

**PROYECTO DE REPARCELACION DE PROPIETARIO ÚNICO  
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA A.I.O<sub>5</sub> DEL PGOU DE  
BASAURI**

**Propietario: Leziaga Construcciones 1995 S.L.**

---



**0.- ÍNDICE**

- 1.- ANTECEDENTES
- 2.- OBJETO Y AUTOR
- 3.- AMBITO
- 4.- INFORMACION URBANISTICA DEL PLANEAMIENTO EN VIGOR QUE SE EJECUTA
- 5.-URBANIZACIÓN. OBRAS COMPLEMENTARIAS A LA EDIFICACIÓN.
- 6.- PROYECTO DE REPARCELACIÓN
- 7.- CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES
- 8.- CRITERIOS PARA DETERMINACION DE LOS BENEFICIOS Y CARGAS DE LOS TITULARES DE LAS FINCAS.
- 9.-.-CALCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO URBANIZADO Y DEL 15% DE CESIÓN.
  
- 10.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 2/2006 LSUPV Y DECRETO 123/2012 SOBRE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS
  
- 11.- BIENES Y DERECHOS INDEMNIZABLES
- 12.- CRITERIOS PARA LA ADJUDICACION DE LAS FINCAS RESULTANTES
- 13.-PROPIETARIOS. PARCELAS APORTADAS
- 14.- PARCELAS RESULTANTES
- 15.- CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL A105 DOCTORES LANDA

**ANEXO I: PARCELAS GEORREFERENCIADAS**

**ANEXO II: PLANOS**

## **1.- ANTECEDENTES**

La normativa de aplicación para la redacción de la actual "Memoria" se hace conforme y en cumplimiento de los requisitos exigidos en:

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

Real Decreto 3.288/1978, de 25 de Agosto, Reglamento de Gestión Urbanística.

Real Decreto 1.093/1997, 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.

Ley 2/2006, de 30 de Junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco y su posterior modificación por Ley 11/2008, de 28 Noviembre.

El Plan General de Ordenación Urbana de Basauri que constituye el planeamiento vigente, y en el que se determinan las características de la Actuación Integrada nº 05 y que en este documento denominaremos Doctores Landa.

## **2.- OBJETO Y AUTOR**

El motivo del presente Proyecto de Reparcelación de propietario único tiene como fin efectuar la distribución de los beneficios y cargas que corresponden a cada uno de los propietarios de las fincas existentes en el ámbito del Proyecto de Reparcelación mediante la cuantificación de los derechos de cada uno de los mismos, la adjudicación de las parcelas resultantes y la cesión de los suelos de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Basauri.

En el caso que nos ocupa la totalidad de los terrenos con derecho a aprovechamiento son propiedad de la mercantil Leziaga 1995 Construcciones S.L., con CIF b-01463686 y domicilio social en Llodio, Álava, Polígono Industrial Arza, Pabellón nº 2, por lo que nos encontramos en una situación de propietario único. Aunque en la actuación existe también un pequeño terreno de propiedad municipal, este no genera derechos edificatorios, al haberse obtenido mediante cesiones de otras operaciones urbanísticas.

La redacción del Proyecto de Concertación corresponde a Pablo Nistal Curto, arquitecto colegiado nº 1.275 de la delegación de Bizkaia del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro.

## **3.- AMBITO**

El ámbito de actuación de la Reparcelación se corresponde con la Actuación Integrada nº 05 del PGOU de Basauri aprobado definitivamente en pleno el 29 de diciembre de 2020, y situada entre las calles, Doctores Landa, Calle Altube y Calle Gipuzkoa con las que linda.

Dentro de la Actuación integrada hay tres parcelas catastrales y dentro de cada una de ellas una edificación que en ejecución del planeamiento se han de derribar, en concreto los edificios nº 25, el nº 27 y el nº 29-31. Existe además un pequeño terreno de carácter público en la zona sur del ámbito.

Las características de la A.I.05, definidos en la ficha correspondiente del PGOU son las siguientes:

La estructura parcelaria es la siguiente

Parcela 1. Doctores Landa nº 25

Parcela 2. Doctores Landa nº 27.

Parcela 3. Doctores Landa nº 29-31

Terreno público

Superficie total

La Actuación Integrada comprende suelos privados y suelos públicos. La propiedad del suelo privado corresponde a un único titular, Leziaga 1995 Construcciones S.L., con domicilio a efectos de notificación en Polígono Arza nº 2, 01400 Llodio, Álava y provisto de CIF B-01463686. El suelo público corresponde al Ayuntamiento de Basauri y ha sido obtenido por cesiones de otras operaciones urbanísticas, por lo que su propiedad no genera derechos edificatorios que ya han sido adquiridos.

El listado de propietarios queda como sigue:

Leziaga 1995	1.544,00 m2
Ayuntamiento de Basauri:	87,40m2
<b>Superficie total de la Actuación Integrada 05:</b>	<b>1.631,40 m2</b>

#### 4.- INFORMACION URBANISTICA DEL PLANEAMIENTO EN VIGOR QUE SE EJECUTA

4.1.- Planeamiento que se ejecuta: Actuación Integrada 05 del PGOU de Basauri, A.I. 05

4.2.- Superficie total del ámbito: 1.631,40 m2

4.3.- Clasificación del Suelo: Urbano

4.4.- Calificación del suelo: La calificación global es Residencial.

4.5.- La calificación pormenorizada comprende:

- Vialidad peatonal: 132,96 m2
- Rodado peatonal: 341,36 m2
- Vialidad rodada: 0.00 m2

- Aparcamientos: 0.00 m<sup>2</sup>
- Espacios libres y zonas verdes: 491,58 m<sup>2</sup>
- Equipamientos: 0.00 m<sup>2</sup>
- Parcela privatizable: 665,50 m<sup>2</sup>
  - Residencial: 447,00 m<sup>2</sup>
  - Espacios libres de edificación privada: 0.00 m<sup>2</sup>
  - Aparcamientos en plantas BR: 218,50.
- Viviendas libres: 24
- Viviendas Protección Social: 0
- Viviendas tasadas: 0
- Superficie construida sobre rasante: 1.948,71 m<sup>2</sup>
- Superficie construida bajo rasante: 1.343,20 m<sup>2</sup>

#### 4.6.- Realojos

Las edificaciones que deben ser demolidas en ejecución del planeamiento aprobado no constituyen en el momento actual la residencia habitual de persona alguna. No existen por tanto situaciones que generen derecho a realojo, de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006 de 30 de junio, del Suelo y Urbanismo del País Vasco.

4.7.- Cesión del 15% del incremento del aprovechamiento urbanístico. Estándares urbanísticos. Compensación económica sustitutiva.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, se prevé sustituir la cesión de edificabilidad (15% del incremento del aprovechamiento urbanístico) por una compensación económica, al no poder materializarse dicho aprovechamiento en una parcela edificable.

El cálculo de la valoración se realiza conforme al documento del PGOU de Basauri denominado Estudio de Viabilidad Económico Financiera.

Igualmente, el defecto de dotaciones de carácter local que se pudieran dar en el ámbito de actuación, se sustituirá también, de conformidad a la legislación vigente (artículo 7 Decreto 123/2012), por una compensación económica. En nuestro caso no aplica ya que dentro de la actuación se puede dar cumplimiento a esta exigencia.

### **5.-URBANIZACIÓN. OBRAS COMPLEMENTARIAS A LA EDIFICACIÓN.**

Las obras de urbanización a ejecutar en el ámbito de actuación se desarrollarán como obras complementarias a la edificación.

Dichas obras serán las necesarias para dotar a las nuevas edificaciones de las infraestructuras de servicio necesarias. No resulta necesario la redacción de Proyecto de

Urbanización al no alcanzar el importe de las obras el 5% del total de la obra de edificación más urbanización.

## **6.- PROYECTO DE REPARCELACIÓN**

Se precisa un proyecto de reparcelación para localizar básicamente los terrenos de cesión obligatoria al Ayuntamiento de Basauri, la valoración de los aprovechamientos a los que tiene derecho el ayuntamiento y la definición de la parcela donde se localiza la edificabilidad conforme a la ordenación pormenorizada aprobada.

## **7.- CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES**

No se contempla la constitución de servidumbres sobre las parcelas resultantes.

Las servidumbres existentes en las parcelas iniciales se extinguirán en la reparcelación.

## **8.- CRITERIOS PARA DETERMINACION DE LOS BENEFICIOS Y CARGAS DE LOS TITULARES DE LAS FINCAS**

### **8.1.- Criterio de valoración**

#### De fincas aportadas:

Los terrenos integrados en la A.I. 05 pertenecen al suelo urbano residencial no consolidado, por lo que según lo dispuesto en el art. 44.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, el derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de la aprobación de la delimitación de la unidad de ejecución.

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.

En el caso que nos ocupa, la totalidad de los terrenos que generan derechos de edificabilidad pertenecen al mismo propietario, a LEZIAGA 1995 CONSTRUCCIONES SL, por lo que corresponderá a dicha sociedad el 100% de los citados derechos.

#### De las superficies adjudicadas:

No existen índices correctores de posición.

### **8.2. Criterios de adjudicación**

Se adjudicarán al propietario privado único la totalidad del pleno dominio de la parcela privada resultante edificable, adjudicándose al Ayuntamiento de Basauri el resto de los terrenos correspondientes a las cesiones obligatorias y gratuitas.

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.

De conformidad a las posibilidades establecidas por la legislación vigente (artículo 27 de la Ley 2/2006), la cesión al Ayuntamiento de Basauri del 15% del incremento del aprovechamiento urbanístico será sustituida por una compensación económica.

Al tratarse de una reparcelación de propietario único la finca resultante se adjudica al único propietario, compensándose al Ayuntamiento de forma monetaria por el aprovechamiento del 15 % al que tiene derecho.

El cálculo de la valoración se realiza conforme al documento del PGOU de Basauri denominado Estudio de Viabilidad Económico Financiera.

### **8. 3.- De los derechos reales constituidos sobre fincas:**

Los derechos y cargas sobre las fincas aportadas se considerarán en principio compatibles con el planeamiento urbanístico, y en consecuencia, no decaerá su derecho sino que permanecerá vigente, y serán adjudicatarios en el mismo concepto en que lo fueron anteriormente, por aplicación del principio de subrogación real.

Sin embargo, si existieren derechos o cargas incompatibles con el planeamiento que se ejecuta, así se declara de modo justificado.

No existen derechos o cargas incompatibles con el planeamiento.

### **8.4.- Gastos de urbanización**

Los costes que se generen por las obras correspondientes a las zonas exteriores de la edificación y las conexiones de los servicios con las redes exteriores existentes tienen, de acuerdo con el anteproyecto realizado en este documento, un coste inferior al cinco por ciento del total del coste de las obras conjuntas de edificación y de urbanización, por lo que no será necesario la redacción de un proyecto de urbanización específico, incluyéndose las obras de urbanización en el proyecto global de construcción como un proyecto de obras complementarias de urbanización.

