



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL SECTOR A.O.U.6 OLATZAR LEZO (GIPUZKOA)

TEXTO REFUNDIDO

De conformidad a Resolución adoptada
mediante Decreto de Alcaldía nº D21/1032, de 21 de octubre de 2021
por el que se aprueba definitivamente

PROPIETARIOS
CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCESORES, S.L.
AYUNTAMIENTO DE LEZO

EQUIPO REDACTOR
EDORTA ALONSO. ABOGADO URBANISTA
SESTRA INGENIERIA Y ARQUITECTURA

ENERO 2022

1. MEMORIA.

- 1.0. Texto Refundido. Documento aprobado definitivamente.
- 1.1. Propietarios.
- 1.2. Equipo redactor.
- 1.3. Antecedentes.
- 1.4. Ámbito de actuación.
- 1.5. Justificación de la actuación.
- 1.6. Determinaciones básicas del planeamiento que se ejecuta.
- 1.7. Criterios generales de definición de los derechos afectados
 - Criterios de adjudicación.
 - Cargas y su compatibilidad con la ordenación.
- 1.8. Derechos aportados. Porcentajes iniciales y adjudicables.
- 1.9. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada.
- 1.10. Cesión del 15% del aprovechamiento urbanístico.
- 1.11. Cumplimiento de estándares urbanísticos.
- 1.12. Edificaciones o elementos que no pueden conservarse.
- 1.13. Costes totales de urbanización.
- 1.14. Efectos del acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y TITULARES DE DERECHOS. OTROS POSIBLES AFECTADOS O INTERESADOS.

3. FINCAS APORTADAS.

- 3.1. Terrenos de dominio y uso público.
- 3.2. Fincas aportadas por la propiedad privada.

4. EDIFICABILIDAD. ADJUDICACIONES. COMPENSACIÓN EXCESOS Y DEFECTOS. DISTRIBUCIÓN CARGAS DE URBANIZACIÓN.

5. DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES EDIFICABLES.

6. LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA.

7. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

8. PLANOS.

PLANO 1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

PLANO 2. DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN. FINCAS APORTADAS.

PLANO 3. PARCELAS RESULTANTES EDIFICABLES.

PLANO 4. LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA.

ANEXO. Certificado de titularidad y cargas del Registro de la Propiedad.

1. MEMORIA

1.0. Texto Refundido Documento aprobado definitivamente

El AYUNTAMIENTO DE LEZO, mediante Decreto de Alcaldía D21/832, aprobó inicialmente el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución del Sector AOU 6 OLATZAR de Lezo (Gipuzkoa).

Durante el periodo de información pública se presentó una única alegación, por CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCESTORES, S.L., que constaba de dos apartados:

- La presentación, como documento complementario al proyecto, del Certificado del Registro de la Propiedad.
- Corregir el error detectado en la descripción correspondiente a la finca 3 aportada al proyecto de reparcelación.

Pues bien, por Resolución adoptada mediante Decreto de Alcaldía D21/1032, de 21 de octubre de 2021, se aprueba definitivamente el citado proyecto de reparcelación, con la condición de que las modificaciones derivadas de la alegación presentada, que ha sido aceptada, se recojan en un Texto Refundido que se presentará en el Ayuntamiento de Lezo antes de su presentación en el Registro de la Propiedad.

De conformidad a ello se redacta el presente TEXTO REFUNDIDO.

1.1. Propietarios

- La Sociedad **CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCESORES S.L.**, domiciliada en Errenteria (C.P. 20100), Plaza de la Diputación, Nº 1-bajo; constituida con duración indefinida en escritura autorizada en San Sebastián el día 15 de septiembre 2000, ante el Notario de dicha ciudad Don José-María Segura Zurbano, número 2.712 de su protocolo; modificado su domicilio por el actual, en virtud de escritura autorizada por la Notario de esta villa, Doña María-Remedios Aguirre Sánchez-Barriga, el día 21 de julio de 2006, número 1.074 de su protocolo. Cédula de Identificación Fiscal: B- 20712147.
- **AYUNTAMIENTO DE LEZO**

1.2. Equipo redactor

Es autor del presente proyecto el abogado urbanista Edorta Alonso, colegiado nº 1977 del ICAGI (Colegio de Abogados de Gipuzkoa).

Colabora en su elaboración SESTRA INGENIERIA Y ARQUITECTURA.

1.3. Antecedentes

El Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa, en sesión de 8 de noviembre de 2011, adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente el **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEZO, GIPUZKOA** (BOG nº 242, de 23 de diciembre de 2011).

En dicho documento se delimitaban y ordenaban distintos ámbitos urbanísticos, y entre ellos el **SECTOR A.O.U. 6 OLATZAR, con una superficie total de 29.047 m2, como suelo urbanizable residencial.**

Posteriormente, y tras su tramitación reglamentaria, el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa, en sesión de 26 de marzo de 2013, adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente la **MODIFICACIÓN 1ª DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEZO, REFERIDA AL SECTOR A.O.U. 6 OLATZAR** (BOG nº 71, de 16 de abril de 2013).

Con fecha 28 de julio de 2016, el Pleno del Ayuntamiento de Lezo, aprobó definitivamente el **PLAN PARCIAL DEL SECTOR A.O.U. 6 OLATZAR, DE LEZO** (BOG nº 16, de 25 de enero de 2017).

Con fecha 23 de julio de 2018, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Lezo acordó aprobar definitivamente el **PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR A.O.U. 6 OLATZAR, DE LEZO.**

Un Sector, el A.O.U. 6 OLATZAR de LEZO, que constituye una ACTUACIÓN INTEGRADA, y en el que la delimitación de la Unidad de Ejecución ha sido determinada en el Programa de Actuación Urbanizadora.

Determinándose, además, que para el desarrollo y ejecución de la Actuación Integrada se actuará mediante el **SISTEMA DE CONCERTACIÓN.**

Que, en atención a todo ello, la propiedad privada del suelo, por un lado, y el AYUNTAMIENTO DE LEZO, por otro, deben suscribir, de conformidad a lo establecido en el citado artículo 160 de la Ley 2/2006, --para su tramitación conforme a lo dispuesto en la DISPOSICIÓN ADICIONAL SÉPTIMA, 8 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo--, un CONVENIO para la ejecución urbanística del A.O.U. 6 OLATZAR de LEZO (GIPUZKOA), actualmente en tramitación reglamentaria.

Que al margen de dos pequeñas franjas de terreno de dominio y uso público, CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCESTORES S.L. es propietaria de la totalidad de los terrenos y fincas de propiedad privada de la unidad de ejecución.

Que a los efectos oportunos, la propiedad formula y presenta, para su tramitación reglamentaria, el PROYECTO DE REPARCELACIÓN de la unidad de ejecución del SECTOR A.O.U.6 OLATZAR, DE LEZO.

1.4. **Ámbito de actuación**

Es objeto del presente proyecto **la Unidad de Ejecución delimitada en el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector A.O.U. 6 OLATZAR de LEZO, que cuenta con una extensión superficial de 29.047 m2.**

Dicho ámbito, esa Unidad de Ejecución, tiene forma irregular, en forma de "L" invertida.

Un ámbito que se articula en torno al vial de subida al Cementerio de Lezo, arrancando desde el barrio de Pysbe.

Colindante con el ámbito se encuentran tanto el Campo Municipal de Fútbol de Plazeta, como el propio Cementerio.

La expresión gráfica de dicho ámbito queda reflejada en el **PLANO 02 DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN. FINCAS APORTADAS** del presente proyecto.

Dentro del cual, la estructura parcelaria es sencilla:

- Cuatro parcelas de propiedad privada, de **CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCESORES, S.L.**
- Y dos franjas de terreno de dominio y uso público, sin inscribir en el Registro de la Propiedad, y que se poseen por el **AYUNTAMIENTO DE LEZO** de tiempo inmemorial. Una de dichas franjas corresponde al tramo incluido del Camino de Xoxolurra, y la otra al camino de acceso al Cementerio que discurría entre las parcelas privadas con carácter previo a la ejecución del citado vial.

La concreta ubicación y delimitación de todas estas fincas queda reflejada en el **PLANO 2** del presente proyecto.

En cuanto a posibles edificaciones dentro del ámbito, el único elemento que puede ser considerado como edificación es una torreta situada en el límite sur del ámbito (zona baja colindante al barrio de Pysbe), y vinculada a las infraestructuras eléctricas existentes.

Existen, además, algunas casetas o cobertizos de naturaleza irregular, sin que conste autorización de ninguna clase. Las citadas casetas o cobertizos serán objeto de derribo.

1.5. Justificación de la actuación

El artículo 135 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco determina que el desarrollo de la actividad de ejecución requerirá la aprobación, con carácter previo y respecto a la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación, del planeamiento urbanístico, ..., y del proyecto de reparcelación.

A su vez, el artículo 43.1 de la citada Ley 2/2006 establece que:

El proyecto de reparcelación podrá ser formulado a iniciativa del promotor de la urbanización, propietario o agente urbanizador, o directamente de oficio por la Administración actuante, y será aprobado por el Ayuntamiento.

Así, aprobados definitivamente tanto el PLAN PARCIAL DEL SECTOR A.O.U.6 OLATZAR, DE LEZO, como los preceptivos PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, se procede a formular el presente proyecto de reparcelación, que se ajustará a los criterios establecidos en el artículo 44 y siguientes de la ley 2/2006, y disposiciones complementarias y concordantes.

Una formulación en la que se recogerá, entre otras cuestiones, la localización y descripción de las fincas que integran el ámbito de actuación, la unidad de ejecución, y su titularidad, la descripción de las parcelas resultantes edificables, con la afección de estas a la garantía de la carga urbanizadora impuesta por la ley y el planeamiento, la localización de los terrenos de cesión obligatoria, así como el establecimiento, en su caso, de las servidumbres derivadas de la propia ordenación.

1.6. Determinaciones básicas del planeamiento que se ejecuta

● 1.6.1. PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA

Con fecha 28 de julio de 2016, el Pleno del Ayuntamiento de Lezo, aprobó definitivamente el **PLAN PARCIAL DEL SECTOR A.O.U. 6 OLATZAR, DE LEZO**, aprobado definitivamente, por el Pleno del Ayuntamiento de Lezo, con fecha 28 de julio de 2016 (BOG nº 16, de 25 de enero de 2017).

● 1.6.2. SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO

29.047 m².

● 1.6.3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL.

● 1.6.4. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

De conformidad a lo establecido en el Plan Parcial del ámbito:

- Se materializan las reservas para el sistema general de espacios libres conforme se establece en el Plan General de Ordenación Urbana de Lezo (Parcelas EL1 1 y 2).
- Se materializan las reservas de suelo para dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales, conforme a las exigencias de la legislación vigente, posibilitando su plena integración con el suelo reservado para sistemas generales de espacios libres.
- Se materializa la dotación mínima de techo edificable para equipamientos privados, conforme a las exigencias de la legislación vigente, asignándole el carácter de equipamiento público como permite el artículo 9.1.c. del Decreto 123/2012, de estándares urbanísticos; ubicándola en una de las parcelas residenciales, concretamente en la Parcela Rd.2.2B, que se adjudicará en este proyecto al Ayuntamiento de Lezo en el 100% de su pleno dominio.
- Se materializa la reserva necesaria para la implantación de la red viaria y peatonal, el aparcamiento y las infraestructuras del ámbito, garantizando las condiciones de accesibilidad a los equipamientos

existentes (Campo Municipal de Fútbol y Cementerio), y previstos (nueva subestación eléctrica junto al Cementerio y nuevos sistemas generales y locales de espacios libres).

- Se establecen las reservas de suelo necesarias para implantar las edificaciones que deben acoger la edificabilidad urbanística asignada desde el Plan General al ámbito, distinguiendo la destinada a cada tipo de viviendas (protección oficial, tasadas y libres), y al equipamiento privado obligatorio al que, de conformidad a lo establecido en el Decreto 123/2012, se le adscribe el carácter de equipamiento público.

1.6.5. ORDENACIÓN PROPUESTA **APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO** **PARCELACIÓN**

La ordenación propone tres parcelas resultantes edificables.

- **La Parcela Rd.2.1.**

Con una extensión superficial de 1.071 m², y 2.220 m²t de techo edificable sobre rasante de uso residencial (máximo), en la que se pueden desarrollar 24 viviendas tasadas (VPT), con un perfil edificatorio de S + SS + ES + 3PA.

- **La Parcela Rd.2.2.**

Con una extensión superficial de 2.588 m², y 6.105 m²t de techo edificable sobre rasante de uso residencial (máximo), en la que se pueden desarrollar 66 viviendas de protección oficial (VPO), con un perfil edificatorio de S + SS + ES + 3PA.

En esta parcela se plantea desarrollar además un equipamiento público (mínimo) de 444 m²t, que al tratarse de equipamiento público resulta edificabilidad física no computable.

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 13 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del ámbito esta parcela Rd2.2 (parcela residencial VPO) puede subdividirse en dos parcelas de idéntica edificabilidad sobre rasante, siempre que:

- Una de las dos parcelas resultantes contenga enteramente la zona de servidumbre de uso público delimitada en el Plano III.2 del citado Plan Parcial.
- Se establezcan formalmente las servidumbres entre parcelas que resulten necesarias para resolver la accesibilidad a los garajes de una y otra.

- Los 444 m²t de equipamiento público que debe acoger la parcela Rd. 2.2 se ubiquen en la parcela o parcelas resultantes que determine el Ayuntamiento.

Pues bien, de conformidad al Convenio Regulador de la gestión por el Sistema de Concertación de la Unidad de Ejecución del Sector A.O.U.6 OLATZAR, el presente Proyecto de Reparcelación subdividirá la parcela Rd2.2 en dos parcelas, la **Rd2.2A (VPO)**, que será la más cercana a la parcela Rd2.1 (VPT), y la **Rd2.2B (VPO)**, que será la situada más al Norte.

En dicho Convenio se determina igualmente que la concreta delimitación de las mismas se definirá y hará efectiva en el citado proyecto de reparcelación, tras ajustar la concreta atribución de la servidumbre de uso público establecida en el Plano III.2 del Plan Parcial anteriormente citado.

- **La Parcela Rd.2.3.**

Con una extensión superficial de 3.816 m², y 2.775 m²t de techo edificable sobre rasante de uso residencial (máximo), en la que se pueden desarrollar 30 viviendas libres (VL), con un perfil edificatorio de S + SS + ES + 3PA.

- **1.6.6. CESIÓN DEL 15% DEL APROVECHAMIENTO**

La cesión del 15% del aprovechamiento (artículo 27 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco) se hará efectiva en la Parcela Resultante Edificable Rd.2.2A (VPO).

La adjudicación al AYUNTAMIENTO DE LEZO del 100% del pleno dominio de dicha parcela traerá consigo un exceso de adjudicación, que deberá ser objeto de compensación.

De conformidad a todo ello en el presente proyecto se definen 4 parcelas resultantes edificables, de uso residencial, y 8 parcelas de cesión para el dominio y uso público.

- **1.6.7. PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

Se redactará un Proyecto de Urbanización para la totalidad del ámbito, de la Unidad de Ejecución.

- **1.6.8. PROYECTO DE REPARCELACIÓN**

Se redacta este proyecto de conformidad a lo establecido en el apartado 1.5 anterior.

- **1.6.9. REALOJOS**

En la Unidad de Ejecución del Sector A.O.U.6 OLATZAR no hay ocupantes legales de vivienda susceptibles de un posible derecho a realojo, ni actividades económicas objeto de cierre o extinción.

● **1.6.10. SERVIDUMBRES**

Las parcelas residenciales, y las edificaciones que las ocupen, estarán sujetas a las servidumbres activas y pasivas que resulten precisas, entre otras las que resulten necesarias para garantizar, en su caso, el acceso y salida (peatonal y rodada) a las plantas destinadas a garajes.

