

# PROYECTO DE REPARCELACIÓN

## UNIDAD DE ACTUACIÓN 34.1 DEL ÁREA J “AZBARREN” BASAURI



**Asier ODRIUZOLA ODRIUZOLA**  
Arquitecto del Ayuntamiento de Basauri

**Pedro RODRIGUEZ TOYOS**  
Licenciado en Derecho – Director de BIDEBI BASAURI SL

**SEPTIEMBRE 2020**



## ÍNDICE

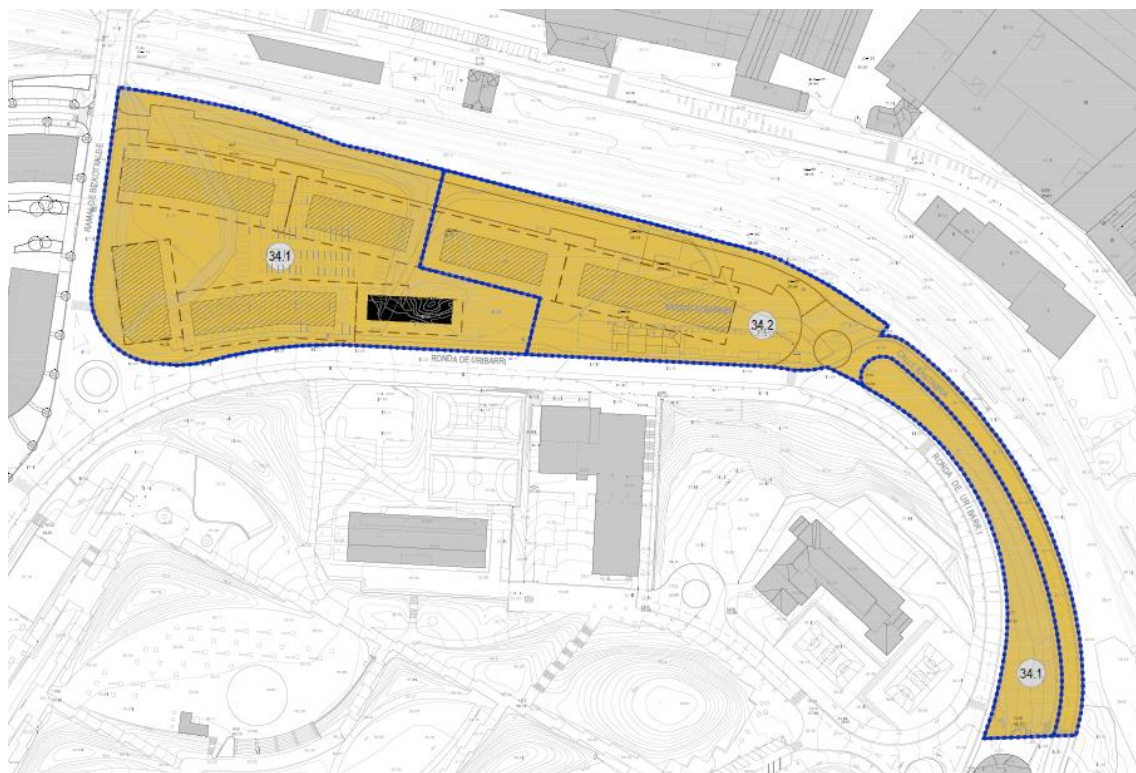
---

1.- Introducción	1
2.- Planeamiento urbanístico	1
3.- Objeto	2
4.- Parcelario	3
5.- Normativa de aplicación	4
6.- Tramitación	5
7.- Parámetros urbanísticos	6
8.- Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los propietarios	7
9.- Criterios utilizados para valorar la edificabilidad urbanística	7
10.- Criterios utilizados para adjudicar las parcelas resultantes	8
11.- Valoración de edificabilidades urbanísticas y parcelas edificables	9
12.- Cálculo de coeficientes y homogeneización de edificabilidades urbanísticas	11
13.- Valoración de parcelas aportadas	13
14.- Adjudicación de parcelas edificables	13
15.- Valoración de la participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la actuación urbanística	16
16.- Indemnización por exceso / defecto de parcela edificables	16
17.- Cuenta de liquidación provisional	18
18.- Fincas aportadas	19
19.- Parcelas resultantes y adjudicaciones	42



## **1.- Introducción**

El presente documento de Proyecto de Reparcelación se redacta por el Ayuntamiento de Basauri en colaboración con la sociedad pública municipal de urbanismo y vivienda Bidebi Basauri, S.L., de oficio, siendo la propiedad mayoritaria de la Unidad de Ejecución U.E. 34.1, Azbarren, con el objetivo de impulsar la gestión urbanística y efectiva ejecución de las previsiones urbanísticas establecidas para la renovación urbanística del barrio de Azbarren.



**2 Unidades de ejecución**

## **2.- Planeamiento urbanístico**

Mediante Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Basauri, de fecha 26 de abril de 2018, se aprobó definitivamente de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Basauri correspondiente al Sector SR 7, Azbarren, (BOB de 1 de junio de 2018).

Esta modificación puntual del planeamiento general reclasifica el antes considerado como suelo urbanizable "SR-7" Azbarren en un Área de Suelo Urbano no consolidado por la urbanización, "J-Azbarren" Unidad de Ejecución U.E.34, estableciendo simultáneamente su ordenación pormenorizada, así como las directrices para su desarrollo.

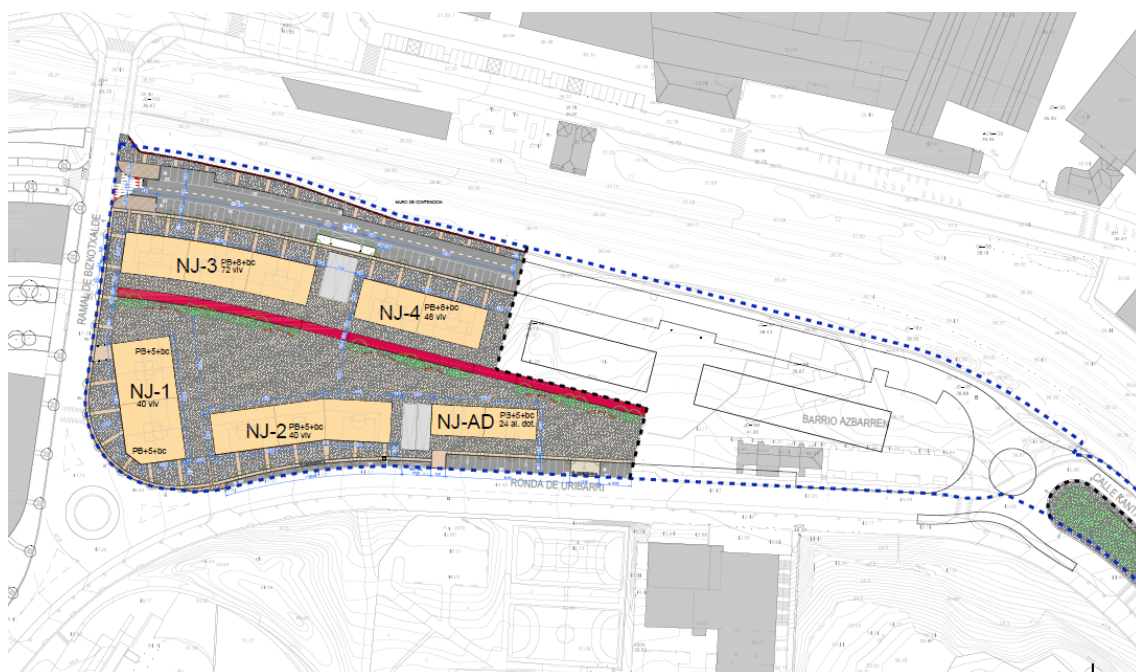
En consecuencia, el Ayuntamiento de Basauri mediante Decreto nº: 4031/2018, de 19 de noviembre, aprobó inicialmente el oportuno Programa de Actuación Urbanizadora de la actuación integrada "J-Azbarren" de Basauri, (BOB de 7 de diciembre de 2018), documento promovido por el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco, procediéndose a su información pública. Una vez resueltas las alegaciones formuladas, mediante Decreto nº 1545/2019, de 5 de abril, se aprobó definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora de la actuación integrada "J-Azbarren" de Basauri, (BOB de 24 de abril de 2019).

Este documento, entre otras cuestiones, divide el ámbito Área de Suelo Urbano no consolidado por la urbanización, “J-Azbarren”, en 2 unidades de ejecución, la primera UE 34.1 a gestionar por el sistema de concertación y la segunda UE 34.2 por expropiación forzosa.

El presente Proyecto de Reparcelación se redacta para posibilitar la gestión y equidistribución de la Unidad de Ejecución U.E.34.1, dado que el Programa de Actuación Urbanizadora de la actuación integrada “J-Azbarren” antes mencionado determina que el sistema de actuación urbanística es el de concertación.

### **3.- Objeto**

La Unidad de Ejecución U.E.34.1: es una unidad discontinua y en ella se incluyen los suelos de las parcelas de resultado NJ-1, NJ-2, NJ-3, NJ-4 y NJ-AD, así como los viales a los que dan frente, Ramal de Bizkotxalde, el nuevo vial a construir paralelo a las líneas de ferrocarril (exclusivamente en el frente de las parcelas) y las aceras de la Ronda de Uribarri. Igualmente se incluyen también los terrenos de la zona verde en pendiente que está situada entre la Ronda de Uribarri y Calle Kantabria.



**Unidad de Ejecución 34.1**

La Unidad de Ejecución 34.1 tiene una superficie de 18.157,00 m<sup>2</sup>, de los cuales 228,39 m<sup>2</sup> son de dominio público, siendo el resto de titularidad privada.

Se encuentra dividida en dos zonas discontinuas:

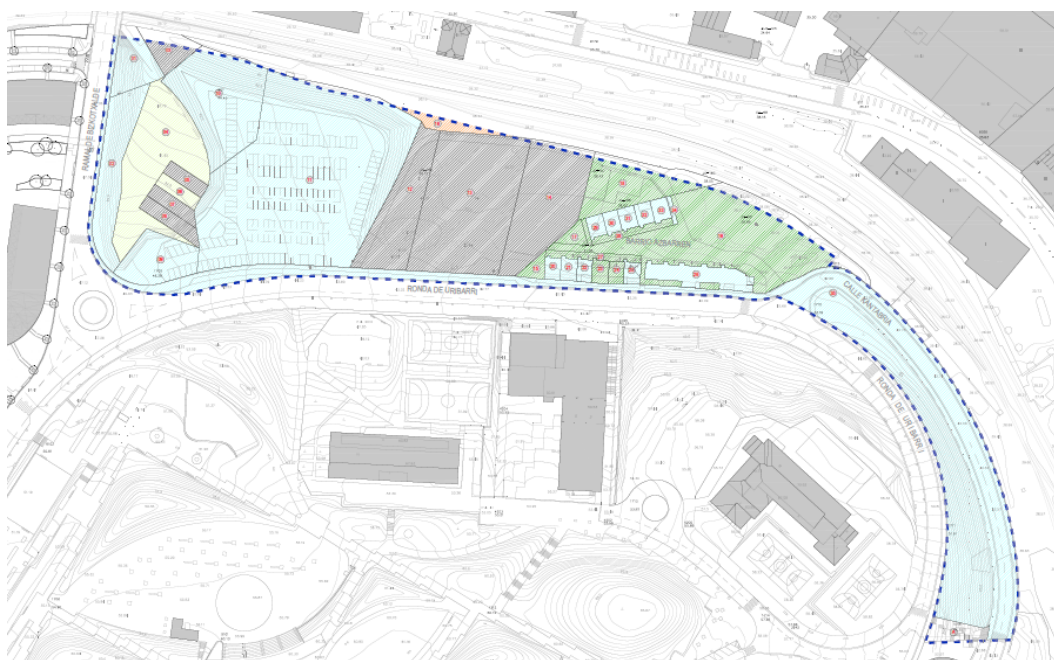
- La primera y más extensa, con una superficie de 13.907,81, m2. Limita al Norte, con zona ferroviaria, antes de ADIF y actualmente de ETS; el Este, con la Unidad de Ejecución 34.2; al Sur; con acera pública y vial municipal Ronda de Uribarri; y al Oeste, con acera pública y vial municipal que una la calle Matxitxako con la calle Puente de la Baskonia.
- La segunda, más pequeña, y separada físicamente de la anterior, se corresponde, tal y como se ha dicho con una zona verde en pendiente, con una superficie de 4.249,19 m2. de los cuales 228,39 m<sup>2</sup> son de dominio público. Linda al Norte y al Este, Calle Kantabria; al Sur, con espacio libre de dominio público; y al Oeste, con la Ronda de Uribarri.

Se prevé la construcción en la UE 34.1 de 200 viviendas protegidas y 24 alojamientos dotacionales, divididos de la siguiente manera; NJ-1 (40 viviendas), NJ-2 (40 viviendas), NJ-3 (72 viviendas) y NJ-4 (48 viviendas). Todas estas parcelas y promociones se ubican en la primera zona descrita.

#### **4.- Parcelario**

La Unidad de Ejecución 34.1 se corresponde con la siguiente estructura de la propiedad:

UE1	Titular	Superficie
1	Ayuntamiento de Basauri	426,52
2	Ayuntamiento de Basauri	910,47
3	Harri Iparra S.A. (antes Binaria 21 S.A.)	185,99
4	Harri Iparra S.A. (antes Binaria 21 S.A.)	1.671,38
5	Harri Iparra S.A. (antes Binaria 21 S.A.)	134,05
6	Harri Iparra S.A. (antes Binaria 21 S.A.)	136,96
7	Harri Iparra S.A. (antes Binaria 21 S.A.)	153,09
8	Harri Iparra S.A. (antes Binaria 21 S.A.)	198,01
9	Ayuntamiento de Basauri	658,45
10	Ayuntamiento de Basauri	1.571,59
11	Ayuntamiento de Basauri	6.131,66
12	Harri Iparra S.A. (antes Binaria 21 S.A.)	694,25
13	Harri Iparra S.A. (antes Binaria 21 S.A.)	1.015,92
16	ETS Eusko Trenbide Sarea (antes ADIF)	19,47
35	Ayuntamiento de Basauri	4.020,80
	Total superficie privada computable	17.928,61
	Dominio Público	228,39
	<b>TOTAL UE 34.1</b>	<b>18.157,00</b>



**Parcelario**

El resumen por propietario, sin considerar el dominio público, sería el siguiente:

Titular	Superficie	Porentaje
Ayuntamiento de Basauri	13.719,49	76,52%
Harri Iparra S.A. (antes Binaria 21 S.A.)	4.189,65	23,37%
ETS Eusko Trenbide Sarea (antes ADIF)	19,47	0,11%
	17.928,61	

## **5.- Normativa de aplicación**

El sistema urbanístico de concertación se enmarca en el régimen de ejecución privada y se regula en el artículo 160 y siguientes de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo del País Vasco.