Los gastos resultantes de urbanización serán abonados al 100% por el propietario único de los terrenos de la actuación y no será necesaria su inclusión en la cuenta de liquidación provisional.

Los gastos de urbanización o cualquier pago que sea necesario realizar para el desarrollo urbanístico del sector, será abonado a la Administración de acuerdo con el artículo 100 del Reglamento de Gestión Urbanística en proporción siempre al porcentaje del valor de los derechos adjudicados a cada propietario estableciéndose en este Proyecto de Concertación la cuenta de Liquidación Provisional sujeta a las modificaciones que la realización urbanística pueda traer consigo.

De acuerdo con el presupuesto del Anteproyecto que se adjunta en anexo, el coste estimado de la urbanización complementaria de la edificación es de 96.838 €. Teniendo en cuenta que el coste de la obra de construcción de las viviendas según cálculo que se realiza en posteriores apartados es de **2.317.599,70 €**, comprobamos que el coste de la urbanización es inferior al **5% del total**, por lo que no será necesario la redacción de un proyecto de urbanización específico, pudiendo quedar estas dentro del proyecto general de la edificación como un capítulo de obras complementarias de urbanización.

#### **8.5.- Cálculo del valor de las superficies adjudicadas**

A cada propietario le corresponden los derechos resultantes de aplicar a su porcentaje de participación en la totalidad del valor de los derechos del ámbito del presente Proyecto de Concertación y que se concreta en el valor del suelo privado adjudicable.

A los efectos de valorar la superficie de terreno susceptible de edificación o aprovechamiento privativo, debemos remitirnos a lo dispuesto por el art. 37 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre, por el se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, el cual establece que:

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

- *a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.*
- *Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.*
- *b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.*
- *c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista."*

La presente valoración se realiza a los únicos efectos de tasar los derechos del Ayuntamiento de Basauri:

### 9.-.-CALCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO URBANIZADO Y DEL 15% DE CESIÓN

El cálculo del Valor de Repercusión del Suelo Urbanizado viene determinado de forma detallada y justificada en el propio Plan General en su documento de Viabilidad Económica y Financiera, por lo que no es preciso un nuevo cálculo.

De acuerdo con este documento el valor del Suelo Privatizable Inicial es de 1.739.682 euros, siendo la **participación en la plusvalía correspondiente al 15 % de 260.952 euros**, todo ello de acuerdo a la ficha resumen del Valor del Suelo Urbanizado de la A.I.05 del PGOU de Basauri que se indica en el siguiente cuadro resumen:

<b>A.I. 05</b>			
<b>Valor del Suelo Urbanizado</b>	<b>Superficie</b>	<b>V.R.S.</b>	<b>Total</b>
Porche	---	-300,00	---
Pabellón Industrial	---	133,33	---
Pabellón Terciario	---	333,33	---
Local Comercial	---	457,14	---
Vivienda Libre	1.948,71	858,27	1.672.522
Vivienda Protección Social	---	131,47	---
Vivienda Tasada	---	578,41	---
Garaje-Trastero Libre Planta Baja	---	200,00	---
Garaje-Trastero Libre Sótano	1.343,19	50,00	67.160
Garaje-Trastero Viv Prot Social Sótano	---	2,59	---
Garaje-Trastero Viv Tasada Sótano	---	11,64	---
<b>Total Valor del Suelo Urbanizado</b>			<b>1.739.682</b>
Ámbito	1.694,53		
	Vsu por m <sup>2</sup>	1.026,05	
<b>Valor del Suelo Privatizable Inicial</b>			
participación en la plusvalía	1.739.682	15,0%	260.952
Valor Urbanizado privatizable			1.478.729
Total Gastos de Urbanización			602.178
<b>Valor del Suelo Inicial privatizable</b>		<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>Total</b>
	Vsi por m <sup>2</sup>	517,28	876.551
	1.694,53		

Nota: cuadro de la A.I.05 del Estudio de Viabilidad Económico-Financiera del PGOU Basauri (11-2020)

**10.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 2/2006 LSUPV Y DECRETO 123/2012 SOBRE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS**

El decreto 123/2012, específicamente destinado a los estándares urbanísticos derivados de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo, atiende al desarrollo de la mencionada ley.

En aplicación de esta norma el presente apartado justifica el cumplimiento de los estándares urbanísticos de aplicación a la A.I. 05

10.1.- Cumplimiento del estándar de edificabilidad. (Art. 3 de decreto 123/2012)

No aplica al tratarse de un suelo urbano no consolidado.

10.2. Régimen de protección de viviendas

No aplica al tratarse de un suelo urbano no consolidado.

El PGOU no determina que las viviendas tengan que tener ningún tipo de protección. Se trata de viviendas libres.

10.3.- Estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales. Art. 5 del decreto 123/2012, en desarrollo del art. 78 de la ley 2/2006.

No aplica

10.4. Estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado. Art. 6 del decreto 123/2012, que desarrolla el art. 79.2 de la LSUPV.

- a) Para zonas verdes y espacios libres tales como parques, jardines y plazas un mínimo del 15 % de la superficie del Área (1.631,40m<sup>2</sup>), excluidos los sistemas generales (0.00 m<sup>2</sup>)
- b) Cinco metros cuadrados de suelo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de edificabilidad urbanística (1.948,71 m<sup>2</sup>), para otras dotaciones públicas locales.

Justificación del cumplimiento.

**Estándar a)**

Superficie del Área: 1.631,40 m<sup>2</sup>

Deducir sistemas generales: 0.00 m<sup>2</sup>

15% s/ 1.631,40m<sup>2</sup>= 244,71 m<sup>2</sup>

Superficie prevista en la A.I.5: 491,58 m<sup>2</sup>

SE CUMPLE ESTE ESTÁNDAR.

**Estándar b)**

Superficie de techo sobre rasante: 1.948,71 m<sup>2</sup>

Superficie a cumplir: 5 m<sup>2</sup> suelo/25 m<sup>2</sup> techo.

Superficie mínima: 1.948,71 m<sup>2</sup> x 5/25= 389,74 m<sup>2</sup>

Superficie prevista en la Unidad: 474,32 m<sup>2</sup>

SE CUMPLE ESTE ESTANDAR.

**10.5. Aparcamiento**

De acuerdo con el artículo 6.1.c del decreto 123/2012 sobre estándares se ha de cumplir los siguientes estándares mínimos:

0,35 plazas por cada 25 m<sup>2</sup> metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de uso residencial, en parcelas de titularidad privada.

Superficie techo s/r.: 1.948,71 m<sup>2</sup>/ 25 x 0.35 = 28 plazas de aparcamiento.

Teniendo en cuenta que la edificabilidad bajo rasante destinada a aparcamientos es de 1343.20 m<sup>2</sup> y considerando que una plaza ocupa aproximadamente 30 m<sup>2</sup>, tendríamos que el número de plazas posibles es de 1343,20/30 = 44 plazas.

SE CUMPLE ESTE ESTANDAR.

**10.6. Vegetación**

El artículo 6.1.d exige la plantación o conservación de un árbol por vivienda en suelo residencial, o por cada cien metros de construcción.

Nº de viviendas aproximado = 24

Con el nº de árboles plantados, SE CUMPLE ESTE ESTANDAR.

**11.- BIENES Y DERECHOS INDEMNIZABLES**

Dentro del ámbito objeto de la presente reparcelación nos encontramos con una serie de edificaciones, fuera de ordenación y que deben ser derribadas, por resultar incompatibles con la ejecución del planeamiento.

Dado que nos encontramos en un supuesto de propietario único, dado que toda la edificación pertenece a un mismo propietario, el promotor del presente proyecto, no resulta necesaria la indemnización por el derribo de la misma, por lo que no se procede a su valoración.

#### **11.1.-Relación de Derechos y Cargas compatibles con el Proyecto de Concertación.**

El régimen de titularidades limitadas, derechos y gravámenes inscritos sobre las fincas de origen aportadas al proceso reparcelatorio, viene regulado en el artículo 123.1º del Reglamento de Gestión Urbanística y el artículo 11 del Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento para la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de Naturaleza Urbanística.

El criterio establecido por estas disposiciones legales es que aquellos derechos y titularidades que resulten incompatibles con la ordenación urbanística, se declararán extinguidos por el Proyecto de Concertación, fijándose en su caso la indemnización procedente.

Cuando las titularidades limitadas, derechos y cargas no fuesen declarados expresamente incompatibles con las determinaciones del planeamiento, se entenderán compatibles, y el Proyecto de Concertación, por subrogación real, las trasladará a las parcelas de resultado, de acuerdo con las reglas establecidas en los apartados 3 y siguientes del artículo 11 del real Decreto 1.093/1.997, de 4 de Julio.

En este sentido, se declaran expresamente compatibles, por lo que se trasladarán a las fincas de resultado, los siguientes derechos reales de garantía hipotecaria:

#### **12.- CRITERIOS PARA LA ADJUDICACION DE LAS FINCAS RESULTANTES**

Al tratarse de una única parcela construible y de un único propietario no procede la justificación de este apartado.

#### **13.-PROPIETARIOS. PARCELAS APORTADAS**

##### **13.1 Resumen de fincas aportadas, según Plano parcelario adjuntado.**

**CASA Nº 25**

Dicha casa está construida sobre parte del terreno procedente de los pertenecidos, heredades y monte Basoselay, caserío BASOSELAY, de figura irregular, que tiene una superficie de seiscientos ochenta y dos metros con treinta y seis decímetros cuadrados (682,36 m<sup>2</sup>).

Linda: Norte camino vecinal; Sur, propiedad de Doña Juana Arteta, de donde se segregó; Este, terreno de Don Pablo García; y Oeste, faja propia de metro y medio de anchura uniforme, que forma parte del resto de donde se segregó la proporción que se describe, faja que a su vez confina con la propiedad de Doña Andrea Arteta.

Que sobre dicho terreno, y constante el matrimonio construyeron la siguiente edificación:

CASA señalada con el número TRES (3) hoy VEINTICINCO (25) de la calle Doctores Landa. Tiene una superficie aproximada de ciento veintiocho metros cuadrados (128,00). Se compone de "sotanillo", planta baja y dos pisos altos, aquél con una sola pieza y la planta baja y los dos pisos altos divididos en dos viviendas cada uno, a derecha e izquierda e izquierda entrando y subiendo la escalera, o sea, un total de seis viviendas con un portal único para toda la casa, existiendo además debajo del primer tramo de escalera, en el portal, u departamento de aprovechamiento independiente. Su construcción consiste en fachada de piedra, pisos y escaleras de madera y tejado de teja. Linda por todos los aires con el terreno que le sirve de base.

TITULO: Herencia.

