

BENETAKO KOPIA, Egiaztatze Kode Seguruaren bidez egiazta daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección: <https://udalnegotioa.araba.eus/barrundia/validacionDoc?entidad=BARRUNDIA> j0144708b0360d0a3d207e92d30a091ba



# PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-9 DE GEBARA. AYUNTAMIENTO DE BARRUNDIA



## I.- MEMORIA

### 1.- PROMOTOR

Promueve el presente Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-9 de Gebara D. [REDACTED], titular del DNI [REDACTED], domiciliado en la c/ [REDACTED].

El promotor ostenta el 100% del suelo privado adscrito a la Unidad de Ejecución por su condición de propietario de la finca registral 8.270 del Registro de la Propiedad nº 1 de Vitoria-Gasteiz.



Conforme a medición realizada al efecto, la superficie total de la Unidad de Ejecución es de 3.234,80 m<sup>2</sup>.

## 2.- AUTOR DEL PROYECTO

[REDACTED], **Abogado** colegiado 0388 del ICA de Álava, DNI [REDACTED] con domicilio profesional en [REDACTED]

Los planos están autorizados por la firma de la Arquitecta Superior [REDACTED], Arquitecta colegiada COAVN 4.055, DNI [REDACTED], con domicilio profesional en la [REDACTED]

## 3.- OBJETIVO

1.- Es objeto del Presente Proyecto de Reparcelación el desarrollo de la Unidad de Ejecución UE-9 de la localidad de Gebara.

La Unidad de Ejecución proviene de las Normas Subsidiarias de Barrundia, aprobadas definitivamente por la Orden Foral 958, de 23 de octubre de 2002, del Diputado de Medio Ambiente y Urbanismo, que entraron en vigor mediante la Orden Foral 511/2003, de 22 de mayo, de aceptación del cumplimiento de las condiciones impuestas en la Orden Foral anterior.

2.- Constituye el objeto del presente Proyecto de Reparcelación la distribución equitativa entre los propietarios de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística prevista para la Unidad de Ejecución, y concretar los derechos y obligaciones a los que resultan obligados, si bien al tratarse de propietario único, la totalidad de beneficios y cargas se concentran en éste.

3.- Normativa de aplicación:

- RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo de la CAPV.
- Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.



- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, en la parte que está vigente.
- RD 1093/1997 de 4 de julio por el que se aprueba el Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.
- Orden Foral 511/2003, de 22 de mayo, de aceptación del cumplimiento de las condiciones impuestas en la Orden Foral 958, de 23 de octubre de 2002, del Diputado de Medio Ambiente y Urbanismo para el Ayuntamiento de Barrundia.
- Estudio de Detalle, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Barrundia con fecha 6 de marzo de 2015 (BOTH A de 17 de marzo de 2025 n° 31).

4.- Principales determinaciones del Proyecto de Reparcelación:

1. Descripción de las propiedades antiguas, según los títulos aportados, e identificación de sus titulares.
2. Descripción de las fincas resultantes-incluyendo, en su caso, las que corresponden a la administración actuante, adjudicataria del 15 % del aprovechamiento, titulares a quienes se adjudiquen y concepto en que lo fueren. Se expresará respecto de cada finca la correspondencia con la aportada 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.
3. Localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establece el planeamiento.
4. Compensaciones en metálico por diferencias en las adjudicaciones.

**4.- DETERMINACIONES SUSTANCIALES DEL PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA.**

Si bien el ámbito carece de Ficha de Ordenación, en aplicación de la Ordenanza SUR-1 de las NNSS se establecen las siguientes condiciones urbanísticas para su desarrollo: las siguientes determinaciones:



<b>USO DOMINANTE</b>	Residencial
<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA</b> (Referida a la superficie bruta de la parcela)	0,40 M <sup>2</sup> / M <sup>2</sup> .
<b>INTERVENCIONES PERMITIDAS:</b> NUEVA PLANTA	2 Viviendas
<b>PARAMETROS URBANÍSTICOS:</b> PARCELA BRUTA MÍNIMA: LINEA DE CIERRE DE PARCELA. LINEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN. ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE.	S.U.R.-1 1.000 M <sup>2</sup> . Según plano de alineaciones 3 M. de cierre de parcela 7,50 M. (B+1+BC)
<b>CESIONES OBLIGATORIAS:</b> SISTEMAS LOCALES.	S.L.C.: Calle.
<b>CARGAS DE URBANIZACIÓN:</b> LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.	