El primer párrafo determina que el sistema de actuación de concertación se puede establecer por el Ayuntamiento bien por propia iniciativa bien a instancia de más del 50% de la propiedad del suelo.

El párrafo segundo del mismo texto legal señala que la actuación urbanística a desarrollar mediante este sistema de actuación requiere de un convenio con el Ayuntamiento en el que más del 50% de la propiedad del suelo, como mínimo, asuma los siguientes compromisos:

- a) Constituirse en junta de concertación conforme a lo previsto en el artículo siguiente.*
- b) Formular a través de la citada junta el documento de reparcelación para la equidistribución de los beneficios y cargas de la actuación.*
- c) Aportar los terrenos y bienes de cesión obligatoria y gratuita en los términos establecidos en la ley, el planeamiento o el propio convenio.*
- d) Asumir la totalidad de las cargas de urbanización y ejecutar las obras de urbanización, infraestructuras y servicios atribuidas a la unidad por la ley, el planeamiento o el propio convenio.*

El Ayuntamiento de Basauri está legitimado para establecer este sistema de actuación en su doble carácter de administración pública urbanística y propietario del 76,52 % del suelo.

El contenido concreto del convenio será establecido por el Ayuntamiento, junto con el programa, a propuesta de los interesados o de la propia administración municipal.

El Ayuntamiento de Basauri (propietario mayoritario) y el entonces denominado Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco suscrito, con fecha 5 de febrero de 2020, un Convenio de Cooperación, en el que se establecen dichos compromisos, aportaciones y obligaciones para cada Administración Pública necesarios para facilitar la realización de esta actuación urbanística y especialmente la promoción de vivienda protegida en régimen de alquiler. Es de destacar que su ejecución supone una serie de operaciones patrimoniales, que implican un cambio sustancial en las adjudicaciones aquí descritas.

Igualmente, se han redactado y acordado entre el Ayuntamiento de Basauri y Harri Iparra S.A., (entidades que juntas suman el 99,89 % del suelo del ámbito) los oportunos estatutos necesarios para la constitución de la Junta de Concertación prevista en esta ley, los cuales han sido aprobados inicialmente por el Ayuntamiento de Basauri con fecha 9 de marzo del 2020, sin perjuicio de que se ofrezca en su momento su incorporación al restante propietario ETS, Eusko Trenbide Sarea o se indemnice por defecto de adjudicación.

El artículo 164 del mismo texto legal contempla que el proyecto de reparcelación afectará a la totalidad de la unidad de ejecución, por lo que contendrá la reparcelación de la totalidad de las fincas incluidas, se hayan incorporado o no sus propietarios a la junta de concertación. En este último caso, se procederá a la adquisición de ese suelo mediante expropiación y abono de la correspondiente indemnización.

Dicha reparcelación, consistente según el artículo 42 en la agrupación de las fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos, podrá tener cualquiera de los siguientes objetos:

- a) *La regularización de las fincas, parcelas y solares existentes.*
- b) *La justa distribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, incluidos los gastos de urbanización y ejecución. A tal fin, y cuando la ordenación urbanística prevea, dentro del correspondiente ámbito, usos urbanísticos tipológicamente diferenciados que puedan dar lugar, por unidad de edificación, a rendimientos económicos diferentes, deberán utilizarse coeficientes correctores de ponderación conforme al artículo 35.*
- c) *La localización de la edificabilidad física o bruta en suelo apto para servirle de soporte conforme a la ordenación pormenorizada del planeamiento.*
- d) *La adjudicación al Ayuntamiento de los terrenos y, en su caso, derechos de cesión obligatoria y gratuita.*
- e) *La adjudicación al agente urbanizador de los terrenos y, en su caso, derechos que le correspondan en pago de su gestión y de la urbanización.*
- e) *La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa, y en función de los derechos de éstos, de las fincas, parcelas o solares iniciales por solares resultantes de la ejecución o por una indemnización.*

## **6.- Tramitación**

El proyecto de reparcelación se sujetará a lo establecido en el artículo 43 y la sección segunda del Capítulo II de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo del País Vasco, así como a lo señalado en el Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

Se tendrán en cuenta igualmente en aquello que proceda el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el 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, el Real Decreto 1.492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones, la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda y el Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.

Por consiguiente, se cumplimentarán las siguientes determinaciones:

- a) *Descripción de las propiedades antiguas, según los títulos aportados, con las correcciones procedentes, y, en defecto de títulos, según planos. Se expresarán las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que las afecten, el respectivo propietario, si fuera conocido, la cuantía de su derecho en el proyecto de compensación, y el criterio utilizado para definirlo y cuantificarlo.*

Quando participen en el proyecto de compensación propietarios de suelo exterior al polígono, se describirán las fincas que les fueron ocupadas.

b) Descripción de las fincas resultantes, incluyendo, en su caso, las que corresponden a la Administración adjudicataria del 15 por 100 del aprovechamiento medio, titulares a quienes se adjudiquen y concepto en que lo fueren. Se expresará respecto de cada finca la antigua a la que corresponda o el derecho que da lugar a la adjudicación; así como las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que las afecten, por no ser incompatibles con el planeamiento.

c) Localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezca el plan.

d) Superficies o parcelas que la propia Junta se reserve, en su caso, para enajenarlas directamente, con el fin de sufragar los gastos previstos de la urbanización.

e) Compensaciones en metálico, si fuesen procedentes por diferencias en las adjudicaciones.

## **7.- Parámetros urbanísticos**

El planeamiento urbanístico municipal vigente para este ámbito delimita las siguientes parcelas y edificabilidades urbanísticas:

Nº viviendas	Parcela NJ1	M2t
40	Vivienda VPO	4.260,00
Superficie	Anejos VPO	2.189,60
1050	Locales comerciales	550,40

Nº viviendas	Parcela NJ2	M2t
40	Vivienda VPO	4.390,00
Superficie	Anejos VPO	3.744,00
1872	Locales comerciales	480,00

Nº viviendas	Parcela NJ3	M2t
72	Vivienda VPO	7.386,00
Superficie	Anejos VPO	3.672,00
1836	Locales comerciales	475,00

Nº viviendas	Parcela NJ4	M2t
48	Vivienda VPO	4.988,00
Superficie	Anejos VPO	2.990,00
1495	Locales comerciales	295,00

El planeamiento urbanístico de aplicación contempla otra parcela edificable en esta Unidad de Ejecución, si bien la misma no es objeto de valoración, dado que su calificación es de alojamientos dotacionales, siendo por tanto una dotación pública (de cesión obligatoria y gratuita por disposición legal) que carece de uso lucrativo.

## **8.- Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los propietarios**

- A. Proporcionalidad. Los artículos 44 de la Ley 2/2006 de 30 de Junio de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco y 85 y 86 del Reglamento de Gestión Urbanística prevén que los propietarios de las fincas comprendidas en la Unidad de Ejecución a reparcelar y la Administración en la parte que le corresponda tienen derecho a la adjudicación en propiedad de las fincas resultantes de la ordenación.

El derecho de los propietarios ha de ser considerado proporcional a la superficie de sus respectivas fincas dentro de la unidad reparcelable.

- B. Cesión gratuita libre de cargas de urbanización. En cuanto a la participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística, el art. 27.1 la Ley 2/2006 de 30 de Junio de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, los propietarios de suelo urbano no consolidado (como es el caso) tienen la obligación de ceder gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad urbanística media, libre de cargas de urbanización.

- C. Indemnización por no adjudicación.

El Proyecto de Reparcelación puede determinar el concepto de parcela mínima edificable, conforme establece el art. 93.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, estableciéndose expresamente que se tendrá en cuenta en la propuesta de adjudicación de derechos a los propietarios que éstos deberán alcanzar al menos el 15 % que corresponde a la misma.

Se establece la parcela mínima en 1.050 m<sup>2</sup>s

En el mismo sentido, cuando la cuantía del derecho de un propietario no alcanzase o supere la necesaria para la adjudicación de uno o varios solares resultantes como fincas independientes, el defecto o el exceso podrá satisfacerse en dinero, de acuerdo con el artículo 44.6 de la Ley 2/2006 de 30 de Junio de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

## **9.- Criterios utilizados para valorar la edificabilidad urbanística**

La propuesta se plantea tomando en cuenta los parámetros definidos por el ordenamiento urbanístico antes descrito, así como el art. 7.1 del Decreto 39/2008, 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, que establece que el valor de los terrenos destinados a promociones de viviendas de protección oficial será el resultante de la aplicación de las reglas de valoración de suelo establecidas por la legislación.

En este sentido, el Real Decreto 1.492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones, en sus artículos 22 y 27 determina el método apropiado para su realización en el caso de suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas, prevaleciendo el acuerdo entre propietarios.

En este caso se ha optado por averiguar el valor de repercusión de suelo de cada uso considerado utilizando la siguiente fórmula:

$$VRS = Vv / K - Vc$$

Donde Vv es el valor en venta, k un coeficiente que pondera la totalidad de gastos generales, así como el beneficio empresarial y Vc el coste de construcción.

El coeficiente K se determina en 1,2 para los usos de vivienda protegida y anejos y en 1,4 para los locales comerciales.

Para la obtención del valor repercusión de suelo urbanizado, se le restarán las cargas de urbanización que le correspondan en cada caso.

No obstante, en ningún caso el resultado, esto es, el valor de repercusión de suelo urbanizado para la vivienda de protección oficial de régimen general (actualmente vivienda de protección social) podrá superar el 20% del precio máximo de venta de las viviendas y demás edificaciones protegidas. En este sentido, hay que tener en cuenta la Orden de 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial, motivo por el que se comprobará el respeto de este límite.

En cuanto a los valores en venta de los productos inmobiliarios libres y a la determinación del coste de construcción, se utilizarán los parámetros empleados en el Programa de Actuación Urbanizadora de ámbito, al estimar que los mismos se hayan suficientemente justificados y se encuentran adecuados.

Este mismo criterio se empleará en la determinación de las cargas y costes de urbanización de la Unidad de Ejecución a falta del oportuno Proyecto de Urbanización.

Por último, cabe reseñar que no se considerará indemnización alguna por construcciones, instalaciones, vuelos, arbolado, etc... No proceden bien por su inexistencia bien por su falta de valor.

#### **10.- Criterios utilizados para adjudicar las parcelas resultantes**

Se ponderarán los diferentes usos lucrativos, de acuerdo con su rentabilidad, a fin de reducirlos a unidades homogéneas que sean distribuibles entre los propietarios y fincas incluidas en el proceso reparcelatorio. Esta homogeneización facilitará asimismo la vinculación de las oportunas cargas de urbanización a de modo proporcionado a cada producto inmobiliario.

En cuanto a la identificación de la parcela concreta en la que se ubique la edificabilidad adjudicada a cada propietario, se utilizará el criterio de la proximidad a la localización de las fincas originarias, así como el acuerdo entre los propietarios.

### **11.- Valoración de edificabilidades urbanísticas y parcelas edificables**

De acuerdo con la normativa protectora, Decreto 39/2008, 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo y Orden de 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial:

VIVIENDA VPO MEDIA		NJ1		1.765,85 € por m2u		
81,92						
Hasta 45 m2u	45,00	1,15	1.629,31 €	1.873,71 €	84.316,79 €	
Entre 45 - 60 m2u	15,00	1,10	1.629,31 €	1.792,24 €	26.883,62 €	
Entre 60 - 75 m2u	15,00	1,00	1.629,31 €	1.629,31 €	24.439,65 €	
Más de 75 m2u	6,92	0,80	1.629,31 €	1.303,45 €	9.023,87 €	
						144.663,93 €

VIVIENDA VPO MEDIA		NJ2		1.752,16 € por m2u		
84,42						
Hasta 45 m2u	45,00	1,15	1.629,31 €	1.873,71 €	84.316,79 €	
Entre 45 - 60 m2u	15,00	1,10	1.629,31 €	1.792,24 €	26.883,62 €	
Entre 60 - 75 m2u	15,00	1,00	1.629,31 €	1.629,31 €	24.439,65 €	
Más de 75 m2u	9,42	0,80	1.629,31 €	1.303,45 €	12.282,49 €	
						147.922,55 €

VIVIENDA VPO MEDIA		NJ3		1.783,51 € por m2u		
78,91						
Hasta 45 m2u	45,00	1,15	1.629,31 €	1.873,71 €	84.316,79 €	
Entre 45 - 60 m2u	15,00	1,10	1.629,31 €	1.792,24 €	26.883,62 €	
Entre 60 - 75 m2u	15,00	1,00	1.629,31 €	1.629,31 €	24.439,65 €	
Más de 75 m2u	3,91	0,80	1.629,31 €	1.303,45 €	5.096,82 €	
						140.736,87 €

VIVIENDA VPO MEDIA		NJ4		1.777,35 € por m2u		
79,94						
Hasta 45 m2u	45,00	1,15	1.629,31 €	1.873,71 €	84.316,79 €	
Entre 45 - 60 m2u	15,00	1,10	1.629,31 €	1.792,24 €	26.883,62 €	
Entre 60 - 75 m2u	15,00	1,00	1.629,31 €	1.629,31 €	24.439,65 €	
Más de 75 m2u	4,94	0,80	1.629,31 €	1.303,45 €	6.433,69 €	
						142.073,74 €