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Bilbao, al Tomo 819, Libro 21 de Basauri; Folio 55, finca número 694, Inscripción 2ª.

En la escritura de adquisición del terreno se estipuló lo siguiente; CUARTO: Con ocasión de la presente venta Doña Juana y esposo, destinan de su resto de finca una faja de metro y medio de ancha en longitud de veintisiete metros ochenta centímetros en su límite Oeste, que hacen cuarenta y un metros y ochenta decímetros; confinante por Norte con camino vecinal; Sur resto de su propiedad; este la finca vendida a Don Serapio Mendía y Oeste propiedad de Andresa Arteta o camino particular que estará formado por esa faja y otra de igual anchura, que la doña Andresa está obligada a dejar destinada a igual paso para servicio de las propiedades colindantes por cuyos lados con el expresado camino.

PROPIEDAD:

#### **CASA Nº 27**

Trozo de terreno procedente de pertenecido de la casería Basoselay, hoy en jurisdicción de la Anteiglesia de San Miguel de Basauri, hoy Basauri, de forma aproximadamente rectangular, que en realidad mide quince metros en sus lados Este y Oeste por trece metros en sus costados Norte y Sur o sea ciento noventa y cuatro metros y ochenta decímetros, equivalentes a dos mil quinientos nueve pies cuadrados de superficie, lindante: al Norte, con terrenos de Don Serapio Beascochea, al Sur, Este y Oeste, con más terreno propiedad de

dichos hermanos Astigarraga Arteta. Y sobre dicho trozo de terreno, la siguiente: Casa habitación, de una sola planta, de siete metros y setenta centímetros de frente por nueve metros y setenta centímetros de fondo, o sea, setenta y cuatro metros y sesenta y nueve decímetros cuadrados de cabida, de forma rectangular, señalada con el número VEINTISIETE, (antes once) de la calle DOCTORES LANDA, en BASAURI (antes San Miguel de Basauri).

Consta de; pasillo, tres dormitorios, comedor, cocina y wáter.

Tiene cimientos de mampostería, tabiques interiores de ladrillo corriente, tejado con armante de madera, excepto en el wáter y cocina que son de mosaico.

TÍTULO.- Corresponde el inmueble inscrito a Doña Aúrea.....

INSCRIPCIÓN.- Registro de la Propiedad de Bilbao, número cuatro, libro 29 de Basauri, folios 69 y 70, finca número 1.279, inscripciones 3ª y 4ª.

### **CASAS 29-31**

Parcela de terreno en jurisdicción de la anteiglesia de San Miguel de Basauri (Vizcaya), procedente de pertenecidos de la casería Basocelay, con una cabida real de, al parecer de seiscientos sesenta metros cuadrados y cincuenta y nueve y medio decímetros, que resulta ser en realidad se setecientos dieciocho metros cuadrados (718 m<sup>2</sup>), y una cabida inscrita de sólo cincuenta y seis metros cuadrados, lindante: al Oeste, con Don Lorenzo Zárate; al sur, con Don Jacinto León Folgado; al Este, con Don Marcelo Ibarreche; y al Norte, con Don Juan Mingolarra.

Dentro del solar se encuentra una casa cuya descripción es la siguiente: Casa situada en la calle Doctores Landa, de Basauri Bizkaia, formada por un único edificio con tres plantas, una primera (planta Baja), destinada a vivienda con entrada independiente y señalada como portal nº 31 de la calle, y las otras dos (piso primero y piso segundo) destinadas a vivienda y camarote, respectivamente, que se sirve de una sola escalera y entrada independiente, señalada la escalera como portal nº 29 de la calle.

Inscripción: Registro de la Propiedad Nº 4 de Bilbao; Tomo 145; Libro 15 de Basauri; Finca Nº 419; Inscripción 6ª

## **14.- PARCELAS RESULTANTES**

### **14.1.- Parcelas resultantes de dominio privado y propietarios a quienes se adjudican**

#### **PARCELA 1**

##### **1.a) Descripción:**

Solar ubicado en la Actuación Integrada nº 05 del Plan General de Ordenación Urbana de Basauri, de forma rectangular, con pequeño chaflán en la esquina Noreste, cuyas medidas principales son 44,70 de largo por 14,95 m. de ancho, que tiene una superficie de 665,50 m<sup>2</sup> y

linda: por el Norte con parcela nº 2 y nº 3 de esta reparcelación, Sur: parcelas 1 y 2 de esta reparcelación, Este: con parcela de cesión nº 2 de esta reparcelación, Oeste con parcela de cesión nº 3 de esta reparcelación destinada a zonas verdes.

**1.b) Características urbanísticas:**

El solar descrito contiene un bloque de viviendas con dos plantas bajo rasante destinadas a un máximo de 1.343,20 m2 de trasteros y garajes, planta baja más tres plantas altas destinadas a un máximo de 1.948,71 m2 construidos y un máximo de 24 viviendas y planta de cubierta o bajo cubierta destinada a los usos permitidos en el PGOU de Basauri.

**1.c) Adjudicatario:**

Se adjudica el 100% de titularidad dominical a la mercantil Leziaga 1995 Construcciones S.L., titular del 100% de los derechos de las fincas registrales de origen.

**1.d) Derechos a que da lugar la adjudicación:**

Vivienda Libre:	1.948,71	
	Garaje Libre:	1.343,20
Trastero Libre: _____	Según PGOU	

**1.e) Valoración:**

La presente finca de resultado se valora en la cantidad de 189.935,82 €.

**1.f) Afección real, Cargas y Gravámenes:**

De conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística, esta parcela queda gravada con carácter real al pago de la cantidad que le corresponda en la cuenta de liquidación del Proyecto de Concertación de la Actuación Integrada nº 05 de Basauri, que se eleva a la cifra provisional de **125.328,37 €**, participando en la cuenta de liquidación definitiva en cuanto a un 100%.

**14.2.-Parcelas resultantes destinadas a dominio público.**

**PARCELA Nº 2.- SISTEMA LOCAL PARA DOTACIONES PÚBLICAS.**

Forma parte de la Subzona de Sistema Local para Dotaciones Públicas (art. 6.1.b Decreto 123/2012) y su destino es el de vialidad rodada para aparcamientos, aparcamientos de superficie, vialidad peatonal y zonas verdes. Conformar el conjunto de espacios que rodean al edificio único de la Alo5 por sus lados Norte, Sur y Este, estando destinado en concreto a acceso a los garajes de los sótanos -2 y -1, así como a rampa de comunicación entre las cales Altube y Doctores Landa. Tiene una extensión total de 474,32m<sup>2</sup> y limita: Norte en parte con la calle Doctores Landa y en parte con edificio a construir; Sur: en parte con edificio a construir y en parte con calle Altube; Este: con las partes traseras de los edificios existentes Doctores Landa nº 17,19,21 y 23 de la calle Doctores Landa; Oeste: en parte con zona verde, en parte con edificio a construir en toda su longitud y zona verde.

**PARCELA Nº 3 SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES, ZONAS VERDES, PLAZAS E ITINERARIOS PEATONALES (Art. 6.1.a., Dec. 123/2012)**

Parcela destinada a cesión Sistema Local de Espacios Libres, Zonas Verdes, Plazas, Itinerarios Peatonales, situada en la zona Oeste de la actuación, en forma de franja estrecha y alargada que recorre la actuación de Norte a Sur.

Tiene una extensión de 491,58m<sup>2</sup> m2 y linda: Norte, con la calle Doctores landa; Sur, con la calle Altube; Este, en parte con parcela nº 2 de cesión, en parte con edificio de nueva construcción, en parte con parcela de cesión nº 1, y en parte con calle Altube.

**15.- CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL Alo5 DOCTORES LANDA**

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.**

Dicho importe ha quedado estimado en el presente proyecto en la suma de **96.838 €**.

Además, debe tenerse también en cuenta a la hora de cuantificar las cargas del ámbito de actuación, a la hora de confeccionar la citada cuenta de liquidación provisional:

.- La compensación económica sustitutiva de la cesión del 15% del incremento del aprovechamiento urbanístico, cuantificada en **260.952 €**.

.- La compensación económica por defecto de dotaciones de carácter local es CERO.

**En consecuencia, las cargas del ámbito ascienden a la suma total de  $96.838 + 262.952 + 0.00 = 359.790$  €.** (Trescientos cincuenta y nueve mil setecientos noventa euros)

Pues bien, en este caso, **la parcela resultante edificable, Parcela 1**, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 45.1.c) de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, **queda afecta 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 dicha parcela, dejando constancia de ello en el Registro de la Propiedad.**