Por su parte el Estudio de Detalle crea un nuevo viario paralelo al lindero norte que proporciona el frente mínimo necesario -20 metros- para delimitar dos parcelas residenciales, dado que la configuración actual de la parcela no permite el frente mínimo determinado por las NNSS. Cada una de estas parcelas albergará las dos viviendas que posibilita el planeamiento.

Se ordena igualmente la localización de una parcela destinada a zona Verde en el extremo suroeste del ámbito, que, junto con el viario de nueva creación, será objeto de cesión al Ayuntamiento.

Determinaciones del planeamiento a tener en cuenta en la reparcelación:

1.- Alineaciones de la edificación.

Se mantienen todas las separaciones de los edificios a linderos propuestas por las NNSS.

2.- Accesos peatonales desde el exterior.

Un acceso por cada parcela desde la calle Mayor y el viario V2.

3.- Rampa de acceso rodado.

Se plantea un único acceso rodado a través del viario V2.





BENETAKO KOPIA. Egiaztatze Kode Seguruaren bidez egiaztatu dilaitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección: <https://udalategoliza.araba.eus/barrundia/validacion/Doc/?entidad=BARRUNDIA>  
j0144708b0360d0a3d207e92d30a091ba

La mayor parte de la superficie se desarrolla en una explanada elevada respecto de los ejes viarios.

Conforme a la medición topográfica realizada al efecto y ajustes catastrales de la parcela, la Unidad de Ejecución cuenta con una superficie total de 3.234,80 m<sup>2</sup>, conformados por 3.012,69 m<sup>2</sup> de la parcela catastral 75 del polígono 3, y otros 222,11 m<sup>2</sup> correspondientes al vial público, superficies que suponen el 100% del ámbito.

La superficie de 222,11 m<sup>2</sup> se corresponde con una sección de la calle Mayor, que fue previamente cedida y urbanizada.

La parcela catastral 75, de una superficie total de 3.107,69 m<sup>2</sup>, no está afecta en su totalidad a la Unidad de Ejecución, quedando fuera de la misma 95 m<sup>2</sup>.

La superficie de vial aportada a la Unidad de Ejecución y la superficie de reemplazo, son las mismas.

**6.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS.**

Los propietarios de las fincas aportadas y la administración actuante son los siguientes:

- 1.- [Redacted], domiciliada en [Redacted].
  
- 2.- [Redacted], titular del DNI [Redacted], domiciliado en la [Redacted].

Administración actuante, el Ayuntamiento de Barrundia.

**7.- PARCELAS APORTADAS.**

Nº	Propietario	Parcela registral	Parcela catastral	Superficie m <sup>2</sup>
1	[Redacted]	8270 (afecta parte)	75-3	3.012,69
2	[Redacted]	--	--	222,11
				<b>3.234,80</b>



BENETAKO KOPIA. Egiazatze Kode Seguruaren bidez egiazta dallekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección:  
<https://udalenegoitza.araba.eus/barrundia/validacion/Doc/?entidad=BARRUNDIA>  
 j0144708b0360d0a3d207e92d30a091ba

## 8.- CRITERIOS DE COMPENSACIÓN.

1.- Tratándose de propietario único, el Proyecto de Reparcelación se limita a expresar la localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establece el planeamiento, así como la localización de las parcelas edificables resultantes y de las cesiones de aprovechamiento lucrativo a favor del Ayuntamiento de Barrundia como consecuencia de su participación legalmente reconocida en las plusvalías generadas por la actividad urbanística.