Junto con el resto de usos posibles por cada parcela,

Parcela NJ1	M2c	Coef.	M2u	Vv m2u	Total VV	Cc m2c	Total CC	K	VRS
Vivienda VPO	4.260,00	1,30	3.276,92	1.765,85 €	5.786.557,13 €	883,55 €	3.763.923,00 €	1,2	1.058.207,94 €
Anejos VPO	2.189,60	0,91	1.990,55	651,72 €	1.297.281,25 €	462,04 €	1.011.682,78 €	1,2	69.384,92 €
Locales comerciales	550,40			1.000,00 €	550.400,00 €	470,59 €	259.012,74 €	1,4	134.130,12 €
					7.634.238,38 €		5.034.618,52 €		1.261.722,98 €

Parcela NJ2	M2c	Coef.	M2u	Vv m2u	Total VV	Cc m2c	Total CC	K	VRS
Vivienda VPO	4.390,00	1,30	3.376,92	1.752,16 €	5.916.901,93 €	883,55 €	3.878.784,50 €	1,2	1.051.967,11 €
Anejos VPO	3.744,00	0,91	3.403,64	651,72 €	2.218.220,26 €	462,04 €	1.729.877,76 €	1,2	118.639,12 €
Locales comerciales	480,00			1.000,00 €	480.000,00 €	470,59 €	225.883,20 €	1,4	116.973,94 €
					8.615.122,19 €		5.834.545,46 €		1.287.580,18 €

Parcela NJ3	M2c	Coef.	M2u	Vv m2u	Total VV	Cc m2c	Total CC	K	VRS
Vivienda VPO	7.386,00	1,30	5.681,54	1.783,51 €	10.133.054,88 €	883,55 €	6.525.900,30 €	1,2	1.918.312,10 €
Anejos VPO	3.672,00	0,91	3.338,18	651,72 €	2.175.558,67 €	462,04 €	1.696.610,88 €	1,2	116.354,68 €
Locales comerciales	475,00			1.000,00 €	475.000,00 €	470,59 €	223.530,25 €	1,4	115.755,46 €
					12.783.613,55 €		8.446.041,43 €		2.150.422,25 €

Parcela NJ4	M2c	Coef.	M2u	Vv m2u	Total VV	Cc m2c	Total CC	K	VRS
Vivienda VPO	4.988,00	1,30	3.836,92	1.777,35 €	6.819.539,67 €	883,55 €	4.407.147,40 €	1,2	1.275.802,33 €
Anejos VPO	2.990,00	0,91	2.718,18	651,72 €	1.771.492,27 €	462,04 €	1.381.499,60 €	1,2	94.743,96 €
Locales comerciales	295,00			1.000,00 €	295.000,00 €	470,59 €	138.824,05 €	1,4	71.890,24 €
					8.886.031,94 €		5.927.471,05 €		1.442.436,52 €

Total	6.142.161,93 €
-------	----------------

Según la normativa protectora el valor de repercusión de suelo VPO no puede superar el 20% del valor total en venta de los productos inmobiliarios, requisito que se cumple en estas promociones de acuerdo con el siguiente cálculo:

	Total VV	Lim. Repercusión suelo VPO	VRS VPO
Parcela NJ1	7.634.238,38 €	20,00% 1.526.847,68 €	1.261.722,98 €
Parcela NJ2	8.615.122,19 €	20,00% 1.723.024,44 €	1.287.580,18 €
Parcela NJ3	12.783.613,55 €	20,00% 2.556.722,71 €	2.150.422,25 €
Parcela NJ4	8.886.031,94 €	20,00% 1.777.206,39 €	1.442.436,52 €

## 12.- Cálculo de coeficientes y homogeneización de edificabilidades urbanísticas:

Los coeficientes de homogeneización se obtienen por comparación de cada uso lucrativo con el uso predominante, vivienda de protección oficial, que se utiliza como base 1:

	Vv		Cc m2c	Coef K	VRS = Vv / K - Cc	Coef UAH
VPO	1.769,71 €	media				
	1.361,32 €	m2c	883,55	1,2	250,88 €	1,00

	Vv		Cc m2c	Coef K	VRS = Vv / K - Cc	Coef UAH
Anejo VPO	651,72 €	media				
	593,07 €	m2c	462,04	1,2	32,18 €	0,13

	Vv		Cc m2c	Coef K	VRS = Vv / K - Cc	Coef UAH
Local com	1.000,00 €	m2c	470,59	1,4	243,70 €	0,97

De lo que resulta:

Nº viviendas	Parcela NJ1	M2c	Coef UAH	UAH
40	Vivienda VPO	4.260,00	1,00	4.260,00
Superficie	Anejos VPO	2.189,60	0,13	281,48
1050	Locales comerciales	550,40	0,97	535,81
				5.077,30

Nº viviendas	Parcela NJ2	M2c	Coef UAH	UAH
40	Vivienda VPO	4.390,00	1,00	4.390,00
Superficie	Anejos VPO	3.744,00	0,13	481,31
1872	Locales comerciales	480,00	0,97	467,28
				5.338,59

Nº viviendas	Parcela NJ3	M2c	Coef UAH	UAH
72	Vivienda VPO	7.386,00	1,00	7.386,00
Superficie	Anejos VPO	3.672,00	0,13	472,05
1836	Locales comerciales	475,00	0,97	462,41
				8.320,46

Nº viviendas	Parcela NJ4	M2c	Coef UAH	UAH
48	Vivienda VPO	4.988,00	1,00	4.988,00
Superficie	Anejos VPO	2.990,00	0,13	384,38
1495	Locales comerciales	295,00	0,97	287,18
				5.659,56

Total UAH	24.395,91
-----------	-----------

85%	20.736,52
15%	3.659,39

En cuanto a las cargas de urbanización se consideran los siguientes conceptos y cuantías, cuyos valores se extraen del documento de Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J Azbarren:

Concepto	Cuantía
Coste de urbanización	3.352.183,66 €
Documentos de planeamiento y gestión	150.000,00 €
Total	3.502.183,66 €

De lo antedicho se desprende:

- Valor UAH: 250,88 €, libre de cargas de urbanización.
- Repercusión urbanización por UAH: 168,89 €.
- Valor UAH sin urbanización: 81,99 €, suelo aportado.

### **13.- Valoración de parcelas aportadas:**

Teniendo en cuenta la superficie de las fincas aportadas, su participación en la edificabilidad urbanística atribuida a la Unidad de Ejecución, la cesión legal, gratuita y libre de cargas de urbanización al Ayuntamiento, resulta la siguiente atribución de edificabilidad urbanística homogeneizada y ponderada para cada finca y titular:

Nº Finca Area J	Titular	UE1	%	Tras cesión	UAH	Valoración
1	Ayuntamiento de Basauri	426,52	2,38%	2,02%	493,32	40.447,31 €
2	Ayuntamiento de Basauri	910,47	5,08%	4,32%	1.053,06	86.340,39 €
3	Harri Iparra S.A., (antes Binaria 21 S.A.)	185,99	1,04%	0,88%	215,12	17.637,69 €
4	Harri Iparra S.A., (antes Binaria 21 S.A.)	1.671,38	9,32%	7,92%	1.933,15	158.498,97 €
5	Harri Iparra S.A., (antes Binaria 21 S.A.)	134,05	0,75%	0,64%	155,04	12.711,73 €
6	Harri Iparra S.A., (antes Binaria 21 S.A.)	136,96	0,76%	0,65%	158,41	12.988,04 €
7	Harri Iparra S.A., (antes Binaria 21 S.A.)	153,09	0,85%	0,73%	177,07	14.517,97 €
8	Harri Iparra S.A., (antes Binaria 21 S.A.)	198,01	1,10%	0,94%	229,02	18.777,35 €
9	Ayuntamiento de Basauri	658,45	3,67%	3,12%	761,57	62.441,12 €
10	Ayuntamiento de Basauri	1.571,59	8,77%	7,45%	1.817,73	149.035,68 €
11	Ayuntamiento de Basauri	6.131,66	34,20%	29,07%	7.091,98	581.471,44 €
12	Harri Iparra S.A., (antes Binaria 21 S.A.)	694,25	3,87%	3,29%	802,98	65.836,33 €
13	Harri Iparra S.A., (antes Binaria 21 S.A.)	1.015,92	5,67%	4,82%	1.175,03	96.340,71 €
16	ETS Eusko Trenbide Sarea, (antes ADIF)	19,47	0,11%	0,09%	22,52	1.846,41 €
35	Ayuntamiento de Basauri	4.020,80	22,43%	19,06%	4.650,52	381.296,13 €
		17.928,61	100,00%	85,00%	20.736,52	1.700.187,27 €

Cesión Ayuntamiento	15,00%	3.659,39
---------------------	--------	----------

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la actuación urbanística, de cesión legal, gratuita y libre de cargas de urbanización, se valora teniendo en cuenta dichas características en 918.067,76 €.

### **14.- Adjudicación de parcelas edificables:**

En correspondencia a los derechos edificatorios atribuidos, a la edificabilidad urbanística que le corresponde a cada parcela resultante y a los criterios de adjudicación anteriormente expuestos, se propone la siguiente adjudicación:

UAH	Parcela NJ1	Parcela NJ2	Parcela NJ3	Parcela NJ4
Vivienda VPO	4.260,00	4.390,00	7.386,00	4.988,00
Anejos VPO	281,48	481,31	472,05	384,38
Loc. comerciales	535,81	467,28	462,41	287,18
	5.077,30	5.338,59	8.320,46	5.659,56

Finca	Titular	UAH						
1	Ayto. de Basauri	493,32	364,85	7,19 %	128,47	2,41 %		
2	Ayto. de Basauri	1.053,06	1.053,06	20,74 %				
3	Harri Iparra S.A.	215,12			215,12	4,03 %		
4	Harri Iparra S.A.	1.933,15			1.933,15	36,21 %		
5	Harri Iparra S.A.	155,04			155,04	2,90 %		
6	Harri Iparra S.A.	158,41			158,41	2,97 %		
7	Harri Iparra S.A.	177,07			177,07	3,32 %		
8	Harri Iparra S.A.	229,02			229,02	4,29 %		
9	Ayto. de Basauri	761,57			341,77	6,40 %		419,80 7,42 %
7, 10	Ayto. de Basauri	1.817,73			0,01	%	1.228,48	14,76 % 589,24 10,41 %
11	Ayto. de Basauri	7.091,98					7.091,98	85,24 %
12	Harri Iparra S.A.	802,98			802,98	15,94 %		
13	Harri Iparra S.A.	1.175,03			1.175,03	22,01 %		
16	ETS Eusko Trenbide Sarea	22,52			22,52	0,42 %		
35	Ayto. de Basauri	4.650,52						4.650,52 82,17 %
15,00%	Ayto. de Basauri	3.659,39	3.659,39	72,07 %				
85,00%		20.736,52		100 %				100 %
Total		24.395,91						

Total adjudicado	5.077,30	5.338,59	8.320,46	5.659,56
------------------	----------	----------	----------	----------

En resumen, por propietarios y parcelas resultantes:

	Parcela NJ1		Parcela NJ2		Parcela NJ3		Parcela NJ4	
Ayuntamiento de Basauri	5.077,30	100,00 %	470,25	08,81%	8.320,46	100,00 %	5.659,56	100,00 %
Harri Iparra S.A.			4.845,82	90,77%				
ETS Eusko Trenbide Sarea			22,52	0,42%				
Total:	5.077,30		5.338,59		8.320,46		5.659,56	

Estas adjudicaciones tienen vinculadas las siguientes cargas de urbanización:

Nº Finca	Titular	UAH	Parcela NJ1	Parcela NJ2	Parcela NJ3	Parcela NJ4
1	Ayuntamiento de Basauri	493,32	61.619,39 €	21.697,25 €		
2	Ayuntamiento de Basauri	1.053,06	177.850,94 €			
3	Harri Iparra S.A.	215,12		36.331,54 €		
4	Harri Iparra S.A.	1.933,15		326.489,03 €		
5	Harri Iparra S.A.	155,04		26.185,65 €		
6	Harri Iparra S.A.	158,41		26.753,81 €		
7	Harri Iparra S.A.	177,07		29.905,29 €		
8	Harri Iparra S.A.	229,02		38.679,11 €		
9	Ayuntamiento de Basauri	761,57		57.721,42 €		70.899,88 €
10	Ayuntamiento de Basauri	1.817,73		1,69 €	207.477,56 €	99.516,54 €
11	Ayuntamiento de Basauri	7.091,98			1.197.762,04 €	
12	Harri Iparra S.A.	802,98		135.615,01 €		
13	Harri Iparra S.A.	1.175,03		198.450,41 €		
16	ETS Eusko Trenbide Sarea	22,52		3.803,39 €		
35	Ayuntamiento de Basauri	4.650,52				785.424,71 €

15,00%	Ayuntamiento Basauri	3.659,39	- €
85,00%		20.736,52	3.502.183,66 €

Total	24.395,91
-------	-----------

Total adjudicado	239.470,33 €	901.632,61 €	1.405.239,60 €	955.841,12 €
------------------	--------------	--------------	----------------	--------------

En resumen, por propietarios y parcelas resultantes:

	Parcela NJ1		Parcela NJ2		Parcela NJ3		Parcela NJ4	
Ayuntamiento de Basauri	239.470,33 €	100,00 %	79.420,49 €	8,81%	1.405.239,61 €	100,00 %	955.841,12 €	100,00 %
Harri Iparra S.A.			818.408,33 €	90,77%				
ETS Eusko Trenbide Sarea			3.803,28 €	0,42%				
Total:	239.470,33 €		901.632,10 €		1.405.239,61 €		955.841,12 €	

### **15.- Valoración de la participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la actuación urbanística:**

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la actuación urbanística, antes determinada en 3.659,39 UAH y localizada en un 72,07 % de la parcela NJ1, participación de cesión legal, gratuita y libre de cargas de urbanización, se valora teniendo en cuenta dichas características en 918.067,76 €.

### **16.- Indemnización por exceso / defecto de parcela edificables:**

Dado que en la Parcela NJ2 ni el Ayuntamiento de Basauri ni ETS Eusko Trenbide Sarea alcanzan el 15% de la parcela mínima, se propone la adjudicación de dichas participaciones a Harri Iparra S.A., de tal modo que alcance el 100% de titularidad sobre dicha parcela y derechos edificatorios, con la correlativa obligación de indemnizar a las mismas por defectos de adjudicación, teniendo en cuenta el valor calculado para UAH con cargas de urbanización pendientes.