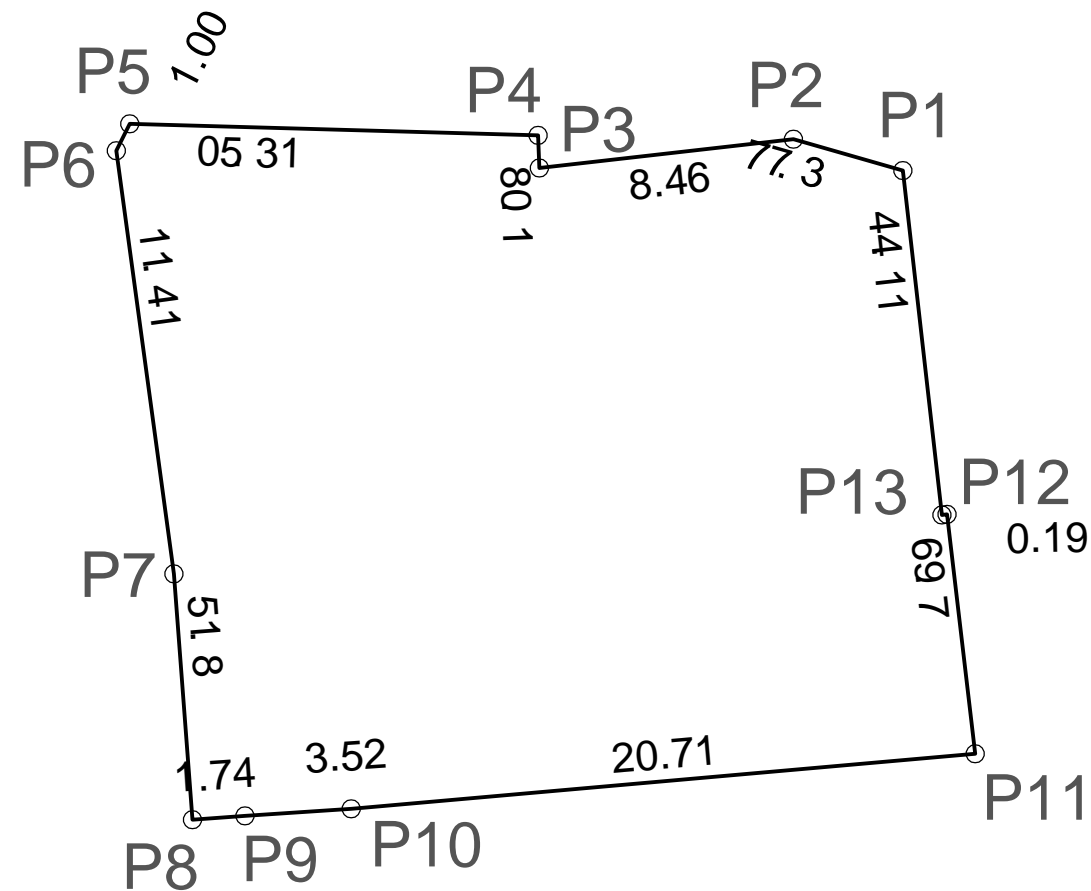
**Bilbao a 28 de junio de 2021**

**Pablo Nistal**

**Arquitecto**

**ANEXO I**  
**PARCELAS GEORREFERENCIADAS**

---



PARCELA ACTUAL 1

CUADRO DE CONSTRUCCION					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	3.77	112°27'8"	508667.103	4786989.997
P2	P2 - P3	8.46	157°35'35"	508663.483	4786991.037
P3	P3 - P4	1.08	274°14'12"	508655.073	4786990.097
P4	P4 - P5	13.50	93°42'43"	508655.033	4786991.177
P5	P5 - P6	1.00	115°45'41"	508641.543	4786991.547
P6	P6 - P7	14.11	144°53'19"	508641.083	4786990.657
P7	P7 - P8	8.15	183°25'7"	508642.993	4786976.677
P8	P8 - P9	1.74	90°24'55"	508643.613	4786968.547
P9	P9 - P10	3.52	180°2'1"	508645.353	4786968.667
P10	P10 - P11	20.71	178°52'2"	508648.863	4786968.907
P11	P11 - P12	7.96	88°25'18"	508669.489	4786970.728
P12	P12 - P13	0.19	95°42'43"	508668.571	4786978.630
P13	P13 - P1	11.44	264°29'17"	508668.383	4786978.627

Area: 552.90 m<sup>2</sup>  
 Area: 0.05529 ha  
 Perimetro: 95.62 ml

**NISTAL ARQUITECTOS**

Pablo Nistal Curto Arquitecto  
 Padre Lojendio 5, 2º Dcha 48008 Bilbao, Bizkaia  
 T 944 159 488  
 www.nistalarquitectos.com


Proyecto  
**REPARCELACIÓN DE PROPIETARIO  
 ÚNICO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA  
 A.I.05 DEL PGOU DE BASAURI**

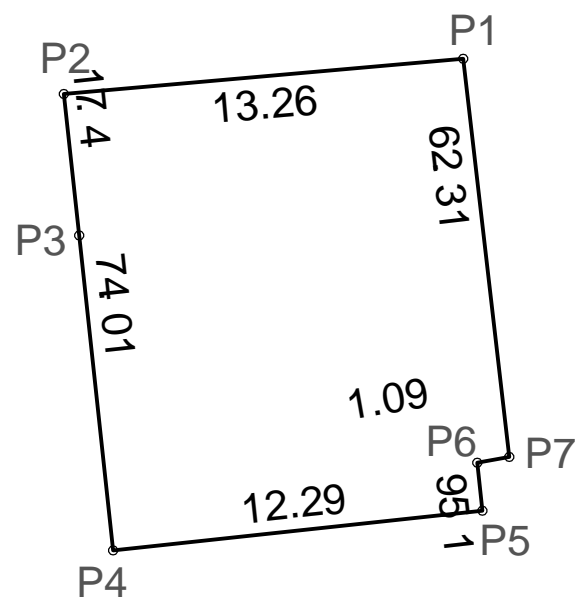
Propiedad  
 Leziaga 1995 Construciones SL

Situación  
 Doctores Landa Basauri - Bizkaia

Dibujo  
 COORDENADAS  
 GEORREFERENCIADAS  
 PARCELA INICIAL -1-

Escala 1:250 Fecha MARZO 21 Fase .

Expediente 2015-27 Firma  Plano Nº 01



PARCELA ACTUAL 2

CUADRO DE CONSTRUCCION					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	13.26	91°34'42"	508669.489	4786970.728
P2	P2 - P3	4.71	88°53'57"	508656.278	4786969.562
P3	P3 - P4	10.47	180°0'0"	508656.782	4786964.883
P4	P4 - P5	12.29	90°1'35"	508657.903	4786954.477
P5	P5 - P6	1.59	89°44'43"	508670.119	4786955.787
P6	P6 - P7	1.09	266°19'14"	508669.943	4786957.367
P7	P7 - P1	13.26	93°25'50"	508671.018	4786957.558

Area: 198.66 m<sup>2</sup>  
 Area: 0.01987 ha  
 Perimetro: 56.66 ml

**NISTAL ARQUITECTOS**

Pablo Nistal Curto Arquitecto  
 Padre Lojendio 5, 2º Dcha 48008 Bilbao, Bizkaia  
 T 944 159 488  
 www.nistalarquitectos.com

Proyecto  
**REPARCELACIÓN DE PROPIETARIO  
 ÚNICO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA  
 A.I.05 DEL PGOU DE BASAURI**

Propiedad  
 Leziaga 1995 Construciones SL

Situación  
 Doctores Landa Basauri - Bizkaia

Dibujo  
 COORDENADAS  
 GEORREFERENCIADAS  
 PARCELA INICIAL -2-

Escala  
 1:250

Fecha  
 MARZO 21

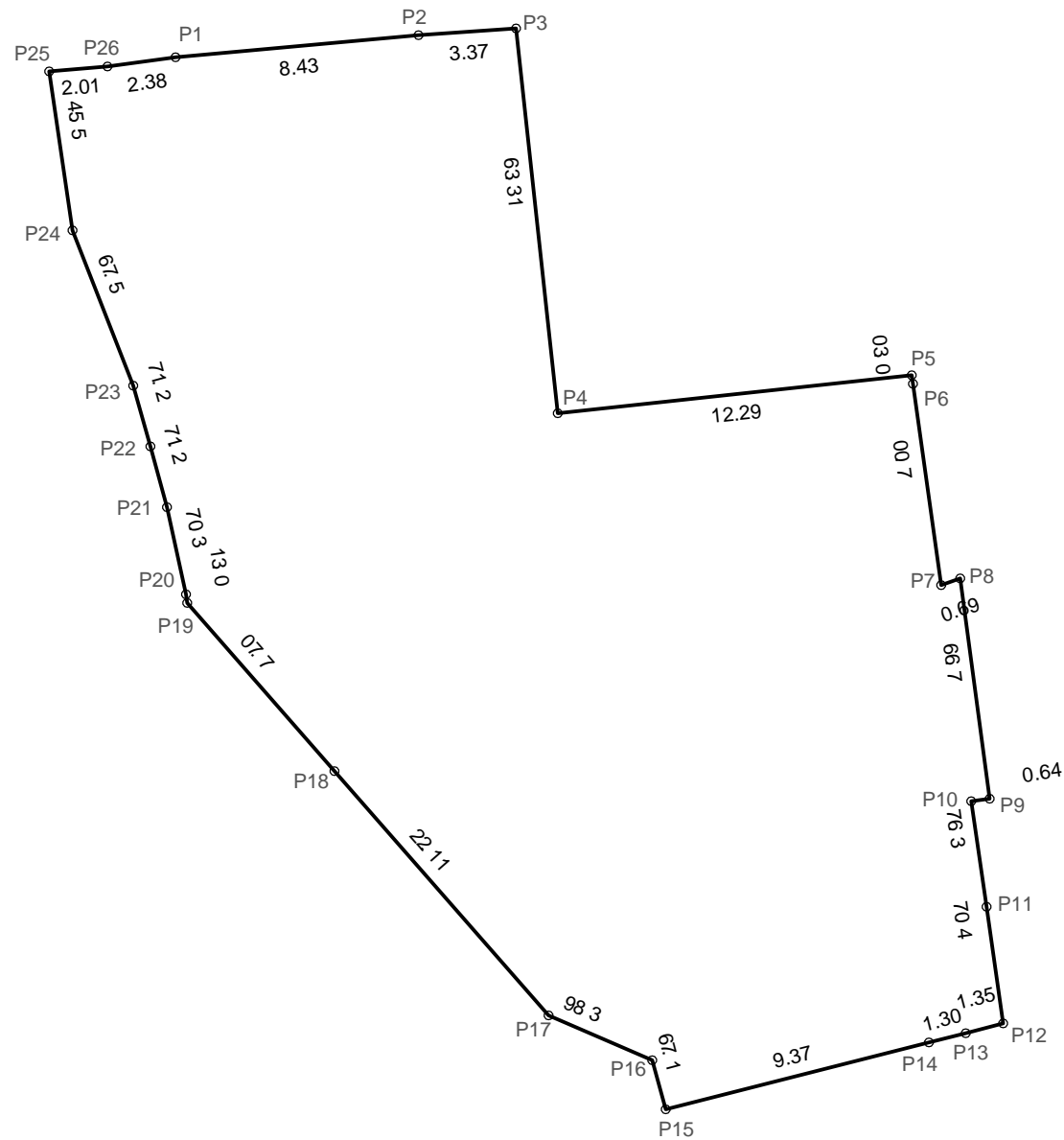
Fase  
 .

