



MEMORIA  
PROYECTO DE REPARCELACIÓN  
A.I.U.28. "ETXE MAITE"

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.1 DEL AREA "AI.U. 28. ETXE MAITE" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZIZURKIL**

**MEMORIA:**

**I. ANTECEDENTES.**

**II. AMBITO.**

**III. PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA.**

**IV. BASES LEGALES.**

**V. OBJETO.**

**VI. CRITERIOS LEGALES.**

**VII. CESION OBLIGATORIA DEL 15% DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO.**

**VIII. CRITERIOS DE VALORACION DE LA FINCAS APORTADAS.**

**IX. EFECTOS DE LA REPARCELACION.**

**X. EXENCIONES FISCALES.**

**XI. REALOJOS.**

**XII.** EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

**XIII.** FINCA APORTADA Y PROPIETARIO ÚNICO AFECTADO.

**XIV.** SUELOS CONTAMINADOS.

**XV.** DESCRIPCION DE LA PARCELA DE RESULTADO Y SU ADJUDICACION.

**XVI.** CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.

**XVII.** TERRENOS DE CESION OBLIGATORIA.

**XVIII.** COMPROBACION DE SUPERFICIES.

## **PLANIMETRÍA**

**1.-** PLANO DE SITUACIÓN.

**2.-** PLANO DE PARCELAS APORTADAS.

**3.-** PLANO DE ESPACIO PÚBLICO A URBANIZAR EXTERNO AL AREA.

**4.-** PLANO SUPERPUESTO.

**5.-** PLANO DE PARCELAS RESULTANTES.

**6.-** PLANO DE RÉGIMEN DE DOMINIO Y USOS.

**7.-** PLANO DE OCUPACIÓN EN PLANTA.

**8.-** PLANO DE PARCELAS DE CESIÓN.

## **M E M O R I A**

### **I. ANTECEDENTES**

Por acuerdo del Consejo de Diputados de la Exma. Diputación Foral de Gipuzkoa de fecha 12 de abril de 2.011, se aprobó con carácter definitivo el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), del término municipal de Zizurkil, publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 199 de 20 de octubre de 2.014, que delimita el Área de Intervención Urbanística A.I.U.28. "Etxe Maite" clasificado como suelo urbano para uso residencial de edificación de bajo desarrollo.

Si bien el PGOU ya contenía la ordenación pormenorizada del Área, se tramitó a instancia de la mercantil UTXETA PROMOZIOAK, S.L., con la finalidad básica de incrementar el número de viviendas en una unidad, un Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) para dicho ámbito, que resultó aprobado con carácter definitivo mediante acuerdo plenario de 2 de diciembre de 2016, publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 122, de 27 de junio de 2017.

Mediante Decreto de Alcaldía–Presidencia de 24 de septiembre de 2.021 se aprobó definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora de esta Área, promovido por la misma mercantil, que fue publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 191, de 5 de octubre de 2021 que delimita una única Unidad de Ejecución coincidente con la superficie del Área.

Y por último, se encuentra en tramitación la propuesta de Convenio de Ejecución Urbanística del A.I.U.28. "Etxe Maite", presentada por UTXETA PROMOZIOAK, S.L. para dicha Unida de Ejecución, que mediante Decreto de Alcaldía nº 316/2021 de 12 de noviembre de 2021, publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de 4 de enero del presente año, se acordó exponer al público.

### **II. AMBITO**

El territorio objeto del presente Proyecto se corresponde con el Área de Intervención Urbanística A.I.U.28. "Etxe Maite" del Plan General de Ordenación Urbana de Zizurkil, situada en la parte alta de la localidad, próxima al frontón y a la Plaza Pedro María Otaño, siendo sus límites los siguientes: Norte, confluencia de la carretera de Billabona a Zizurkil GI-3281 y el vial público que desde la mencionada plaza se dirige al Suroeste y vuelve a conectar con dicha carretera GI-3281; Sur, terrenos del Caserío Alciturri; Este, carretera de Billabona a Zizurkil GI-3281; y Oeste, el referido camino público.

