0269

5.2.- ANEXO 2 - INFORME DE VALORACIÓN

Atendiendo al Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, el objeto de la valoración está regulado por el artículo 34.1.a) del TRLSRU, texto de carácter básico en valoraciones:

Artículo 34. Ámbito del régimen de valoraciones.

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

El art. 37.1.b. remite al uso del método residual estático para realizar una valoración en suelo urbanizado no edificado:

Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado.

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) ...

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

Existiendo un Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo aprobado por el Real Decreto 1.492/2011

en el que en su *art.1* se menciona que su objeto es el desarrollo de las valoraciones del TRLSRU, cualquier cálculo a los efectos referidos de valor de repercusión del suelo, debe de someterse necesariamente a las fórmulas e indicaciones recogidas en el.

Según artículo 22. Del Rval:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Donde:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Se trata por tanto de obtener el valor de venta Vv, el valor de construcción Vc, y aplicar una K en función del elemento a valorar.

3.4.1.1.1.-OBTENCIÓN DEL VALOR DE VENTA:

Para realizar la valoración del Valor de Venta de un hipotético inmueble en el ámbito a valorar, se adoptan los criterios de homogenización indicados en el *art 24 Rval*.

Como criterio matemático para operar la homogeneización se adopta un multiplicador, así cuando el *elemento a valorar* es mejor que el comparable, subirá de 1, siendo por tanto incrementado en tanto por uno tanto como suba de uno. Si disminuye de 1 quiere decir que el *elemento a valorar* está en peor situación que el comparable y por tanto será penalizado. Así por ejemplo un elemento mejorado en 1,06, quiere decir que su valor homogeneizado (asimilable al elemento principal de estudio) se incrementa un 6%, mientras que un elemento que tuviera 0,96 es penalizado en $1-0,96=0,04$ o lo que es lo mismo un 4%.

Resulta finalmente un multiplicador de homogeneización, que representa el porcentaje total a incrementar o reducir el valor del comparable.

3.4.1.1.1.1- DATOS OBTENIDOS PARA LOS COMPARABLES:

Todos los comparables han sido ofertas de transacciones extraídos de la web de reconocido prestigio inmobiliario www.idealista.com.

Todos son de la misma localidad y el mismo entorno o entornos próximos.

También han sido obtenidos en la misma fecha, y son de la misma tipología.

El precio adoptado para la valoración es el del precio ofertado al que se le descuenta un 5% en concepto de inmobiliaria y negociación.

El resto de criterios son ligeramente variables en cada uno de ellos, ubicación exacta, superficie, estado de conservación... para lo que se emplea el sistema de homogeneización ya indicado.

3.4.1.1.1.2.- MULTIPLICADOR, EQUIVALENCIA SUPERFICIAL Y EQUIVALENCIA PORCENTUAL:

Finalmente se obtiene un multiplicador en tanto por uno, que operándolo por el valor referencia homogeneizado. Al emplearse seis testigos comparables, conforme a las indicaciones del art.24 Rval, dispondremos de seis valores homogeneizados. El valor final homogeneizado, será la media de los seis valores obtenidos, y aportará un valor/m2 que multiplicándolo por la superficie dará el valor total.

Se adjunta a continuación las tablas de homogeneización de los testigos comparables obtenidos.

DATOS	Testigo 1	Testigo 2
	https://www.idealista.com/inmueble/100737072/	https://www.idealista.com/inmueble/96803151/
Fuente		
Localidad	AZPEITIA	AZPEITIA
Dirección	ANARDI INDUSTRIALDEA	ARRETXE 12
Fecha datos	04/03/2024	04/03/2024
Sup. Cons.	1.952,00	1.572,00
Sup. Útil.	1.924,00	1.395,00
Altura	5,80	8-10m
Aseos	Si	Si
Muelle de carga	Si	No
Conservación (sobre 10)	7,50	6,50
Precio ofertado(€)	800.000,00	468.000,00
Precio adoptado	760.000,00	444.600,00
Valor €/m2. const.	389,34	282,82

HOMOGENEIZACIÓN (Según RVal)		
Localización	1,00	1,00
Orientación	1,00	1,00
Configuración geométrica parcela	1,00	1,00
Anexos	1,05	1,10
Superficie	0,85	0,84
Estado de conservación	1,20	1,20
Calidad de la edificación	1,20	1,20
Coef. Homogeneización	1,30	1,34
Valor homogeneizado (Vh)	506,15	378,98

DATOS	Testigo 3	Testigo 4
	https://www.idealista.com/inmueble/94353523/	https://www.idealista.com/inmueble/101913537/
Fuente		
Localidad	AZPEITIA	AZPEITIA
Dirección	Badiolegitxo Eremua, 4	Garmendipe, 9
Fecha datos	04/03/2024	04/03/2024
Sup. Cons.	528,00	1.486,00
Sup. Útil.	516,00	1.380,00
Altura	10,00	10,00
Aseos	Si	Si
Muelle de carga	No	No
Conservación (sobre 10)	8,50	7,50
Precio ofertado(€)	480.000,00	800.000,00
Precio adoptado	456.000,00	760.000,00
Valor €/m2. const.	863,64	511,44