Expediente  
**2015-27**

Firma

Plano Nº  
**02**

PARCELA ACTUAL 3



CUADRO DE CONSTRUCCION

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	8.43	178°4'3"	508644.723	4786966.747
P2	P2 - P3	3.37	178°36'8"	508653.113	4786967.527
P3	P3 - P4	13.36	92°13'52"	508656.473	4786967.757
P4	P4 - P5	12.29	269°58'25"	508657.902	4786954.477
P5	P5 - P6	0.30	90°15'17"	508670.119	4786955.787
P6	P6 - P7	7.00	181°40'29"	508670.152	4786955.487
P7	P7 - P8	0.69	280°52'27"	508671.132	4786948.557
P8	P8 - P9	7.66	78°48'54"	508671.782	4786948.780
P9	P9 - P10	0.64	90°42'3"	508672.813	4786941.191
P10	P10 - P11	3.67	269°33'33"	508672.182	4786941.097
P11	P11 - P12	4.07	180°13'21"	508672.692	4786937.467
P12	P12 - P13	1.35	96°33'43"	508673.274	4786933.441
P13	P13 - P14	1.30	179°28'5"	508671.972	4786933.097
P14	P14 - P15	9.37	180°0'0"	508670.712	4786932.778
P15	P15 - P16	1.76	90°41'49"	508661.632	4786930.471
P16	P16 - P17	3.89	231°55'48"	508661.177	4786932.176
P17	P17 - P18	11.22	154°20'39"	508657.597	4786933.705
P18	P18 - P19	7.70	180°0'0"	508650.204	4786942.144
P19	P19 - P20	0.31	147°37'27"	508645.127	4786947.939
P20	P20 - P21	3.07	183°22'57"	508645.080	4786948.242
P21	P21 - P22	2.17	183°11'33"	508644.429	4786951.246
P22	P22 - P23	2.17	179°59'60"	508643.851	4786953.341
P23	P23 - P24	5.76	185°58'27"	508643.273	4786955.437
P24	P24 - P25	5.54	167°0'46"	508641.173	4786960.797
P25	P25 - P26	2.01	86°27'5"	508640.363	4786966.277
P26	P26 - P1	2.38	182°23'10"	508642.363	4786966.447

Area: 703.88 m<sup>2</sup>  
 Area: 0.07039 ha  
 Perimetro: 121.46 ml

**NISTAL ARQUITECTOS**

Pablo Nistal Curto Arquitecto  
 Padre Lojendio 5, 2º Dcha 48008 Bilbao, Bizkaia  
 T 944 159 488  
 www.nistalarquitectos.com

Proyecto  
**REPARCELACIÓN DE PROPIETARIO  
 ÚNICO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA  
 A.I.05 DEL PGOU DE BASAURI**

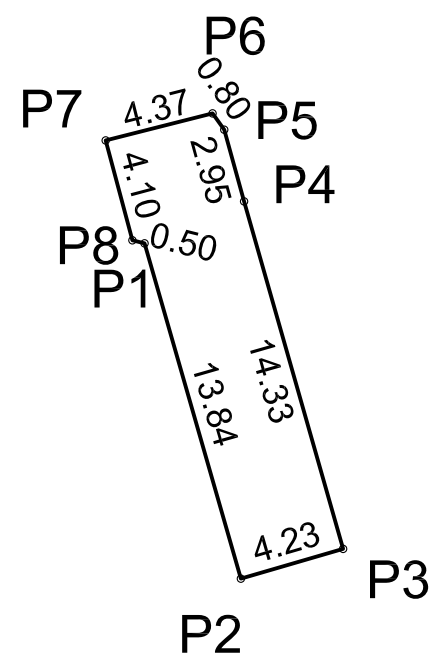
Propiedad  
 Leziaga 1995 Construciones SL

Situación  
 Doctores Landa Basauri - Bizkaia

Dibujo  
 COORDENADAS  
 GEORREFERENCIADAS  
 PARCELA INICIAL -3-

Escala 1:250 Fecha MARZO 21 Fase .

Expediente 2015-27 Firma  Plano Nº 03



PARCELA ACTUAL 4

CUADRO DE CONSTRUCCION					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	13.84	240°7'16"	508663.175	4786926.393
P2	P2 - P3	4.23	89°43'3"	508666.995	4786913.086
P3	P3 - P4	14.33	90°23'12"	508671.051	4786914.272
P4	P4 - P5	2.95	180°25'22"	508667.121	4786928.056
P5	P5 - P6	0.80	160°5'20"	508666.333	4786930.899
P6	P6 - P7	4.37	111°9'6"	508665.872	4786931.548
P7	P7 - P8	4.10	89°18'11"	508661.632	4786930.471
P8	P8 - P1	0.50	118°48'30"	508662.689	4786926.513

Area: 78.42 m<sup>2</sup>  
 Area: 0.00784 ha  
 Perimetro: 45.12 ml

**NISTAL ARQUITECTOS**

Pablo Nistal Curto Arquitecto  
 Padre Lojendio 5, 2º Dcha 48008 Bilbao, Bizkaia  
 T 944 159 488  
 www.nistalarquitectos.com

Proyecto  
**REPARCELACIÓN DE PROPIETARIO  
 ÚNICO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA  
 A.I.O5 DEL PGOU DE BASAURI**

Propiedad  
 Leziaga 1995 Construciones SL

Situación  
 Doctores Landa Basauri - Bizkaia

Dibujo  
 COORDENADAS  
 GEORREFERENCIADAS  
 PARCELA ACTUAL -4-

Escala  
 1:300

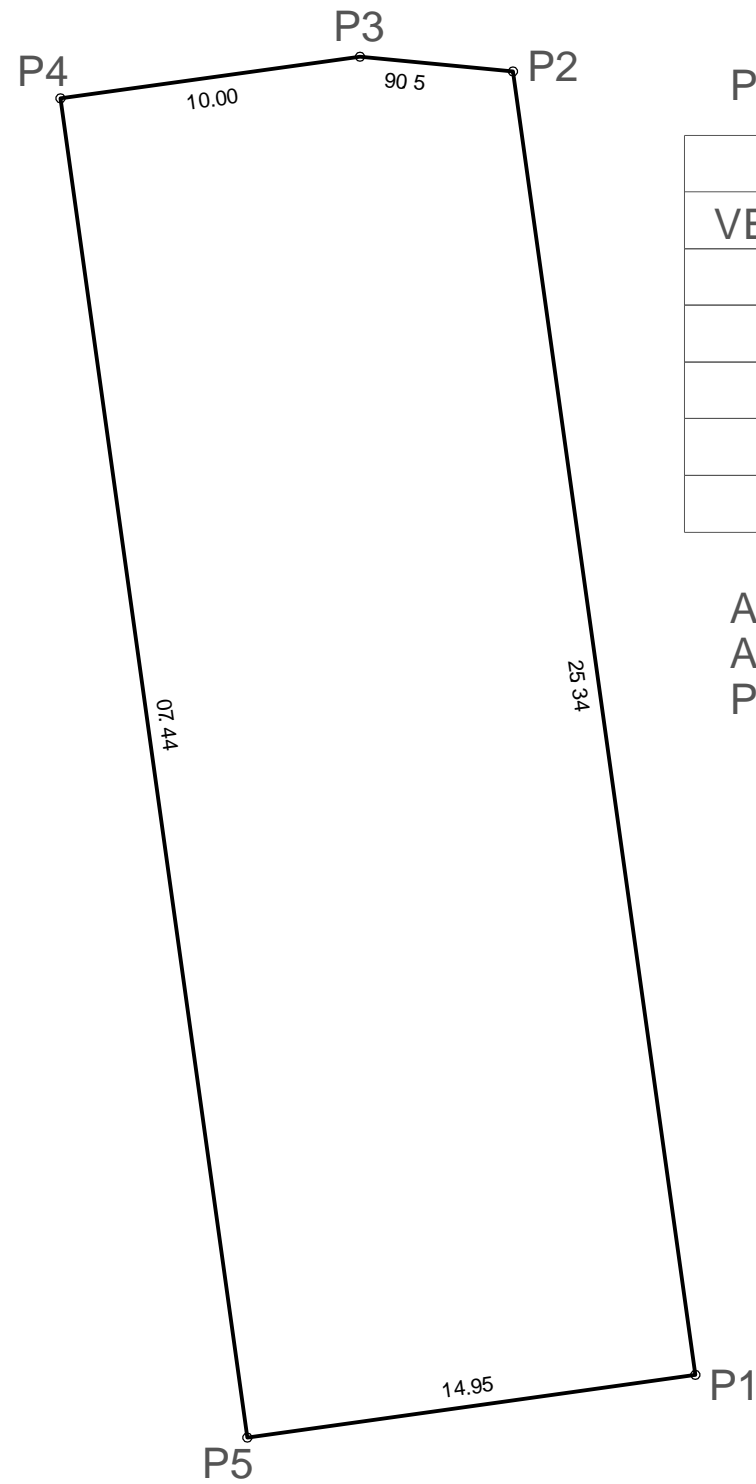
Fecha  
 MARZO 21

Fase  
 .

Expediente  
**2015-27**

Firma

Plano Nº  
**03B**



PARCELA RESULTANTE 1

CUADRO DE CONSTRUCCION					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	43.52	89°58'26"	508666.534	4786944.774
P2	P2 - P3	5.09	103°29'8"	508660.511	4786987.875
P3	P3 - P4	10.00	166°30'52"	508655.444	4786988.365
P4	P4 - P5	44.70	89°59'57"	508645.540	4786986.981
P5	P5 - P1	14.95	90°1'38"	508651.728	4786942.712

Area: 665.36 m<sup>2</sup>  
 Area: 0.06654 ha  
 Perimetro: 118.26 ml

**NISTAL ARQUITECTOS**

Pablo Nistal Curto Arquitecto  
 Padre Lojendio 5, 2º Dcha 48008 Bilbao, Bizkaia  
 T 944 159 488  
 www.nistalarquitectos.com

Proyecto  
**REPARCELACIÓN DE PROPIETARIO  
 ÚNICO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA  
 A.I.05 DEL PGOU DE BASAURI**