Esta Área R.48 se corresponde fundamentalmente con los terrenos del Caserío Etxe Maite, que da nombre al Área. Si bien en el catastro figuran como dos fincas diferenciadas bajo las referencias 7583063 y 7583035, en realidad constituyen una sola finca registral, que es la que se aporta al presente proyecto.

De conformidad con lo previsto en el artículo 164 de la Ley 2/2006 del País Vasco, de 30 de Junio, el presente proyecto afecta a la totalidad de la única Unidad de Ejecución delimitada en el PAU, que en este caso se corresponde con el Área A.I.U.28. "Etxe Maite", cuya superficie es de 2.233 m<sup>2</sup>, de los cuales 1.827,50 m<sup>2</sup> pertenecen a la finca privada que se aporta en el presente proyecto y los restantes 475 m<sup>2</sup> corresponden a espacios públicos de carácter demanial ya existentes y que se conservan.

Según lo prevenido en el apartado 2 del artículo 146 de la Ley 2/2006 del Parlamento Vasco, dichos espacios públicos, en la medida en que se conservan íntegramente y no consta su obtención a título oneroso, no deben de participar en las operaciones de equidistribución.

La superficie de los nuevos espacios públicos previstos en el Área a ceder con carácter gratuito y obligatorio, con una superficie de 893 m<sup>2</sup> conforman, una parcela edificable para equipamiento comunitario de 303 m<sup>2</sup>, y la ampliación de los viales existentes y el espacio que separa la parcela privada residencial de la parcela de equipamiento comunitario, resultantes del presente proyecto, con una superficie de 590 m<sup>2</sup>.

Por otro lado, y a fin de posibilitar una serie de aparcamientos en superficie, tal y como señala el Programa de Actuación Urbanizadora es preciso afectar a esta actuación la urbanización de un espacio público externo al Área que con una superficie de 456 m<sup>2</sup> se corresponde con parte de la carretera GI-3281 y del Parque Mendigain.

### **III. PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA**

Este Proyecto de Reparcelación se realiza en ejecución del Planeamiento General de Zizurkil en lo referente al Área de Intervención Urbanística A.I.U.28. "Etxe Maite" y del Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU), aprobado para la misma, con clasificación de suelo urbano no consolidado por la urbanización y calificado para uso residencial de bajo desarrollo, así como del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) de esta Área, que delimita una única Unidad de Actuación coincidente con la misma.

Dichos documentos prevén para esta Unidad, la configuración de una parcela residencial de bajo desarrollo, con tipología de villa adosada, con un perfil máximo de planta bajo rasante, planta baja y una planta alta.

Los terrenos públicos ya existentes y que se conservan, con una superficie de 475 m<sup>2</sup>, rodean, salvo por el Sur, a la única finca privada aportada al presente Proyecto. Y los nuevos espacios públicos que han de ser cedidos a la Administración actuante y que conforman las fincas de resultado denominadas Fincas A y B, que más adelante se describen, están constituidos de una parte por los

espacios libres que rodean a su vez a los nuevos solares, salvo por el Sur y se destinan a aceras, aparcamientos y ampliación de los viales existentes y de otra, por la parcela de equipamiento público para uso administrativo o cultural.

La edificabilidad máxima techo y características de aprovechamiento de la parcela residencial se resumen en las siguientes:

- Número máximo de viviendas: 7.
- Número mínimo de plazas de aparcamiento: 24 (14 privadas/10 públicas)
- Aprovechamiento edificatorio sobre rasante: 880 m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento edificatorio bajo rasante: 440 m<sup>2</sup>
- Altura de edificación máxima: Entre 11 y 12 metros dependiendo de la sección.

Y la edificabilidad máxima prevista para la parcela de equipamiento público es de 350 m<sup>2</sup> con las alineaciones máximas previstas en el PEOU, pero cuyo perfil y restantes características edificatorias están pendientes de definición.

#### **IV. BASES LEGALES**

La Ley nº 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, modificó, entre otras, la regulación en materia de sistemas de actuación, sustituyendo el sistema de compensación por el de concertación.

A su vez, sustituyó los proyectos de compensación por los proyectos de reparcelación regulados en la propia Ley, pero todavía se encuentra aún pendiente de su desarrollo reglamentario en cuestiones tan fundamentales como es el propio contenido material y formal de la propia reparcelación.