HOMOGENEIZACIÓN (Según RVal)		
Localización	1,00	1,00
Orientación	1,00	1,00
Configuración geométrica parcela	1,00	1,00
Anexos	1,05	1,10
Superficie	0,75	0,84
Estado de conservación	1,20	1,20
Calidad de la edificación	1,20	1,20
Coef. Homogeneización	1,20	1,34
Valor homogeneizado (Vh)	1.036,36	685,33

DATOS	Testigo 5	Testigo 6
Fuente	https://www.idealista.com/inmueble/791062/	https://www.idealista.com/inmueble/102475930/
Localidad	AZPEITIA	AZPEITIA
Dirección	LANDETA ETORBIDEA, 38	S/R
Fecha datos	04/03/2024	04/03/2024
Sup. Cons.	610,00	685,00
Sup. Útil.	589,00	640,00
Altura	6,00	4,00
Aseos	Si	Si
Muelle de carga	No	No
Precio ofertado(€)	179.000,00	413.175,00
Precio adoptado	170.050,00	392.516,25
Valor €/m2. const.	278,77	573,02

HOMOGENEIZACIÓN (Según RVal)		
Localización	1,00	1,00
Orientación	1,00	1,00
Configuración geométrica parcela	1,00	1,00
Anexos	1,00	1,00
Superficie	0,75	0,86
Estado de conservación	1,20	1,20
Calidad de la edificación	1,20	1,20
Coef. Homogeneización	1,15	1,26
Valor homogeneizado (Vh)	320,59	722,00

TOTAL VALOR HOMOGENEIZADO Vv-viv=(Vh1+Vh2+Vh3+Vh4+Vh5+Vh6)=/6 €/m2(t)	608,24
---	---------------

3.4.1.1.2.-OBTENCIÓN DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN:

Se aplica un precio de ejecución material según mercado, al que se le suman los gastos generales y beneficio industrial de la contrata.

Al valor obtenido se le suman gastos inherentes a la construcción, que básicamente se trata de:

- Trabajos complementarios y urbanización interior propia de la edificación.
- Costes de ingeniería y arquitectura.
- Notaría, registro y actos jurídicos documentados.
- Impuesto de construcciones, instalaciones y obras.

Se obtiene un valor de construcción total, que dividido entre los m2(t) totales de la intervención, se obtiene un Vc de repercusión para cada m2(t).

Se adjunta a continuación la justificación de cálculo de este apartado:

OBTENCIÓN VALOR DE CONSTRUCCIÓN-Vc (Vc=Vc1+Vc2+Vc3+Vc4)

COSTES DE EJECUCIÓN DE OBRA (Vc1)

EDIFICACIÓN

Valor de construcción estimado:

	Precio unit.	Sup. m2(t).	Importe
Ejecución material	270,00	4.000,00	1.080.000,00
20% G.G. y B.I.	54,00	4.000,00	216.000,00
TOTAL EJECUCIÓN CONTRATA	324,00	4.000,00	1.296.000,00
TOTAL COSTE EDIFICACIÓN (Vc1.a)			1.296.000,00

TRABAJOS COMPLEMENTARIOS Y URBANIZACIÓN INTERIOR PROPIA DE LA EDIFICACIÓN

Estimación de costes según precio de mercado.

	Uds.	Precio unit	Importe.
m1. Vallado perimetral	200,00	75,00	15.000,00
Zapata 60x40, muro hormigón armado encofrado dos caras 1,20 m. Malla hercules 0,80 m.			
m2. Asfalto y pavimento aparcamiento e isla	800,00	45,00	36.000,00
Iluminación exterior	1,00	8.000,00	8.000,00
Puerta de acceso	1,00	4.500,00	4.500,00
Ejecución material			63.500,00
20% G.G. y B.I.			12.700,00
TOTAL EJECUCIÓN CONTRATA			76.200,00
TOTAL COSTE URBANIZACIÓN INTERIOR COMPLEMENTARIA (Vc1.b)			76.200,00

TOTAL COSTES EJECUCIÓN DE OBRA (Vc1=Vc1.a+Vc1.b)1.372.200,00

INGENIERÍA Y ARQUITECTURA (Vc2)

COSTES DE ARQUITECTURA

Redacción de proyecto y dirección obra 10% sobre PEM	114.350,00
Coordinación de seguridad y salud 1,5% sobre PEM	17.152,50
TOTAL COSTES ARQUITECTURA	131.502,50