Propiedad  
 Leziaga 1995 Construciones SL

Situación  
 Doctores Landa Basauri - Bizkaia

Dibujo  
 COORDENADAS  
 GEORREFERENCIADAS  
 PARCELA RESULTANTE -1-

Escala  
 1:250

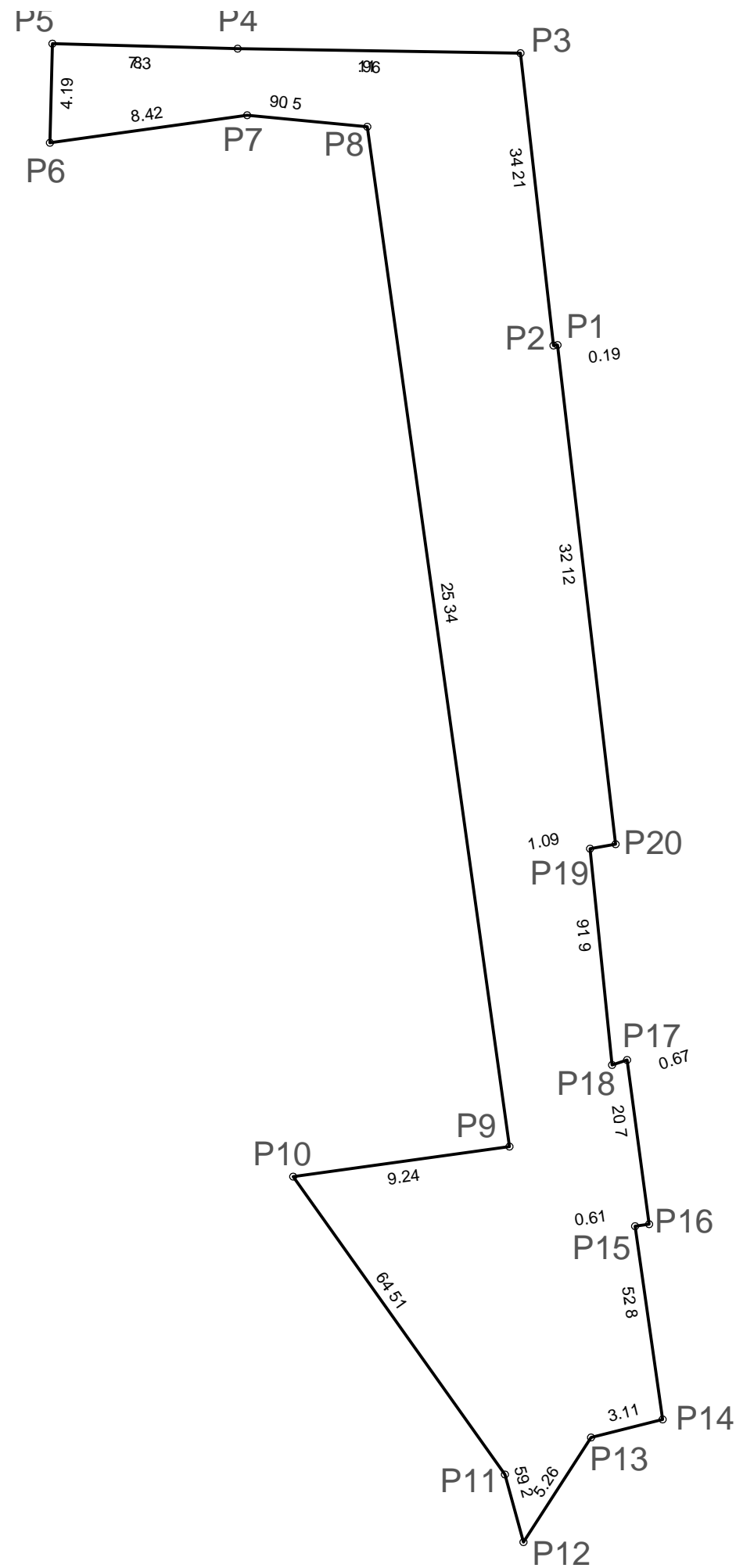
Fecha  
 MARZO 21

Fase  
 .

Expediente  
**2015-27**

Firma

Plano Nº  
**04**



PARCELA RESULTANTE 2

CUADRO DE CONSTRUCCION					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	0.19	89°59'60"	508668.569	4786978.649
P2	P2 - P3	12.43	270°11'59"	508668.383	4786978.627
P3	P3 - P4	11.96	97°22'19"	508666.992	4786990.979
P4	P4 - P5	7.83	180°37'19"	508655.033	4786991.177
P5	P5 - P6	4.19	89°47'44"	508647.203	4786991.392
P6	P6 - P7	8.42	80°40'38"	508647.103	4786987.200
P7	P7 - P8	5.09	193°29'8"	508655.444	4786988.365
P8	P8 - P9	43.52	256°30'52"	508660.511	4786987.875
P9	P9 - P10	9.24	270°1'34"	508666.534	4786944.774
P10	P10 - P11	15.46	62°31'42"	508657.379	4786943.499
P11	P11 - P12	2.95	199°54'40"	508666.333	4786930.899
P12	P12 - P13	5.26	48°26'15"	508667.121	4786928.056
P13	P13 - P14	3.11	222°58'13"	508669.982	4786932.471
P14	P14 - P15	8.25	96°1'19"	508672.994	4786933.226
P15	P15 - P16	0.61	269°41'16"	508671.838	4786941.392
P16	P16 - P17	7.02	90°46'3"	508672.438	4786941.481
P17	P17 - P18	0.67	78°40'32"	508671.509	4786948.438
P18	P18 - P19	9.19	283°6'41"	508670.875	4786948.220
P19	P19 - P20	1.09	265°45'56"	508669.943	4786957.367
P20	P20 - P1	21.23	93°25'50"	508671.018	4786957.558

Area: 474.42 m<sup>2</sup>  
 Area: 0.04744 ha  
 Perimetro: 177.72 ml

**NISTAL ARQUITECTOS**

Pablo Nistal Curto Arquitecto  
 Padre Lojendio 5, 2º Dcha 48008 Bilbao, Bizkaia  
 T 944 159 488  
 www.nistalarquitectos.com

Proyecto  
**REPARCELACIÓN DE PROPIETARIO  
 ÚNICO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA  
 A.I.05 DEL PGOU DE BASAURI**

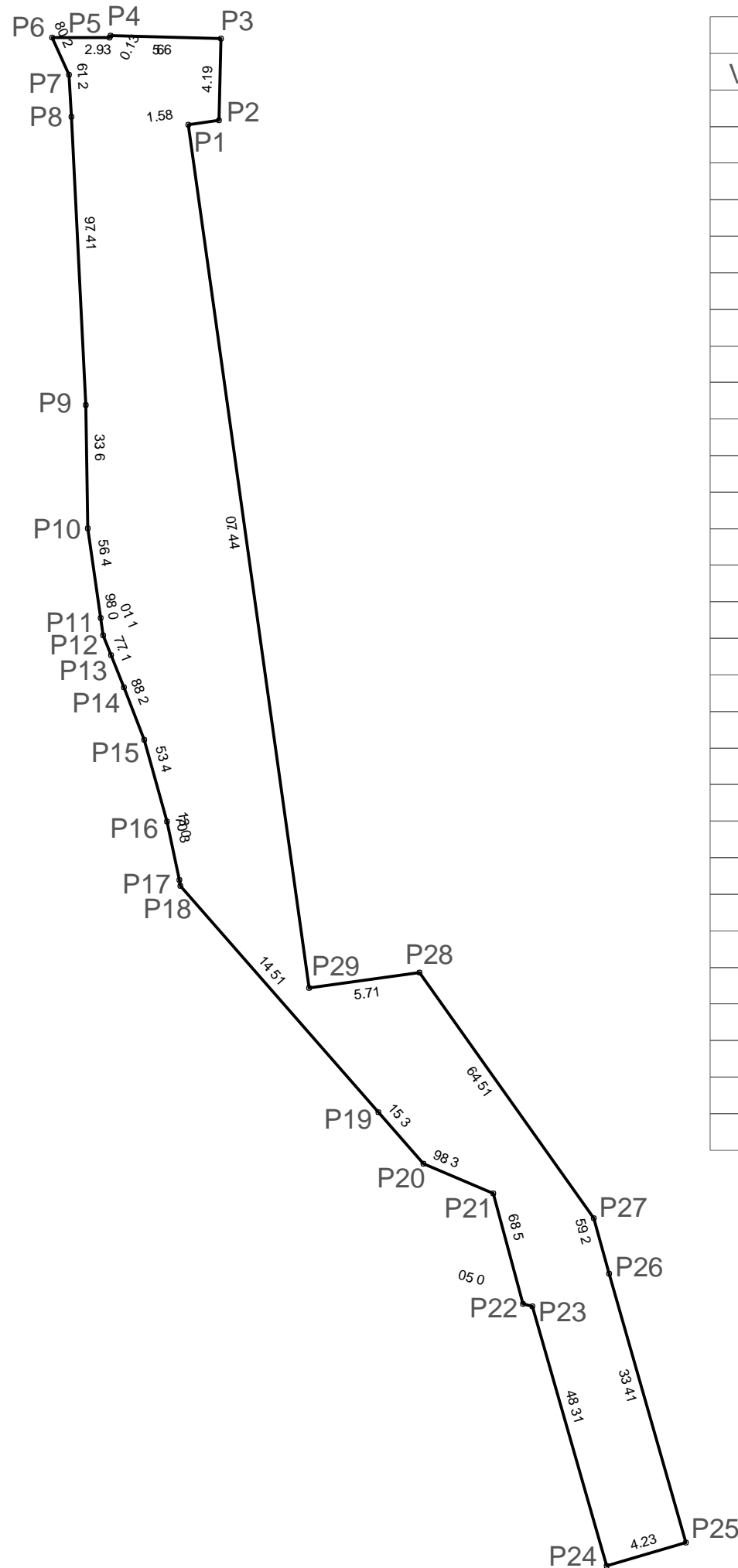
Propiedad  
 Leziaga 1995 Construciones SL  
 Situación  
 Doctores Landa Basauri - Bizkaia

Dibujo  
 COORDENADAS  
 GEORREFERENCIADAS  
 PARCELA RESULTANTE -2-

Escala  
 1:250  
 Fecha  
 MARZO 21  
 Fase

Expediente  
**2015-27**  
 Firma  
  
 Plano Nº  
**05**

PARCELA RESULTANTE 3



CUADRO DE CONSTRUCCION					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	1.58	270°0'3"	508645.540	4786986.981
P2	P2 - P3	4.19	99°19'22"	508647.103	4786987.200
P3	P3 - P4	5.66	90°12'16"	508647.203	4786991.392
P4	P4 - P5	0.13	115°53'29"	508641.543	4786991.547
P5	P5 - P6	2.93	242°32'15"	508641.484	4786991.434
P6	P6 - P7	2.08	65°35'16"	508638.558	4786991.434
P7	P7 - P8	2.16	201°21'35"	508639.417	4786989.542
P8	P8 - P9	14.79	180°13'38"	508639.532	4786987.382
P9	P9 - P10	6.33	181°54'18"	508640.261	4786972.611
P10	P10 - P11	4.65	172°30'47"	508640.363	4786966.277
P11	P11 - P12	0.89	180°0'0"	508641.043	4786961.675
P12	P12 - P13	1.10	167°0'46"	508641.173	4786960.797
P13	P13 - P14	1.77	180°0'0"	508641.576	4786959.768
P14	P14 - P15	2.88	180°0'0"	508642.223	4786958.117
P15	P15 - P16	4.35	185°58'27"	508643.272	4786955.437
P16	P16 - P17	3.07	183°11'33"	508644.429	4786951.246
P17	P17 - P18	0.31	183°22'57"	508645.080	4786948.242
P18	P18 - P19	15.41	147°37'27"	508645.127	4786947.939
P19	P19 - P20	3.51	179°59'60"	508655.281	4786936.349
P20	P20 - P21	3.89	154°20'39"	508657.597	4786933.705
P21	P21 - P22	5.86	231°55'48"	508661.177	4786932.176
P22	P22 - P23	0.50	118°48'30"	508662.689	4786926.513
P23	P23 - P24	13.84	240°7'16"	508663.175	4786926.393
P24	P24 - P25	4.23	89°43'3"	508666.995	4786913.086
P25	P25 - P26	14.33	90°23'12"	508671.051	4786914.272
P26	P26 - P27	2.95	180°25'22"	508667.121	4786928.056
P27	P27 - P28	15.46	160°5'20"	508666.333	4786930.899
P28	P28 - P29	5.71	117°28'18"	508657.379	4786943.499
P29	P29 - P1	44.70	269°58'22"	508651.728	4786942.712

Area: 491.74 m<sup>2</sup>  
 Area: 0.04917 ha  
 Perimetro: 189.27 ml

**NISTAL ARQUITECTOS**

Pablo Nistal Curto Arquitecto  
 Padre Lojendio 5, 2º Dcha 48008 Bilbao, Bizkaia  
 T 944 159 488  
 www.nistalarquitectos.com

Proyecto  
**REPARCELACIÓN DE PROPIETARIO  
 ÚNICO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA  
 A.I.05 DEL PGOU DE BASAURI**

Propiedad  
 Leziaga 1995 Construciones SL  
 Situación  
 Doctores Landa Basauri - Bizkaia

Dibujo  
 COORDENADAS  
 GEORREFERENCIADAS  
 PARCELA RESULTANTE -3-

Escala  
 1:300  
 Fecha  
 MARZO 21  
 Fase

Expediente  
**2015-27**  
 Firma  
  
 Plano Nº  
**06**

**ANEXO II**  
**PLANOS**

---



C/ Doctores Landa.