1.7. Criterios generales de definición de los derechos afectados. Criterios de adjudicación. Cargas y su compatibilidad con la ordenación

● 1.5.1. Criterios generales de definición de los derechos afectados

El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas. No obstante, los propietarios podrán adoptar por unanimidad un criterio distinto (artículo 44, 2 Ley 2/2006).

Cuando existan diferencias entre los títulos aportados y la realidad física de las fincas, se resolverán de acuerdo al artículo 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística: *“En caso de discordancia entre los títulos y la realidad de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquellos en el expediente de reparcelación”*. Consiguientemente, los derechos de los afectados se definirán con base a la medición real de las fincas aportadas.

● 1.5.2. Criterios de adjudicación

- En ningún caso podrá procederse a la adjudicación como solares o fincas independientes de superficies que no tengan la dimensión ni las características exigidas a la parcela mínima edificable (artículo 44,5 Ley 2/2006).
- Cuando la cuantía del derecho de un propietario no alcance o supere la necesaria para la adjudicación de uno o varios solares resultantes como fincas independientes, el defecto o exceso en la adjudicación podrá satisfacerse en dinero.
- De conformidad a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente (Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística) **el propietario del suelo debe ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el quince por ciento del aprovechamiento urbanístico lucrativo del ámbito, libre de cargas de urbanización.**
- Se adjudicará a CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCESTORES, S.L. la totalidad del pleno dominio de las parcelas resultantes edificables Rd.2.1 (TASADAS), Rd.2.2A (VPO) Y Rd.2.3 (LIBRES).

- Se adjudicará al AYUNTAMIENTO DE LEZO el 100% del pleno dominio de la parcela resultante edificable Rd.2.2B, destinada a VPO, lo que supondrá un exceso de adjudicación objeto de compensación económica.
- Será preceptivo el reflejo de la totalidad de las operaciones reparcelatorias en una cuenta de liquidación provisional individualizada respecto a cada propietario o titular de derechos afectados. De resultar éste acreedor neto, su finca, parcela o solar inicial sólo podrá ser ocupado previo pago de la indemnización que proceda y a reserva de la liquidación definitiva (artículo 44,8 Ley 2/2006).
- Se adjudicarán al Ayuntamiento de Lezo los terrenos, solares y derechos correspondientes a las cesiones obligatorias y gratuitas.

● 1.5.7. Cargas y su compatibilidad con la ordenación

En los casos de subrogación real, si existiesen derechos o cargas que se estimen incompatibles con la ordenación urbanística, el acuerdo de reparcelación deberá declarar su extinción y fijar la indemnización respectiva, haciéndolo constar así el registrador en el asiento correspondiente.

Los titulares de estos derechos o cargas podrán obtener su transformación en un derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre la nueva finca, en la cuantía en que fuera valorada la carga (artículo 46,1 Ley 2/2006).

Cuando se trate de fincas sobre las que no opere el principio de subrogación real, la extinción de los derechos y cargas se producirá por virtud del acuerdo de reparcelación (artículo 46,2 Ley 2/2006).

Cuando sobre las fincas de origen aportadas al proyecto de equidistribución constasen inscritos derechos, cargas o titularidades no dominicales, y no fuesen declaradas expresamente incompatibles con las determinaciones del planeamiento, se considerarán compatibles y el Registrador las trasladará de oficio, por subrogación real, a las fincas de resultado que se adjudiquen a los titulares de las primeras, con cumplimiento de lo dispuesto en las reglas dispuestas en el artículo 11 del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Dentro de la Unidad de Ejecución no existen cargas que resulten incompatibles con el planeamiento aprobado, y por tanto con su ejecución.

1.8. Derechos aportados. Porcentajes iniciales y adjudicables

Nº FINCA	PROPIETARIOS	SUPERFICIE APORTADA INCLUIDA EN U.E.	SUPERFICIE GENERADORA APROVECHAMIENTO
1	CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCESTORES, S.L.	14.276 m2	14.276 m2
2	CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCESTORES, S.L.	8.068 m2	8.068 m2
3	CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCESTORES, S.L.	4.748 m2	4.748 m2
4	CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCESTORES, S.L.	1.011 m2	1.011 m2
A	AYUNTAMIENTO DE LEZO - VIAL (DUP)	767 m2	767 m2
B	AYUNTAMIENTO DE LEZO - CAMINO (DUP)	177 m2	-----
TOTAL		29.047 m2	28.870 m2

17

PROPIETARIOS	SUPERFICIE APORTADA M2	SUPERFICIE CON DERECHOS EDIFICABILIDAD M2 PORCENTAJE PARTICIPACIÓN %	PORCENTAJE ADJUDICABLE %
CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCESTORES, S.L.	28.103	28.103 97,3433	82,7418
AYUNTAMIENTO DE LEZO	944	767 2,6567	2,2582
AYUNTAMIENTO DE LEZO			15,0000
TOTAL	29.047 100,00	28.870 100,00	100,00

1.9. Coeficientes de ponderación Edificabilidad ponderada

Con fecha 23 de julio de 2018, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Lezo acordó aprobar definitivamente el PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR A.O.U. 6 OLATZAR, DE LEZO.

En dicho programa, y más concretamente en su ANEXO A.I (CALCULO DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN) se procedió a calcular los coeficientes de ponderación correspondientes a cada uno de los tres usos básicos de carácter lucrativo (VPO, VPT y VL) ordenados en el ámbito A.O.U.6 OLATZAR, de LEZO, por el PLAN PARCIAL del ámbito.

Unos coeficientes calculados para actualizar los establecidos de forma genérica en el año 2011 por el PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LEZO. Unos coeficientes de ponderación que, por lo demás, puede modificar, de forma justificada, el Proyecto de Reparcelación.

En ese cálculo se tuvo en cuenta lo dispuesto tanto en el Plan Parcial del ámbito, como en el Programa de Actuación Urbanizadora citado, en los que se establecía que:

“Dada la posibilidad general de ejecutar una planta de sótano, asociada prácticamente por igual a cada m²t edificable sobre rasante, tampoco se distinguirá esta edificabilidad, entendiéndose implícita en la de cada uno de los m²t edificables sobre rasante”.

Criterio este que mantenemos, no distinguiendo en el presente apartado las plantas de sótano destinadas a garajes.

Por otro lado, dada la existencia de valores reales de venta de las viviendas libres de la propia promoción, podemos ajustar los coeficientes indicados en su día en el PAU a dicha realidad. Tomando también en consideración los valores de venta oficiales establecidos por la normativa vigente para las viviendas de protección.

Sin embargo no consideramos necesario entrar a valorar las diferencias por razón de la construcción, por la calidad de la misma, por no entenderlo especialmente relevante en el presente caso.

Con esas premisas, los citados coeficientes quedarían establecidos de la siguiente manera, de conformidad a los citados valores de venta:

VPO	1.629,31 €/m2 útil
VPT	2.715,29 €/m2 útil
VL	3.623,00 €/m2 útil

Con lo que estableceríamos los siguientes

● COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

VPO	1,00
VPT	1,67
VL	2,22

Coefficientes que entendemos ajustados a la realidad actual del mercado inmobiliario, y con la ubicación y características de las viviendas programadas.

● EDIFICABILIDAD PONDERADA

PARCELA RESULTANTE EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL		EDIFICABILIDAD PONDERADA	
	m2t	Tipología vivienda	Coefficiente ponderación	Edificabilidad Ponderada m2tp
Rd.2.1	2.220,00	VPT	1,67	3.707,40
Rd.2.2A	3.052,50	VPO	1,00	3.052,50
Rd.2.2B	3.052,50	VPO	1,00	3.052,50
Rd.2.3	2.775,00	VL	2,22	6.160,50
Total				15.972,90

19

1.10. Cesión del 15% del aprovechamiento

El artículo 27.1 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco (“Participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística”) establece que:

“Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución. En actuaciones integradas, el ámbito de ejecución es la unidad de ejecución”.

Pues bien, en la unidad de ejecución del SECTOR A.O.U.6 OLATZAR, DE LEZO dicha cesión se hará efectiva en parcela edificable.

El PLAN PARCIAL DEL SECTOR A.O.U.6 OLATZAR, DE LEZO aprobado definitivamente, su ordenación y configuración de parcelas edificables, hace posible, arbitra las pautas, para que la cesión del 15% del aprovechamiento al AYUNTAMIENTO DE LEZO se puede hacer en una parcela edificable residencial destinada a VPO.

La Parcela Edificable de Uso Residencial VPO denominada Rd2.2 tiene un techo edificable sobre rasante (m²t) de: 6.105 m²t (máximo) de uso residencial, y 444 m²t (mínimo) para equipamiento público. Estos 444 m²t, de equipamiento público, se refieren a edificabilidad física no computable.

Este Proyecto de Reparcelación subdivide la parcela Rd2.2 en dos parcelas, la Rd2.2A (VPO) y la Rd2.2B (VPO).

Al objeto de hacer efectiva la cesión del 15% del aprovechamiento, el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución adjudicará al AYUNTAMIENTO DE LEZO el 100% del pleno dominio de la definida como parcela Rd.2.2B, destinada a VPO.

Dicha adjudicación supone un exceso de adjudicación respecto al derecho del Ayuntamiento de Lezo en concepto del 15% del aprovechamiento.

Ese exceso de adjudicación quedará compensado, en parte, con la ubicación en la citada parcela Rd.2.2B de la edificabilidad correspondiente al equipamiento público (444 m²t), que debe cederse al Ayuntamiento de Lezo.

En el apartado 4.3 se dará cuenta de las diferencias de adjudicación y de las necesarias compensaciones económicas.

1.11. Cumplimiento de estándares urbanísticos

De conformidad a la ordenación establecida por el Plan Parcial del Sector A.O.U. 6 Olatzar, de Lezo, en la Unidad de Ejecución se cumplen las reservas establecidas en el artículo 79 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, y en el artículo 9 del Decreto 123/2012, de estándares urbanísticos.

	Ley 2/2006 y Decreto 123/2012	Plan Parcial/ Reparcelación
Zonas verdes y espacios libres	4.357 m ²	8.398 m ²
Equipamientos públicos	444 m ²	444 m ²
Aparcamiento de vehículos	155 p. privada. + 67 s. público	170 >155 p. priv. + 80 s. públ. ≥ 67
Vegetación	120 árboles	(1) árboles + existentes

En relación al estándar correspondiente a vegetación, y su debido cumplimiento, señalar que el mismo está pendiente de la clasificación y taquimétrico de los árboles existentes.

En el Proyecto de Urbanización se concretará los árboles que resulte necesario plantar para completar el estándar, en la ubicación que determine el Ayuntamiento de Lezo.

1.12. Edificaciones o elementos que no pueden conservarse

Dentro del ámbito objeto de la presente reparcelación nos encontramos con una edificación, concretamente un CENTRO DE TRANSFORMACIÓN.

Se trata de una pequeña edificación ubicada al sur de la unidad de ejecución, y cuyo destino definitivo está por determinar, si se derriba y se procede a la construcción de un nuevo centro de transformación que de servicio al Sector, o se mantiene, complementándolo incluso con algún otro CT, todo ello en ubicación a determinar.

En el **PLANO 2 DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN. FINCAS APORTADAS**, queda identificado el citado elemento de edificación, el CT actual.

En cualquiera de los casos, si finalmente se determinase el derribo del actual CT ello no originaría indemnización alguna por cuanto el mismo sería sustituido por otro centro de transformación de nueva construcción.

Por lo demás no existe dentro de la unidad de ejecución elemento o plantación alguna que debe eliminarse, en ejecución del planeamiento aprobado, objeto de valoración e indemnización.

En consecuencia no procede realizar valoración alguna por los conceptos indicados.

1.13. Costes totales de urbanización

De conformidad a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, quedan incluidos dentro de los costes de urbanización los gastos de urbanización en sentido estricto (ejecución de las obras de urbanización), los gastos de proyectos de planeamiento y gestión urbanística, las indemnizaciones (por derribo de edificios, plantaciones, extinción de arrendamientos u otros derechos), etc..

El coste de las obras de urbanización se calculará con arreglo a los presupuestos aprobados y, en su defecto, mediante una cifra estimativa, que establecerá el propio proyecto de reparcelación. Esta misma regla se aplicará a los gastos de proyecto.

En relación a ello, de conformidad a lo dispuesto en el PROYECTO DE DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR A.O.U.6 OLATZAR, DE LEZO, el coste estimado de las obras de urbanización, en sentido estricto, ascenderían según Proyecto de Urbanización a la cantidad de 1.548.810 € (Total presupuesto de ejecución por contrata, sin IVA).

Teniendo en cuenta todo ello, el coste total estimado por todos esos conceptos sería el siguiente:

Obras de urbanización	1.548.810 €
Gastos de proyectos (planeamiento y gestión)	80.000 €
Edificaciones objeto de derribo. Indemnizaciones	0 €
Gastos Registros Propiedad y otros	15.000 €
TOTAL	1.643.810 €

1.14. Efectos del acuerdo aprobatorio de la reparcelación

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 45,1 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, el acuerdo aprobatorio 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 os 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.

Asimismo, el apartado 3 del artículo 45 de la Ley 2/2006 determina que una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación, se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad en la forma establecida por la legislación vigente.

2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y PROPIETARIAS OTROS/AS AFECTADOS/AS O INTERESADO/AS

2.1. Relación de propietarios y propietarias de fincas

- **CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCESORES, S.L.**
Plaza Diputación, 1 – bajo, ERRETERIA (GIPUZKOA).
- **AYUNTAMIENTO DE LEZO**

2.2. Otros/as posibles afectados/as o interesados/as

- **IBERDROLA, S.A.**
Paseo de Mikeletegi, 1 – 20009 DONOSTIA – SAN SEBASTIÁN
Calle Doctor C. Delgado, 4 – 20001 DONOSTIA – SAN SEBASTIÁN

3. FINCAS APORTADAS

3.1. Terrenos de dominio y uso público

Dentro de la Unidad de Ejecución del Sector A.O.U.6 OLATZAR de Lezo, los terrenos de dominio y uso público existentes ocupan una extensión superficial de 944 m². Su ubicación y concreta delimitación se encuentra definida en el **Plano 2 DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN. PARCELARIO. FINCAS APORTADAS**, del presente Proyecto.

Dicha superficie está conformada por dos franjas de terreno que se identifican como **FINCA A (VIAL), de 767 m²**, y **FINCA B (CAMINO), de 177 m²**, siendo ambas del AYUNTAMIENTO DE LEZO por posesión desde tiempo inmemorial.

La primera de ellas, la correspondiente al VIAL de subida al Cementerio, FINCA A, urbanizado en su día por el Ayuntamiento, generará aprovechamiento al mismo, no así la pequeña franja de terreno correspondiente al camino (FINCA B).

Por otro lado, la superficie de dominio y uso público actualmente existente en el ámbito es sensiblemente inferior a la superficie de dominio y uso público que resultará como consecuencia de la ejecución del plan, por lo que, de conformidad con la legislación urbanística vigente, **se entenderán sustituidas unas por otras.**

Pues bien, la descripción detallada de dichas fincas de dominio y uso público es la siguiente:

FINCA A

PROPIETARIO

AYUNTAMIENTO DE LEZO

DESCRIPCIÓN

Franja de terreno de 767 m², parte del vial de subida al Cementerio de Lezo, de dominio y uso público. Linda: al Norte, con el límite de la Unidad de Ejecución, que le separa del Cementerio; al Sur, con el límite de la Unidad de Ejecución, que le separa de resto de vial; al Este, con fincas propiedad de CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCESTORES, S.L., y al Oeste, con fincas propiedad de CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCESTORES, S.L., y con dominio y uso público destinado a Campo Municipal de Fútbol y Plazeta kalea.