2.- Igualmente procede adjudicar al Ayuntamiento el aprovechamiento de cesión del 15 por 100, si bien como no hay posibilidad de que se le adjudique una parcela de resultado independiente, (art. 44.6 LSU), se compensa en dinero, conforme al siguiente cálculo:

DATOS	GEBARA UE-9
Superficie de parcela	3.012,79
Edificabilidad máxima total	0,40
Edificabilidad residencial máxima	1.205,12
Edificabilidad otros usos	
Valor unitario	75,00
Valor parcela s/Ponencia de Valores	225.959,25
Valor catastral	160.431,07
Superficie construida anterior	0,00
Edificabilidad materializada	0,0000%
Coefficiente ponderación usos anterior	0,7671
Valor ponderado aprov. anterior	0,00
Superficie construida final	1.205,12
Edificabilidad materializada	100,0000%
Coefficiente ponderación usos final	1,0000
Valor ponderado aprov. final	225.959,25
Incremento valor (final-anterior)	225.959,25
Valor cesión 15% incremento	33.893,89

Por lo que la monetización de la cesión se evalúa en 33.893,89 €.



3.- Tras la aprobación del Proyecto de Reparcelación, no es necesaria la presentación de otros instrumentos de desarrollo, salvo el Proyecto de Urbanización.

### **9.- GASTOS DE URBANIZACIÓN.**

De conformidad con la evaluación económica prevista para los gastos de urbanización, está prevista la inversión SESENTA MIL EUROS (60.000-€).

Estos gastos de urbanización comprenden todos los que con arreglo a los artículos 58 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística han de ser sufragados por los propietarios de la Unidad de Ejecución.

### **10.- OTROS INTERESADOS**

No existen otros interesados que deban ser citados.



## II.- RELACIÓN DE FINCAS APORTADAS.

### PARCELA NÚMERO UNO.-

#### Propietario.-

D. [REDACTED]  
 titular del DNI [REDACTED], domiciliado en la [REDACTED].

#### Descripción Registral.-

FINCA Nº: 8.270

*Urbana: parcela solar, sita en la calle Mayor número dos, en el pueblo de Guevara, Ayuntamiento de Barrundia, Álava, que mide, dos mil novecientos noventa y tres metros y noventa y cuatro decímetros cuadrados, y linda: Norte, polígono 3, parcela 68 de [REDACTED]; Sur, polígono 3, parcela 79 de la [REDACTED] y polígono 3, parcela 74 de [REDACTED]; Este, polígono 3, parcela 68 de [REDACTED] y polígono 3, parcela 103 de D. [REDACTED]; y oeste, calle.*

En la actualidad, según reciente medición realizada para el presente Proyecto de Reparcelación, la finca tiene una superficie de 3.107,69 m<sup>2</sup>, de los que únicamente 3.012,69 están incluidos en la Unidad de Ejecución.

**Referencia catastral:** 0013-0003-0075-0001-0001.

**Inscripción** Registro de la Propiedad de Vitoria Número Uno, al Tomo 4925, Libro 110, folio 111, Finca número 8.270, inscripción 1ª. CRU 01011000748006.

**Título:** le pertenece el 100% del pleno dominio con carácter privativo por título de herencia, mediante escritura pública autorizada por el notario D. Fernando Ramos Alcázar de 30 de agosto de 2013.

**Cargas:** libre de ellas, salvo afecciones fiscales.



### Segregación.

De conformidad con la delimitación de la Unidad de Ejecución, de la parcela anteriormente descrita únicamente está afecta a la misma una superficie de 3.012,69 metros cuadrados, por lo que se segrega para incorporar al presente Proyecto de Reparcelación la siguiente parcela:

*Urbana: parcela solar, sita en la calle Mayor número dos, en el pueblo de Guevara, Ayuntamiento de Barrundia, Álava, que mide 3.012,69 metros cuadrados, y linda: Norte, polígono 3, parcela 68 de [REDACTED], y resto de finca matriz; Sur, polígono 3, parcela 79, y parcela 951, polígono 3; Este, polígono 3, parcela 68, polígono 3, parcela 103, y resto de finca matriz; y oeste, calle.*

De lo anterior resulta el siguiente resto de finca matriz:

*Urbana en Gebara. Tiene una extensión superficial de 95 m2, y linda: Norte, Sur y Este, con parcela 103 del polígono 3; y oeste, con polígono 3, parcela 68 y con finca segregada.*

### PARCELA NÚMERO DOS.-

#### Propietario.-

[REDACTED], domiciliada en [REDACTED].