C/ Doctores Landa. Rampa mecánica.



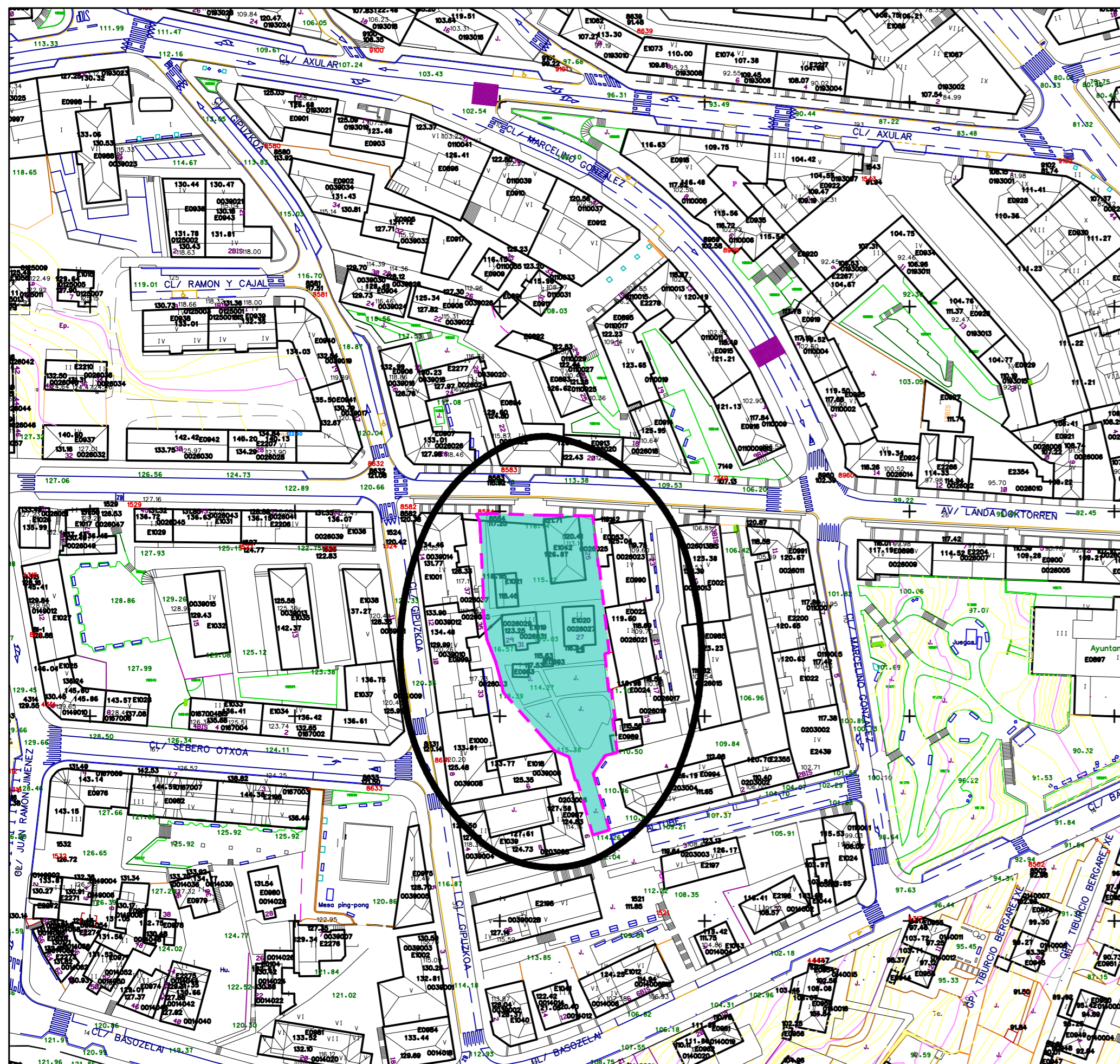
Traseras de edificios c/ Guipuzkoa.



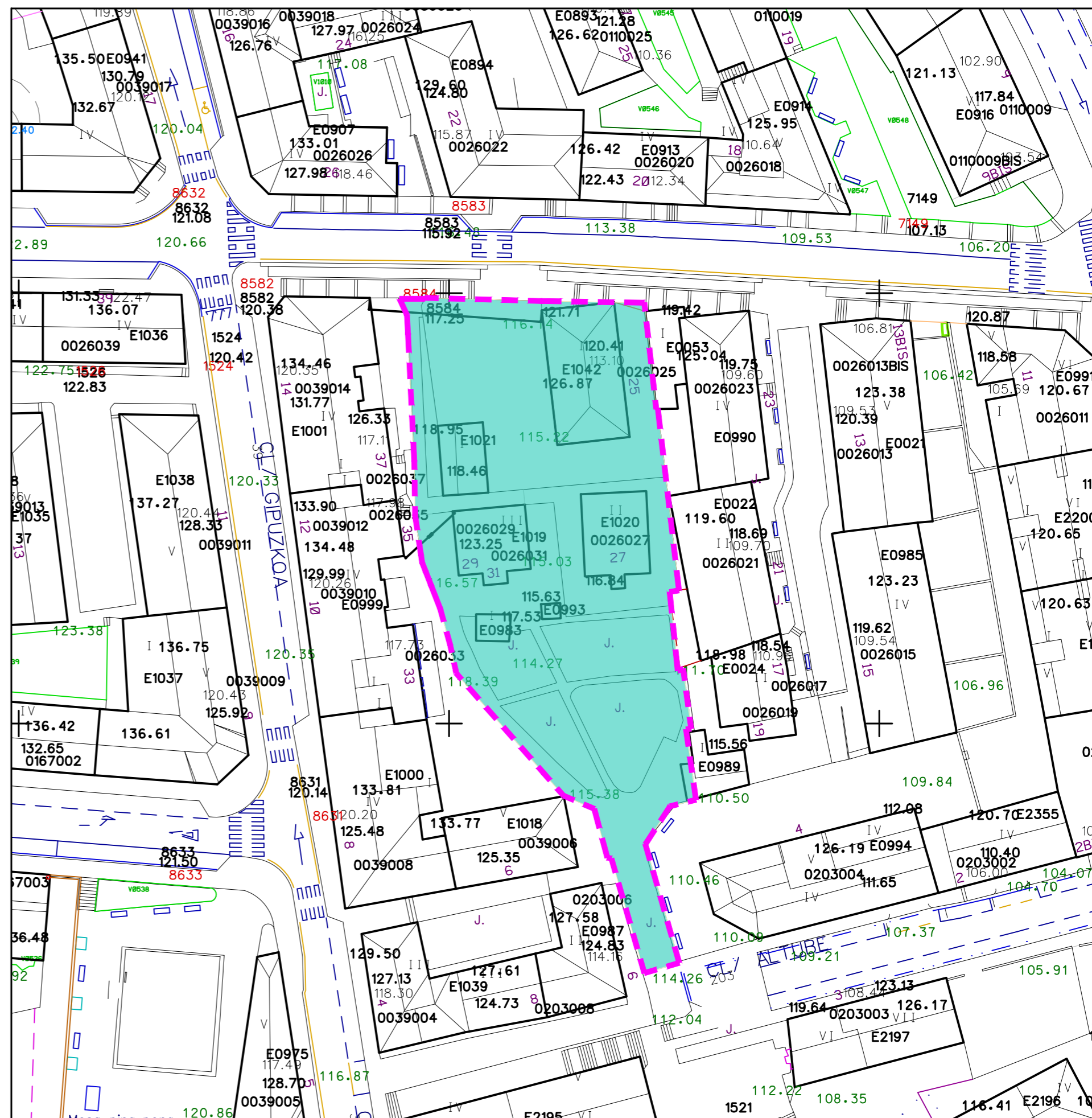
Final de C/ Altube.



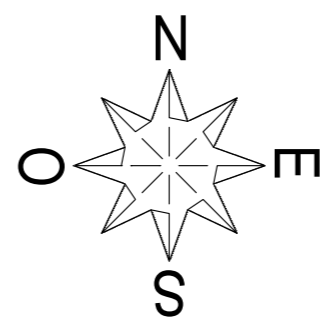
Vista general.



SITUACION e:1/1000



EMPLAZAMIENTO e:1/500



proyecto: **REPARCELACIÓN DE PROPIETARIO ÚNICO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA A.I.05 DEL PGOU DE BASAURI**  
 situación: **Doctores Landa Basauri - Bizkaia** propiedad: **Leziaga 1995 Construciones SL**  
 ref. 2015-27