TITULO

El AYUNTAMIENTO DE LEZO es propietario de esta finca desde tiempo inmemorial, aunque sin inscripción en el Registro de la Propiedad.

INSCRIPCIÓN

Se solicita de la Sra. Registradora de la Propiedad que proceda a la inscripción registral, mediante inmatriculación, de esta finca a favor del AYUNTAMIENTO DE LEZO, de conformidad a lo establecido en el artículo 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprobaron las normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística.

CARGAS Y SERVIDUMBRES

Libre.

FINCA APORTADA AL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

La totalidad de la descrita, con una superficie de 767 m².

PORCENTAJE DE DERECHOS O CUOTA DE PARTICIPACIÓN INICIAL

2,6567 %.

FINCA B

PROPIETARIO

AYUNTAMIENTO DE LEZO

DESCRIPCIÓN

Franja de terreno de 177 m², correspondiente a un tramo del CAMINO de Xoxolurra, de dominio y uso público. Linda: al Norte, con el límite de la Unidad de Ejecución, que le separa del resto del Camino; al Sur, con el límite de la Unidad de Ejecución, que le separa del resto del Camino; al Este, con fincas propiedad de CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCESTORES, S.L., y al Oeste, con dominio y uso público.

TITULO

El AYUNTAMIENTO DE LEZO es propietario de esta finca desde tiempo inmemorial, aunque sin inscripción en el Registro de la Propiedad.

INSCRIPCIÓN

Se solicita de la Sra. Registradora de la Propiedad que proceda a la inscripción registral, mediante inmatriculación, de esta finca a favor del AYUNTAMIENTO DE LEZO, de conformidad a lo establecido en el artículo 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprobaron las normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística.

CARGAS Y SERVIDUMBRES

Libre.

FINCA APORTADA AL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

La totalidad de la descrita, con una superficie de 177 m².

PORCENTAJE DE DERECHOS O CUOTA DE PARTICIPACIÓN INICIAL

0,0000 %.

3.2. Fincas aportadas por la propiedad privada

La descripción detallada de las fincas de propiedad privada incluidas en la unidad de ejecución, fincas todas ellas patrimoniales generadoras de aprovechamiento, según su título, y con referencia al CERTIFICADO DE TITULARIDAD Y CARGAS que se acompaña a este proyecto como ANEXO, y al **Plano 2 DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN. FINCAS APORTADAS**, es la siguiente:

FINCA 1

PROPIETARIO

CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCEORES, S.L.

DESCRIPCIÓN REGISTRAL

PARCELA de QUINCE MIL QUINIENTOS CINCUENTA METROS Y CINCUENTA DECIMETROS CUADRADOS, sita en Lezo. Linda: por Norte, con resto de la finca de la que se segrega; por Sur, con finca segregada; por Este, con pertenecidos de Borda y Olazar y grupo de Viviendas de la Obra Sindical del Hogar; y por Oeste, con finca segregada.

TITULO

El de compra a la sociedad HARRI IPARRA, S.A. mediante escritura pública de compraventa otorgada el 23 de mayo de 2019, ante la Notario de Errenteria Doña María de los Remedios Aguirre Sánchez-Barriga, bajo el número 607 de su protocolo.

INSCRIPCIÓN

Finca nº 1.691 de Lezo, Código Registral Único 20009000006306, en el Tomo 656, Libro 75, folio 176, inscripción 5ª. Registro de la Propiedad Nº 3 de Donostia – San Sebastián.

CARGAS Y SERVIDUMBRES

Libre.

FINCA APORTADA AL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

De la finca así descrita, se aporta a la reparcelación, previa SEGREGACIÓN, la siguiente porción de finca:

Parcela de terreno sita dentro de los límites de la Unidad de Ejecución del Sector A.O.U.6 OLAZTAR, de Lezo (Gipuzkoa), con una extensión superficial de 14.276 m². Linda: Al Norte, con finca propiedad de Construcciones Michelena y Lecuona Sucesores, S.L.; al Sur, con el límite de la Unidad de Ejecución que le separa del resto de finca matriz; al Este, con el límite de la Unidad de Ejecución que le separa de pertenecidos de Borda y Olazar y grupo de viviendas de la Obra Sindical del Hogar (barrio Pysbel); y al Oeste, con finca segregada.

Efectuada la citada segregación, el RESTO DE FINCA MATRIZ, queda con la siguiente descripción:

Parcela de terreno con una extensión superficial de 1.274 m², sita dentro de los límites del ámbito A.O.U.11 ISASTI, ubicada en el barrio Pysbe, que linda: al Norte, con el límite de la Unidad de Ejecución del Sector A.O.U.6 OLATZAR de Lezo, que le separa de parcela segregada; al Sur, con finca segregada; al Este, con grupo de viviendas de la Obra Sindical del Hogar (barrio Pysbe); y al Oeste, con finca segregada.

PORCENTAJE DE DERECHOS O CUOTA DE PARTICIPACIÓN INICIAL

49,4493 %.

FINCA 2

PROPIETARIO

CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCESORES, S.L.

DESCRIPCIÓN REGISTRAL

PARCELA de TERRENO de NUEVE MIL OCHOCIENTOS VEINTIDOS METROS CUADRADOS, incluida dentro del Polígono número tres de los del Plan General de Ordenación de la Universidad de Lezo. Linda: por Norte, con finca matriz; por Sur, con lo de Arrechea y Doña Maria Luisa Montell, hoy pertenecidos de la Casería Placeta y terrenos de Construcciones Anciola; Este, con pertenecidos de los Caseríos Baronga-Aundi y Borda, hoy camino público de acceso al Cementerio y finca matriz; y Oeste, con camino carretil público.

TITULO

El de compra a la sociedad HARRI IPARRA, S.A. mediante escritura pública de compraventa otorgada el 23 de mayo de 2019, ante la Notario de Errenteria Doña María de los Remedios Aguirre Sánchez-Barriga, bajo el número 607 de su protocolo.

33

INSCRIPCIÓN

Finca nº 1.661 de Lezo, Código Registral Único 20009000006207, en el Tomo 656, Libro 75, folio 183, inscripción 4ª. Registro de la Propiedad Nº 3 de Donostia – San Sebastián.

CARGAS Y SERVIDUMBRES

Libre.

FINCA APORTADA AL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

La totalidad de la descrita, que tiene, según reciente y actualizada medición, una extensión superficial de 8.068 m².

PORCENTAJE DE DERECHOS O CUOTA DE PARTICIPACIÓN INICIAL

27,9460 %.

FINCA 3

PROPIETARIO

CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCEORES, S.L.

DESCRIPCIÓN REGISTRAL

Finca de OCHO MIL DOSCIENTOS VEINTISIETE METROS CUADRADOS que formaba parte de la CASERIA nombrada Celaiko echea o Arrechenea, señalada con el número catorce en jurisdicción de la Universidad de Lezo. Linda: por el Norte, con camino público, con capilla y cementerio de la villa de Lezo y pertenecido del Caserio Olazar; por Sur, con terreno segregado de veinte mil novecientos treinta y cuatro metros cuadrados; por Este, con pertenecido de Borda y Olazar y camino público; y por Oeste, con cementerio de Lezo.

TITULO

El de compra a Doña Mercedes Aranzasti Beguiristain mediante escritura pública de compraventa otorgada el 29 de enero de 2020, ante la Notario de Errenteria Doña María Montserrat Arrese Regañón, bajo el número 71 de su protocolo.

34

INSCRIPCIÓN

Finca nº 457 de Lezo, Código Registral Único 20009000211403, en el Tomo 1.052, Libro 134, folio 22, inscripción 8ª. Registro de la Propiedad Nº 3 de Donostia – San Sebastián.

CARGAS Y SERVIDUMBRES

Libre.

FINCA APORTADA AL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

De la finca así descrita, se aporta a la reparcelación, previa SEGREGACIÓN, la siguiente porción de finca:

Parcela de terreno sita dentro de los límites de la Unidad de Ejecución del Sector A.O.U.6 OLAZTAR, de Lezo (Gipuzkoa), con una extensión superficial de 4.748 m². Linda: Al Norte, con el límite de la Unidad de Ejecución que le separa del Cementerio y de resto de finca matriz; al Sur, con finca propiedad de Construcciones Michelena y Lecuona Sucesores,

S.L.; Este, con el límite de la Unidad de Ejecución que le separa de pertenecidos de Borda y Olazar; y al Oeste, con finca segregada, hoy en parte vial de subida al Cementerio de Lezo.

Efectuada la citada segregación, el RESTO DE FINCA MATRIZ, queda con la siguiente descripción:

Parcela de terreno con una extensión superficial de 3.479 m², que linda: al Norte, con pertenecido del Caserío Olazar; al Sur, con el límite de la Unidad de Ejecución del Sector A.O.U.6 OLATZAR de Lezo, que le separa de parcela segregada; al Este, con pertenecido de Borda y Olazar y camino público; y al Oeste, con Cementerio de Lezo.

PORCENTAJE DE DERECHOS O CUOTA DE PARTICIPACIÓN INICIAL

16,4461 %.

FINCA 4

PROPIETARIO

CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCEORES, S.L.

DESCRIPCIÓN REGISTRAL

URBANA. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO segregado del terreno en contacto de la vivienda del lado Oeste de la casería Olatzar, pertenecido de dicha vivienda, de mil ciento diecisiete con setenta y cinco metros cuadrados, que linda: Norte, con finca matriz y con la otra finca segregada rústica de dicha finca matriz; Sur, parcela de la Caja de Ahorros Provincial de Guipúzcoa; Este, cementerio y de PYSBE, y Oeste, del Sr. Izulán, camino público mediante.

TITULO

El de compra a los hermanos Arrieta Sistiaga mediante escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario de Donostia – San Sebastián Don Manuel Fernando Cánovas Sánchez.

36

INSCRIPCIÓN

Finca nº 6443 de Lezo, Código Registral Único 20009000504758, en el Tomo 1.392, Libro 178, folio 116, inscripción 2ª. Registro de la Propiedad Nº 3 de Donostia – San Sebastián.

CARGAS Y SERVIDUMBRES

Libre.

FINCA APORTADA AL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

La totalidad de la descrita, que tiene, según reciente y actualizada medición, una extensión superficial de 1.011 m².

PORCENTAJE DE DERECHOS O CUOTA DE PARTICIPACIÓN INICIAL

3,5019 %.

4. EDIFICABILIDAD. ADJUDICACIONES COMPENSACIÓN EXCESOS Y DEFECTOS DISTRIBUCIÓN CARGAS URBANIZACIÓN

4.1. FINCAS APORTADAS. FINCAS GENERADORAS APROVECHAMIENTO

Nº FINCA	PROPIETARIOS	SUPERFICIE APORTADA INCLUIDA EN U.E.	SUPERFICIE GENERADORA APROVECHAMIENTO	% INICIAL DERECHOS
1	CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCESTORES, S.L.	14.276 m2	14.276 m2	49,4493 %
2	CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCESTORES, S.L.	8.068 m2	8.068 m2	27,9460 %
3	CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCESTORES, S.L.	4.748 m2	4.748 m2	16,4461 %
4	CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCESTORES, S.L.	1.011 m2	1.011 m2	3,5019 %
A	AYUNTAMIENTO DE LEZO - VIAL (DUP)	767 m2	767 m2	2,5019 %
B	AYUNTAMIENTO DE LEZO - CAMINO (DUP)	177 m2	-----	0,0000 %
TOTAL		29.047 m2	28.870 m2	100,0000 %

4.2. PORCENTAJES DERECHOS PROPIETARIOS

PROPIETARIOS	SUPERFICIE APORTADA M2	SUPERFICIE CON DERECHOS EDIFICABILIDAD M2	PORCENTAJE ADJUDICABLE %
CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCESTORES, S.L.	28.103 m2	28.103 m2	97,3433 %
AYUNTAMIENTO DE LEZO	944 m2	767 m2	2,6567 %
AYUNTAMIENTO DE LEZO			15,0000
TOTAL	29.047 m2	28.870 m2	100,00 %

4.3. COSTES URBANIZACIÓN

Obras de urbanización (1)	1.548.810 €
Gastos de proyectos (planeamiento y gestión)	80.000 €
Edificaciones objeto de derribo. Indemnizaciones	0 €
Gastos Registros Propiedad y otros	15.000 €
TOTAL	1.643.810 €

(1) Presupuesto ejecución por contrata, sin IVA)

4.4. EDIFICABILIDAD PONDERADA (RESIDENCIAL)

PARCELA RESULTANTE EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL		EDIFICABILIDAD PONDERADA	
	m2t	Tipología vivienda	Coficiente ponderación	Edificabilidad Ponderada m2tp
Rd.2.1	2.220,00	VPT	1,67	3.707,40
Rd.2.2A	3.052,50	VPO	1,00	3.052,50
Rd.2.2B	3.052,50	VPO	1,00	3.052,50
Rd.2.3	2.775,00	VL	2,22	6.160,50
Total				15.972,90

38

4.5. EDIFICABILIDAD ADJUDICABLE PROPIETARIOS

PROPIETARIOS	PORCENTAJE DERECHOS EDIFICABILIDAD %	DERECHOS PROPIETARIOS m2tp	
CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCESOES, S.L.	82,7418 %	13.216,26 m2tp	
AYUNTAMIENTO DE LEZO (VIAL)	2,2582 %	360,70 m2tp	2.756,64 m2tp
AYUNTAMIENTO DE LEZO (15 %)	15,0000 %	2.395,94 m2tp	
TOTAL	100,0000 %	15.972,90 m2tp	

4.6. DERECHOS ADJUDICADOS. EXCESOS Y DEFECTOS

PROPIETARIOS APROVECHAMIENTO ADJUDICABLE m2tp	PARCELA Rd.2.1 APROVECHAMIENTO ADJUDICADO m2tp % PARCELA	PARCELA Rd.2.2A APROVECHAMIENTO ADJUDICADO m2tp % PARCELA	PARCELA Rd.2.2B APROVECHAMIENTO ADJUDICADO m2tp % PARCELA	PARCELA Rd.2.3 APROVECHAMIENTO ADJUDICADO m2tp % PARCELA	(+) EXCESOS (-) DEFECTOS ADJUDICACIÓN
CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCESORES, S.L. 13.216,26 m2tp	3.707,40 m2tp 100 %	3.052,50 m2tp 100 %		6.160,50 m2tp 100 %	-295,86 m2tp
AYUNTAMIENTO DE LEZO 2.756,64 m2tp			3.052,50 m2tp 100 %		+ 295,86 m2tp (2)
TOTAL 15.972,90 m2t	3.707,40 m2tp	3.052,50 m2tp	3.052,50 m2tp	6.160,50 m2tp	0,00 m2tp

39

- (2) Este exceso de adjudicación hace referencia exclusivamente al uso residencial, a la edificabilidad sobre rasante, como resultado del criterio utilizado para simplificar los cálculos de los coeficientes de ponderación y la edificabilidad ponderada (apartado 1.9 Coeficientes de ponderación, del presente documento), donde se determina que:

En ese cálculo se tuvo en cuenta lo dispuesto tanto en el Plan Parcial del ámbito, como en el Programa de Actuación Urbanizadora citado, en los que se establecía que:

“Dada la posibilidad general de ejecutar una planta de sótano, asociada prácticamente por igual a cada m2t edificable sobre rasante, tampoco se distinguirá esta edificabilidad, entendiéndose implícita en la de cada uno de los m2t edificables sobre rasante”.

Pero lo cierto es que ese exceso de adjudicación “sobre rasante (residencial)” trae consigo, irremediadamente, proporcionalmente, otro exceso de adjudicación en el “Bajo Rasante (garajes)”.