COSTES DE INGENIERIA

Estudio geotécnico	8.000,00
Verificación informe final Gestión residuos	2.000,00
TOTAL COSTES INGENIERÍA	10.000,00

TOTAL COSTES DE INGENIERÍA (Vc2)141.502,50

NOTARÍA, REGISTRO Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS

(1,5% SOBRE PRECIO ESTIMADO DE VENTA) (Vc3)3.649,41

IMPUESTO CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS

(5% SOBRE EL PEM) (Vc4)57.175,00

TOTAL VALOR CONSTRUCCIÓN Vc	1.574.526,91
(Vc=Vc1+Vc2+Vc3+Vc4)	
Vc REPERCUSIÓN €/m2(t) = Vc/4.000m2(t)	393,63

3.4.1.1.3.-OBTENCIÓN DEL VALOR K:

Conforme al artículo 22.2 a) deL Rval se emplea un coeficiente de 1,20.

3.4.1.1.4.- OBTENCIÓN DE VRS:

Atendiendo a la expresión indicada antes donde:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

y siendo los valores obtenidos por m2(t):

Vv 608,24

K 1,20

Vv/K 506,86

Vc 393,63

Resulta un valor final de:

VRS 113,23

3.4.1.1.5.-RESULTADO FINAL DE LA VALORACIÓN:

Teniendo en cuenta la edificabilida urbanística de 4.000 m2(t), y la participación a ceder del 15%, resulta una superficie de cesión de 600 m2(t).

Multiplicando esta superficie por el Valor de Repercusión de Suelo (VRS) obtenido:

113,23 X 600 = 67.938,66

5.3.-ANEXO 3 – VALORACIÓN CARGA URBANIZACIÓN

IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE	ACCIONES	VALORACIÓN
Parcela P3 VIALIDAD	215,95 m ²	Excavaciones y regularización Ejecución de viales asfaltados Ejecución de aceras y encintados Ejecución de iluminación	53.987,50 €. Se estima una repercusión de 250 €/m ² .
Parcela P4 ESPACIOS LIBRES	251,09 m ²	No se consideran acciones	

5.4.-ANEXO 4 – JUSTIFICANTES ABONO 15% PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS URBANÍSTICAS.

ESKU12c5e8bb-bea0-4c1f-bbde-758f161a0269


kutxabank

Transferencia

Fecha 23/10/2024
Hora 13:20:59

Nombre del ordenante

LANDETA BURDIN LANAK BERRIA SL

Para quién

Cuenta destino

ES88 2095 5029 1110 6002 4535

Nombre del beneficiario

AZPEITIKO UDALA

DNI/NIF

Población

Código postal

Concepto para el beneficiario

Aprobetxamenduaren %15eko lagapena LANDETA BURDIN LANAK BERRIA SL

Nómina

No

Tipo de envío

Tipo de transferencia

Inmediata

Fecha abono

Inmediato

La transferencia no será firme hasta el efectivo ingreso de los fondos en la cuenta beneficiaria.

Importe

21.455,03 €

//ABANCA

Abono SEPA

FECHA DE ABONO	NÚMERO DE CUENTA
25/10/2024	IBAN: ES91-2080-3615-46-3040167036
DATOS DEL BENEFICIARIO	
NOMBRE: AZPEITIKO UDALA	
CUENTA: ES88-2095-5029-11-1060024535	
DATOS DEL ORDENANTE	
NOMBRE: FUNDACION TECNALIA RESEARCH AND INNOVATION	
CONCEPTO: REF. 2024/50	

IMPORTE TOTAL
46.483,63 €

5.5.-ANEXO 5 - DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- 1.-PLANO SITUACIÓN DE LA PARCELA
- 2.-PARCELARIO DE PARCELA INICIAL PGOU
- 3.-DELIMITACIÓN DE PARCELA INICIAL
- 4.-PLANO DE PARCELAS RESULTANTES
- 5.-PLANO DE LA PARCELA RESULTADO P-1 GEORREFERENCIADA.
- 6.-PLANO DE LA PARCELA RESULTADO P-2 GEORREFERENCIADA.
- 7.-PLANO DE LA PARCELA RESULTADO P-3 GEORREFERENCIADA.
- 8.-PLANO DE LA PARCELA RESULTADO P-4 GEORREFERENCIADA.



CTV
INGENIERIA
CONSULTORÍA - PROYECTOS



Pg. 26 | 26



EKS | CSV: ESKU12c5e8bb-bea0-4c1f-bbde-758f161a0269

Egiaztatu dokumentu honen osotasuna eta sinadura hurrengo URL edo QR kodean sartuz: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus?De=01810>

Compruebe la integridad y firma de este documento, accediendo a la siguiente URL o código QR: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus?De=01810>

Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

Titulua / Título:

2025PLAN0021-MEMORIA/MEMORIA (REGISTRO DE LA PROPIEDAD)