Esta compensación por defecto de adjudicación se resume de la siguiente manera:

	Parcela NJ2		Parcela NJ2		Indemnización	Parcela NJ2	
Ayuntamiento de Basauri	128,47 341,77 0,01	8,81%	- 128,47 - 341,77 - 0,01	0,00%	-10.533,58 € - 17.637,61 € - 0,82 €	0,00	0,00%
Harri Iparra S.A.	4.845,82	90,77%	+ 492,77	09,23%	+30.018,37 €	5.389,59	100,00%
ETS Eusko Trenbide Sarea	22,52	0,42%	- 22,52	0,00%	-1.846,36 €	0,00	0,00%
	5.338,59	100,00%		100,00%	0,00 €	5.338,59	100,00%

Estas indemnizaciones se harán constar como carga en la finca de resultado que le sea adjudicada a la sociedad mercantil HARRI IPARRA, S.A.

El resultado global final de las adjudicaciones, tras la compensación antes expuesta, sería el siguiente:

UAH	Parcela NJ1	Parcela NJ2	Parcela NJ3	Parcela NJ4
Vivienda VPO	4.260,00	4.390,00	7.386,00	4.988,00
Anejos VPO	281,48	481,31	472,05	384,38
Loc. comerciales	535,81	467,28	462,41	287,18
	5.077,30	5.338,59	8.320,46	5.659,56

Finca	Titular	UAH						
1	Ayto. de Basauri	493,32	364,85	7,19 %	128,47	-128,47	-2,41 %	
2	Ayto. de Basauri	1.053,06	1.053,06	20,74 %				
3	Harri Iparra S.A.	215,12			215,12		4,03 %	
4	Harri Iparra S.A.	1.933,15			1.933,15		36,21 %	
5	Harri Iparra S.A.	155,04			155,04		2,90 %	
6	Harri Iparra S.A.	158,41			158,41	+ 492,77	+9,23%	
7	Harri Iparra S.A.	177,07			177,07		3,32 %	
8	Harri Iparra S.A.	229,02			229,02		4,29 %	
9	Ayto. de Basauri	761,57			341,77	-341,77	-6,40 %	419,80 7,42 %
10	Ayto. de Basauri	1.817,73			0,01	-0,01	-0,00%	1.228,48 14,76 %
11	Ayto. de Basauri	7.091,98						7.091,98 85,24 %
12	Harri Iparra S.A.	802,98			802,98		15,94 %	
13	Harri Iparra S.A.	1.175,03			1.175,03		22,01 %	
16	ETS Eusko Trenbide Sarea	22,52			22,52	-22,52	-0,42 %	
35	Ayto. de Basauri	4.650,52						4.650,52 82,17 %
15,00%	Ayto. de Basauri	3.659,39	3.659,39	72,07 %				
85,00%		20.736,52		100 %				100 %
Total		24.395,91						
Total adjudicado			5.077,30		5.338,59		8.320,46	5.659,56

En resumen, por propietarios y parcelas resultantes:

	Parcela NJ1		Parcela NJ2		Parcela NJ3		Parcela NJ4	
Ayuntamiento de Basauri	5.077,30	100,00 %			8.320,46	100,00 %	5.659,56	100,00 %
Harri Iparra S.A.			5.338,59	100,00%				
ETS Eusko Trenbide Sarea								
Total:	5.077,30		5.338,59		8.320,46		5.659,56	

### 17.- Cuenta de liquidación provisional

Nº Finca	Titular	Parcela NJ1	Parcela NJ2	Parcela NJ3	Parcela NJ4	Ind. Exc / Def.
1	Ayuntamiento de Basauri	61.619,39 €				-10.533,58 €
2	Ayuntamiento de Basauri	177.850,94 €				
3	Harri Iparra S.A.		36.331,54 €			
4	Harri Iparra S.A.		326.489,03 €			
5	Harri Iparra S.A.		26.184,65 €			
6	Harri Iparra S.A.		21.697,25 € 26.753,81 € 57.721,42 € 3.803,28 € 1,69 €			+30.018,37 €
7	Harri Iparra S.A.		29.905,29 €			
8	Harri Iparra S.A.		38.679,11 €			
9	Ayuntamiento de Basauri				70.899,88 €	- 17.637,61 €
10	Ayuntamiento de Basauri			207.477,56 €	99.516,54 €	- 0,82 €
11	Ayuntamiento de Basauri			1.197.762,04 €		
12	Harri Iparra S.A.		135.615,01 €			
13	Harri Iparra S.A.		198.450,41 €			
16	ETS Eusko Trenbide Sarea					-1.846,36 €
35	Ayuntamiento de Basauri				785.424,71 €	
15,00%	Ayuntamiento Basauri	- €				
85,00%		3.502.183,66 €				
Total						
		239.470,33 €	901.632,61 €	1.405.239,60 €	955.841,12 €	0,00 €

En resumen, por propietarios y parcelas resultantes:

	Parcela NJ1	Parcela NJ2	Parcela NJ3	Parcela NJ4
Ayuntamiento de Basauri	239.470,33 €		1.405.239,60 €	955.841,12 €
Harri Iparra S.A.		901.632,61 € +30.018,37 €		
ETS Eusko Trenbide Sarea				
Total:	239.470,33 €	931.650,98 €	1.405.239,60 €	955.841,12 €

## **18.- Fincas aportadas**

La relación de fincas, su descripción, estado de cargas y titularidad se ha obtenido y verificado de acuerdo con los títulos aportados, datos obrantes en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, así como comprobado sobre el terreno.

### **FINCA 1 (Registral 11.827)**

PROPIETARIO: Ayuntamiento de Basauri.

DESCRIPCIÓN REGISTRAL:

Parcela de terreno de 475,78 m<sup>2</sup>, formada por segregación de otra de 744,42. Linda al Norte con finca de propiedad municipal; al este, con finca de los hermanos Aramburu Larrabeiti y finca de propiedad municipal; al Sur, con finca de propiedad municipal; y al Oeste, con resto de finca matriz de la que se segrega.

REFERENCIA CATASTRAL: Número fijo B0303420T / 0040102100.

TÍTULO: Escritura pública de segregación formalizada por el Ayuntamiento de Basauri ante el notario Ignacio de Miguel Durán con fecha 18 de septiembre de 2012, con el nº 640 de su protocolo.

INSCRIPCIÓN: Libro 229 de Arrigorriaga, Folio 60 y 65, Finca 11.827, Inscripción 1ª. Registro de la Propiedad de Bilbao nº 13.

Se deberá solicitar en su momento del Sr. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD su segregación a los fines de la reparcelación, al amparo de lo previsto en el artículo 7.3 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.

SEGREGACIÓN: Parte de la finca anteriormente descrita está incluida en la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J del Ayuntamiento de Basauri, concretamente la porción clasificada como suelo urbano que tiene la siguiente descripción:

Terreno identificado como finca 1 en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J de Basauri, de 426,52 m<sup>2</sup>, de forma prácticamente de prisma, que linda: por Norte, con resto de parcela finca matriz; por el Este, con la finca nº 2 de Binaria 21 S.A. (antes Logística XXI, S.A.; por el Sur, con las parcelas 2 y 4 del Ayuntamiento de Basauri y de Binaria 21, S.A.; y por el Oeste, con espacios libres y acera pública límite de la propia Unidad de Ejecución 34.1.

El resto de la finca calificado como sistema general ferroviario queda reducido a la superficie de 49,31 m<sup>2</sup> y modificados sus linderos en cuanto al Sur, que linda con la parcela anteriormente descrita calificada como urbana:

Terreno resto de finca matriz sito en suelo calificado como sistema general ferroviario en el barrio de Azbarren de Basauri, con una superficie de 49,31 m<sup>2</sup>, que linda por Norte, finca de propiedad municipal; Este, antes finca de los hermanos Aramburu Larrabeiti y finca de propiedad municipal, hoy resto de finca matriz de la parcela 3 destinado a sistema general ferroviario; al Sur, con finca de propiedad municipal segregada para formar la finca 1; y al Oeste, con resto de finca matriz de la que se segrega.



Los linderos han sido actualizados de acuerdo con lo señalado en el artículo 8.2 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

NATURALEZA: Terreno situado en Suelo Urbano de la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J, Azbarren, según lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Basauri.

CARGAS: La finca está libre de cargas, arrendamiento y cualquier otro tipo de gravámenes.

Tras la aprobación inicial se solicitará la expedición de certificación de títulos y cargas que previene el Reglamento de Gestión Urbanística, por estar incluida esta finca en la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J Azbarren del PGOU de Basauri.

CUANTÍA DEL DERECHO: 493,32 Unidades de aprovechamiento urbanístico, o el 2,02 % del total del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J Azbarren Plan General de Ordenación Urbana de Basauri, según la concreción del presente Proyecto de Reparcelación, una vez descontado el 15% de aprovechamiento que por atribución legal corresponde al Ayuntamiento de Basauri.

## **FINCA 2 (Registral 11.826)**

PROPIETARIO: Ayuntamiento de Basauri.

DESCRIPCIÓN REGISTRAL:

Parcela de terreno con una superficie de 910,55, según reciente medición sobre plano parcelario, 910,47 m<sup>2</sup>, de forma irregular, formada por segregación de la finca registral 9.878. Confina al norte con finca de propiedad municipal; al Este con finca de los hermanos Aramburu Larrabeiti; al Sur, con finca de propiedad municipal y al Oeste con finca propiedad del Ayuntamiento de Basauri procedente de una segregación anterior.

REFERENCIA CATASTRAL: Número fijo B0705954Y / 0040103500.

TÍTULO: Escritura pública de segregación formalizada por el Ayuntamiento de Basauri ante el notario Ignacio de Miguel Durán con fecha 18 de septiembre de 2012, con el nº 640 de su protocolo.

INSCRIPCIÓN: Libro 229 de Arrigorriaga, Folio 60 y 65, Finca 11.826, Inscripción 1<sup>a</sup>. Registro de la Propiedad de Bilbao nº 13.

Se deberá solicitar en su momento del Sr. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD la inscripción de la finca de acuerdo con su extensión superficial real, al amparo de lo previsto en el artículo 8.1 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.

NATURALEZA: Terreno situado en Suelo Urbano de la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J, Azbarren, según lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Basauri.

CARGAS: La finca está libre de cargas, arrendamiento y cualquier otro tipo de gravámenes.

Tras la aprobación inicial se solicitará la expedición de certificación de títulos y cargas que previene el Reglamento de Gestión Urbanística, por estar incluida esta finca en la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J Azbarren del PGOU de Basauri.

CUANTÍA DEL DERECHO: 1.053,06 Unidades de aprovechamiento urbanístico, o el 4,32 % del total del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J Azbarren Plan General de Ordenación Urbana de Basauri, según la concreción del presente Proyecto de Reparcelación, una vez descontado el 15% de aprovechamiento que por atribución legal corresponde al Ayuntamiento de Basauri.

### **FINCA 3 (Registral 412)**

PROPIETARIO: BINARIA 21 S.A.

DESCRIPCIÓN REGISTRAL:

**RUSTICA:** HEREDAD SAGASTISOLO radicante en jurisdicción de Arrigorriaga, hoy término municipal de Basauri, -paralela al ferrocarril.- Confinante por Norte y Este con el ferrocarril de la Industrial a Azabarren; por Sur, con terreno de Don Mariano Abrisqueta; y por Oeste, con camino servidumbre que, desde camino vecinal, pasa por bajo de la línea de ferrocarril al resto de los terrenos de Doña Rita Larrabeiti. Su cabida o extensión superficial es de trescientos dieciocho metros cuadrados, según reciente medición sobre plano parcela 315,68.

REFERENCIA CATASTRAL: Número fijo B0303421E / 0040102200

TÍTULO: Compra a Doña María Purificación Barandica Oyarzabal, Doña María Carmen y Doña María Mercedes Barrenechea Oyarzabal, mediante escritura otorgada ante el Notario de Bilbao, Don Antonio Ledesma García, el día cinco de Enero de dos mil cinco.

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad núm. 4, Tomo 27, Libro 14, Folio 184, Finca 412 de Arrigorriaga.

En la actualidad es propiedad de la sociedad mercantil HARRI IPARRA S.A., por escritura pública de absorción, entre otras, de la titular BINARIA 21, S.A., autorizada por el notario de Bilbao Vicente María del Arenal Otero, con fecha 19 de septiembre de 2019, con el nº 1.671 de su protocolo.

Se deberá solicitar del Sr. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD la consideración de tal circunstancia y la inscripción de los derechos, cargas y finca que se adjudique a la titular real de los terrenos al amparo de lo previsto en el artículo 13 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.

Se deberá solicitar en su momento del Sr. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD la inscripción de la finca de acuerdo con su extensión superficial real, al amparo de lo previsto en el artículo 8.1 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.

Se deberá solicitar en su momento del Sr. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD su segregación a los fines de la reparcelación, al amparo de lo previsto en el artículo 7.3 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.

**SEGREGACIÓN:** Parte de la finca anteriormente descrita está incluida en la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J del Ayuntamiento de Basauri, concretamente la porción clasificada como suelo urbano que tiene la siguiente descripción:

Terreno identificado como finca 3 en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J de Basauri, de 185,99 m<sup>2</sup>, de forma prácticamente triangular, que linda: por Norte, con resto de parcela finca matriz; por el Este, con la finca nº 10 del Ayuntamiento de Basauri; por el Sur, con las parcelas 1 y 10 del Ayuntamiento de Basauri; y por el Oeste, con la parcela 1 del Ayuntamiento de Basauri.

El resto de la finca calificado como sistema general ferroviario queda reducido a la superficie de 129,69 m<sup>2</sup> y modificados sus linderos en cuanto al Sur, que linda con la parcela anteriormente descrita calificada como urbana:

Terreno resto de finca matriz sito en suelo calificado como sistema general ferroviario en el barrio de Azbarren de Basauri, con una superficie de 129,69 m<sup>2</sup>, que linda por Norte y Este con el antaño ferrocarril de la Industrial a Azbarren, hoy sistema general ferroviario; por Sur, con terreno segregado finca 2 de la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J de Azbarren; y por Oeste, antes con camino servidumbre que, desde camino vecinal, pasa por bajo de la línea de ferrocarril al resto de los terrenos de Doña Rita Larrabeiti, hoy resto de finca matriz de la finca 1 de la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J de Azbarren destinado a sistema general ferroviario.