Así, si a 3052,50 m2tp de Parcela Rd.2.2B le corresponden 1.800 m2t bajo rasante (garajes), al exceso de adjudicación sobre rasante, 295,86 m2tp le corresponden 174,46 m2t bajo rasante. Por lo que el AYUNTAMIENTO DE LEZO tendría, un exceso de adjudicación sobre rasante (uso residencial) de 295,86 m2tp, y un exceso de adjudicación bajo rasante (uso garajes) de 174,46 m2t.

● **CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN. DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN**

La parcela Rd.2.2B (VPO), tiene atribuidos 3.052,50 m2tp.

Pues bien, corresponde al AYUNTAMIENTO DE LEZO:

- El 15% del aprovechamiento urbanístico = 2.395,94 m2tp (libres de carga de urbanización de conformidad a la legislación vigente).
- Por la aportación de la Parcela A (VIAL) = 360,70 m2tp (que soportan carga de urbanización)

Lo que hace un total de derechos de = 2.756,64 m2tp

No obstante ello se adjudicará al AYUNTAMIENTO DE LEZO el 100 % del pleno dominio de la Parcela Resultante Edificable Rd.2.2B, lo que supone un exceso de adjudicación de 295,86 m2tp (3.052,50 – 2.756,64), que deberá ser objeto de compensación económica.

Asimismo, dado el interés del Ayuntamiento de Lezo en que dicha adjudicación del 100% del pleno dominio de la parcela Rd.2.2B sea totalmente libre de cargas de urbanización, deberán realizarse las pertinentes compensaciones económicas.

Tal y como se ha indicado anteriormente:

La cesión del 15 % es libre de cargas de urbanización.

Sin embargo, los 360,70 m2tp adjudicados por la aportación de la Parcela A (767,00 m2) generadora de aprovechamiento para el Ayuntamiento, deben soportar carga de urbanización, concretamente un 2,6567 % de los derechos que deben soportar las cargas de urbanización del Sector.

Corresponde a CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA, S.L.

- 13.216,26 m2tp

La adjudicación de sus derechos se hará efectiva de la siguiente manera:

- El 100 % del pleno dominio de la Parcela Rd.2.1 = 3.707,40 m2tp
- El 100 % del pleno dominio de la Parcela Rd.2.2A = 3.052,50 m2tp
- El 100 % del pleno dominio de la Parcela Rd.2.3 = 6.160,50 m2tp

Lo que hace un total adjudicado de = 12.920,40 m2tp

Y lo que supondrá un defecto de adjudicación de 295,86 m2tp, que deberá ser objeto de compensación económica.

Por otra parte, con la ubicación del local de 444 m²t (equipamiento) en la Parcela Rd.2.2B CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCESTORES, S.L. se evita un coste de construcción, concepto que también debe ser objeto de valoración, a los efectos indicados de realizar las compensaciones que procedan.

● **COMPENSACIONES**

- Presupuesto Urbanización Contrata (sin IVA) = 1.643.810 €

IMPORTES QUE DEBE ABONAR EL AYUNTAMIENTO DE LEZO

- Carga de urbanización correspondiente al 2,6567 % = 43.671,71 €
(1.643.810 x 2,6567 %)

- Valor del exceso de adjudicación.

Exceso de adjudicación: 295,86 m²tp

VRS (VPO) = 273,56 €/m²t.

Valor este resultante de conformidad a lo dispuesto en el artículo 7 del Decreto 39/2008 del Gobierno Vasco (Régimen Jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo), donde se establece los valores máximos de repercusión del suelo urbanizado para viviendas de protección oficial, y tal y como se determina igualmente en el apartado A.I.3 (Cálculo de los valores residuales de suelo correspondiente a VPO, VPT y VL) del Anexo A.I del Programa de Actuación Urbanizadora del A.O.U. 06 Olatzar, de Lezo.

De donde: 295,86 x 273,56 €/m²t = **80.935,66 €.**

Este sería el valor del exceso de adjudicación, "sobre rasante" (uso residencial).

A lo que hay que añadir, al objeto de calcular correctamente el valor del exceso de adjudicación asignado al Ayuntamiento de Lezo, el exceso de adjudicación existente proporcionalmente en el Bajo Rasante (uso garajes).

De donde:

Si a 3052,50 m²tp de Parcela Rd.2.2B le corresponden 1.800 m²t bajo rasante (garajes), al exceso de adjudicación sobre rasante, 295,86 m²tp le corresponden 174,46 m²t bajo rasante

Valor de repercusión máximo del suelo urbanizado sobre la edificabilidad destinada a anejos de protección oficial de régimen general

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 9 de la Orden de 3 de octubre de 2010, el precio máximo por m²(u) resulta de multiplicar por 0,4 el precio base : 1.629,31 €/m²(u) x 0,4 = 651,72 €/m²(u).

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 18 del Decreto Foral 6/1999, de la Diputación Foral de Gipuzkoa (relación entre superficie construida y superficie útil):

$$651,72 \text{ €/m}^2(\text{u}) / 1,05 = 620,69 \text{ €/m}^2(\text{t}).$$

Por lo que, si de conformidad al artículo 7 del Decreto 39/2008 del Gobierno Vasco, el valor de repercusión máximo del suelo urbanizado sobre la edificabilidad destinada a anejos de protección oficial de régimen general es del 20% de venta de dichos inmuebles, tendríamos que:

$$\text{VRS (BR)} = 20 \% \text{ de } 620,69 \text{ €/m}^2\text{t} = 124,14 \text{ €/m}^2\text{t}.$$

Lo que nos daría que el **valor del exceso bajo rasante** sería de:
174,46 m²t x 124,14 €/m²t = **21.657,82 €**

Todo lo cual nos daría que el importe a abonar, para compensar, por el Ayuntamiento de Lezo sería de:

$$\mathbf{146.265,19 \text{ €}} \text{ (43.671,71 + 80.935,66 + 21.657,82)}$$

IMPORTES QUE DEBE ABONAR CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCESORES, S.L.

- Coste de construcción de 444 m²t (equipamiento público).

En consideración a un valor contrastado de mercado de 400 €/m²t

$$\text{Tendríamos un coste de } 444 \text{ m}^2\text{t} \times 400 \text{ €/m}^2\text{t} = \mathbf{177.600 \text{ €}}$$

RESUMEN ECONÓMICO COMPENSACIONES

- AYUNTAMIENTO DE LEZO debe abonar en concepto de compensación la suma de 146.265,19 €.
- CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCESORES, S.L. debe abonar en concepto de compensación la suma de 177.600 €.

De donde 177.600 € - 146.265,19 € = **31.334,81 €**, importe resultante a favor del **AYUNTAMIENTO DE LEZO**, que deberá abonar **CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCEORES, S.L.**

La adjudicación del exceso indicado a favor del **AYUNTAMIENTO DE LEZO**, y las compensaciones practicadas, con resultado a favor del Ayuntamiento en la cifra de **31.334,81 €**, habilitan la adjudicación a dicha administración municipal del **100% del pleno dominio de la PARCELA RESULTANTE EDIFICABLE Rd.2.2B (VP0)**, libre de cargas de urbanización.

CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCEORES, S.L. deberá abonar el importe indicado (**31.334,81 €**), en el plazo máximo de **15 días hábiles contados a partir de la fecha de notificación de la aprobación definitiva del presente proyecto de reparcelación.**

4.7. CARGAS URBANIZACIÓN POR PROPIETARIOS

PROPIETARIO ADJUDICATARIO	EDIFICABILIDAD PONDERADA ADJUDICADA m2tp PARCELAS ADJUDICADAS	CUOTA URBANIZACIÓN %	CARGAS URBANIZACIÓN	PAGO EXCESOS ADJUDICACIÓN COMPENSACIONES INDEMNIZACIONES	COBRO DEFECTOS ADJUDICACIÓN COMPENSACIONES INDEMNIZACIONES	SALDO (-) ACREEDOR (+) DEUDOR
CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCEORES, S.L.	13.216,26 m2tp Rd.2.1 Rd.2.2A Rd.2.3	100,00 %	1.643.810 €	(3) 177.600,00 €	146.265,19 €	(7) + 31.334,80 €
AYUNTAMIENTO LEZO	2.756,64 m2tp Rd.2.2B	Libre cargas urbanización	0,000 €	(4) 43.671,71 € (5) 80.935,66 € (6) 21.657,82 €	177.600,00 €	- 31.334,80 €
TOTAL	15.972,90	100,0000 %	1.643.810 €	323.865,19 €	323.865,19 €	0,00 €

- (3) Compensación del coste construcción 444 m2t local equipamiento público
(4) Compensación de carga de urbanización (2,6567 %)
(5) Compensación exceso adjudicación sobre rasante (uso residencial)
(6) Compensación exceso adjudicación bajo rasante (uso garajes)
(7) **Saldo deudor. Importe que CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCEORES, S.L. debe abonar al AYUNTAMIENTO DE LEZO**, para compensar las diferencias de adjudicación y el resto de importes objeto de compensación entre los propietarios

4.8. CARGAS URBANIZACIÓN POR PARCELAS RESULTANTES

PARCELA RESULTANTE PROPIETARIO ADJUDICATARIO	CUOTA URBANIZACIÓN PARCELA %	CARGAS URBANIZACIÓN	DIFERENCIAS ADJUDICACIÓN INDEMNIZACIONES COMPENSACIONES + SALDO DEUDOR - SALDO ACREEDOR
Rd.2.1 CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCESORES, S.L.	28,69 %	471.609,089 €	8.989,96 €
Rd.2.2A CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCESORES, S.L.	23,63 %	388.432,303 €	7.404,41 €
Rd.2.2B AYUNTAMIENTO LEZO	Libre cargas urbanización	0,000 €	- 31.334,81 €
Rd.2.3 CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCESORES, S.L.	47,68 %	783.768,608 €	14.940,44 €
TOTAL	100,0000 %	1.643.810 €	0,00 €

44

5. PARCELAS RESULTANTES EDIFICABLES

De conformidad con las previsiones del planeamiento vigente se describen en el presente documento las parcelas resultantes edificables, las parcelas Rd.2.1, Rd.2.2A, Rd.2.2B y Rd.2.3.

La ubicación y límites de dichas parcelas queda reflejada en el **PLANO 3. PARCELAS RESULTANTES EDIFICABLES**, del presente proyecto.

La descripción de todo ello contiene lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, con los requisitos de la legislación hipotecaria para su inscripción y plenitud de efectos en el Registro de la Propiedad. Es la siguiente:

PARCELA RESULTANTE EDIFICABLE Rd.2.1

DESCRIPCIÓN

Parcela resultante edificable identificada como Rd.2.1, de la relación de parcelas resultantes edificables del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución del Sector A.O.U.6 Olatzar de Lezo (Gipuzkoa).

Con una extensión superficial de 1.071 m², tiene los siguientes linderos:

- Al Norte, con la Parcela Resultante Edificable Rd.2.2A (VPT).
- Al Sur, con Parcela EL 1.3 de dominio y uso público (zonas verdes).
- Al Este, con Parcela EL 1.3. de dominio y uso público (zonas verdes).
- Y al Oeste, con Parcela C1 2.1 (vial).

De uso residencial, se puede ejecutar en ella 24 VIVIENDAS TASADAS (viviendas de protección de régimen tasado). Cuenta con un perfil edificatorio de S+SS+ES+3PA. Tiene una edificabilidad máxima sobre rasante de 2.220 m²t, destinada a viviendas. Y una edificabilidad bajo rasante de 1.300 m²t. La planta de sótano está destinada a garajes, trasteros, cuartos de instalaciones, etc.. Y la planta de acceso (entresuelo y semisótano) está destinada a trasteros, instalaciones y portal.

Esta parcela es indivisible.

NORMAS URBANÍSTICAS

Los derechos y obligaciones inherentes a la titularidad de esta subcomunidad se ejercerán y soportarán dentro los límites establecidos por el Plan Parcial del Sector A.O.U.6 Olatzar de Lezo (Gipuzkoa), aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Lezo con fecha 28 de julio de 2016.

SERVIDUMBRES

- Esta parcela queda sujeta a las servidumbres precisas para que los propietarios de las otras parcelas del ámbito puedan ejercer libremente los derechos que dimanen del planeamiento vigente, y especialmente, para que sobre todas esas parcelas puedan desarrollarse y construirse las edificaciones previstas en el Plan Parcial del Sector A.O.U.6 Olatzar de Lezo, aprobado definitivamente el 28 de julio de 2016
- Esta parcela se encuentra gravada con las servidumbres y limitaciones urbanísticas inherentes a las características y

funcionalidad de la edificación, entre las que se incluye 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 sustitución de dichas instalaciones.

- Las plantas de sótano de las Parcelas Resultantes Rd.1, Rd.2.2A y Rd.2.2B quedan sujetas a una servidumbre de carácter recíproco, siendo todas ellas predio dominante y sirviente. Dichas plantas de sótano se comunicarán entre ellas formando un sótano general destinado a la guarda de vehículos, tendiendo los respectivos propietarios y propietarias libre paso y entrada, para personas y vehículos, por la rampa y/o puerta de acceso y salida y los pasillos y zonas de circulación.
- Servidumbre activa y pasiva entre esta Parcela Resultante Edificable Rd.2.1 y las Parcelas Resultantes Edificables Rd.2.2A y Rd.2.2B, por la futura existencia de instalaciones, acometidas y servicios comunes a ellas (que resulten precisas para permitir el uso urbanístico establecido) en las plantas de sótano o semisótano.
- Una servidumbre de uso público en superficie sobre una franja de terreno de terreno de forma rectangular, de una extensión superficial de 145 m² (29 x 5), situada en el extremo norte de esta parcela, en su lindero con la Parcela Resultante Edificable RD. 2.2A, de uso peatonal, sirviendo de conexión entre vial y zonas peatonales del ámbito (parcela de dominio y público) y las zonas verdes (parcela de dominio y uso público) situadas al este de la parcela.

47

ADJUDICACIÓN

El 100% del pleno dominio a la sociedad CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCESORES, S.L.

CUOTA DE URBANIZACIÓN

Esta parcela queda gravada y responderá del porcentaje o cuota del 28,6942 % en los costes totales de urbanización del ámbito.

DERECHO QUE DA LUGAR A LA ADJUDICACIÓN, O CORRESPONDENCIA CON LA FINCA APORTADA

El derecho que da lugar a la adjudicación del 100% de este derecho de edificación a la sociedad CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCESORES, S.L. proviene del 53,7543 % de la finca aportada bajo el número 1.

GRAVAMEN URBANÍSTICO. SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 19 del REAL DECRETO 1093/1997, 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, quedan afectos al cumplimiento de la obligación de urbanizar los titulares del dominio sobre las fincas de resultado del expediente de equidistribución, debiendo hacerse constar en la inscripción de cada finca de resultado su afección al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto y el importe que le corresponda en el saldo de la cuenta provisional, así como la cuota que se le atribuya.

Así, la cuantía del saldo de la cuenta de liquidación provisional con el que queda gravada esta parcela es de 471.609,089 EUROS.

Conforme establece el artículo 20 del citado RD 1093/1997, esta afección caducará a los siete años de su fecha. No obstante, si durante su vigencia se hubiera elevado a definitiva la cuenta provisional de liquidación del proyecto de reparcelación, dicha caducidad tendrá lugar por el transcurso de dos años, a contar de la fecha de la constatación en el Registro de la Propiedad del saldo definitivo, sin que, en ningún caso, pueda el plazo exceder de siete años desde la fecha originaria de la afección.

Asimismo esta parcela queda afecta al pago de la suma de 8.989,96 €, en concepto de saldo a favor del Ayuntamiento de LEZO, con motivo de las diferencias de adjudicación y otras compensaciones (costes de urbanización y de construcción del local de equipamiento).

PARCELA RESULTANTE EDIFICABLE Rd.2.2A

DESCRIPCIÓN

Parcela resultante edificable identificada como Rd.2.2A, de la relación de parcelas resultantes edificables del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución del Sector A.O.U.6 Olatzar de Lezo (Gipuzkoa).