Hasta tanto se lleve a efecto tal desarrollo reglamentario, el Decreto 105/2008, de 3 de Junio, de Medidas Urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, establece en su artículo 10 la aplicación del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de Agosto, en lo que respecta a la tramitación y aprobación de los proyectos de reparcelación. Si bien la citada Ley 2/2006, ya adelanta que los proyectos de reparcelación deberán cumplir en todo caso -artículo 43.2- con unos requisitos mínimos: Acreditar la titularidad y situación de las fincas iniciales mediante certificación registral de dominio y cargas; notificar a los titulares registrales y demás que resulten afectados por la reparcelación; y someterse el proyecto a información pública por plazo de veinte días con citación personal a los interesados.

Al tratarse de un ámbito de propietario único, toda vez que los terrenos privados incluidos en la Unidad de Ejecución pertenecen a un solo propietario y los terrenos públicos ya existentes, como ya se ha señalado, no deben entrar en las operaciones de equidistribución al no ser susceptibles de recibir edificabilidad, el único propietario privado existente es el legitimado para formular la

presente propuesta de reparcelación voluntaria y someterlo a aprobación municipal, de conformidad con lo prevenido en sus artículos 43.1, 48.2 y 160.5 de la Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco, dando así cumplimiento a la obligación expresamente asumida en el Convenio de Ejecución Urbanística aprobado, antes mencionado.

En cuanto al cumplimiento de la obligación de cesión de la edificabilidad urbanística en esta Área a la Administración actuante, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, a que se refiere el artículo 27 de la Ley 2/2006 del País Vasco, la misma fue acordada al efecto en el referido Convenio de Ejecución, que actualmente se encuentra en tramitación mediante su sustitución en metálico y su importe ya fue valorado en Programa de Actuación Urbanística aprobada definitivamente para esta Área.

Entendemos que el presente Proyecto cumple asimismo los requisitos contenidos en 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, aprobadas mediante Real Decreto nº 1.093/1997 de 4 de Julio.

Por último, es de señalar la aplicación de la normativa vigente tanto estatal como autonómica en la materia, como son:

- La ya citada Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, modificada por la Ley 2/2014, de 2 de octubre.
- La Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.
- El Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de ámbito estatal.
- La Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco.
- El Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.
- El Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la ley 2/2006.
- El Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo estatal.

- Y el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el reglamento de gestión urbanística para el desarrollo y aplicación de la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana.

## **V. OBJETO**

Considerándose el ámbito como de propietario único, a tenor de lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006 y supletoriamente en el artículo 173 del Reglamento de Gestión Urbanística, el Proyecto de Reparcelación se limitará a expresar la localización de los terrenos y en su caso, derechos de cesión obligatoria y gratuita en favor del Ayuntamiento previstos en el planeamiento, así como la localización de los solares resultantes con su edificabilidad correspondiente de conformidad con la ordenación pormenorizada y su adjudicación en sustitución del patrimonio de los propietarios, es decir, de las parcelas iniciales aportadas, previa agrupación y nueva división ajustada al plan, sin perjuicio de las demás determinaciones necesarias para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

A tal efecto se procede a su elaboración, que supone la localización de los terrenos que la integran y su titularidad, de los terrenos de cesión obligatoria, de las parcelas o solares edificables de propiedad privada, así como de la afección de estas últimas a la garantía de la carga urbanizadora impuesta por la Ley y por el Planeamiento, e igualmente al establecimiento de las servidumbres derivadas de la propia ordenación.

## **VI. CRITERIOS LEGALES**

Todo proyecto reparcelatorio debe ajustarse a los criterios establecidos en el artículo 44 de la citada Ley 2/2006 del País Vasco y al Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de dicha Ley, que si bien aún se encuentra pendiente de desarrollo reglamentario, ya indica una serie de criterios básicos, que en el presente caso y tratándose de un propietario único, tienen fundamentalmente incidencia en cuanto señalan, por un lado, la obligatoriedad de adjudicar al Ayuntamiento los terrenos, solares y derechos correspondientes a las cesiones obligatorias y gratuitas y por otro, la prohibición de efectuar adjudicaciones como solares o fincas independientes que no tengan la dimensión y características exigidas a la parcela mínima edificable, que más adelante se establecerán.