Los linderos han sido actualizados de acuerdo con lo señalado en el artículo 8.2 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

NATURALEZA: Terreno situado en Suelo Urbano de la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J, Azbarren, según lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Basauri.

CARGAS: La finca está libre de cargas, arrendamiento y cualquier otro tipo de gravámenes.

Tras la aprobación inicial se solicitará la expedición de certificación de títulos y cargas que previene el Reglamento de Gestión Urbanística, por estar incluida esta finca en la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J Azbarren del PGOU de Basauri.

CUANTÍA DEL DERECHO: 215,12 Unidades de aprovechamiento urbanístico, o el 0,88 % del total del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J Azbarren Plan General de Ordenación Urbana de Basauri, según la concreción del presente Proyecto de Reparcelación, una vez descontado el 15% de aprovechamiento que por atribución legal corresponde al Ayuntamiento de Basauri.

## FINCA 4 (Registral 851)

PROPIETARIO: BINARIA 21 S.A.

DESCRIPCIÓN REGISTRAL:

PORCIÓN DE ANTEPUERTA, en jurisdicción de Arrigorriaga, que mide novecientos sesenta metros cuadrados superficiales, con opción al uso y propiedad del horno común, confina al Norte, con la antepuerta de Don Pedro Urquiza; Este, con camino; Sur, con la de Don Emeterio Larrabeiti, según reciente medición 1.671,38 m<sup>2</sup>.

REFERENCIA CATASTRAL: Número fijo B0303425N / 0040102600

TÍTULO: Compra a Doña María Lourdes Ibarrondo Arteaga, mediante escritura otorgada ante el Notario de Bilbao Juan Benguria Cortabitarte, para el protocolo de Don José Antonio Isuri Ezcurdia, el día catorce de Febrero de dos mil once

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad nº 13, Tomo 1.040, Libro 222 de Arrigorriaga, Folio 222, Finca 851, Inscripción 8<sup>a</sup>.

En la actualidad es propiedad de la sociedad mercantil HARRI IPARRA S.A., por escritura pública de absorción, entre otras, de la titular BINARIA 21, S.A., autorizada por el notario de Bilbao Vicente María del Arenal Otero, con fecha 19 de septiembre de 2019, con el nº 1.671 de su protocolo.

Se deberá solicitar del Sr. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD la consideración de tal circunstancia y la inscripción de los derechos, cargas y finca que se adjudique a la titular real de los terrenos al amparo de lo previsto en el artículo 13 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.

Se deberá solicitar en su momento del Sr. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD la inscripción de la finca de acuerdo con su extensión superficial real, al amparo de lo previsto en el artículo 8.1 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.

NATURALEZA: Terreno situado en Suelo Urbano de la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J, Azbarren, según lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Basauri.

CARGAS: La finca está libre de cargas, arrendamiento y cualquier otro tipo de gravámenes.

Tras la aprobación inicial se solicitará la expedición de certificación de títulos y cargas que previene el Reglamento de Gestión Urbanística, por estar incluida esta finca en la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J Azbarren del PGOU de Basauri.

CUANTÍA DEL DERECHO: 1.933,15 Unidades de aprovechamiento urbanístico, o el 7,92 % del total del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J Azbarren Plan General de Ordenación Urbana de Basauri, según la concreción del presente Proyecto de Reparcelación, una vez descontado el 15% de aprovechamiento que por atribución legal corresponde al Ayuntamiento de Basauri.

## FINCA 5 (Registral 192)

PROPIETARIO: BINARIA 21 S.A.

DESCRIPCIÓN REGISTRAL: LA PARTE NORTE, DE LA CASA BESCOSALDE, NUMERO DIECINUEVE, SITA EN LA ANTEIGLESIA DE ARRIGORRIAGA, HOY BASAURI, con piso llano, un piso alto y desván, con divisiones de tres cuartos, cocina y cuadra.

Su solar mide, ciento siete metros y catorce decímetros cuadrados, confina, al Norte y Oeste, con pertenecidos de Don Emeterio Larrabeiti, al Este, con su antepuerta que se describe a continuación, y al Sur, con la casa de Don Mariano Abriesqueta. Según reciente medición 134,05 m2.

La porción de antepuerta que mide, novecientos sesenta metros cuadrados, con la parte que le corresponde en el horno común a los cuatro copropietarios de esta casa; confina, al Norte, con terreno de Don Emeterio Larrabeiti, y los de Don Mariano de Abriesqueta; al Este, con terrenos del Caserío Bescosalde-goicoa, y camino carretil; al Sur, con antepuerta del citado Don Mariano, y al Oeste, con la casa anteriormente descrita.

REFERENCIA CATASTRAL: Número fijo B0303426V / 0040102700

TÍTULO: Compra A Doña Teresa Urquiza, Doña Juana Urquiza Baraya, Doña María Dolores, Doña Jone-Miren y Doña María Pilar Larrinaga Urquiza, Don José Luis y Don Jesús Urquiza Baraya, mediante escritura otorgada ante el Notario de Bilbao Don Antonio Ledesma García, el día veintinueve de Julio de dos mil cuatro.

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad nº 4 , Tomo 1.448, Libro 157, Folio 123, Finca 192  
En la actualidad es propiedad de la sociedad mercantil HARRI IPARRA S.A., por escritura pública de absorción, entre otras, de la titular BINARIA 21, S.A., autorizada por el notario de Bilbao Vicente María del Arenal Otero, con fecha 19 de septiembre de 2019, con el nº 1.671 de su protocolo.

Se deberá solicitar del Sr. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD la consideración de tal circunstancia y la inscripción de los derechos, cargas y finca que se adjudique a la titular real de los terrenos al amparo de lo previsto en el artículo 13 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.

Se deberá solicitar en su momento del Sr. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD la inscripción de la finca de acuerdo con su extensión superficial real, al amparo de lo previsto en el artículo 8.1 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.

Igualmente se deberá solicitar la desaparición de la casa por haber desaparecido en fecha desconocida y no existir en la realidad.

NATURALEZA: Terreno situado en Suelo Urbano de la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J, Azbarren, según lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Basauri.

CARGAS: La finca está libre de cargas, arrendamiento y cualquier otro tipo de gravámenes.

Tras la aprobación inicial se solicitará la expedición de certificación de títulos y cargas que previene el Reglamento de Gestión Urbanística, por estar incluida esta finca en la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J Azbarren del PGOU de Basauri.



CUANTÍA DEL DERECHO: 155,04 Unidades de aprovechamiento urbanístico, o el 0,64 % del total del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J Azbarren Plan General de Ordenación Urbana de Basauri, según la concreción del presente Proyecto de Reparcelación, una vez descontado el 15% de aprovechamiento que por atribución legal corresponde al Ayuntamiento de Basauri.

## FINCA 6 (Registral 850)

PROPIETARIO: BINARIA 21 S.A.

DESCRIPCIÓN REGISTRAL:

PARTE DEL CENTRO DE LA CASA DENOMINADA "BEICOSALDE" SEÑALADA CON EL NUMERO DIECINUEVE, sita en jurisdicción de Arrigorriaga. Consta de piso llano, piso alto y desván. Su solar mide ciento dieciséis metros y cuarenta y seis decímetros cuadrados (116,40 m<sup>2</sup>), confina al Norte, finca de Don Pedro Urquiza; Este, con su antepuerta; Sur, Emeterio Larrabeiti; Oeste, con el mismo. Según reciente medición, 136,96 m<sup>2</sup>.

REFERENCIA CATASTRAL: Número fijo B0303427G / 0040102800

TÍTULO: Compra a Doña María Lourdes Ibarrondo Arteaga, mediante escritura otorgada ante el Notario de Bilbao Juan Benguria Cortabitarte, para el protocolo de Don José Antonio Isusi Ezcurdia, el día catorce de Febrero de dos mil once.

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad nº 13, Tomo 1.040, Libro 222 de Arrigorriaga, Folio 217, Finca 850, Inscripción 7ª.

En la actualidad es propiedad de la sociedad mercantil HARRI IPARRA S.A., por escritura pública de absorción, entre otras, de la titular BINARIA 21, S.A., autorizada por el notario de Bilbao Vicente María del Arenal Otero, con fecha 19 de septiembre de 2019, con el nº 1.671 de su protocolo.

Se deberá solicitar del Sr. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD la consideración de tal circunstancia y la inscripción de los derechos, cargas y finca que se adjudique a la titular real de los terrenos al amparo de lo previsto en el artículo 13 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.

Se deberá solicitar en su momento del Sr. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD la inscripción de la finca de acuerdo con su extensión superficial real, al amparo de lo previsto en el artículo 8.1 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.

Igualmente se deberá solicitar la desaparición de la casa por haber desaparecido en fecha desconocida y no existir en la realidad.

NATURALEZA: Terreno situado en Suelo Urbano de la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J, Azbarren, según lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Basauri.

CARGAS: La finca está libre de cargas, arrendamiento y cualquier otro tipo de gravámenes.

Tras la aprobación inicial se solicitará la expedición de certificación de títulos y cargas que previene el Reglamento de Gestión Urbanística, por estar incluida esta finca en la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J Azbarren del PGOU de Basauri,

CUANTÍA DEL DERECHO: 158,41 Unidades de aprovechamiento urbanístico, o el 0,65 % del total del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J Azbarren Plan General de Ordenación Urbana de Basauri, según la concreción del presente Proyecto de Reparcelación, una vez descontado el 15% de aprovechamiento que por atribución legal corresponde al Ayuntamiento de Basauri.

## FINCA 7 (Registral 194 duplicado)

PROPIETARIO: BINARIA 21 S.A.

DESCRIPCIÓN REGISTRAL:

RUSTICA.- PARTE DEL CENTRO DE LA CASA, LLAMADA BEASCOSALDE, NUMERO DIECINUEVE, SITA EN ANTIGUA JURISDICCION DE ARRIGORRIAGA, HOY TERMINO MUNICIPAL DE BASAURI, consta de un piso llano, un piso alto y desván, con divisiones de tres cuartos, cocina y cuadra; el solar mide, ciento dieciséis metros y cuarenta y seis decímetros cuadrados; confina, por Norte, que es medianil, con otra porción de la misma casa de Mariano Abrisqueta; al Este, con la antepuerta de esta propiedad; al Sur, con la porción o parte de esta misma casa de Josefa Alday, y al Oeste, con sus pertenecidos. Según reciente medición, 153,09 m2.

REFERENCIA CATASTRAL: Número fijo B0303428X / 0040102900

TÍTULO: Compra a José Miguel Aramburu Zabala, Doña María Dolores Aramburu Larrabeiti, Don Magdaleno Ignacio Aramburu Larrabeiti, María Amparo Aramburu Lopategui, Don José Alberto Aramburu Lopategui, Doña María Pilar Aramburu San Roman y Doña Susana Aramburu Larrabeiti, mediante escritura otorgada ante el Notario de Bilbao Don Antonio Ledesma García, el día uno de Diciembre de dos mil cuatro.

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad nº 4, Tomo 1.293, Libro 140, Folio 86, Finca 194 duplicado de Arrigorriaga

En la actualidad es propiedad de la sociedad mercantil HARRI IPARRA S.A., por escritura pública de absorción, entre otras, de la titular BINARIA 21, S.A., autorizada por el notario de Bilbao Vicente María del Arenal Otero, con fecha 19 de septiembre de 2019, con el nº 1.671 de su protocolo.

Se deberá solicitar del Sr. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD la consideración de tal circunstancia y la inscripción de los derechos, cargas y finca que se adjudique a la titular real de los terrenos al amparo de lo previsto en el artículo 13 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.

Se deberá solicitar en su momento del Sr. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD la inscripción de la finca de acuerdo con su extensión superficial real, al amparo de lo previsto en el artículo 8.1 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.

Igualmente se deberá solicitar la desaparición de la casa por haber desaparecido en fecha desconocida y no existir en la realidad.

NATURALEZA: Terreno situado en Suelo Urbano de la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J, Azbarren, según lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Basauri.

CARGAS: La finca está libre de cargas, arrendamiento y cualquier otro tipo de gravámenes.

Tras la aprobación inicial se solicitará la expedición de certificación de títulos y cargas que previene el Reglamento de Gestión Urbanística, por estar incluida esta finca en la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J Azbarren del PGOU de Basauri,



CUANTÍA DEL DERECHO: 177,07 Unidades de aprovechamiento urbanístico, o el 0,73 % del total del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J Azbarren Plan General de Ordenación Urbana de Basauri, según la concreción del presente Proyecto de Reparcelación, una vez descontado el 15% de aprovechamiento que por atribución legal corresponde al Ayuntamiento de Basauri.

## FINCA 8 (Registral 796)

PROPIETARIO: BINARIA 21 S.A.

DESCRIPCIÓN REGISTRAL:

RUSTICA.- LA PARTE SUR, de la CASERIA NOMBRADA BESCOSOALDE, y también "BIZCOCHALDE", distinguida con el número 19, que, con sus pertenecidos, está sita en la jurisdicción municipal de la Anteiglesia de Arrigorriaga, hoy término municipal de BASAURI; dicha casa consta de piso llano, un piso alto y desván, con divisiones de tres cuartos, cocina y cuadre; su solar, mide, ciento siete metros y catorce decímetros cuadrados, confina, al Norte, con la parte de casa propia de Don Emeterio Larrabeiti; al Este, con la antepuerta, al Sur, con la huerta de Don Mariano Abrisqueta, y al Oeste, con la porción de terreno de esta casa, que pertenece a Don Emeterio Larrabeiti. Según reciente medición, 198,01 m2.

REFERENCIA CATASTRAL: Número fijo B0303418N / 0040103000

TÍTULO: Compra a Don Juan y Don Luis María Elorriega Ocerin, Don Jesús María y Doña María José Ocerin Azcuenaga, Don Francisco-Javier Arri Ocerin, Don Carmelo Larrinaga Ocerin, Doña Flora, Doña Juan y Doña Begoña Maza Ocerin, Doña Maria Cristina Mendiguren Maza, Doña Ana María, Doña María Pilar y Doña María Teresa Martín Ayarza, Don Francisco José, Don Gorka y Don Iñigo Ayarza Ballester, mediante escritura otorgada ante el Notario de Bilbao Don Antonio Ledesma García, el día veintinueve de Diciembre de dos mil cuatro.