#### Descripción Registral.-

*Tramo de vía Pública de 222,11 m2, que forma parte de la c/ Mayor, que linda al norte, sur y oeste, con la propia vía; y al este, con parcelas catastrales 1, 39A y 40 del polígono 4; y oeste, con parcela catastral 75 del polígono 3.*

**Referencia catastral:** sin referencia.

**Título:** Titularidad pública, por posesión inmemorial.

**Inscripción:** no consta inscrita.

**Cargas:** sin cargas.



### III.-RELACIÓN DE FINCAS RESULTANTES

#### **1.- PARCELA RESULTANTE NÚMERO UNO**

#### **DENOMINACIÓN RU-1**

#### **Adjudicatario.-**

**D.** [REDACTED],  
titular del DNI [REDACTED], domiciliado en la [REDACTED].

#### **Descripción.-**

Urbana, parcela residencial de forma trapezoidal, de 1.322,92 metros cuadrados de superficie, que linda: norte, con vía pública de nueva creación VL-2 (parcela resultante nº tres), y con parcela catastral 68, polígono 3; sur, con parcela catastral 951 del polígono 3; este, con parcela residencial RU-2, resultante 2 de esta reparcelación, y vía pública de nueva creación VL-2, parcela resultante nº tres.

En dicha parcela el planeamiento prevé la construcción de una vivienda unifamiliar y conforme al planeamiento vigente le corresponde una edificabilidad residencial máxima de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s (635,73 m<sup>2</sup>t).

#### **Título.-**

En virtud de adjudicación en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-9 de Gebara, aprobado por el Ayuntamiento de Barrundia, y por subrogación real del 52,76 % de la Parcela aportada número 1.

#### **Gravámenes.-**

La finca se encuentra afectada al pago de los gastos de urbanización la Unidad de Ejecución UE-9 de la localidad de Gebara, como carga real, en la suma de 31.656,00 Euros, correspondiéndole el 52,76 % de la Cuenta de Liquidación de la Unidad de Ejecución.

**2.- PARCELA RESULTANTE NÚMERO DOS****DENOMINACIÓN RU-2****Adjudicatario.-**

D. [REDACTED]  
titular del DNI [REDACTED], domiciliado en la c/ [REDACTED].

**Descripción.-**

Urbana, parcela residencial de forma rectangular, de 1.184,34 metros cuadrados de superficie, que linda: norte, con vía pública de nueva creación VL-2, parcela resultante nº tres de esta reparcelación; sur, con parcelas catastrales 79 y 951 del polígono 3; este, con parcela residencial RU-1, número uno de esta reparcelación, y vía pública de nueva creación VL-2, parcela resultante nº tres de esta reparcelación; y oeste, con parcela ZV destinada a zona verde, número 4 de esta reparcelación.

En dicha parcela el planeamiento prevé la construcción de una vivienda unifamiliar y conforme al planeamiento vigente le corresponde una edificabilidad residencial máxima de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s (569,45 m<sup>2</sup>t).

**Título.-**

En virtud de adjudicación en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-9 de Gebara, aprobado por el Ayuntamiento de Barrundia, y por subrogación real del 47,24 % de la Parcela aportada número 1.

**Gravámenes.-**

La finca se encuentra afectada al pago de los gastos de urbanización la Unidad de Ejecución UE-9 de la localidad de Gebara, como carga real, en la suma de 28.344,00 Euros, correspondiéndole el 47,24 % de la Cuenta de Liquidación de la Unidad de Ejecución.



### 3.- PARCELA RESULTANTE NÚMERO TRES

**DENOMINACIÓN:** vía pública VL-2

#### Adjudicatario.-

**AYUNTAMIENTO DE BARRUNDIA**, domiciliado en Ozaeta, Álava, calle Boilar Kalea, 12. N.I.F. número P0101400J.

#### Descripción.-

Parcela destinada a vial público de 354,62 m2, que discurre por el norte de la Unidad de Ejecución, y que saliendo de la c/ Mayor finaliza en una rotonda. Linda al norte con parcela catastral nº 68 del polígono 3; sur, con parcelas resultantes RU-1 y RU-2 de esta reparcelación, y zona verde ZV; este, con parcela resultante RU-1; y oeste, con calle Mayor.