## VII. CESION OBLIGATORIA DEL 15% DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO

Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios de suelo urbanizable sectorizado tienen la obligación de ceder gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad urbanística media de la respectiva unidad, libre de cargas de urbanización, en los términos establecidos en los artículos 27 y 35 de la Ley 2/2006.

Dicha obligación de cesión, al resultar de imposible materialización, dado que únicamente se ordena un único solar edificable, se sustituye, tal y como autoriza el artículo 27.5 de la citada Ley del País Vasco 2/2006, mediante su compensación en metálico.

En Programa de Actuación Urbanizadora, antes mencionado, así como en la propuesta de Convenio de Ejecución de este ámbito, dicho importe se valoró en la suma de SETENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CINCO EUROS (71.805 €), asumiendo expresamente la mercantil promotora del presente expediente, "UTXETA PROMOZIOAK, S.L.", la obligación de abonarla al Ayuntamiento en concepto sustitución en metálico de la cesión a favor de la administración actuante del quince por ciento (15 %) de los aprovechamientos urbanísticos del ámbito, libre de cargas de urbanización, y que se hará efectiva en el momento y modo que el Ayuntamiento de Zizurkil disponga.

A continuación, para su constancia, se incluye el detalle de la valoración llevada a cabo para la obtención del referido importe:

### VALOR RESIDUAL DEL SUELO URBANIZADO

#### CÁLCULO DEL COSTE ECONÓMICO DEL DESARROLLO URBANÍSTICO PROYECTADO.

##### Gastos o costes de construcción

USO	m2 TECHO	PVP/m2 (€/m2)	TOTAL (€)
Viviendas libres	880	750	660.000
Garajes	440	300	132.000
Trasteros	-	-	-

URBANIZACIÓN EXTERIOR AL ÁMBITO	80.000
URBANIZACIÓN	125.000
HONORARIOS	79.200
LICENCIAS Y TASAS	39.600
IMPUESTOS NO RECUPERABLES	52.272
PRIMAS Y SEGUROS	23.760
INDEMNIZACIONES (valor económico de las edificaciones existentes y a derribar)	257.000
GASTOS ADMINISTRACIÓN	31.680
GASTOS FINANCIEROS	39.600
OTROS	11.880
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>1.531.992</b>

**Ingresos o valor de mercado**

USO	m2 TECHO	PVP/m2 (€/m2)	TOTAL (€)
Viviendas libres	880	1.950	1.716.000
Garajes	440	650	286.000
Trasteros	-	-	-
<b>Total ingresos venta</b>			<b>2.002.000</b>

**EL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO URBANIZADO RESULTANTE DEL DESARROLLO DEL ÁREA.**

El cálculo del valor residual estático del suelo proviene de la aplicación de la siguiente fórmula (R.D. 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo):

$$VS = \sum(E_i + VRS_i) = \sum((E_i + (V_v/k - V_c))$$

**VS**= valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

**E<sub>i</sub>**= Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

$$\mathbf{VRS_i = (Vv/k) - Vc}$$

**VRS<sub>i</sub>** = valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

**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.

**Vc** = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

### 1. Valor de Repercusión de la Edificabilidad

#### a) Valor de repercusión del Suelo Edificado Libre S.R.:

- Incremento de la edificabilidad construida sobre rasante: 741 m<sup>2</sup>
- Valor de venta: 1.950,00 €/m<sup>2</sup>
- Valor de coste Contrata: 750 €/m<sup>2</sup>
- Valor de Repercusión del Suelo:

$$\mathbf{VRS\ vivienda = (Vv/k) - Vc = (1.950/1,4) - 750 = 643\ €/m^2}$$

$$741\ m^2 * 643\ €/m^2 = \mathbf{476.463,00\ €}$$

#### b) Valor de repercusión del Suelo Edificado Libre B.R.:

- Incremento de la Edificabilidad construida bajo rasante: 341 m<sup>2</sup>
- Valor de venta: 650,00 €/m<sup>2</sup>
- Valor de coste Contrata: 300 €/m<sup>2</sup>
- Valor de Repercusión del Suelo:

$$\mathbf{VRS\ garaje = (Vv/k) - Vc = (650/1,4) - 300 = 164\ €/m^2}$$

$$341\ m^2 * 164\ €/m^2 = \mathbf{55.924,00\ €}$$

## 2. Resumen de Valores de Repercusión de la Edificabilidad

- Partiendo de un coeficiente 1 (VRS 643 €/m<sup>2</sup>) para el uso vivienda y 0,25 (VRS 164 €/m<sup>2</sup>) para el de garaje, resulta que el Incremento de Edificabilidad Ponderada Total: **826,25 m<sup>2</sup>**
- El **15 %** de participación de la Administración en las plusvalías generadas por la actividad urbanística sobre el incremento valorado, correspondiente a la cesión gratuita del Incremento de la Edificabilidad Ponderada:

$$Ep: 826,25 \text{ m}^2 * 0,15 = \mathbf{123,94 \text{ m}^2}$$

- Siendo el valor de la unidad de edificabilidad ponderada: **643 €/m<sup>2</sup>**, podemos obtener el valor de la participación de la Administración en las plusvalías generadas por la actividad urbanística:

$$\underline{123,94 \text{ m}^2 * 643 \text{ €/m}^2 = \mathbf{79.693,420 \text{ €}}}$$

## VIII. CRITERIOS DE VALORACION DE LA FINCAS APORTADAS

Tratándose de propietario único y una sola finca aportada no procede establecer criterio especial alguno para su valoración distintos o correctores, de conformidad con lo señalado en el artículo 44.2 de la Ley 2/2006, de 30 de Junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Tampoco procede, por el mismo motivo, entrar valorar indemnizaciones por derribo ni por ningún otro concepto de pérdida de bienes o derechos.

## IX. EFECTOS DE LA REPARCELACION

Tal y como señala el artículo 45 de la repetida Ley 6/2006 del Parlamento Vasco, la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación producirá los siguientes efectos:

a) Transmisión a la administración correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.

c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

## **X. EXENCIONES FISCALES**

Todos los actos comprendidos en el presente Proyecto de Reparcelación están exentos de los Impuestos a que se refiere el artículo 23.7 del Texto Refundido de la Ley de Suelo Y Rehabilitación Urbana Estatal, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2.015, de 30 de octubre, salvo en los supuestos de exceso de adjudicación a que se refiere el propio precepto.

## **XI. REALOJOS**

En virtud de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, se impone al promotor de la actuación urbanística, la obligación de garantizar el derecho de realojo a los ocupantes legales de viviendas existentes dentro de su ámbito, siempre que constituyan su residencia habitual y se den los requisitos en la misma establecidos, mediante la puesta a disposición a su favor de una vivienda en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las sujetas a algún régimen de protección pública y de superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos en la legislación protectora.

En el presente caso, no se da ningún supuesto de los contemplados en la Ley, en orden al realojo de los posibles ocupantes, dado que no existen arrendatarios u otros ocupantes legales.

## **XII. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.**

El único edificio fuera de ordenación incluido en el ámbito, es el correspondiente al Caserío Etxe Maite, que ha sido ya derribado, cuya valoración a efectos de indemnización no se efectúa por resultar innecesaria al tratarse de un ámbito de propietario único.

### **XIII. FINCA APORTADA Y PROPIETARIO UNICO AFECTADO.**

A.- Propietario único: La mercantil "UTXETA PROMOZIOAK, S.L." con domicilio en Larraul (Casa Egun Sentia s/n) y C.I.F. nº B-75137810.

B.- Descripción de la finca aportada:

#### **Finca nº 1**

Urbana: Casa de viviendas, con su terreno anejo, denominada ETXE-MAITEA, sita al borde izquierdo de la carretera de Villabona, en la villa de Zizurkil. No tiene número. La casa es de forma rectangular, mide noventa y nueve metros cuadrados de planta solar, 11 de frente, por 9 de fondo; y consta de sótano, planta baja y desván. El sótano y el desván se utilizan como bodegas y trasteros auxiliares de la vivienda. El piso principal o planta baja, constituye una vivienda unifamiliar y se desarrolla en cocina, comedor, tres dormitorios y cuarto de aseo, con retrete, lavabo y baño. Está rodeado de terreno propio destinado a antepuertas y huerta. Todo como una sola finca mide mil trescientos noventa y un metros cuadrados y linda: frente que es el Este, con la carretera de Zizurkil a Villabona; izquierda o Sur, con terreno del caserío Alciturri; y derecha y espalda o Norte y Oeste, con camino carretil público.