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad nº 4, Tomo 33, Libro 20 de Arrigorriaga, Folio 37, Finca 796.

En la actualidad es propiedad de la sociedad mercantil HARRI IPARRA S.A., por escritura pública de absorción, entre otras, de la titular BINARIA 21, S.A., autorizada por el notario de Bilbao Vicente María del Arrenal Otero, con fecha 19 de septiembre de 2019, con el nº 1.671 de su protocolo.

Se deberá solicitar del Sr. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD la consideración de tal circunstancia y la inscripción de los derechos, cargas y finca que se adjudique a la titular real de los terrenos al amparo de lo previsto en el artículo 13 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.

Se deberá solicitar en su momento del Sr. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD la inscripción de la finca de acuerdo con su extensión superficial real, al amparo de lo previsto en el artículo 8.1 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.

Igualmente se deberá solicitar la desaparición de la casa por haber desaparecido en fecha desconocida y no existir en la realidad.

NATURALEZA: Terreno situado en Suelo Urbano de la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J, Azbarren, según lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Basauri.

CARGAS: La finca está libre de cargas, arrendamiento y cualquier otro tipo de gravámenes.

Tras la aprobación inicial se solicitará la expedición de certificación de títulos y cargas que previene el Reglamento de Gestión Urbanística, por estar incluida esta finca en la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J Azbarren del PGOU de Basauri.



CUANTÍA DEL DERECHO: 229,02 Unidades de aprovechamiento urbanístico, o el 0,94 % del total del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J Azbarren Plan General de Ordenación Urbana de Basauri, según la concreción del presente Proyecto de Reparcelación, una vez descontado el 15% de aprovechamiento que por atribución legal corresponde al Ayuntamiento de Basauri.

## FINCA 9 (Registral 852)

PROPIETARIO: Ayuntamiento de Basauri.

DESCRIPCIÓN REGISTRAL:

Terreno con una superficie de 907,33 m<sup>2</sup>, que linda al Norte con propiedad de los hermanos Aramburu Larrabeiti y Caserío Bizkotxalde y terrenos de la familia Ocerín; al Este, camino público de Bizkotxalde a Azbarren; Sur, terrenos propiedad del Gobierno Vasco (polígono de Uríbarri); y Oeste; terreno de propiedad municipal y propiedad de los hermanos Aramburu Larrabeiti. Según reciente medición, 658,45 m<sup>2</sup>.

REFERENCIA CATASTRAL: Número fijo B0705955Q / 0040103600.

TÍTULO: Acta de Ocupación (19 Noviembre de 1.993) y pago (24 Febrero 1.994). Acreditan la titularidad Doña Margarita Bouza Torre y Doña Miren Arteaga Abrisketa.

INSCRIPCIÓN: Tomo 1040, Libro 20, Folio 185, Finca 852. Registro de la Propiedad nº 4 de Bilbao.

Se deberá solicitar en su momento del Sr. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD la inscripción de la finca de acuerdo con su extensión superficial real, al amparo de lo previsto en el artículo 8.1 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.

NATURALEZA: Terreno situado en Suelo Urbano de la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J, Azbarren, según lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Basauri.

CARGAS: La finca está libre de cargas, arrendamiento y cualquier otro tipo de gravámenes.

Tras la aprobación inicial se solicitará la expedición de certificación de títulos y cargas que previene el Reglamento de Gestión Urbanística, por estar incluida esta finca en la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J Azbarren del PGOU de Basauri.

CUANTÍA DEL DERECHO: 761,57 Unidades de aprovechamiento urbanístico, o el 3,12 % del total del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J Azbarren Plan General de Ordenación Urbana de Basauri, según la concreción del presente Proyecto de Reparcelación, una vez descontado el 15% de aprovechamiento que por atribución legal corresponde al Ayuntamiento de Basauri.

## FINCA 10 (Registral 769)

PROPIETARIO: Ayuntamiento de Basauri.

DESCRIPCIÓN REGISTRAL:

Sembrado conocido con el nombre de MADARICOSOLO en jurisdicción de Arrigorriaga, con una superficie de 1.599,83 decímetros cuadrados; confina, al Norte, con el Ferrocarril de la Industrial a Azbarren; al Este, con pertenecidos de Beicosalde-Goicoa; al Sur, con las antepuertas de Don Pedro Urquiza y al Oeste camino carretil. Según reciente medición, 1.596,48 m<sup>2</sup>.

Dicha finca aunque registralmente se halla inscrita en Arrigorriaga, se encuentra ubicada en el Barrio de Azabarren, de la Anteiglesia de Basauri.

REFERENCIA CATASTRAL: Número fijo B0303423U / 0040102400

TÍTULO: Compra Don José Luis Pardo Antoñana y Doña María Julia Ichaso Diego mediante escritura otorgada el día 3 de Abril de 1.990 ante el Notario de Bilbao D. Jose Miguel Sanza Amurrio.

INSCRIPCIÓN: Libro 19 de Arrigorriaga, Folio 231 vto., Finca 769, Inscripción 4<sup>a</sup>. Registro de la Propiedad nº 4 de Bilbao.

Se deberá solicitar en su momento del Sr. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD la inscripción de la finca de acuerdo con su extensión superficial real, al amparo de lo previsto en el artículo 8.1 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.

Se deberá solicitar en su momento del Sr. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD su segregación a los fines de la reparcelación, al amparo de lo previsto en el artículo 7.3 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.

SEGREGACIÓN: Parte de la finca anteriormente descrita está incluida en la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J del Ayuntamiento de Basauri, concretamente la porción clasificada como suelo urbano que tiene la siguiente descripción:

Terreno identificado como finca 10 en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J de Basauri, de 1.571,99 m<sup>2</sup>, de forma prácticamente de prisma, que linda: por Norte, con resto de parcela finca matriz y sistema general ferroviario; por el Este, con la finca nº 11 del Ayuntamiento de Basauri; por el Sur, con las parcelas 11 y 4 del Ayuntamiento de Basauri y de Binaria 21, S.A.; y por el Oeste, con las parcela 3 y 4 de Binaria 21, S.A., (antes Logística XXI, S.A.) y Binaria 21, S.A., respectivamente.

El resto de la finca calificado como sistema general ferroviario queda reducido a la superficie de 24,89 m<sup>2</sup> y modificados sus linderos en cuanto al Sur, que linda con la parcela anteriormente descrita calificada como urbana:

Terreno resto de finca matriz sito en suelo calificado como sistema general ferroviario en el barrio de Azbarren de Basauri, con una superficie de 24,89 m<sup>2</sup>, que linda por al Norte, con el Ferrocarril de la Industrial a Azbarren, hoy sistema general ferroviario; al Este, con pertenecidos de Beicosalde-Goicoa, hoy sistema general ferroviario; por Sur, con terreno segregado finca 10 de la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J de Azbarren; y por Oeste, antes con camino carretil, hoy resto de finca matriz de la finca 3 de la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J de Azbarren destinado a sistema general ferroviario.



Los linderos han sido actualizados de acuerdo con lo señalado en el artículo 8.2 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

NATURALEZA: Terreno situado en Suelo Urbano de la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J, Azbarren, según lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Basauri.

CARGAS: La finca está libre de cargas, arrendamiento y cualquier otro tipo de gravámenes.

Tras la aprobación inicial se solicitará la expedición de certificación de títulos y cargas que previene el Reglamento de Gestión Urbanística, por estar incluida esta finca en la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J Azbarren del PGOU de Basauri.

CUANTÍA DEL DERECHO: 1.817,73 Unidades de aprovechamiento urbanístico, o el 7,45 % del total del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J Azbarren Plan General de Ordenación Urbana de Basauri, según la concreción del presente Proyecto de Reparcelación, una vez descontado el 15% de aprovechamiento que por atribución legal corresponde al Ayuntamiento de Basauri.

## FINCA 11 (Registral 314)

PROPIETARIO: Ayuntamiento de Basauri.

DESCRIPCIÓN REGISTRAL:

Parcela de terreno que perteneció a la casería titulada "Bescozalde-Goicoa" radicante en jurisdicción de la anteiglesia de Arrigorriaga, cuya parcela se halla al lado Oeste de la vía férrea de Bilbao a Durango; mide cinco mil novecientos sesenta y cinco metros cuadrados y linda por el Este, con la vía férrea, por el Sur, con propiedad de Don Pedro Zamacona, por el Norte, antes con la vía principal, hoy con la vía del Ferrocarril de Santander y por el Oeste, con terreno propiedad hoy de doña María Abrisqueta, Don Pedro Urquiza, Doña Josefa Alday y Doña Carmen Azcue. Sobre la misma se han levantado las siguientes edificaciones: Casa doble sin número titulada Soloarte, compuesta de sótano destinado a cuadra, planta baja y dos pisos altos, aquellas y estos divididos en habitaciones a derecha e izquierda, cada una de las cuales consta de tres alcobas, sala, cocina y retrete; mide ciento treinta y tres metros cuadrados y sesenta y cuatro decímetros y veinticinco centímetros y confina por todos sus lados con terreno propio teniendo su entrada y fachada principal al Sur. Y otra casa cuádruple, sin número denominada Echelusie, edificada a unos veinte y cinco metros de la anterior; consta de sótano sin división alguna, planta baja y un piso alto con ocho viviendas en total, distribuida cada una de ellas en tres alcobas, pasillo, cocina y retrete, mide doscientos veinte metros cuadrados y ochenta y cinco decímetros y cincuenta centímetros, tiene la fachada principal al sur y linda por los cuatro lados con terreno propio. Según reciente medición, 6.223,82 m<sup>2</sup>.

REFERENCIA CATASTRAL: Número fijo B0303424F / 0040102500

TÍTULO: Compra a Doña Rosa María Jimenez Sanz, Don Juan Miguel Zamacona Gros, Doña María Soledad Mulas Angulo, Don Joaquin Florencio Zamacona Bicarregui, Doña María Nieves Palomar Ojos-Negros, Don Javier Zamacona, Bicarregui, Doña María Victoria Pino Quintano, y Don Antonio Calcedo Solloa, y otros mediante escritura otorgada el siete de Septiembre de mil novecientos noventa, ante el notario Don José Miguel Sanza Amurrio.

INSCRIPCIÓN: Libro 26 de Arrigorriaga, Folio 198 vto., Finca 314, Inscripción 13<sup>a</sup>. Registro de la Propiedad nº 4 de Bilbao.

Se deberá solicitar en su momento del Sr. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD la inscripción de la finca de acuerdo con su extensión superficial real, al amparo de lo previsto en el artículo 8.1 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.

Igualmente se deberá solicitar la desaparición de la casa por haber desaparecido en fecha desconocida y no existir en la realidad.

Se deberá solicitar en su momento del Sr. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD su segregación a los fines de la reparcelación, al amparo de lo previsto en el artículo 7.3 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.

SEGREGACIÓN: Parte de la finca anteriormente descrita está incluida en la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J del Ayuntamiento de Basauri, concretamente la porción clasificada como suelo urbano que tiene la siguiente descripción:

Terreno identificado como finca 11 en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J de Basauri, de 6.131,66 m<sup>2</sup>, de forma prácticamente de prisma, que linda: por Norte, con resto de parcela finca matriz y sistema general ferroviario; por el Este, con la colindante Unidad de Ejecución 34.2 del Area J Azbarren y con la finca nº 12 de Binaria 21, S.A., (antes Logística XXI, S.A.); por el Sur, con acera pública de propiedad municipal, límite de la propia Unidad de Ejecución 34.1; y por el Oeste, con las parcelas 9 y 10 del Ayuntamiento de Basauri y las parcelas 4 y 6 de Binaria 21, S.A., y parcelas 5, 7 y 8 de Binaria 21, S.A., (antes Logística XXI, S.A.).

El resto de la finca calificado como sistema general ferroviario queda reducido a la superficie de 74,46 m<sup>2</sup> y modificados sus linderos en cuanto al Sur, que linda con la parcela anteriormente descrita calificada como urbana:

Terreno resto de finca matriz sito en suelo calificado como sistema general ferroviario en el barrio de Azbarren de Basauri, con una superficie de 74,46 m<sup>2</sup>, que linda por al Norte, antes con la vía del Ferrocarril de Santander, hoy sistema general ferroviario; al Este, con sistema general ferroviario; por Sur, con terreno segregado finca 11 de la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J de Azbarren; y por Oeste, sistema general ferroviario.

Se segrega igualmente una parcela de terreno de 17,70 m<sup>2</sup>, de suelo urbano incluido en la colindante Unidad de Ejecución 34.2, que linda al Norte, con sistema general ferroviario; Este, con el resto de finca matriz de la parcela 12, propiedad de Binaria 21, S.A., (antes Logística XXI, S.A.) incluido igualmente en la colindante Unidad de Ejecución 34.2; al Sur y al Oeste, con parcela 11 de la Unidad de Ejecución 34.1, propiedad del Ayuntamiento de Basauri.

Los linderos han sido actualizados de acuerdo con lo señalado en el artículo 8.2 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

**NATURALEZA:** Terreno situado en Suelo Urbano de la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J, Azbarren, según lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Basauri.

**CARGAS:** La finca está libre de cargas, arrendamiento y cualquier otro tipo de gravámenes.

Tras la aprobación inicial se solicitará la expedición de certificación de títulos y cargas que previene el Reglamento de Gestión Urbanística, por estar incluida esta finca en la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J Azbarren del PGOU de Basauri.U,

**CUANTÍA DEL DERECHO:** 7.091,98 Unidades de aprovechamiento urbanístico, o el 29,07 % del total del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J Azbarren Plan General de Ordenación Urbana de Basauri, según la concreción del presente Proyecto de Reparcelación, una vez descontado el 15% de aprovechamiento que por atribución legal corresponde al Ayuntamiento de Basauri.

## FINCA 12 (Registral 21.630)

PROPIETARIO: HARRI IPARRA S.A.