Con una extensión superficial de 1.377,50 m², tiene los siguientes linderos:

- Al Norte, con la Parcela Resultante Edificable Rd.2.2B (VPO).
- Al Sur, con la Parcela Resultante Edificable Rd.2.1 (VPT).
- Al Este, con la Parcela EL 1.3 de dominio y uso público (zonas verdes).
- Y al Oeste, con la Parcela C1 2.1 de dominio y uso público (vial).

De uso residencial, se puede ejecutar en ella 33 VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL de régimen general. Cuenta con un perfil edificatorio de S+SS+ES+3PA. Tiene una edificabilidad máxima sobre rasante de 3.052,50 m²t, destinada a viviendas. Y una edificabilidad bajo rasante de 1.800 m²t. La planta de sótano está destinada a garajes, trasteros, cuartos de instalaciones, etc.. Y la planta de acceso (entresuelo y semisótano) está destinada a trasteros, instalaciones y portal.

Esta parcela es indivisible.

NORMAS URBANÍSTICAS

Los derechos y obligaciones inherentes a la titularidad de esta subcomunidad se ejercerán y soportarán dentro los límites establecidos por el Plan Parcial del Sector A.O.U.6 Olatzar de Lezo (Gipuzkoa), aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Lezo con fecha 28 de julio de 2016.

SERVIDUMBRES

- Esta parcela queda sujeta a las servidumbres precisas para que los propietarios de las otras parcelas puedan ejercer libremente los derechos que dimanen del planeamiento vigente, y especialmente, para que sobre todas esas parcelas puedan desarrollarse y construirse las edificaciones previstas en el Plan Parcial del Sector A.O.U.6 Olatzar de Lezo, aprobado definitivamente el 28 de julio de 2016
- Esta parcela se encuentra gravada con las servidumbres y limitaciones urbanísticas inherentes a las características y

funcionalidad de la edificación, entre las que se incluye 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 sustitución de dichas instalaciones.

- Las plantas de sótano de las Parcelas Resultantes Rd.1, Rd.2.2A y Rd.2.2B quedan sujetas a una servidumbre de carácter recíproco, siendo todas ellas predio dominante y sirviente. Dichas plantas de sótano se comunicarán entre ellas formando un sótano general destinado a la guarda de vehículos, tendiendo los respectivos propietarios y propietarias libre paso y entrada, para personas y vehículos, por la rampa y/o puerta de acceso y salida y los pasillos y zonas de circulación.
- Servidumbre activa y pasiva entre esta Parcela Resultante Edificable Rd.2.2A y las Parcelas Resultantes Edificables Rd.2.1 y Rd.2.2B, por la futura existencia de instalaciones, acometidas y servicios comunes a ellas (que resulten precisas para permitir el uso urbanístico establecido) en las plantas de sótano o semisótano.
- Una servidumbre de uso público en superficie sobre una franja de terreno de terreno de forma rectangular, de una extensión superficial de 145 m² (29 x 5), situada en el extremo norte de esta parcela, en su lindero con la Parcela Resultante Edificable RD. 2.2B, de uso peatonal, sirviendo de conexión entre vial y zonas peatonales del ámbito (parcela de dominio y público) y las zonas verdes (parcela de dominio y uso público) situadas al este de la parcela.

50

ADJUDICACIÓN

El 100% del pleno dominio a la sociedad CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCESORES, S.L.

CUOTA DE URBANIZACIÓN

Esta parcela queda gravada y responderá del porcentaje o cuota del 23,6254 % en los costes totales de urbanización del ámbito.

DERECHO QUE DA LUGAR A LA ADJUDICACIÓN, O CORRESPONDENCIA CON LA FINCA APORTADA

El derecho que da lugar a la adjudicación del 100% de este derecho de edificación a la sociedad CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCESORES, S.L. proviene del 44,2587 % de la finca aportada bajo el número 1.

GRAVAMEN URBANÍSTICO. SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 19 del REAL DECRETO 1093/1997, 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, quedan afectos al cumplimiento de la obligación de urbanizar los titulares del dominio sobre las fincas de resultado del expediente de equidistribución, debiendo hacerse constar en la inscripción de cada finca de resultado su afección al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto y el importe que le corresponda en el saldo de la cuenta provisional, así como la cuota que se le atribuya.

Así, la cuantía del saldo de la cuenta de liquidación provisional con el que queda gravada esta parcela es de 388.432,303 EUROS.

Conforme establece el artículo 20 del citado RD 1093/1997, esta afección caducará a los siete años de su fecha. No obstante, si durante su vigencia se hubiera elevado a definitiva la cuenta provisional de liquidación del proyecto de reparcelación, dicha caducidad tendrá lugar por el transcurso de dos años, a contar de la fecha de la constatación en el Registro de la Propiedad del saldo definitivo, sin que, en ningún caso, pueda el plazo exceder de siete años desde la fecha originaria de la afección.

Asimismo esta parcela queda afecta al pago de la suma de 7.404,41 €, en concepto de saldo a favor del Ayuntamiento de LEZO, con motivo de las diferencias de adjudicación y otras compensaciones (costes de urbanización y de construcción del local de equipamiento).

PARCELA RESULTANTE EDIFICABLE Rd.2.2B

DESCRIPCIÓN

Parcela resultante edificable identificada como Rd.2.2B, de la relación de parcelas resultantes edificables del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución del Sector A.O.U.6 Olatzar de Lezo (Gipuzkoa).

Con una extensión superficial de 1.210,50 m², tiene los siguientes linderos:

- Al Norte, con la Parcela C1 2.2 de dominio y uso público destinada a vial.
- Al Sur, con la Parcela Resultante Edificable Rd.2.2A (VPO).
- Al Este, con la Parcela EL 1.3 de dominio y uso público destinada a zonas verdes.
- Y al Oeste, con Parcela C1 2.1 de dominio y uso público destinada a vial.

De uso residencial, se puede ejecutar en ella 33 VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL de régimen general. Cuenta con un perfil edificatorio de S+SS+ES+3PA. Tiene una edificabilidad máxima sobre rasante de 3.052,50 m²t, destinada a viviendas. Y una edificabilidad bajo rasante de 1.800 m²t. La planta de sótano está destinada a garajes, trasteros, cuartos de instalaciones, etc.. Y la planta de acceso (entresuelo y semisótano) está destinada a trasteros, instalaciones y portal.

En esta parcela se puede desarrollar y ejecutar además una edificabilidad (física no computable) de 444 m²t destinada a equipamiento público.

Esta parcela es indivisible.

NORMAS URBANÍSTICAS

Los derechos y obligaciones inherentes a la titularidad de esta subcomunidad se ejercerán y soportarán dentro los límites establecidos por el Plan Parcial del Sector A.O.U.6 Olatzar de Lezo (Gipuzkoa), aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Lezo con fecha 28 de julio de 2016.

SERVIDUMBRES

- Esta parcela queda sujeta a las servidumbres precisas para que los propietarios de las otras parcelas puedan ejercer libremente los derechos que dimanen del planeamiento vigente, y especialmente, para que sobre todas esas parcelas puedan desarrollarse y construirse las edificaciones previstas en el Plan Parcial del Sector

A.O.U.6 Olatzar de Lezo, aprobado definitivamente el 28 de julio de 2016

- Esta parcela se encuentra gravada con las servidumbres y limitaciones urbanísticas inherentes a las características y funcionalidad de la edificación, entre las que se incluye 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 sustitución de dichas instalaciones.
- Las plantas de sótano de las Parcelas Resultantes Rd.1, Rd.2.2A y Rd.2.2B quedan sujetas a una servidumbre de carácter recíproco, siendo todas ellas predio dominante y sirviente. Dichas plantas de sótano se comunicarán entre ellas formando un sótano general destinado a la guarda de vehículos, tendiendo los respectivos propietarios y propietarias libre paso y entrada, para personas y vehículos, por la rampa y/o puerta de acceso y salida y los pasillos y zonas de circulación.
- Servidumbre activa y pasiva entre esta Parcela Resultante Edificable Rd.2.2B y las Parcelas Resultantes Edificables Rd.2.1 y Rd.2.2A, por la futura existencia de instalaciones, acometidas y servicios comunes a ellas (que resulten precisas para permitir el uso urbanístico establecido) en las plantas de sótano o semisótano.
- Al objeto de que la Parcela Rd.2.2B tenga asegurado en todo momento el acceso a su garaje, con la ejecución de las obras de urbanización se garantizará, para el momento de la obtención de la licencia de primera utilización de la Parcela Rd.2.2B (Residencial VPO), la accesibilidad hasta la rampa y puerta de acceso a los garajes de dicha parcela, por su linde Norte, frente al Cementerio.

Una vez habilitado el acceso a los garajes de esta parcela desde la entrada, paso y circulación por la Parcela Rd.2.1, y la entrada, paso y circulación por la colindante Parcela Rd. 2.2A, será el AYUNTAMIENTO DE LEZO quien decida si se mantiene o cierra el acceso a los garajes de la Rd.2.2B desde su linde Norte.

Esta circunstancia deberá recogerse, en todo caso, por la propietaria - promotora de esta parcela en la declaración de obra nueva y división en propiedad horizontal de la misma, así como en las futuras escrituras de compraventa de todos y cada uno de los elementos de edificación correspondientes.

ADJUDICACIÓN

El 100% del pleno dominio al AYUNTAMIENTO DE LEZO.

CUOTA DE URBANIZACIÓN

Libre de cargas de urbanización.

DERECHO QUE DA LUGAR A LA ADJUDICACIÓN, O CORRESPONDENCIA CON LA FINCA APORTADA

El derecho que da lugar a la adjudicación del 100% de este derecho de edificación al AYUNTAMIENTO DE LEZO proviene el 78,49 % de la cesión del 15% del aprovechamiento.

El restante 21,51% resulta de un exceso de adjudicación a su favor, procedente, el 16,00 % del 100% de la finca aportada bajo el número 4, y el restante 5,51 % del 7,3298 % de la finca aportada bajo el número 3. Exceso de adjudicación que queda compensado de conformidad a lo dispuesto en el apartado 4.3 de este proyecto de reparcelación, con la ubicación en esta parcela de la edificabilidad correspondiente al equipamiento público (444 m²t).

GRAVAMEN URBANÍSTICO. SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

No tiene.

PARCELA RESULTANTE EDIFICABLE Rd.2.3

DESCRIPCIÓN

Parcela resultante edificable identificada como Rd.2.3, de la relación de parcelas resultantes edificables del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución del Sector A.O.U.6 Olatzar de Lezo (Gipuzkoa).

Con una extensión superficial de 3.816 m², tiene los siguientes linderos:

- Al Norte, con el límite de la Unidad de Ejecución que le separa de terrenos propiedad de los hermanos Arrieta Sistiaga.
- Al Sur, con Parcela EL 1.4 de dominio y uso público destinada a zonas verdes.
- Al Este, con Parcela C1 2.1 de dominio y uso público destinada a vial y zonas peatonales.
- Y al Oeste, con Parcela EL 1.1 de dominio y uso público destinada a zonas verdes.

De uso residencial, se puede ejecutar en ella 30 VIVIENDAS LIBRES. Cuenta con un perfil edificatorio de S+SS+ES+3PA. Tiene una edificabilidad máxima sobre rasante de 2.775 m²t, destinada a viviendas. Y una edificabilidad bajo rasante de 2.500 m²t. La planta de sótano está destinada a garajes, trasteros, cuartos de instalaciones, etc.. Y la planta de semisótano está destinada a trasteros, instalaciones y portales.

Esta parcela podrá dividirse en dos parcelas conforme a lo establecido en el artículo 13 del Documento V. NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL, del Plan Parcial del Sector A.O.U.6 Olatzar de Lezo (Gipuzkoa), aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Lezo con fecha 28 de julio de 2016.

En caso de subdivisión de la parcela en dos nuevas parcelas, la edificación de una y otra parcelas resultantes podrá materializarse conformando una medianera en la proyección de la divisoria común.

NORMAS URBANÍSTICAS

Los derechos y obligaciones inherentes a la titularidad de esta subcomunidad se ejercerán y soportarán dentro los límites establecidos por el Plan Parcial del Sector A.O.U.6 Olatzar de Lezo (Gipuzkoa), aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Lezo con fecha 28 de julio de 2016.

SERVIDUMBRES

- Esta parcela queda sujeta a las servidumbres precisas para que los

propietarios de las otras parcelas puedan ejercer libremente los derechos que dimanen del planeamiento vigente, y especialmente, para que sobre todas esas parcelas puedan desarrollarse y construirse las edificaciones previstas en el Plan Parcial del Sector A.O.U.6 Olatzar de Lezo, aprobado definitivamente el 28 de julio de 2016

- Esta parcela se encuentra gravada con las servidumbres y limitaciones urbanísticas inherentes a las características y funcionalidad de la edificación, entre las que se incluye 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 sustitución de dichas instalaciones.

ADJUDICACIÓN

El 100% del pleno dominio a la sociedad CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCESTORES, S.L.

CUOTA DE URBANIZACIÓN

Esta parcela queda gravada y responderá del porcentaje o cuota del 47,6804 % en los costes totales de urbanización del ámbito.

DERECHO QUE DA LUGAR A LA ADJUDICACIÓN, O CORRESPONDENCIA CON LA FINCA APORTADA

El derecho que da lugar a la adjudicación del 100% de este derecho de edificación a la sociedad CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCESTORES, S.L. proviene del 1,9870 % de la finca aportada bajo el número 1, y del 100 % de la finca aportada bajo el número 2.

GRAVAMEN URBANÍSTICO. SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 19 del REAL DECRETO 1093/1997, 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, quedan afectos al cumplimiento de la obligación de urbanizar los titulares del dominio sobre las fincas de resultado del expediente de equidistribución, debiendo hacerse constar en la inscripción de cada finca de resultado su afección al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto y el importe que le corresponda en el saldo de la cuenta provisional, así como la cuota que se le atribuya.

Así, la cuantía del saldo de la cuenta de liquidación provisional con el que

queda gravada esta parcela es de 783.768,608 EUROS.

Conforme establece el artículo 20 del citado RD 1093/1997, esta afección caducará a los siete años de su fecha. No obstante, si durante su vigencia se hubiera elevado a definitiva la cuenta provisional de liquidación del proyecto de reparcelación, dicha caducidad tendrá lugar por el transcurso de dos años, a contar de la fecha de la constatación en el Registro de la Propiedad del saldo definitivo, sin que, en ningún caso, pueda el plazo exceder de siete años desde la fecha originaria de la afección.

Asimismo esta parcela queda afecta al pago de la suma de 14.940,44 €, en concepto de saldo a favor del Ayuntamiento de LEZO, con motivo de las diferencias de adjudicación y otras compensaciones (costes de urbanización y de construcción del local de equipamiento).

6. LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA

La cesión obligatoria de terrenos constituye una carga de urbanización que, por ministerio de la ley, han de soportar los propietarios de terrenos situados en el ámbito de actuación. Es una carga cuyo cumplimiento por los propietarios constituye un requisito que jurídicamente condiciona la utilización o edificación del suelo, en cuanto éste ha de reunir, para que sea susceptible de aprovechamiento urbanístico privado, de los imprescindibles elementos y servicios públicos.

En atención a ello, en atención al planeamiento que se ejecuta, los terrenos de cesión obligatoria establecidos en el plan quedan determinados en una superficie total de 21.842 m², que se inscribirá en el Registro de la Propiedad a favor del AYUNTAMIENTO DE LEZO, en pleno dominio y libre de cargas.

La concreta ubicación y delimitación de dichos terrenos queda determinada en el **PLANO 4 LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA.**

Por otro lado, la superficie de dominio y uso público actualmente existente es sensiblemente inferior a la superficie de dominio y uso público que resultará como consecuencia de la ejecución del plan, por lo que, de conformidad con la legislación urbanística vigente, se entenderán sustituidas unas por otras.