**Cargas.**- Libre de ellas.

**Título.**- Escritura de Permuta otorgada ante el Notario de Tolosa, Don Pedro Elósegui Bergareche, el 30 de marzo de 2017 a favor de "UTXETA PROMOZIOAK, S.L.", bajo el número 328 de su protocolo.

**Inscripción.**- Inscrita en el Registro de la Propiedad de Tolosa nº 1 al Tomo 2369, Libro 71 de Zizurkil, folio 149, Finca 478, Inscripción 7ª. IDUFIR nº 20005000795141.

**Referencia catastral.**- 7583035 y 7583063.

**Finca aportada al proyecto de reparcelación.**-

Se aporta íntegramente, siendo su superficie actualizada de mil ochocientos setenta y dos metros y cincuenta decímetros cuadrados (1.872,50 m<sup>2</sup>).

#### **XIV. SUELOS CONTAMINADOS.**

La finca aportada, según manifiesta expresamente su propietario, no está incluida en el Inventario de suelos contaminados y no le consta que soporte o haya soportado alguna de las actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo.

#### **XV. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA DE RESULTADO Y SU ADJUDICACIÓN.**

##### **Parcela UNO**

##### **Descripción.-**

URBANA. Parcela residencial privada edificable, identificada bajo el número UNO, resultante del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución U.E. 1 del Área de Intervención Urbanística A.I.U. 28 "Etxe Maite" del PGOU de Zizurkil.

Tiene una superficie de novecientos dos metros cuadrados (902 m<sup>2</sup>).

Linda: Norte, vial público que le separa de la parcela de equipamiento o finca A) resultante del Proyecto de Reparcelación de la U.E. 1 del A.I.U. 28 "Etxe Maite"; Sur, terrenos del Caserío Alciturri (A.I.U. 30 "San Millán"); Este, carretera GI-3281; Y Oeste, carretera municipal que desde centro del municipio da acceso a diversos caseríos (Buztinbailara).

Su edificabilidad máxima es de ochocientos ochenta metros cuadrados sobre rasante (880 m<sup>2</sup>) y cuatrocientos cuarenta metros cuadrados (440 m<sup>2</sup>) bajo rasante, con un perfil máximo de semisótano, planta baja y una planta alta.

Esta finca tiene la consideración de parcela mínima e indivisible, a los efectos establecidos en el artículo 40 y en el apartado 5 del artículo 44, ambos de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, si bien podrá ser objeto de división en régimen de propiedad horizontal.

Número máximo de viviendas: siete (7) unidades.

##### **Cargas.-**

a) Las servidumbres y limitaciones urbanísticas inherentes a las características y funcionalidad de la edificación, entre las que se incluyen el paso de redes preciso para el adecuado funcionamiento de las instalaciones de la urbanización, así como el acceso necesario a los elementos comunes o privativos de las mismas para el mantenimiento, reparación o constitución de dichas instalaciones.

##### **Gravamen urbanístico:**

Esta finca queda afecta con carácter real al total cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes a la urbanización de la Unidad de Ejecución U.E. 1. del Área A.I.U. 28 "ETXE MAITE", siendo la cuota de gravamen urbanístico que recae sobre ella del 100% de la Unidad con un importe de doscientos cinco mil euros (205.000.-€) provisionalmente calculado como coste total de la urbanización.

Dicha afección podrá ser cancelada a instancia de parte interesada, según lo establece el artículo 20 del Real Decreto número 1.093/97 de 4 de Julio, por el que se aprueban las normas complementarias del Reglamento Hipotecario, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, o en otro caso, conforme a la normativa al respecto aplicable en el momento de la solicitud.

**Adjudicación, correspondencia con las finca aportada y valor:**

Se adjudica esta finca en pleno dominio a la mercantil "UTXETA PROMOZIOAK, S.L."

Conforme a lo dispuesto en el apartado b) del artículo 113.1 del Reglamento de Gestión Urbanística y artº 7.4 del Real Decreto 1.093/97 de 4 de Julio, se precisa que la presente finca procede del dominio de la totalidad (100%) de la única finca aportada al presente proyecto bajo el número 1.