Sin aprovechamiento urbanístico.

#### Título.-

En virtud de adjudicación en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-9 de Gebara, aprobado por el Ayuntamiento de Barrundia, y por y por cesión obligatoria por ministerio de la ley.

#### Gravámenes.-

Sin cargas.



**4.- PARCELA RESULTANTE NÚMERO CUATRO**

**DENOMINACIÓN: ZONA VERDE ZV**

**Adjudicatario.-**

**AYUNTAMIENTO DE BARRUNDIA**, domiciliado en Ozaeta, Álava, calle Boilar Kalea, 12. N.I.F. número P0101400J.

**Descripción.-**

Parcela destinada a zona verde de 150,81 m2, que discurre a lo largo del lindero oeste de la Unidad de Ejecución. Linda al norte, con vía pública de nueva creación VL-2; sur, con parcela catastral 79 del polígono 3; este, con parcela resultante RU-2; y oeste, con vía pública de nueva creación VL-1. Sin aprovechamiento urbanístico.

**Título.-**

En virtud de adjudicación en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-9 de Gebara, aprobado por el Ayuntamiento de Barrundia, y por y por cesión obligatoria por ministerio de la ley.

**Gravámenes.-**

Sin cargas.



## 5.- PARCELA RESULTANTE NÚMERO CINCO

**DENOMINACIÓN:** vía pública VL-1

### Adjudicatario.-

**AYUNTAMIENTO DE BARRUNDIA**, domiciliado en Ozaeta, Álava, calle Boilar Kalea, 12. N.I.F. número P0101400J.

### Descripción.-

Parcela de 222,11 m2 destinada a vial público que discurre por el OESTE DE LA Unidad de Ejecución. Linda al norte, sur y oeste, con calle Mayot; y este, con parcela ZV, resultante nº 4 de este reparcelación. Sin aprovechamiento urbanístico.

### Título.-

En virtud de adjudicación en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-9 de Gebara, aprobado por el Ayuntamiento de Barrundia, y por y por cesión obligatoria por ministerio de la ley.

### Gravámenes.-

Sin cargas.

## CUADRO RESUMEN PARCELAS RESULTANTES

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE
RU-1	1.322,92
RU-2	1.184,34
VL-1	222,11
VL-2	354,62
ZV	150,81
TOTAL	3.234,80



BENETAKO KOPIA, Egiaztatze Kode Seguruaren bidez egiazta dallekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección:  
<https://udalenegoitza.araba.eus/barrundia/validacionDoc/?entidad=BARRUNDIA>  
j0144708b0360d0a3d207e92d30a091ba

#### **IV.-CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.**

Dentro de la cuenta de liquidación provisional de los gastos de urbanización se incluyen los siguientes conceptos:

- Estudio de Detalle
- Proyecto de Reparcelación
- Proyecto de Urbanización
- Obras de urbanización

El total de los gastos de urbanización asciende a SESENTA MIL EUROS, (60.000,00 €).

Estas cantidades se entienden I.V.A. excluido.

No se tienen en cuenta ni indemnizaciones ni tampoco compensaciones por diferencias de adjudicación, por inexistentes.

La totalidad de los gastos de urbanización, así como la monetización de la cesión de aprovechamiento en favor del Ayuntamiento de Barrundia establecida en 33.893,89€, serán abonados por el propietario único.

BENETAKO KOPIA, Egiazatze Kode Seguruaren bidez egiazta daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección:  
<https://udalengoitza.araba.eus/barrundia/validacionDoc/?entidad=BARRUNDIA>  
j0144708b0360d0a3d207e92d30a091ba



2023 - 11 00

13/10/2023

Sarrera/Entrada

Barrundiako Udala/Ayuntamiento de Barrundia

**V.-PLANOS.**