La descripción de los terrenos de cesión obligatoria en la Unidad de Ejecución del Sector A.O.U.6 Olatzar, de Lezo, es la siguiente:

PARCELA EL 1.1

DESCRIPCIÓN

Parcela de terreno identificada como EL 1.2, de dominio y uso público, sita dentro de los límites de la Unidad de Ejecución del Sector A.O.U.6 OLATZAR, de Lezo (Gipuzkoa), destinada a zona verde, espacios libres peatonales y comunicación peatonal-

Tiene una extensión superficial de 2.244 m², y linda: al Norte, con el límite de la Unidad de Ejecución, que le separa de terrenos propiedad de los hermanos Arrieta Sistiaga; al Sur, con el límite de la Unidad de Ejecución que le separa de terrenos de dominio y uso público, del Campo Municipal de Fútbol Plazeta; al Este, con Parcela Resultante Edificable Rd.2.3 y con Parcela EL 1.4 de dominio y uso público; y al Oeste, con Parcela C1 3.1 de dominio y uso público.

NORMAS URBANÍSTICAS

Los derechos y obligaciones inherentes a la titularidad de esta subcomunidad se ejercerán y soportarán dentro los límites establecidos por el Plan Parcial del Sector A.O.U.6 Olatzar de Lezo (Gipuzkoa), aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Lezo con fecha 28 de julio de 2016.

CARGAS

Libre de ellas.

ADJUDICACIÓN

El pleno dominio de esta parcela se adjudica al AYUNTAMIENTO DE LEZO.

GRAVAMEN URBANÍSTICO

No tiene.

La concreta localización y límites de esta parcela queda definida en el plano del presente Proyecto **PLANO 4 LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA.**

PARCELA EL 1.2

DESCRIPCIÓN

Parcela de terreno identificada como EL 1.2, de dominio y uso público, sita dentro de los límites de la Unidad de Ejecución del Sector A.O.U.6 OLATZAR, de Lezo (Gipuzkoa), destinada a zona verde, espacios libres peatonales y comunicación peatonal-

Tiene una extensión superficial de 6.254 m², y linda: al Norte, con el límite de la Unidad de Ejecución, que le separa de terrenos propiedad de Construcciones Michelena y Lecuona Sucesores, S.L.; al Sur, con el límite de la Unidad de Ejecución que le separa de pertenecido de Borda y Olazar; al Este, con el límite de la Unidad de Ejecución que le separa de pertenecido de Borda y Olazar; y al Oeste, con Parcela EL 1.3 de dominio y uso público.

NORMAS URBANÍSTICAS

Los derechos y obligaciones inherentes a la titularidad de esta subcomunidad se ejercerán y soportarán dentro los límites establecidos por el Plan Parcial del Sector A.O.U.6 Olatzar de Lezo (Gipuzkoa), aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Lezo con fecha 28 de julio de 2016.

60

CARGAS

Libre de ellas.

ADJUDICACIÓN

El pleno dominio de esta parcela se adjudica al AYUNTAMIENTO DE LEZO.

GRAVAMEN URBANÍSTICO

No tiene.

La concreta localización y límites de esta parcela queda definida en el plano del presente Proyecto **PLANO 4 LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA.**

PARCELA EL 1.3

DESCRIPCIÓN

Parcela de terreno identificada como EL 1.3, de dominio y uso público, sita dentro de los límites de la Unidad de Ejecución del Sector A.O.U.6 OLATZAR, de Lezo (Gipuzkoa), destinada a zona verde, espacios libres peatonales y comunicación peatonal-

Tiene una extensión superficial de 7.022 m², y linda: al Norte, con Parcela C1 2.2 de dominio y uso público, y con el límite de la Unidad de Ejecución, que le separa de propiedad de Construcciones Michelena y Lecuona Sucesores, S.L.; al Sur, con el límite de la Unidad de Ejecución que le separa de terrenos propiedad de Construcciones Michelena y Lecuona Sucesores, S.L. y números 3 y 5 de Lope de Isasti Plaza (Pysbel); al Este, con Parcela EL 1.2, de dominio y uso público; y al Oeste, con Parcela C1 2.2, de dominio y uso público, con Parcelas Resultantes Edificables Rd.2.1, Rd.2.2A y Rd.2.2B, con Parcela C1 2.3, de dominio y uso público, y con Parcela C1 2.1, también de dominio y uso público.

NORMAS URBANÍSTICAS

Los derechos y obligaciones inherentes a la titularidad de esta subcomunidad se ejercerán y soportarán dentro los límites establecidos por el Plan Parcial del Sector A.O.U.6 Olatzar de Lezo (Gipuzkoa), aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Lezo con fecha 28 de julio de 2016.

CARGAS

Libre de ellas.

ADJUDICACIÓN

El pleno dominio de esta parcela se adjudica al AYUNTAMIENTO DE LEZO.

GRAVAMEN URBANÍSTICO

No tiene.

La concreta localización y límites de esta parcela queda definida en el plano del presente Proyecto **PLANO 4 LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA.**

PARCELA EL 1.4

DESCRIPCIÓN

Parcela de terreno identificada como EL 1.4, de dominio y uso público, sita dentro de los límites de la Unidad de Ejecución del Sector A.O.U.6 OLATZAR, de Lezo (Gipuzkoa), destinada a zona verde, espacios libres peatonales y comunicación peatonal-

Tiene una extensión superficial de 1.376 m², y linda: al Norte, con Parcela Resultante Edificable Rd.2.3; al Sur, con el límite de la Unidad de Ejecución que le separa de terrenos de dominio y uso público, del Campo Municipal de Fútbol de Plazeta; al Este, con Parcela CL 2.1, de dominio y uso público; y al Oeste, con Parcela EL 1.1, de dominio y uso público.

NORMAS URBANÍSTICAS

Los derechos y obligaciones inherentes a la titularidad de esta subcomunidad se ejercerán y soportarán dentro los límites establecidos por el Plan Parcial del Sector A.O.U.6 Olatzar de Lezo (Gipuzkoa), aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Lezo con fecha 28 de julio de 2016.

CARGAS

Libre de ellas.

ADJUDICACIÓN

El pleno dominio de esta parcela se adjudica al AYUNTAMIENTO DE LEZO.

GRAVAMEN URBANÍSTICO

No tiene.

La concreta localización y límites de esta parcela queda definida en el plano del presente Proyecto **PLANO 4 LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA.**

PARCELA C1 2.1

DESCRIPCIÓN

Parcela de terreno identificada como C1 2.1, de dominio y uso público, sita dentro de los límites de la Unidad de Ejecución del Sector A.O.U.6 OLATZAR, de Lezo (Gipuzkoa), destinada a vial y zonas peatonales.

Tiene una extensión superficial de 3.737 m², y linda: al Norte, con el límite de la Unidad de Ejecución, que le separa de terrenos de los hermanos Arrieta Sistiaga y del Cementerio; al Sur, con Parcela EL 1.3, de dominio y uso público, y con el límite de la Unidad de Ejecución que le separa de terrenos de terrenos de Construcciones Michelena y Lecuona Sucesores, S.L. y vial; al Este, con Parcela C1 2.2, de dominio y uso público, con Parcelas Resultantes Edificables Rd.2.1, Rd.2.2A y Rd.2.2B, con Parcela C1 2.3, de dominio y uso público, y con Parcela EL 1.3, de dominio y uso público; y al Oeste, con Parcela Resultante Edificable Rd.2.3 y con Parcela EL 1.4, de dominio y uso público.

NORMAS URBANÍSTICAS

Los derechos y obligaciones inherentes a la titularidad de esta subcomunidad se ejercerán y soportarán dentro los límites establecidos por el Plan Parcial del Sector A.O.U.6 Olatzar de Lezo (Gipuzkoa), aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Lezo con fecha 28 de julio de 2016.

CARGAS

Libre de ellas.

ADJUDICACIÓN

El pleno dominio de esta parcela se adjudica al AYUNTAMIENTO DE LEZO.

GRAVAMEN URBANÍSTICO

No tiene.

La concreta localización y límites de esta parcela queda definida en el plano del presente Proyecto **PLANO 4 LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA.**

PARCELA C1 2.2

DESCRIPCIÓN

Parcela de terreno identificada como C1 2.2, de dominio y uso público, sita dentro de los límites de la Unidad de Ejecución del Sector A.O.U.6 OLATZAR, de Lezo (Gipuzkoa), destinada a vial y zonas peatonales.

Tiene una extensión superficial de 464 m2, y linda: al Norte, con el límite de la Unidad de Ejecución, que le separa del Cementerio y terrenos de Construcciones Michelena y Lecuona Sucesores, S.L.; al Sur, con Parcela Resultante Edificable Rd.2.2B y con Parcela EL 1.3, de dominio y uso público; al Este, con Parcela EL 1.3, de dominio y uso público; y al Oeste, con Parcela C1 2.1, de dominio y uso público.

NORMAS URBANÍSTICAS

Los derechos y obligaciones inherentes a la titularidad de esta subcomunidad se ejercerán y soportarán dentro los límites establecidos por el Plan Parcial del Sector A.O.U.6 Olatzar de Lezo (Gipuzkoa), aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Lezo con fecha 28 de julio de 2016.

CARGAS

Libre de ellas.

ADJUDICACIÓN

El pleno dominio de esta parcela se adjudica al AYUNTAMIENTO DE LEZO.

GRAVAMEN URBANÍSTICO

No tiene.

La concreta localización y límites de esta parcela queda definida en el plano del presente Proyecto **PLANO 4 LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA.**

PARCELA C1 2.3

DESCRIPCIÓN

Parcela de terreno identificada como C1 2.3, de dominio y uso público, sita dentro de los límites de la Unidad de Ejecución del Sector A.O.U.6 OLATZAR, de Lezo (Gipuzkoa), destinada a vial y zonas peatonales.

Tiene una extensión superficial de 267 m², y linda: al Norte, con Parcela Resultante Edificable Rd.2.1; al Sur, con Parcela EL 1.3, de dominio y uso público; al Este, con Parcela EL 1.3, de dominio y uso público; y al Oeste, con Parcela C1 2.1, de dominio y uso público.

NORMAS URBANÍSTICAS

Los derechos y obligaciones inherentes a la titularidad de esta subcomunidad se ejercerán y soportarán dentro los límites establecidos por el Plan Parcial del Sector A.O.U.6 Olatzar de Lezo (Gipuzkoa), aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Lezo con fecha 28 de julio de 2016.

CARGAS

Libre de ellas.

ADJUDICACIÓN

El pleno dominio de esta parcela se adjudica al AYUNTAMIENTO DE LEZO.

GRAVAMEN URBANÍSTICO

No tiene.

La concreta localización y límites de esta parcela queda definida en el plano del presente Proyecto **PLANO 4 LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA.**

PARCELA C1 3.1

DESCRIPCIÓN

Parcela de terreno identificada como C1 3.1, de dominio y uso público, sita dentro de los límites de la Unidad de Ejecución del Sector A.O.U.6 OLATZAR, de Lezo (Gipuzkoa), destinada a zonas peatonales.

Tiene una extensión superficial de 208 m², y linda: al Norte, con el límite de la Unidad de Ejecución que le separa de resto de camino; al Sur, con el límite de la Unidad de Ejecución que le separa de resto de camino; al Este, con Parcela EL 1.1, de dominio y uso público; y al Oeste, con el límite de la Unidad de Ejecución, que le separa de dominio y uso público.

NORMAS URBANÍSTICAS

Los derechos y obligaciones inherentes a la titularidad de esta subcomunidad se ejercerán y soportarán dentro los límites establecidos por el Plan Parcial del Sector A.O.U.6 Olatzar de Lezo (Gipuzkoa), aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Lezo con fecha 28 de julio de 2016.

CARGAS

Libre de ellas.

ADJUDICACIÓN

El pleno dominio de esta parcela se adjudica al AYUNTAMIENTO DE LEZO.

GRAVAMEN URBANÍSTICO

No tiene.

La concreta localización y límites de esta parcela queda definida en el plano del presente Proyecto **PLANO 4 LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA.**

7. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

La cuenta de liquidación provisional es una previsión legal dispuesta en el artículo 19 del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Esta cuenta debe ser expresada en euros a fin de que cada adjudicatario tenga información del resultado económico que para él resulta, una vez tenidas en cuenta las cantidades de signo positivo o negativo correspondientes a los diversos conceptos: coste de las obras de urbanización, honorarios de proyectos, indemnizaciones, compensaciones, etc..

Las fincas adjudicadas aparecen gravadas con un importe total que tiene carácter provisional, a salvo de lo que resulte en la cuenta de liquidación definitiva, ya que si los gastos estimados son superados por los que efectivamente resulten se abonarán los reales de conformidad a la cuota que corresponda a cada propietario.

En el caso que nos ocupa, los costes de urbanización, las cargas del ámbito de actuación, deben ser asumidos íntegramente por el promotor del presente expediente, por el propietario único, no siendo necesario ningún reparto de beneficios y cargas entre propietarios privados.

Dicho importe ha quedado estimado en el documento 1.10 del presente proyecto en la suma de **1.643.810 €**, de conformidad al siguiente desglose:

Obras de urbanización (presupuesto ejecución contrata (sin IVA)	1.548.810 €
Gastos de proyectos (planeamiento y gestión)	80.000 €
Gastos Registros Propiedad y otros	15.000 €
TOTAL	1.643.810 €

Por otro lado hay que señalar que :

- La cesión del 15% del aprovechamiento urbanístico se ha hecho efectiva en el presente proyecto mediante la adjudicación de parcela resultante edificable.
- Y no resulta necesaria compensación económica alguna por defecto de dotaciones de carácter local. Dentro de la unidad de ejecución se da cumplimiento a los estándares urbanísticos exigidos por la legislación vigente.

Sin embargo, existen unas diferencias de adjudicación y otras compensaciones (por costes de urbanización y construcción) que deben tenerse en cuenta a la hora de determinar la cuenta de liquidación provisional y posterior traslado de los importes correspondientes a las parcelas resultantes edificables, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 45.1.c) de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, quedando las mismas afectas con carácter real, al cumplimiento de las cargas y pago de la totalidad de los referidos gastos, concretados, en su correspondiente cuota de gravamen, tal y como consta en la descripción de dichas parcelas, dejando constancia de ello en el Registro de la Propiedad.

El detalle de dichos costes, y su distribución, queda reflejado en los **CUADROS** identificados bajo los números **4.7 y 4.8 del documento 4 de este proyecto**, correspondientes a:

- **CARGAS DE URBANIZACIÓN POR PROPIETARIOS**
- **CARGAS DE URBANIZACIÓN POR PARCELAS RESULTANTES**

8. PLANOS

PLANO 1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

**PLANO 2. DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN. FINCAS
APORTADAS**

PLANO 3. PARCELAS RESULTANTES EDIFICABLES

PLANO 4. LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA

Lezo, enero 2022.