Esta finca se valora en novecientos noventa (990) unidades de aprovechamiento ponderado.

**XVI. CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.-**

Es de incluir el coste de las cargas de urbanización comprendiendo todos los conceptos a que se refiere el artículo 147 de la Ley 2/2006 de 30 de Junio, que no se detallan por cuanto que las mismas en su conjunto deben ser asumidas íntegramente por el propietario único, promotor del presente expediente y cuyo importe total se estima con carácter provisional en la cantidad de doscientos cinco mil euros (205.000.-€).



El nuevo solar resultante, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 45.1.c) de la repetida Ley de Suelo y Urbanismo, queda afecto con carácter real, al cumplimiento de las cargas y pago de los referidos gastos, concretados, en su correspondiente cuota de gravamen tal y como consta en su descripción. Esta afección causará inscripción en el Registro de la Propiedad.

#### **XVII. TERRENOS DE CESION OBLIGATORIA.-**

A tenor de lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación producirá la cesión de derecho a la Administración actuante -Ayuntamiento de Zizurkil - en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita según el Plan, para su incorporación al patrimonio municipal de suelo o su afectación a los usos previstos en el mismo.

Se describen a continuación el terreno que para este ámbito debe ser cedido al Ayuntamiento de Zizurkil, con carácter obligatorio y gratuito y libre de cargas y de gravamen urbanístico para su afectación a los usos y destinos previstos en el mismo y su inscripción en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 29 y 30 del Real Decreto nº 1.093/97 de 4 de Julio.

**Finca A.-** Parcela de dominio y uso público, edificable destinada a equipamiento público para uso administrativo o cultural, con una superficie de trescientos tres metros cuadrados (303 m<sup>2</sup>). Su edificabilidad máxima es de trescientos cincuenta y dos metros cuadrados (352 m<sup>2</sup>) sobre rasante y linda: Norte, confluencia de la carretera GI-3281 con la carretera municipal que da accesos a diversos caseríos; Sur, espacio público que le separa de la parcela privada edificable resultante de esta Área; Este, carretera GI-3281; Y Oeste, carretera municipal que da accesos a diversos caseríos.

**Cargas.-** Libre de ellas.

**Adjudicación.-** Se adjudica en pleno dominio, con carácter demanial, al Ayuntamiento de Zizurkil.

**Finca B.-** Parcela de dominio y uso público, no edificable destinada a espacios libres urbanos, con una superficie de quinientos noventa metros cuadrados (590 m<sup>2</sup>), que linda por todos los lados con la parcela de equipamiento público letra A de esta Área A.I.U.28, a la que rodea y además, por Norte, carretera GI-3281; Sur, parcela uno resultante del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución U.E. 1 del A.I.U. 28 "Etxe Maite" y terrenos del Caserío Alciturri (A.I.U. 30 "San Millán"); Este, dicha parcela uno y carretera GI-3281; y Oeste, la citada parcela uno y carretera municipal que desde centro del municipio da acceso a diversos caseríos.

**Cargas.-** Libre de ellas.

**Adjudicación.-** Se adjudica en pleno dominio, con carácter demanial, al Ayuntamiento de Zizurkil.

**XVIII. COMPROBACION DE SUPERFICIES.-**

\* Superficie parcela privada..... 902 m<sup>2</sup>

\* Terrenos de cesión obligatoria:

- Finca A..... 303 m<sup>2</sup>

- Finca B: ..... 590 m<sup>2</sup>.

\* Espacios públicos ya existentes

y que se conservan: .....438 m<sup>2</sup>

**TOTAL U.E:** ..... **2.233 m<sup>2</sup>**.

Zizurkil, enero de dos mil veintidós.

**PROMOTOR:** "UTXETA PROMOZIOAK, S.L."

**REDACTOR:** ALVARO RUIZ DEL CERRO DIEZ.

Letrado del Colegio de Abogados de Gipuzkoa nº 1672.

**PLANIMETRIA:** JOSE EUGENIO CARO CALZADA Y MARÍA SILVIA PEREZ, Arquitectos Superiores colegiados con los números 309.664 y 419.796, respectivamente.