DESCRIPCIÓN REGISTRAL:

TERRENO EN EL BARRIO DE BIZKOTXALDE, que al igual que la finca matriz de donde procede, por cambio de la demarcación municipal, se halla en la actualidad en el término municipal de BASAURI, VIZCAYA. Ocupa una superficie aproximada de mil sesenta metros cuadrados (1.060 m<sup>2</sup>), y según reciente medición de 1.113 m<sup>2</sup>. Linda, al Norte, Sur y Oeste, igual que la finca de donde procede, y al Este, con resto de la finca de donde se segrega. Según reciente medición, 1.113,69 m<sup>2</sup>.

REFERENCIA CATASTRAL: Número fijo B0303419V / 0040102000

TÍTULO: Escritura pública de absorción, entre otras, de la titular BINARIA 21, S.A., autorizada por el notario de Bilbao Vicente María del Arenal Otero, con fecha 19 de septiembre de 2019, con el nº 1.671 de su protocolo.

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad núm. 4, al Tomo 1.151, Libro 368, Folio 215, Finca 21.630

Se deberá solicitar en su momento del Sr. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD la inscripción de la finca de acuerdo con su extensión superficial real, al amparo de lo previsto en el artículo 8.1 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.

Se deberá solicitar en su momento del Sr. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD su segregación a los fines de la reparcelación, al amparo de lo previsto en el artículo 7.3 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.

SEGREGACIÓN: Parte de la finca anteriormente descrita está incluida en la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J del Ayuntamiento de Basauri, concretamente la porción clasificada como suelo urbano que tiene la siguiente descripción:

Terreno identificado como finca 12 en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J de Basauri, de 694,25 m<sup>2</sup>, de forma irregular, que linda: por Norte, con resto de parcela finca matriz incluido en la colindante Unidad de Ejecución 34.2 del Area J Azbarren y parcela 11 propiedad del Ayuntamiento de Basauri; por el Este, con resto de parcela finca matriz incluido en la colindante Unidad de Ejecución 34.2 del Area J Azbarren y parcela 12 con la colindante Unidad de Ejecución 34.2 del Area J Azbarren y con la finca nº 12 propiedad de Binaria 21, S.A., (antes Logística XXI, S.A.); por el Sur, con acera pública de propiedad municipal, límite de la propia Unidad de Ejecución 34.1; y por el Oeste, con las parcela 11 del Ayuntamiento de Basauri.

El resto de la finca se corresponde con una parcela de terreno de 419,44 m<sup>2</sup>, de suelo urbano incluido en la colindante Unidad de Ejecución 34.2, que linda al Norte, con suelo perteneciente al ferrocarril; Este, con el resto de finca matriz de la parcela 13, propiedad de Binaria 21, S.A., (antes Logística XXI, S.A.) incluido igualmente en la colindante Unidad de Ejecución 34.2; al Sur y al Oeste, con parcela 11 de la Unidad de Ejecución 34.1, propiedad del Ayuntamiento de Basauri y la parcela 12 de la Unidad de Ejecución 34.1, propiedad de Binaria 21, S.A., (antes Logística XXI, S.A.).



Los linderos han sido actualizados de acuerdo con lo señalado en el artículo 8.2 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

NATURALEZA: Terreno situado en Suelo Urbano de la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J, Azbarren, según lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Basauri.

CARGAS: La finca está libre de cargas, arrendamiento y cualquier otro tipo de gravámenes.

Tras la aprobación inicial se solicitará la expedición de certificación de títulos y cargas que previene el Reglamento de Gestión Urbanística, por estar incluida esta finca en la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J Azbarren del PGOU de Basauri.

CUANTÍA DEL DERECHO: 802,98 Unidades de aprovechamiento urbanístico, o el 3,29 % del total del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J Azbarren Plan General de Ordenación Urbana de Basauri, según la concreción del presente Proyecto de Reparcelación, una vez descontado el 15% de aprovechamiento que por atribución legal corresponde al Ayuntamiento de Basauri.

## FINCA 13 (Registral 575)

PROPIETARIO: BINARIA 21 S.A.

DESCRIPCIÓN REGISTRAL:

TERRENO EN BASAURI, BARRIO DE BIZKOTXALDE, (antes Arrigorriaga), entre el ramal de los Ferrocarriles Vascongados el del Norte y el de la Industrial a Azbarren, que después de efectuada una segregación, tiene una superficie según Registro de dos mil cuatrocientos sesenta y dos metros y ochenta y cinco decímetros cuadrados (2.462,85) y según reciente medición, de 2.850 m<sup>2</sup>. Linda, al Norte, con el Ferrocarril de la Industrial a Azbarren, al Sur, con el del Norte, al Este, con talleres de la Fundación de Azbarren, y al Oeste, con finca que se segregó de éste, de mil sesenta metros cuadrados. Según reciente medición, 2.673,10 m<sup>2</sup>.

REFERENCIA CATASTRAL: B0303430U / 0040101900

TÍTULO: Compra a los cónyuges, Don Jaime Atrio San Miguel y Doña María Dolores Seara González, mediante escritura otorgada ante el Notario de Bilbao Don Antonio Ledesma García, el día veinticuatro de Junio de dos mil cuatro.

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad nº 4, al Tomo 30, Libro 17, Folio 77, Finca 575 de Arrigorriaga.

En la actualidad es propiedad de la sociedad mercantil HARRI IPARRA S.A., por escritura pública de absorción, entre otras, de la titular BINARIA 21, S.A., autorizada por el notario de Bilbao Vicente María del Arenal Otero, con fecha 19 de septiembre de 2019, con el nº 1.671 de su protocolo.

Se deberá solicitar del Sr. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD la consideración de tal circunstancia y la inscripción de los derechos, cargas y finca que se adjudique a la titular real de los terrenos al amparo de lo previsto en el artículo 13 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.

Se deberá solicitar en su momento del Sr. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD la inscripción de la finca de acuerdo con su extensión superficial real, al amparo de lo previsto en el artículo 8.1 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.

Se deberá solicitar en su momento del Sr. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD su segregación a los fines de la reparcelación, al amparo de lo previsto en el artículo 7.3 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.

SEGREGACIÓN: Parte de la finca anteriormente descrita está incluida en la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J del Ayuntamiento de Basauri, concretamente la porción clasificada como suelo urbano que tiene la siguiente descripción:

Terreno identificado como finca 13 en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J de Basauri, de 1.015,92 m<sup>2</sup>, de forma prácticamente rectangular, que linda: por Norte, con resto de parcela finca matriz; por el Este, con la colindante Unidad de Ejecución 34.2 del Area J Azbarren, suelo propiedad de Binaria 21, S.A., (antes Logística XXI, S.A.); por el Sur, con acera pública de propiedad municipal, límite de la propia Unidad de Ejecución 34.1; y por el Oeste, con la parcela 12 de Binaria 21, S.A., (antes Logística XXI, S.A.).

Terreno resto de finca matriz sito en suelo calificado como sistema general ferroviario en el barrio de Azbarren de Basauri, con una superficie de 74,46 m<sup>2</sup>, que linda por al Norte, antes con la vía del Ferrocarril de Santander, hoy sistema general ferroviario; al Este, con sistema general ferroviario; por Sur, con terreno segregado finca 11 de la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J de Azbarren; y por Oeste, sistema general ferroviario.

Se segrega igualmente una parcela de terreno de 1.654,25 m<sup>2</sup>, de suelo urbano incluido en la colindante Unidad de Ejecución 34.2, que linda al Norte, con resto de finca destinado a sistema general ferroviario; Este, con más suelo propiedad de Binaria 21, S.A., (antes Logística XXI, S.A.) incluido igualmente en la colindante Unidad de Ejecución 34.2; al Sur, con parcela 13 de la Unidad de Ejecución 34.1, propiedad de Binaria 21, S.A., (antes Logística XXI, S.A.); y al Oeste, con parcela 12 de la Unidad de Ejecución 34.1, propiedad de Binaria 21, S.A., (antes Logística XXI, S.A.).

El resto de la finca calificado como sistema general ferroviario queda reducido a la superficie de 2,93 m<sup>2</sup> y modificados sus linderos en cuanto al Sur, que linda con la parcela anteriormente descrita calificada como urbana y por el resto de los vientos con sistema general ferroviario.

Los linderos han sido actualizados de acuerdo con lo señalado en el artículo 8.2 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

NATURALEZA: Terreno situado en Suelo Urbano de la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J, Azbarren, según lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Basauri.

CARGAS: La finca está libre de cargas, arrendamiento y cualquier otro tipo de gravámenes.

Tras la aprobación inicial se solicitará la expedición de certificación de títulos y cargas que previene el Reglamento de Gestión Urbanística, por estar incluida esta finca en la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J Azbarren del PGOU de Basauri.U.

CUANTÍA DEL DERECHO: 1.175,03 Unidades de aprovechamiento urbanístico, o el 4,82 % del total del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J Azbarren Plan General de Ordenación Urbana de Basauri, según la concreción del presente Proyecto de Reparcelación, una vez descontado el 15% de aprovechamiento que por atribución legal corresponde al Ayuntamiento de Basauri.

## FINCA 16 (Sin registrar)

PROPIETARIO: ETS Eusko Trenbide Sarea.

DESCRIPCIÓN REGISTRAL:

Parcela de terreno de forma irregular casi triangular, de 19,47 m<sup>2</sup>, que pertenece al ramal ferroviario de Basaurto-Ariz de la línea Santander-Bilbao, y que linda al Norte con los terrenos de la línea ferrea de la que se segrega; al Este con la Unidad de Ejecución 34.2; al Sur y al Oeste, con la finca 13 antes descrita.

REFERENCIA CATASTRAL: N9434559Q / 00302005

TÍTULO: Perteneía en pleno dominio al patrimonio de ferrocarriles de vía estrecha (FEVE), posteriorenente ADIF. En la actualidad Eusko Trenbide Sarea por transferencia efectuada mediante acuerdo de la Comisión Mixta de Transferencias Estado – Comunidad Autónoma del País Vasco sobre traspaso de las funciones y servicios de la Administración del Estado en materia de ferrocarriles y transporte ferroviario en relación con las líneas ferroviarias Basuri Hospital – Ariz e Irauregi – Lutxana – Barakaldo, (BOPV nº 240, de 14 de diciembre de 2018).

INSCRIPCIÓN: No consta su inscripción registral.

Se deberá solicitar en su momento del Sr. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD la inscripción de la finca de acuerdo con su extensión superficial real, al amparo de lo previsto en el artículo 8.1 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.

NATURALEZA: Terreno situado en Suelo Urbano de la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J, Azbarren, según lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Basauri.

CARGAS: La finca está libre de cargas, arrendamiento y cualquier otro tipo de gravámenes.

Tras la aprobación inicial se solicitará la expedición de certificación de títulos y cargas que previene el Reglamento de Gestión Urbanística, por estar incluida esta finca en la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J Azbarren del PGOU de Basauri.

CUANTÍA DEL DERECHO: 22,52 Unidades de aprovechamiento urbanístico, o el 0,09 % del total del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J Azbarren Plan General de Ordenación Urbana de Basauri, según la concreción del presente Proyecto de Reparcelación, una vez descontado el 15% de aprovechamiento que por atribución legal corresponde al Ayuntamiento de Basauri.

## FINCA 35 (Sin registrar)

PROPIETARIO: Ayuntamiento de Basauri.

DESCRIPCIÓN REGISTRAL:

Parcela de terreno con forma alargada y traza semicircular, que ocupa una superficie de 19.443 m<sup>2</sup>, identificada como finca B del parcelario del expediente de expropiación forzosa para la ocupación urgente de bienes afectados por el proyecto de las obras de Ronda de Uríbarri, Fase I, y Ramal de Bizkotxalde, Fase II, que linda al Norte, con terrenos propiedad del Ayuntamiento de Basauri, terrenos de la familia Arteaga, camino vevinal de Bizkotxalde a Azbarren, terrenos del Ayuntamiento de Basauri, terrenos de D. Jaime Atrio, vivienda colectiva de varios propietarios, terrenos de la familia Mardaraz y Ormaeche y terrenos de FEVE; Este, con resto de finca de donde se segrega, terrenos de FEVE y terrenos de D<sup>a</sup> Beatriz Murga; al Sur, con resto de finca de donde se segrega; y Oeste, con terrenos propiedad del Ayuntamiento de Basauri.

REFERENCIA CATASTRAL: Número fijo 0040200100

TÍTULO: Acta de ocupación formalizada entre el Ayuntamiento de Basauri y el Gobierno Vasco en fecha 19 de noviembre de 1997 y acta de pago de justiprecio formalizada en fecha 29 de noviembre de 1993.

INSCRIPCIÓN: No consta su inscripción registral.

Se deberá solicitar en su momento del Sr. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD la inscripción de la finca de acuerdo con su extensión superficial real, al amparo de lo previsto en el artículo 8.1 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.

SEGREGACIÓN: Parte de la finca anteriormente descrita está incluida en la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J del Ayuntamiento de Basauri, concretamente la porción clasificada como suelo urbano que tiene la siguiente descripción:

Terreno identificado como finca 35 en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J de Basauri, de 4.020,80 m<sup>2</sup>, de forma alargada que linda por todos los vientos de la parcela matriz de la que se segrega, siendo en la realidad al Norte, con vial que una la ronda de Uribarri con la calle Kantabria; al Este, con Ronda de Uribarri; por Sur, con escaleras que unes la calle León con la calle Kantabria; y por Oeste, con vial que una la ronda de Uribarri con la calle Kantabria.

Valoración: 385.437,79 €.

El resto de la finca matriz, suelo destinado a viales y espacios públicos, en el barrio de Azbarren de Basauri, con una superficie de 15.422,20 m<sup>2</sup>, que linda al Norte, con terrenos propiedad del Ayuntamiento de Basauri, terrenos de la familia Arteaga, camino vevinal de Bizkotxalde a Azbarren, terrenos del Ayuntamiento de Basauri, terrenos de D. Jaime Atrio, vivienda colectiva de varios propietarios, terrenos de la familia Mardaraz y Ormaeche y terrenos de FEVE; Este, con resto de finca de donde se segrega, terrenos de FEVE y terrenos de D<sup>a</sup> Beatriz Murga; al Sur, con resto de finca de donde se segrega; y Oeste, con terrenos propiedad del Ayuntamiento de Basauri, e interiormente con la parcela objeto de segregación.