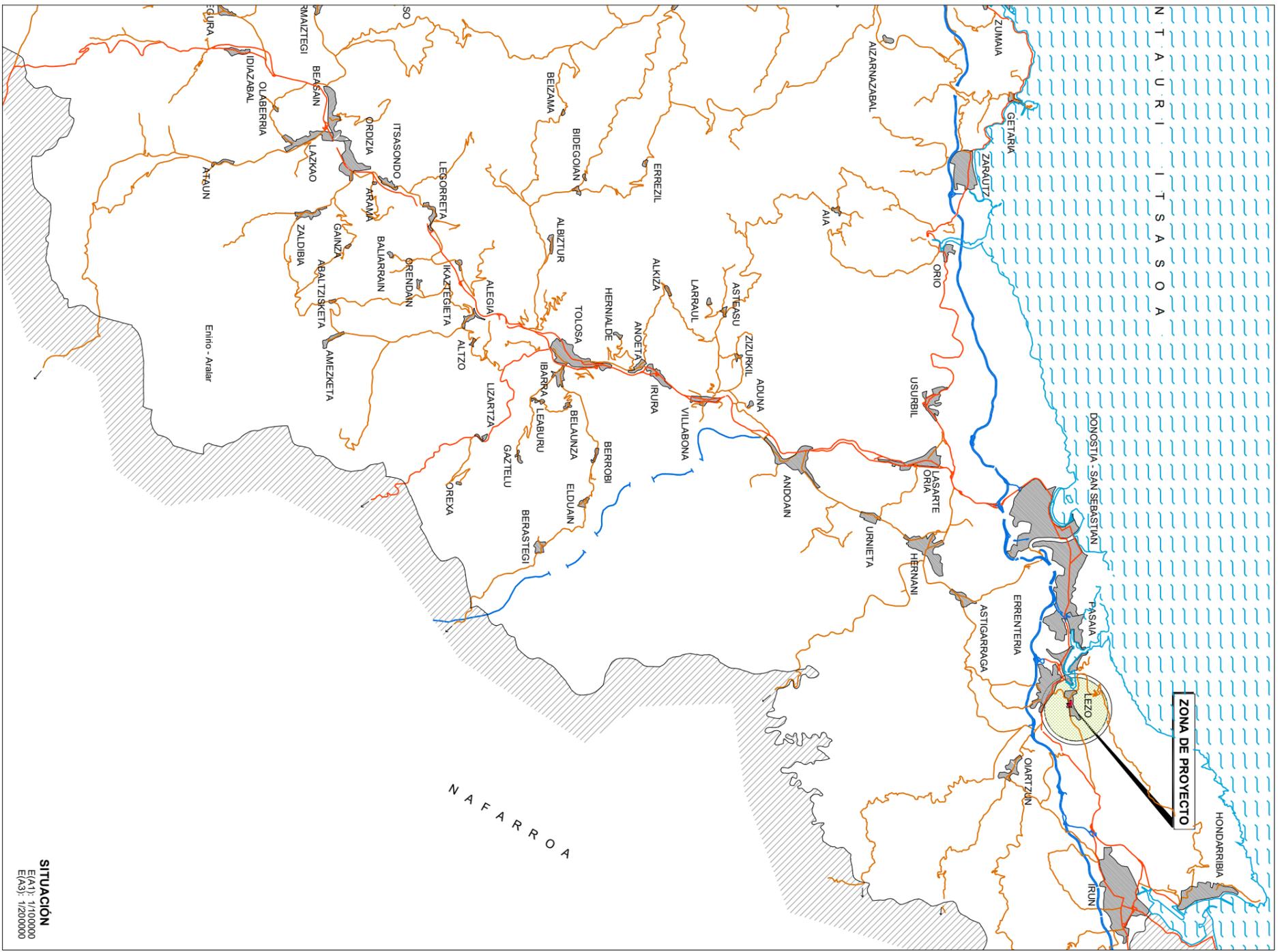
Edorta Alonso. ABOGADO

**Jaime Carretero. ARQUITECTO
SESTRA INGENIERIA Y ARQUITECTURA**

ANEXO

**CERTIFICADO DE TITULARIDAD Y CARGAS
DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

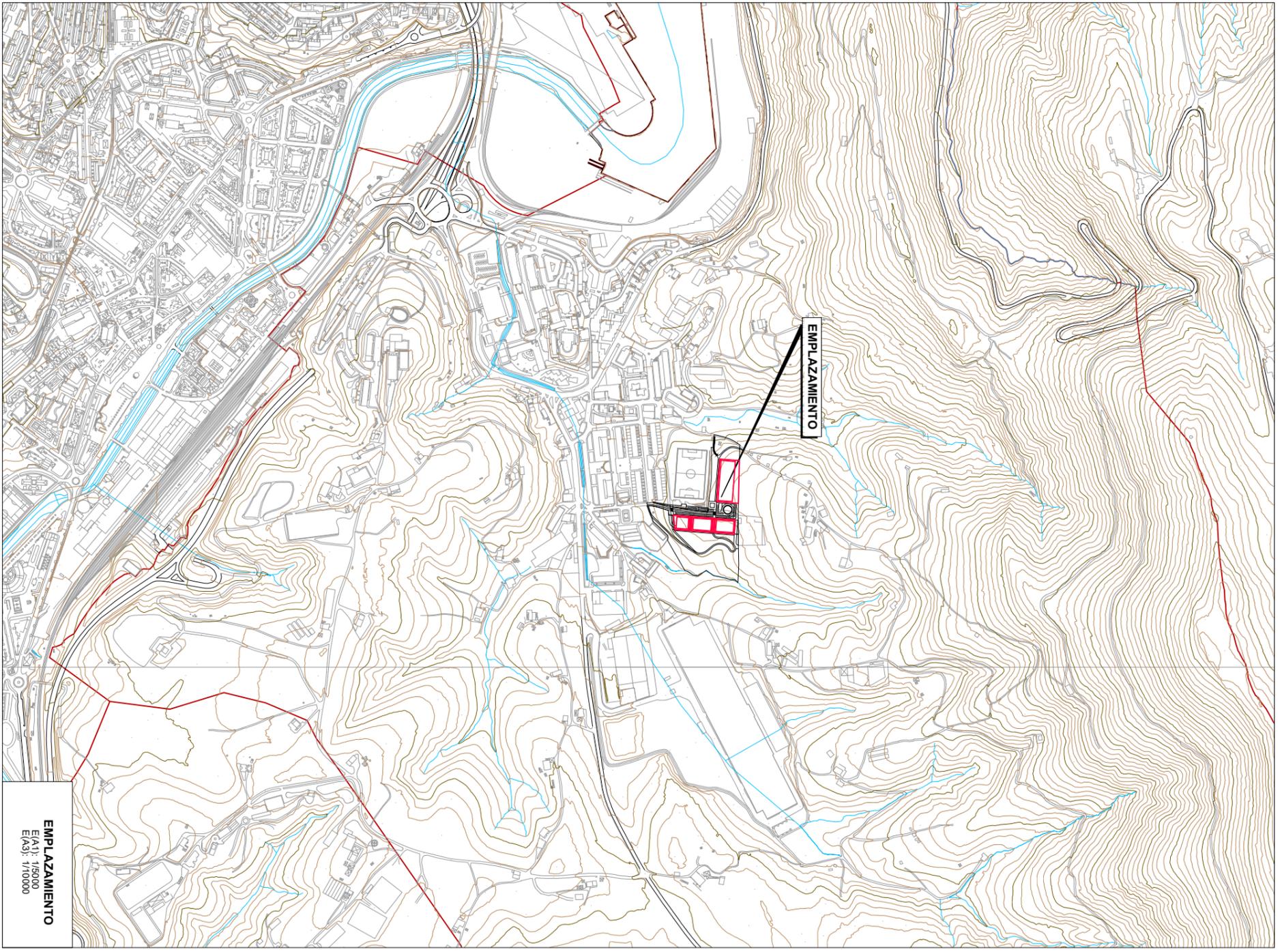
N T A U R I I T S A S O A



ZONA DE PROYECTO

NAFARROA

SITUACIÓN
E(A1): 1/100000
E(A3): 1/200000



EMPLAZAMIENTO

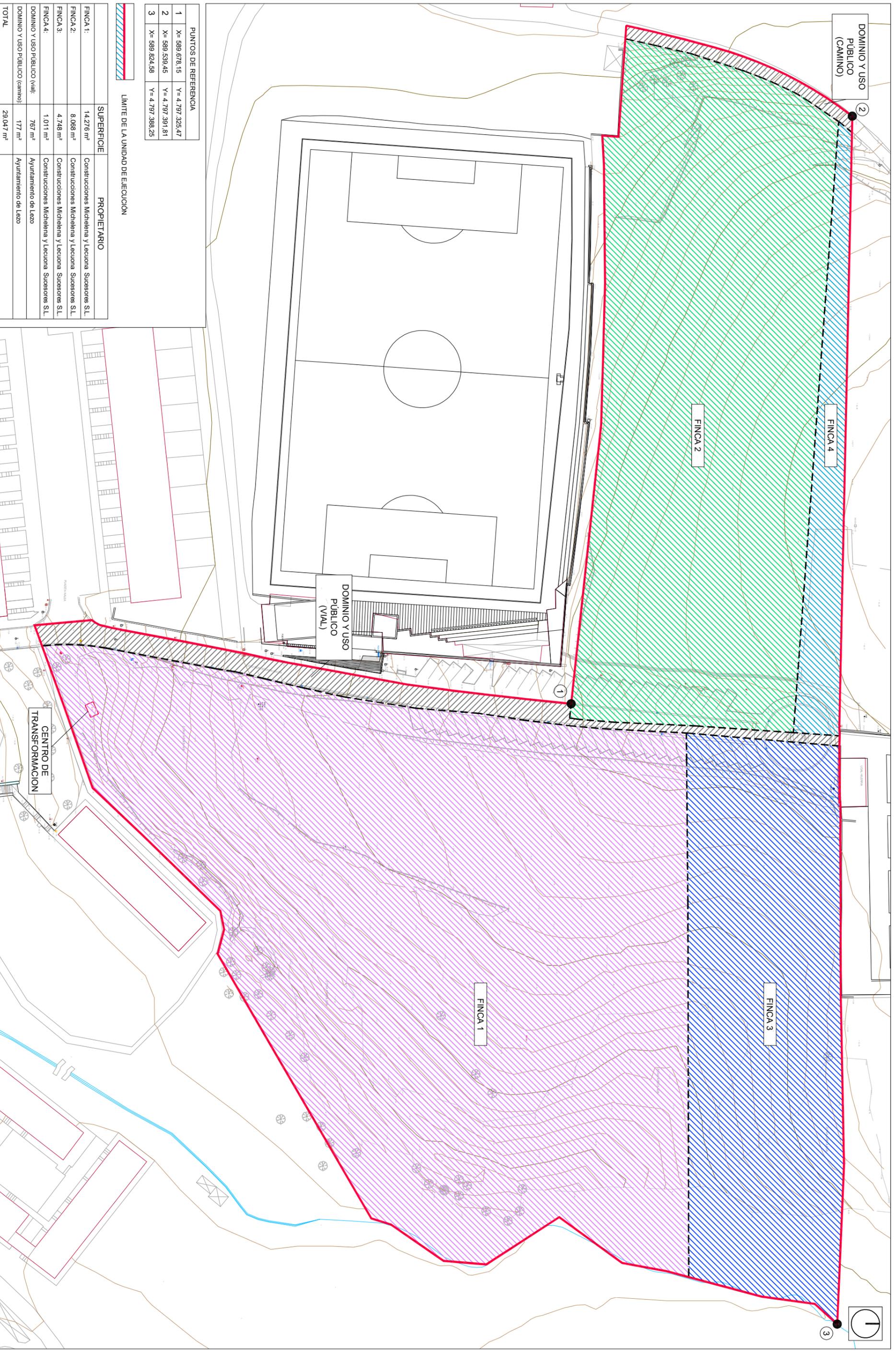
EMPLAZAMIENTO
E(A1): 1/5000
E(A3): 1/10000

DOMINIO Y USO PÚBLICO (CAMINO)

2

3

1



PUNTOS DE REFERENCIA			
1	X= 589.678,15	Y= 4.797.325,47	
2	X= 589.539,45	Y= 4.797.391,81	
3	X= 589.824,58	Y= 4.797.388,25	

LIMITE DE LA UNIDAD DE EJECUCION

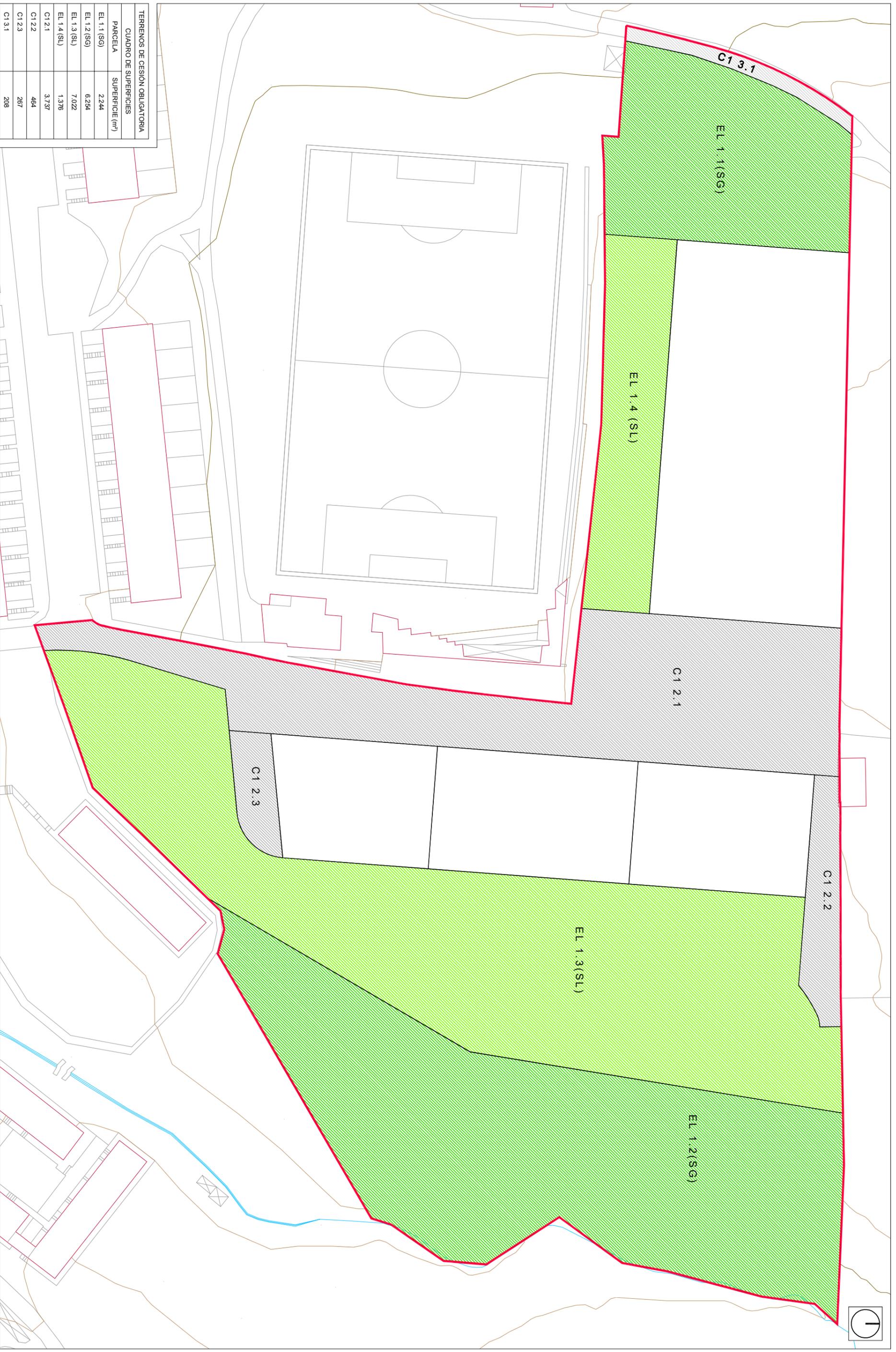
	SUPERFICIE	PROPIETARIO
FINCA 1:	14.276 m ²	Construcciones Michelena y Lecuona Sucesores S.L.
FINCA 2:	8.088 m ²	Construcciones Michelena y Lecuona Sucesores S.L.
FINCA 3:	4.748 m ²	Construcciones Michelena y Lecuona Sucesores S.L.
FINCA 4:	1.011 m ²	Construcciones Michelena y Lecuona Sucesores S.L.
DOMINIO Y USO PÚBLICO (vial)	767 m ²	Ayuntamiento de Lezo
DOMINIO Y USO PÚBLICO (camino)	177 m ²	Ayuntamiento de Lezo
TOTAL	29.047 m ²	