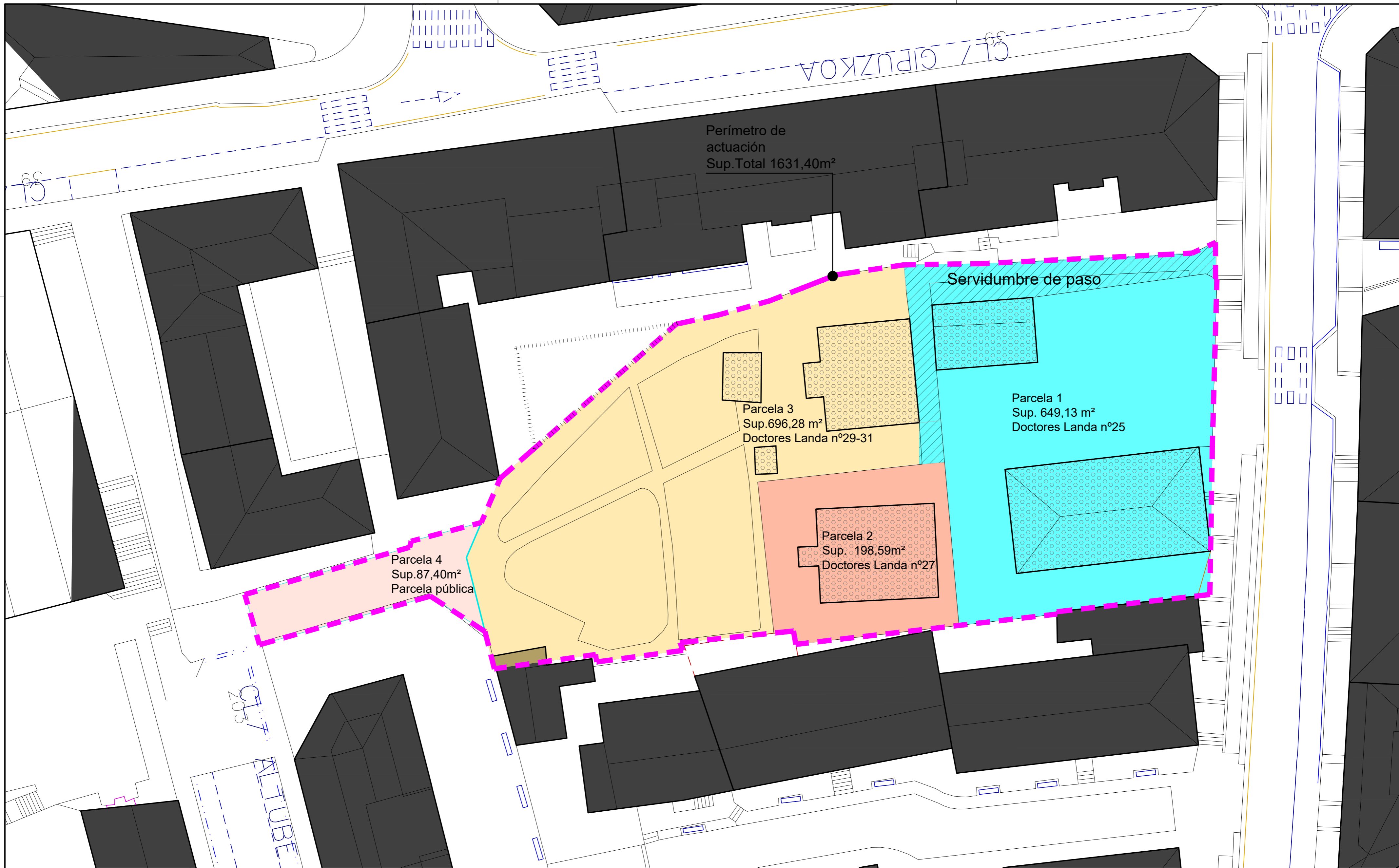
**Pablo Nistal Curto** arquitecto  
 pnistal@coavn.org

MARZO 2021

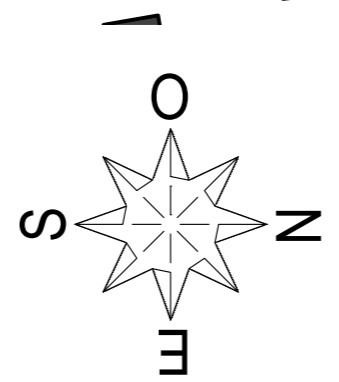
SITUACION Y EMPLAZAMIENTO

Escala: situación: 1/1000  
 emplazamiento: 1/500

plano nº



	Parcela 1. Doctores Landa nº25. Sup. 649,13 m <sup>2</sup>
	Parcela 2. Doctores Landa nº27. Sup. 198,59m <sup>2</sup>
	Parcela 3, Doctores Landa nº29-31. Sup.696,28 m <sup>2</sup>
	Parcela 4, Parcela pública. Sup.87,40 m <sup>2</sup>
	Perímetro de actuación. Sup. 1631,40m <sup>2</sup>
	Edificación fuera de ordenación.



proyecto: **REPARCELACIÓN DE PROPIETARIO ÚNICO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA A.I.O<sub>5</sub> DEL PGOU DE BASAURI**

situación: Doctores Landa Basauri - Bizkaia      propiedad: Leziaga 1995 Construcciones SL

ref. 2015-27



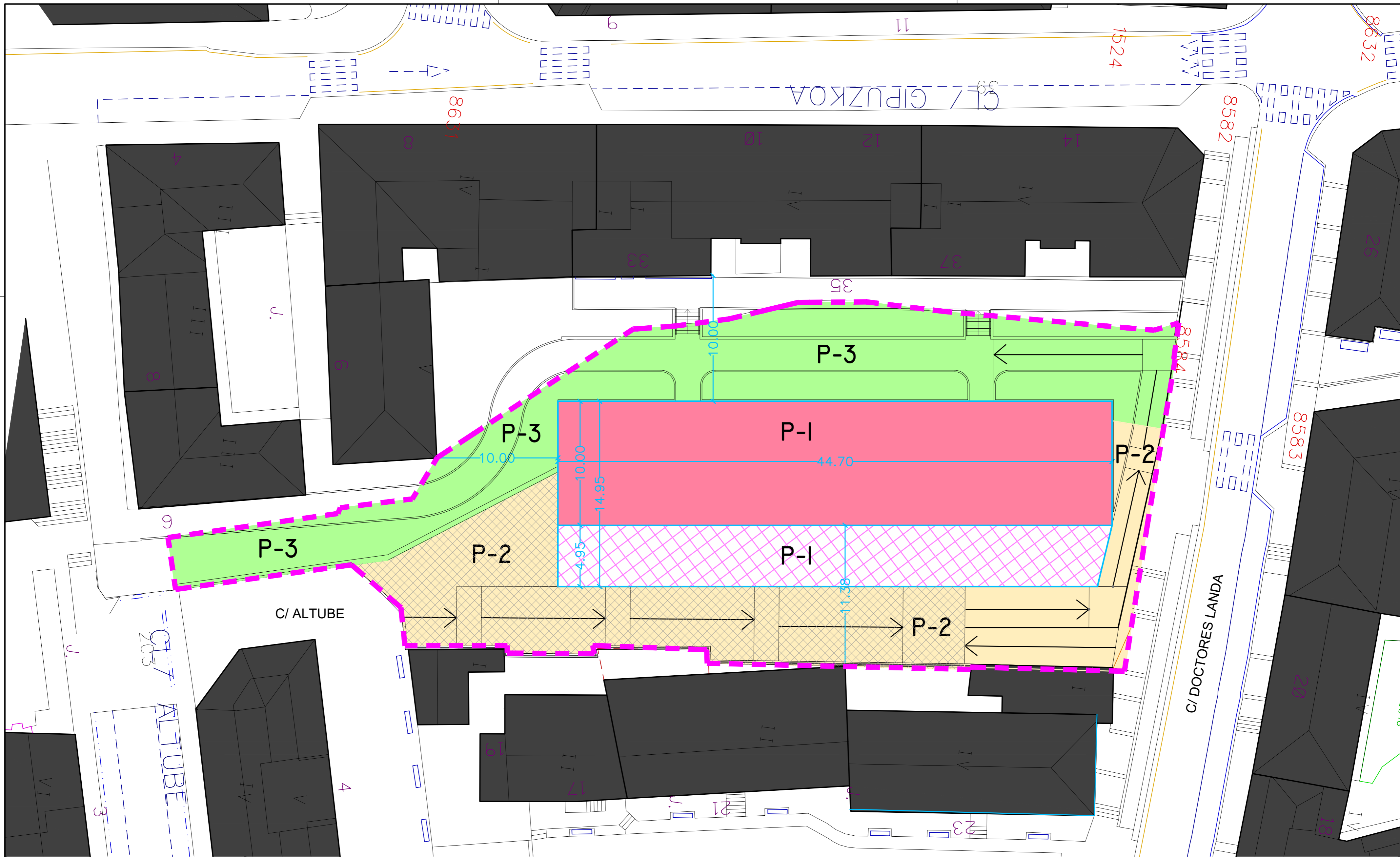
Pablo Nistal Curto arquitecto  
pnistal@coavn.org

MARZO 2021

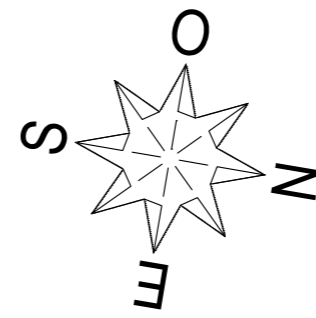
FINCAS INICIALES  
Límite del Sector y Parcelario

Escala: A2 1:150

plano nº



	Límite de la actuación	1631,40m <sup>2</sup>	
<b>PARCELA -1-</b>	Residencial: Aparcamiento en BR. Terraza uso privado en PB:	447,00m <sup>2</sup> 218,50m <sup>2</sup>	Total Parcela -1- 665,50m <sup>2</sup>
<b>PARCELA -2-</b>	Vialidad peatonal Rodado peatonal	132,96m <sup>2</sup> 341,36m <sup>2</sup>	Total Parcela -2- 474,32m <sup>2</sup>
<b>PARCELA -3-</b>	Espacios libres:	491,58m <sup>2</sup>	
	Nº Viv Libre		24
	Nº Viv Protección Social		0
	Nº Viv Tasada		0
	Total Viv.		24
	Sup. Cons. Sobre rasante:	1.948,71m <sup>2</sup>	
	Sup. Cons. Bajo rasante	1.343,20m <sup>2</sup>	



proyecto: **REPARCELACIÓN DE PROPIETARIO ÚNICO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA A.I.O<sub>5</sub> DEL PGOU DE BASAURI**  
situación: Doctores Landa Basauri - Bizkaia      propiedad: Leziaga 1995 Construcciones SL

ref. 2015-27



*PNC*

Pablo Nistal Curto arquitecto  
pnistal@coavn.org

MARZO 2021

ORDENACIÓN SOBRE FINCA INICIAL Y PARCELAS RESULTANTES

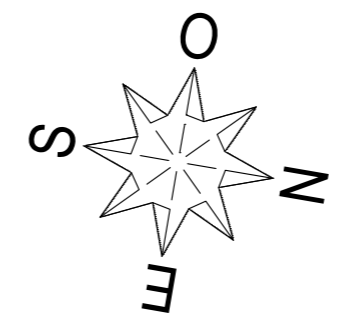
Escala: A2 1:150

plano nº

03



- Parcela 1. Doctores Landa nº25. Sup. 649,13 m<sup>2</sup>
- Parcela 2. Doctores Landa nº27. Sup. 198,59m<sup>2</sup>
- Parcela 3. Doctores Landa nº29-31. Sup.696,28 m<sup>2</sup>
- Parcela 4. Parcela pública. Sup.87,40 m<sup>2</sup>
- Perímetro de actuación. Sup. 1631,40m<sup>2</sup>
- Edificación fuera de ordenación.



proyecto: **REPARCELACIÓN DE PROPIETARIO ÚNICO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA A.I.O5 DEL PGOU DE BASAURI**  
 situación: Doctores Landa Basauri - Bizkaia      propiedad: Leziaga 1995 Construciones SL  
 ref. 2015-27



  
 MARZO 2021  
 Pablo Nistal Curto arquitecto  
 pnistal@coavn.org

ORDENACIÓN SOBRE TOPOGRÁFICO

Escala: A2 1:150      plano nº