Los linderos han sido actualizados de acuerdo con lo señalado en el artículo 8.2 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

NATURALEZA: Terreno situado en Suelo Urbano de la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J, Azbarren, según lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Basauri.

CARGAS: La finca está libre de cargas, arrendamiento y cualquier otro tipo de gravámenes.

Tras la aprobación inicial se solicitará la expedición de certificación de títulos y cargas que previene el Reglamento de Gestión Urbanística, por estar incluida esta finca en la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J Azbarren del PGOU de Basauri.

CUANTÍA DEL DERECHO: 4.650,52 Unidades de aprovechamiento urbanístico, o el 19,06 % del total del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J Azbarren Plan General de Ordenación Urbana de Basauri, según la concreción del presente Proyecto de Reparcelación, una vez descontado el 15% de aprovechamiento que por atribución legal corresponde al Ayuntamiento de Basauri.



## FINCA DOMINIO PÚBLICO

### FINCA 24 A

PROPIETARIO: Ayuntamiento de Basauri.

DESCRIPCIÓN REGISTRAL:

Parcela de terreno lote número 3, de formar irregular, con una superficie de 447,78 m2, que linda al Norte, con terreno propiedad de D<sup>a</sup> Beatriz Murga; al Este, con lote número 4; al Sur, con resto de finca matriz; y al Oeste, con lote número 2.

En la esta UE 34.1, se incluye una superficie de 228,39 m2. No es precisa su segregación ni su aportación, dado que por su carácter demanial y su adquisición a título gratuito no genera aprovechamiento urbanístico alguno.

REFERENCIA CATASTRAL: Número fijo 0120601300

TÍTULO: Escritura pública de cesión unilateral otorgada por Ruiperez Construcciones S.A. el 23 de febrero de 1994, ante el notario de Basauri D. José Antonio Sanza Amurrio, con el nº 178 de protocolo. Aceptada dicha cesión por el Ayuntamiento de Basauri en sesión plenaria celebrada el día 26 de diciembre de 1995.

INSCRIPCIÓN: No consta su inscripción registral.

Notas.-

## **19.- Parcelas resultantes y adjudicaciones**

Privadas con edificabilidad urbanística:

**Parcela NJ 1**, de forma sensiblemente rectangular, con una superficie de 1.050,00 m<sup>2</sup>, paralela al vial denominado Ramal de Bizkotzalde, linda al Norte, Sur y Oeste, con espacios libres peatonales, y al Este, además con la parcela edificable NJ 2, con uso residencial y destinada a la promoción de 40 viviendas protegidas.

Titularidad: Ayuntamiento de Basauri, 7,19 % en correspondencia a parte de los terrenos de la finca aportada nº 1, en concreto el 73,96% de la misma. Igualmente, Ayuntamiento de Basauri, 20,74 %, en correspondencia a la finca aportada nº 2. Y finalmente, el resto, esto es, 72,07 %, en correspondencia al 15 % de edificabilidad urbanística que le corresponde por atribución legal, a título gratuito y libre de cargas de urbanización.

Valoración: Esta parcela se valora en 1.261.722,98 €.

**CARGAS:** Esta parcela queda afecta al pago del saldo que presente en la Liquidación definitiva de la Cuenta del proyecto, 239.470,33 €, concretándose en esta ficha el importe que le corresponde en el Saldo de la Cuenta de Liquidación Provisional de la Reparcelación, y la cuota que se le atribuye en el Pago de la Liquidación definitiva por los Gastos de Urbanización y los demás del Proyecto.

Esta afección no surtirá efectos respecto de eventuales acreedores hipotecarios que inscriban su derecho con posterioridad a la inscripción de la finca, cuando la hipoteca tenga por finalidad asegurar los créditos concedidos para financiar la realización de las obras de urbanización o de edificación, siempre que, en este último caso, la obra de urbanización quede garantizada en su totalidad, todo ello al amparo de lo dispuesto por el apartado 4 del citado artículo 19 del Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de Julio. Asimismo, esta nota de afección podrá cancelarse cuando la obra de urbanización haya sido debidamente asegurada mediante la presentación de avales bancarios u otro tipo de garantías admitidas por la legislación urbanística.

**Parcela NJ 2**, de forma sensiblemente rectangular, con una superficie de 1.872,00 m<sup>2</sup>, paralela al vial Ronda de Uribarri, linda al Norte y Sur, con espacios libres peatonales, al Este, con la parcela edificable NJ AD, y al Oeste, con la parcela edificable NJ 1 y espacios libres peatonales, con uso residencial y destinada a la promoción de 40 viviendas protegidas.

Titularidad: Harri Iparra, S.A., 2,4064 % en correspondencia a parte de los terrenos de la finca aportada nº 1, en concreto el 26,04% de la misma, en concepto de exceso de adjudicación. Harri Iparra, S.A., 4,0295 % en correspondencia a la finca aportada nº 3. Harri Iparra, S.A., 36,2109 %, en correspondencia a la finca aportada nº 4. Harri Iparra, S.A., 2,9041 %, en correspondencia a la finca aportada nº 5. Harri Iparra, S.A., 2,9673 %, en correspondencia a la finca aportada nº 6. Harri Iparra, S.A., 3,3168 %, en correspondencia a la finca aportada nº 7. Harri Iparra, S.A., 4,2899 %, en correspondencia a la finca aportada nº 8. Harri Iparra, S.A., 6,4019 % en correspondencia a parte de los terrenos de la finca aportada nº 9, concretamente el 44,88 % de la misma. Harri Iparra, S.A., 0,002 % en correspondencia a parte de los terrenos de la finca aportada nº 10, concretamente el 0,001 % de la misma. Harri Iparra, S.A., 15,0411 %, en correspondencia a la finca aportada nº 12. Harri Iparra, S.A., 22,0101 %, en correspondencia a la finca aportada nº 13. Harri Iparra, S.A., 0,4218 % en correspondencia a los terrenos de la finca aportada nº 16, en concepto de exceso de adjudicación.

Valoración: Esta parcela se valora en 1.287.580,17 €.

**CARGAS:** Esta parcela queda afecta al pago del saldo que presente en la Liquidación definitiva de la Cuenta del proyecto, 901.632,61 € más 30.018,37 €, esto es 931.650,98 €, concretándose en esta ficha el importe que le corresponde en el Saldo de la Cuenta de Liquidación Provisional de la Reparcelación, y la cuota que se le atribuye en el Pago de la Liquidación definitiva por los Gastos de Urbanización y los demás del Proyecto.

Esta afección no surtirá efectos respecto de eventuales acreedores hipotecarios que inscriban su derecho con posterioridad a la inscripción de la finca, cuando la hipoteca tenga por finalidad asegurar los créditos concedidos para financiar la realización de las obras de urbanización o de edificación, siempre que, en este último caso, la obra de urbanización quede garantizada en su totalidad, todo ello al amparo de lo dispuesto por el apartado 4 del citado artículo 19 del Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de Julio. Asimismo, esta nota de afección podrá cancelarse cuando la obra de urbanización haya sido debidamente asegurada mediante la presentación de avales bancarios u otro tipo de garantías admitidas por la legislación urbanística.

Sobre esta parcela además se trasladan todas las cargas existentes en el momento de la reparcelación sobre las fincas aportadas por Harri Iparra, S.A.

**Parcela NJ 3**, de forma sensiblemente rectangular, con una superficie de 1.836,00 m<sup>2</sup>, paralela a vial de nueva creación junto sistema general ferroviario, linda al Norte, Sur y Oeste, con espacios libres peatonales, y al Este con la parcela edificable NJ 4, con uso residencial y destinada a la promoción de 72 viviendas protegidas.

Titularidad: Ayuntamiento de Basauri, 14,7646 % en correspondencia a parte de los terrenos de la finca aportada nº 10, en concreto el 67,583 % de la misma. Igualmente, Ayuntamiento de Basauri, 85,2474 %, en correspondencia a la finca aportada nº 11, en concreto un 100,000 % de la misma.

Valoración: Esta parcela se valora en 2.150.422,25 €.

**CARGAS:** Esta parcela queda afecta al pago del saldo que presente en la Liquidación definitiva de la Cuenta del proyecto, 1.405.239,60 €, concretándose en esta ficha el importe que le corresponde en el Saldo de la Cuenta de Liquidación Provisional de la Reparcelación, y la cuota que se le atribuye en el Pago de la Liquidación definitiva por los Gastos de Urbanización y los demás del Proyecto.

Esta afección no surtirá efectos respecto de eventuales acreedores hipotecarios que inscriban su derecho con posterioridad a la inscripción de la finca, cuando la hipoteca tenga por finalidad asegurar los créditos concedidos para financiar la realización de las obras de urbanización o de edificación, siempre que, en este último caso, la obra de urbanización quede garantizada en su totalidad, todo ello al amparo de lo dispuesto por el apartado 4 del citado artículo 19 del Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de Julio. Asimismo, esta nota de afección podrá cancelarse cuando la obra de urbanización haya sido debidamente asegurada mediante la presentación de avales bancarios u otro tipo de garantías admitidas por la legislación urbanística.

**Parcela NJ 4**, de forma sensiblemente rectangular, con una superficie de 1.495,00 m<sup>2</sup>, paralela a vial de nueva creación junto sistema general ferroviario, linda al Norte y Sur, con espacios libres peatonales; al Este, con la UE 34.2; y al Oeste, con la parcela edificable NJ 3, con uso residencial y destinada a la promoción de 48 viviendas protegidas.

Titularidad: Ayuntamiento de Basauri, 7,42 % en correspondencia a parte de los terrenos de la finca aportada nº 9, en concreto el 55,12 % de la misma. Igualmente, Ayuntamiento de Basauri, 10,41 %, en correspondencia a parte de la finca aportada nº 10, en concreto el 32,416 %. Y finalmente, el resto, esto es, 82,17 %, en correspondencia a la finca aportada nº 16.

Valoración: Esta parcela se valora en 1.442.436,52 €.

CARGAS: Esta parcela queda afecta al pago del saldo que presente en la Liquidación definitiva de la Cuenta del proyecto, 955.841,12 €, concretándose en esta ficha el importe que le corresponde en el Saldo de la Cuenta de Liquidación Provisional de la Reparcelación, y la cuota que se le atribuye en el Pago de la Liquidación definitiva por los Gastos de Urbanización y los demás del Proyecto.

Esta afección no surtirá efectos respecto de eventuales acreedores hipotecarios que inscriban su derecho con posterioridad a la inscripción de la finca, cuando la hipoteca tenga por finalidad asegurar los créditos concedidos para financiar la realización de las obras de urbanización o de edificación, siempre que, en este último caso, la obra de urbanización quede garantizada en su totalidad, todo ello al amparo de lo dispuesto por el apartado 4 del citado artículo 19 del Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de Julio. Asimismo, esta nota de afección podrá cancelarse cuando la obra de urbanización haya sido debidamente asegurada mediante la presentación de avales bancarios u otro tipo de garantías admitidas por la legislación urbanística.

#### De dominio público

Para su cesión gratuita al Ayuntamiento de Basauri y su destino a vialidad, zonas verdes y espacios libres, se configuran la siguiente parcela de dominio público, de acuerdo con el artículo 45.1.a) de la Ley 2/2006 de 30 de Junio de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco:

**Resto de espacios de dominio público**, con una extensión superficial de 11.095 m<sup>2</sup>, de forma irregular, que linda al Norte, parcelas segregadas de las parcelas aportadas 1, propiedad del Ayuntamiento de Basauri, 3 propiedad Binaria 21 S.A. (antes ZAD Logística XXI SA), 10, propiedad del Ayuntamiento de Basauri, 11, propiedad del Ayuntamiento de Basauri, y 13, propiedad Binaria 21 S.A. (antes ZAD Logística XXI SA), y terrenos del ferrocarril, actualmente ETS, Eusko Trenbide Sarea; por el Este, con la UE 34.2, con parcela segregadas de las parcelas aportadas 12, propiedad Binaria 21 S.A. (antes ZAD Logística XXI SA), 13, propiedad Binaria 21 S.A. (antes ZAD Logística XXI SA), y 16; ETS, Eusko Trenbide Sarea, por el Sur, con terreno de dominio público municipal correspondiente a la acera y vial de la Ronda de Uribarri; y al Oeste, con terreno de dominio público municipal correspondiente a la acera y vial de la calle Matxitxako. Interiormente linda con las parcelas edificables NJ 1, NJ2, NJ3, NJ 4 y NJ AD.

Valoración: Esta parcela se valora en 205.257,50 € (11.095 m<sup>2</sup> x 18,50 €/m<sup>2</sup>) teniendo en cuenta su carácter de dominio público y su dedicación a dotaciones igualmente públicas.

Para su cesión gratuita al Ayuntamiento de Basauri se configura la siguiente parcela de dominio público, de acuerdo con el artículo 81.3 de la Ley 2/2006 de 30 de Junio de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco:



**Parcela NJ AD**, de forma sensiblemente rectangular, con una superficie de 809 m<sup>2</sup>, paralela al vial Ronda de Uribarrí, destinada a la promoción de 24 alojamientos dotacionales, que linda al Norte, Este y Sur, con espacios libres peatonales; y al Oeste con la parcela edificable NJ 2.

Valoración: Esta parcela se valora en 77.551,53 €, teniendo en cuenta su carácter dotacional público t de acuerdo con lo señalado en el Convenio suscrito, con fecha 5 de febrero de 2020, por el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco y el Ayuntamiento de Basauri, para la promoción de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales en el Area J, Azbarren del municipio de Basauri.

En Basauri, a 25 de febrero de 2020

ARQUITECTO DEL AYUNTAMIENTO DE BASAURI	DIRECTOR GERENTE DE BIDEBI BASAURI S.L.
Fdo.: Asier ODRIOZOLA ODRIOZOLA	Fdo.: Pedro RODRIGUEZ TOYOS

RELACION DE PLANOS		
Nº	Denominación	Escala
001	Situación	1: 5000
002	Ordenación UE 34	1:1500
003	Ordenación UE 34.1	1:1500
004	Gestión UE 34.1 y UE 34.2	1:1500
005	Parcelas aportadas	1:1500
006	Superpuesto a parcelas aportadas	1:1500
007	Parcelas resultantes	1:1500