PUNTOS DE REFERENCIA	
1	X= 589.685,22 Y= 4.797.254,58
2	X= 589.714,51 Y= 4.797.257,38
3	X= 589.717,11 Y= 4.797.291,71
4	X= 589.688,19 Y= 4.797.293,90
5	X= 589.691,78 Y= 4.797.341,26
6	X= 589.720,70 Y= 4.797.339,07
7	X= 589.723,85 Y= 4.797.380,70
8	X= 589.694,93 Y= 4.797.382,89
9	X= 589.656,88 Y= 4.797.343,89
10	X= 589.588,63 Y= 4.797.350,49
11	X= 589.571,70 Y= 4.797.391,13
12	X= 589.660,32 Y= 4.797.389,29

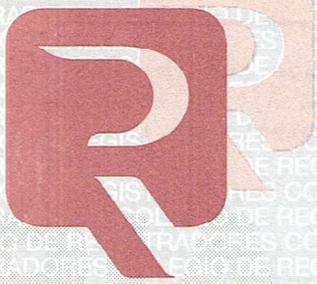
PARCELAS RESULTANTES EDIFICABLES	CUADRO DE SUPERFICIES	PARCELA	SUPERFICIE (m²)
		Rd 2.1 (VPT)	1.071
		Rd 2.2A (VPO)	1.377,50
		Rd 2.2B (VPO)	1.210,50
		Rd 2.3 (VL)	3.816

SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO (PEATONAL) EN SUPERFICIE (S= 29m x 5m)



TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA	
PARCELA	SUPERFICIE (m²)
EL 1.1 (SG)	2.244
EL 1.2 (SG)	6.254
EL 1.3 (SL)	7.022
EL 1.4 (SL)	1.376
C1 2.1	3.737
C1 2.2	464
C1 2.3	267
C1 3.1	208





CERTIFICACIÓN



2615-2.021

DOÑA MARIA MICAELA CURTO ERASO TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SAN SEBASTIÁN NÚMERO TRES

C E R T I F I C O: Que en vista de instancia suscrita por el AYUNTAMIENTO DE LEZO, y para expedir la Certificación que interesa, he examinado los Libros que integran el Archivo de mi cargo y de ellos resulta:

DESCRIPCIÓN.-

Que la finca **457 DE LEZO** con **CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO 20009000211403**, constituida por: RUSTICA.- Finca de OCHO MIL DOSCIENTOS VEINTISIETE METROS CUADRADOS que formaba parte de la CASERIA nombrada Celaiko echea o Arrechenea, señalada con el número catorce en jurisdicción de la Universidad de Lezo. Linda: por el Norte, con camino publico, con capilla y cementerio de la villa de Lezo y pertenecido del Caserío Olazar; por Sur, con terreno segregado de veinte mil novecientos treinta y cuatro metros cuadrados; por Este, con pertenecido de Borda y Olazar y camino público y por Oeste, con cementerio de Lezo.

La finca no se halla coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

TITULARIDAD.-

Está inscrita a favor de **CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCESORES, S.L.** con C.I.F. B20712147, **titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca**, por título de **compraventa**, en virtud de Escritura autorizada el día veintinueve de Enero de dos mil veinte, por la Notario de Errenteria, Doña Maria Montserrat Arrese Regañon, con número de protocolo 71/2020, causando la inscripción **8ª** de fecha veintisiete de Febrero del año dos mil veinte, al folio 22, del libro 134, tomo 1.052 del Archivo, cuyo asiento es el **VIGENTE**.

CARGAS VIGENTES.-

Según nota extendida al margen de la inscripción **7ª**, se halla afecta por **CUATRO** años, contados a partir del día once de Diciembre del año dos mil diecinueve, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Según nota extendida al margen de la inscripción **8ª**, se halla afecta por **CUATRO** años, contados a partir del día veintisiete de Febrero del año dos mil veinte, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Conforme al artículo 5 del real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, se hace constar el inicio del procedimiento de Reparcelación de la Unidad de Ejecución del Sector A.O.U. 6 Olatzar de Lezo, de la que forma parte 4.748 m² de esta finca y se expide

CERTIFICACIÓN DE LA FINCA DE LEZO 20009000211403

Pág: 1 de 3

con esta fecha certificación de dominio y cargas de la finca de este número, por así solicitarse en instancia suscrita el 4 de Agosto de 2021 por Don Aitor Iztueta Garaikoetxea, Responsable del departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Lezo. San Sebastián, a 11 de Agosto de 2021.

Y no existiendo presentado en el Libro Diario ningún documento, pendiente de inscripción, por el cual se transfiera, grave, limite, modifique o condicione el dominio de la finca de que se certifica, extendiendo la presente con referencia a la situación registral a día de hoy a las nueve horas, sin perjuicio de quedar comprendidos en la misma los asientos extendidos con esta misma fecha. San Sebastián, a once de agosto del año dos mil veintiuno.

Arl. N.ºs. 1, 3 y 4, Hons. s/fact^a.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos -en adelante, "RGPD"-, queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos -AEPD-: www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es



CERTIFICACIÓN



2615-2.021

DOÑA MARIA MICAELA CURTO ERASO TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SAN SEBASTIÁN NÚMERO TRES

C E R T I F I C A D O: Que en vista de instancia suscrita por el AYUTAMIENTO DE LEZO, y para expedir la Certificación que interesa, he examinado los Libros que integran el Archivo de mi cargo y de ellos resulta:

DESCRIPCIÓN.-

Que la finca **1661 DE LEZO** con **CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO 20009000006207**, constituida por: RUSTICA.- PARCELA de TERRENO de NUEVE MIL OCHOCIENTOS VEINTIDOS METROS CUADRADOS, incluida dentro del Polígono número tres de los del Plan General de Ordenación de la Universidad de Lezo. Linda: por Norte, con finca matriz; por Sur, con lo de Arrechea y Doña María Luisa Montell, hoy pertenecidos de la Casería Placeta y terrenos de Construcciones Anciola; Este, con pertenecidos de los Caseríos Baronga-Aundi y Borda, hoy camino público de acceso al Cementerio y finca matriz; y Oeste, con camino carretil público.

La finca no se halla coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

TITULARIDAD.-

Está inscrita a favor de **CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCESORES SL** con C.I.F. B20712147, **titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca**, por título de **compraventa**, en virtud de Escritura autorizada el día veintitrés de Mayo de dos mil diecinueve, por el Notario de Errenteria, Doña María Remedios Aguirre Sánchez Barriga, con número de protocolo 607/2019, causando la inscripción **4ª** de fecha veintiocho de Junio del año dos mil diecinueve, al folio 183, del libro 75, tomo 656 del Archivo, cuyo asiento es el **VIGENTE**.

CARGAS VIGENTES.-

Según nota extendida al margen de la inscripción **4ª**, se halla afecta por CUATRO años, contados a partir del día veintiocho de Junio del año dos mil diecinueve, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Conforme al artículo 5 del real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, se hace constar el inicio del procedimiento de Reparcelación de la Unidad de Ejecución del Sector A.O.U. 6 Olatzar de Lezo, de la que forma parte 8.068 m² de esta finca y se expide con esta fecha certificación de dominio y cargas de la finca de este número, por así solicitarse en instancia suscrita el 4 de Agosto de 2021 por Don Aitor Iztueta Garaikoetxea, Responsable del Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Lezo. San Sebastián, a 11 de Agosto de 2021.

CERTIFICACIÓN DE LA FINCA DE LEZO 20009000006207

Pág: 1 de 3

Sobre la finca de que se certifica **NO APARECE IMPUESTA MAS CARGA, GRAVAMEN, AFECCIÓN O LIMITACIÓN DE CLASE ALGUNA** vigente en el día de hoy.

Y no existiendo presentado en el Libro Diario ningún documento, pendiente de inscripción, por el cual se transfiera, grave, limite, modifique o condicione el dominio de la finca de que se certifica, extendiendo la presente con referencia a la situación registral a día de hoy a las nueve horas, sin perjuicio de quedar comprendidos en la misma los asientos extendidos con esta misma fecha. San Sebastián, a once de agosto del año dos mil veintiuno.

Arl. N.ºs. 1, 3 y 4, Hons. s/fact^a.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos -en adelante, "RGPD"-, queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos -AEPD-: www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es



CERTIFICACIÓN



2615-2.021

DOÑA MARIA MICAELA CURTO ERASO TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SAN SEBASTIÁN NÚMERO TRES

C E R T I F I C O: Que en vista de instancia suscrita por la entidad ART. 19 BIS DE LA L.H., y para expedir la Certificación que interesa, he examinado los Libros que integran el Archivo de mi cargo y de ellos resulta:

DESCRIPCIÓN.-

Que la finca **1691 DE LEZO** con **CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO 20009000006306**, constituida por: RUSTICA.- PARCELA de QUINCE MIL QUINIENTOS CINCUENTA METROS Y CINCUENTA DECIMETROS CUADRADOS, sita en Lezo. Linda: por Norte, con resto de la finca de la que se segrega; por Sur, con finca segregada; por Este, con pertenecidos de Borda y Olazar y grupo de Viviendas de la Obra Sindical del Hogar; y por Oeste, con finca segregada.

La finca no se halla coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

TITULARIDAD.-

Está inscrita a favor de **CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCESORES SL** con C.I.F. B20712147, **titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca**, por título de **compraventa**, en virtud de Escritura autorizada el día veintitrés de Mayo de dos mil diecinueve, por la Notario de Errenteria, Doña María Remedios Aguirre Sánchez Barriga, con número de protocolo 607/2019, causando la inscripción 5ª de fecha veintiocho de Junio del año dos mil diecinueve, al folio 176, del libro 75, tomo 656 del Archivo, cuyo asiento es el **VIGENTE**.

CARGAS VIGENTES.-

Según nota extendida al margen de la inscripción 5ª, se halla afecta por CUATRO años, contados a partir del día veintiocho de Junio del año dos mil diecinueve, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Conforme al artículo 5 del real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, se hace constar el inicio del procedimiento de Reparcelación de la Unidad de Ejecución del Sector A.O.U. 6 Olatzar de Lezo, de la que forma parte 14.276 m² de esta finca y se expide con esta fecha certificación de dominio y cargas de la finca de este número, por así solicitarse en instancia suscrita el 4 de Agosto de 2021 por Don Aitor Iztueta Garaikoetxea, Responsable del Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Lezo. San Sebastián, a 11 de Agosto de 2021.

Sobre la finca de que se certifica **NO APARECE IMPUESTA MAS CARGA, GRAVAMEN, AFECCIÓN O LIMITACIÓN DE CLASE ALGUNA** vigente en el día de hoy.

CERTIFICACIÓN DE LA FINCA DE LEZO 20009000006306

Pág: 1 de 2

Y no existiendo presentado en el Libro Diario ningún documento, pendiente de inscripción, por el cual se transfiera, grave, limite, modifique o condicione el dominio de la finca de que se certifica, extendiendo la presente con referencia a la situación registral a día de hoy a las nueve horas, sin perjuicio de quedar comprendidos en la misma los asientos extendidos con esta misma fecha. San Sebastián, a once de agosto del año dos mil veintiuno.

Arl. N°s. 1, 3 y 4, Hons. s/factª.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos, 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos -en adelante, "RGPD"-, queda informado

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos -AEPD-: www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es



CERTIFICACIÓN



2615-2.021

DOÑA MARIA MICAELA CURTO ERASO TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SAN SEBASTIÁN NÚMERO TRES

C E R T I F I C O: Que en vista de instancia suscrita por la entidad ART. 19 BIS DE LA L.H., y para expedir la Certificación que interesa, he examinado los Libros que integran el Archivo de mi cargo y de ellos resulta:

DESCRIPCIÓN.-

Que la finca **6443 DE LEZO** con **CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO 20009000504758**, constituida por: URBANA.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO segregado del terreno en contacto de la vivienda del lado Oeste de la casería Olatzar, pertenecido de dicha vivienda, de mil ciento diecisiete con setenta y cinco metros cuadrados, que linda: Norte, con finca matriz y con la otra finca segregada rústica de dicha finca matriz; Sur, parcela de la Caja de Ahorros Provincial de Guipúzcoa; Este, cementerio y de PYSBE, y Oeste, del Sr. Izulán, camino público mediante.

La finca no se halla coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria. **Referencia catastral: 8997269 Número fijo: 6119131R**

TITULARIDAD.-

Está inscrita a favor de **CONSTRUCCIONES MICHELENA LECUONA SUCESORES S.L.** con C.I.F. B20712147, **titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca**, por título de **compraventa**, en virtud de Escritura autorizada el día dos de Octubre de dos mil veinte, por el Notario de San Sebastián, Don Manuel Fernando Cánovas Sánchez, con número de protocolo 2048/2020, causando la inscripción 2ª de fecha dieciséis de Junio del año dos mil veintiuno, al folio 116, del libro 178, tomo 1.392 del Archivo, cuyo asiento es el **VIGENTE**.

CARGAS VIGENTES.-

Según nota extendida al margen de la inscripción 1ª, se halla afecta por CUATRO años, contados a partir del día veintiséis de Mayo del año dos mil veintiuno, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, del que se declara no sujeta por Autoliquidación.

Según nota extendida al margen de la inscripción 1ª, se halla afecta por CUATRO años, contados a partir del día veintiséis de Mayo del año dos mil veintiuno, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, del que se declara exenta por Autoliquidación.

CERTIFICACIÓN DE LA FINCA DE LEZO 20009000504758

Pág: 1 de 3

Según nota extendida al margen de la inscripción 1ª, se halla afecta por CUATRO años, contados a partir del día veintiséis de Mayo del año dos mil veintiuno, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Según nota extendida al margen de la inscripción 1ª, se halla afecta por CUATRO años, contados a partir del día veintiséis de Mayo del año dos mil veintiuno, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Según nota extendida al margen de la inscripción 1ª, se halla afecta por CUATRO años, contados a partir del día veintiséis de Mayo del año dos mil veintiuno, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Según nota extendida al margen de la inscripción 2ª, se halla afecta por CUATRO años, contados a partir del día dieciséis de Junio del año dos mil veintiuno, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Conforme al artículo 5 del real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, se hace constar el inicio del procedimiento de Reparcelación de la Unidad de Ejecución del Sector A.O.U. 6 Olatzar de Lezo, de la que forma parte 1.011 m² de esta finca y se expide con esta fecha certificación de dominio y cargas de la finca de este número, por así solicitarse en instancia suscrita el 4 de Agosto de 2021 por Don Aitor Iztueta Garaikoetxea, Responsable del Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Lezo. San Sebastián, a 11 de Agosto de 2021.

Sobre la finca de que se certifica **NO APARECE IMPUESTA MAS CARGA, GRAVAMEN, AFECCIÓN O LIMITACIÓN DE CLASE ALGUNA** vigente en el día de hoy.

Y no existiendo presentado en el Libro Diario ningún documento, pendiente de inscripción, por el cual se transfiera, grave, limite, modifique o condicione el dominio de la finca de que se certifica, extendiendo la presente con referencia a la situación registral a día de hoy a las nueve horas, sin perjuicio de quedar comprendidos en la misma los asientos extendidos con esta misma fecha. San Sebastián, a once de agosto del año dos mil veintiuno.

Arl. N°s. 1, 3 y 4, Hons. s/factª.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos -en adelante, "RGPD"-, queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.



CERTIFICACIÓN



- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos -AEPD-: www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.

CERTIFICACIÓN DE LA FINCA DE LEZO 20009000504758

Pág: 3 de 3