



BENETAKO KOPIA, Egiaztatze Kode Seguraren bidez egiaztatu daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección:
<https://udalategoitza.araba-eus/barrundia/validacion/Doc?entidad=BARRUNDIA>
R0144708b03002182f307e93a109090e9



**PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA
UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-8 DE OZAETA,
TÉRMINO MUNICIPAL DE BARRUNDIA
(ARABA/ÁLAVA)**

Promotor: [REDACTED]
Arquitecto: [REDACTED]
Fecha: Agosto de 2025

1.- ANTECEDENTES

Se redacta el presente proyecto de parcelación por encargo de [REDACTED] con NIF [REDACTED], domicilio en [REDACTED], calle [REDACTED]

[REDACTED] es una comunidad de bienes formada por [REDACTED] [REDACTED], con D.N.I. [REDACTED] y [REDACTED] respectivamente, que son copropietarios de una parcela urbana situada en Ozaeta (ARABA/ÁLAVA), perteneciente al Ayuntamiento de Barrundia, de referencia catastral 13011558000010001KY (Parcela 1558 del Polígono 1).

La parcela posee una superficie de 7.844,93 m², está exenta de cualquier edificación, y se encuentra clasificada en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Barrundia como Suelo Urbano Residencial S.U.R.1 conformando la Unidad de Ejecución U.E.-8.

Al tratarse de suelo urbano no consolidado, las Normas Subsidiarias establecen que la gestión debe hacerse por compensación; y hoy en día, por la Disposición Transitoria Tercera 1, de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, a través del sistema de concertación.

Al ser [REDACTED] únicos propietarios de la Unidad de Ejecución U.E.-8 de Ozaeta, se ha suscrito con el Ayuntamiento de Barrundia el convenio para el desarrollo de la Unidad de Ejecución U.E.-8 por el sistema de concertación, siendo necesarios para su ejecución los siguientes instrumentos de gestión:

- Proyecto de Reparcelación. Lo constituye el presente documento, para adecuar jurídicamente la propiedad de suelo a la nueva situación definida en el planeamiento y cumplir con las cargas de cesión y equidistribución.
- Proyecto de Urbanización, documento aparte, que prefigura la obra urbanizadora para adecuar físicamente los terrenos a la situación urbanística definida en el planeamiento.

Debido a que se va a desarrollar la Unidad de Ejecución, [REDACTED] encarga la redacción del proyecto de reparcelación a [REDACTED], arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro con el número 5323.

2.- TÍTULO DE PROPIEDAD DE LA PARCELA 1558

El título de propiedad de la parcela 1558 a favor de [REDACTED] es la escritura de "Partición y adjudicación de herencias, extinción de usufructo, segregación de finca y extinción de condominio", otorgada ante Fernando Ramos Alcázar, Notario del Ilustre Colegio del País Vasco, en la fecha de 12/06/2024 con el número 979 de protocolo. En dicha escritura, cuyo extracto se adjunta como Anejo nº 1, la descripción de la parcela es:

"39.-Urbana en Ozaeta, Ayuntamiento de Barrundia (Álava), que es la finca segregada anterior. Terreno solar sito en el Camino de la Fuente s/n en el pueblo de Ozaeta, Ayuntamiento de Barrundia (Álava), incluido en la UE-8, de siete mil ochocientos cuarenta y cuatro metros y noventa y tres decímetros cuadrados (7.844,93 m²) de superficie, todos libres de edificación. Linda: Norte, finca resto matriz; Sur, calle; Este, calle; y Oeste, calle."

La parcela está inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Vitoria-Gasteiz, finca de Barrundia nº 8430, Código Registral Único 01011000B11885. Se adjunta la nota simple registral en el Anejo nº 2.

3.- CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-8

La Unidad de Ejecución U.E.-8 de Ozaeta había quedado establecida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Barrundia, aprobadas por la Orden Foral 511/2003, de 22 de mayo, publicada en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava (BOTH A) nº 77 de fecha 04/07/2003. La Unidad de Ejecución U.E.-8 de Ozaeta fue objeto de una modificación de su delimitación, cuya aprobación por el Ayuntamiento de Barrundia fue publicada en el BOTH A nº 20 de fecha 17/02/2023.

De resultas de dicha modificación, la Unidad de Ejecución U.E.-8 de Ozaeta dispone de una superficie de 9.234,04 m² y tiene permitida una máxima intervención de 6 viviendas unifamiliares aisladas. Las Normas Subsidiarias de Berrundia establecen en su ficha nº 8 las condiciones y características de la Unidad de Ejecución U.E.-8 de Ozaeta.

UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-8	
TIPO DE PARCELA	Vacante
USO DOMINANTE	Residencial
SUPERFICIE BRUTA DE LA PARCELA	9.234,04 m ²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (Referida a la superficie bruta de la parcela)	0,40 m ² /m ²
<u>INTERVENCIÓNES PERMITIDAS:</u> NUEVA PLANTA:	6 viviendas unifamiliares aisladas
<u>PARÁMETROS URBANÍSTICOS:</u> PARCELA BRUTA MÍNIMA LINEA DE CIERRE DE PARCELA: LINEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN: ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE: RESTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	S.U.R-1 1.000 m ² 6,8 m de eje de calle Según determine el PTS de ríos y arroyos de la CAPV 3 m de cierre de parcela Según determine el PTS de ríos y arroyos de la CAPV 7,50 m (B+1) Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANÍSTICA
<u>CESIONES OBLIGATORIAS:</u> SISTEMAS LOCALES:	S.L.C.: Calle L.L.V: Zona verde
CARGAS DE URBANIZACIÓN:	Las necesarias hasta completar la urbanización total de su frente de parcela y la zona verde
OBSERVACIONES:	La unidad de ejecución UE-8 podrá dividirse en seis parcelas, de superficie mínima 1.000 m ² , pudiéndose construir 6 viviendas unifamiliares aisladas

4.- GASTOS DE URBANIZACIÓN

Los gastos de urbanización detallados en el "**Proyecto de urbanización de la Unidad de Ejecución U.E.-89 de Ozaeta**", redactado en la fecha de 14/08/2025 por [REDACTED], arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro con el número 5323 y ascienden a la cantidad de 130.630,25 €.

5.- CESIÓN A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO DE BARRUNDIA: VIARIO LOCAL, APARCAMIENTOS Y ZONAS VERDES

Se cede al Ayuntamiento de Barrundia los terrenos de la Unidad de Ejecución U.E.-8 de Ozaeta de cesión obligatoria: viario local, aparcamientos y zonas verdes. Las superficies cedidas son:

- viario local y aparcamientos: 672,76 m²
- zona verde: 185,62 m²

6.- CESIÓN A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO DE BARRUNDIA DEL 15% DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA

Los hermanos [REDACTED] cederán al Ayuntamiento de Barrundia una parcela urbanizada y libre de cargas, cuya superficie será de 1.176,74 m², que se corresponden con el 15% de la superficie del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución U.E.-8 de Ozaeta:

$$7.844,93 \text{ m}^2 \times 15\% = 1.176,74 \text{ m}^2$$

7.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES

El número de parcelas resultantes a adjudicar entre los dos copropietarios es de cinco. Los hermanos [REDACTED] han acordado que cada uno de ellos se adjudicará la propiedad de dos parcelas, quedando una parcela en copropiedad al 50%.

Este reparto es equilibrado y su valoración es idéntica.

8.- REPARCELACIÓN PROYECTADA. PARCELAS RESULTANTES

En planos se detalla la reparcelación proyectada. Las características, descripciones y adjudicaciones de las parcelas resultantes son:

- **Parcela Resultante 1558-1**

Superficie bruta: 1.019,53 m²

Superficie de cesiones: 10,65 m²

Superficie neta: 1.008,88 m²

Descripción: Urbana, finca resultante número 1558-1 de la unidad de Ejecución U.E.-8 de Ozaeta, municipio de Barrundia (ARABA/ÁLAVA). Tiene una superficie neta de mil ocho metros cuadrados ochenta y ocho decímetros cuadrados (1.008,88 m²) y una edificabilidad de cuatrocientos siete metros cuadrados ochenta y un decímetros cuadrados (407,81 m²). Linda al Norte con la parcela urbana 93 propiedad de [REDACTED] y de [REDACTED]; al Sur con la parcela resultante 1558-2 adjudicada a [REDACTED]; al Este con la calle Boilar; y al Oeste con la parcela resultante 1558-3 adjudicada a [REDACTED].

Adjudicación: Se adjudica el 100% del pleno dominio a Á [REDACTED].

Cargas: 20% de los gastos de urbanización

- **Parcela Resultante 1558-2**

Superficie bruta: 1.029,73 m²

Superficie de cesiones: 37,52 m²

Superficie neta: 992,21 m²

Descripción: Urbana, finca resultante número 1558-2 de la unidad de Ejecución U.E.-8 de Ozaeta, municipio de Barrundia (ARABA/ÁLAVA). Tiene una superficie neta de

novecientos noventa y dos metros cuadrados veintiún decímetros cuadrados (992,21 m²) y una edificabilidad de cuatrocientos once metros cuadrados ochenta y nueve decímetros cuadrados (411,89 m²). Linda al Norte con la parcela resultante 1558-1 adjudicada a [REDACTED]; al Sur con la parcela resultante 1558-5 adjudicada a [REDACTED] y a [REDACTED]; al Este con la calle Boilar; y al Oeste con la parcela resultante 1558-4 adjudicada a [REDACTED].

Adjudicación: Se adjudica el 100% del pleno dominio a [REDACTED].

Cargas: 20% de los gastos de urbanización

• **Parcela Resultante 1558-3**

Superficie bruta: 1.506,65 m²

Superficie de cesiones: 258,22 m²

Superficie neta: 1.248,43 m²

Descripción: Urbana, finca resultante número 1558-3 de la unidad de Ejecución U.E.-8 de Ozaeta, municipio de Barrundia (ARABA/ÁLAVA). Tiene una superficie neta de mil doscientos cuarenta y ocho metros cuadrados cuarenta y tres decímetros cuadrados (1.248,43 m²) y una edificabilidad de seiscientos dos metros cuadrados sesenta y seis decímetros cuadrados (602,66 m²). Linda al Norte con la parcela urbana 93 propiedad de [REDACTED] y de [REDACTED]; al Sur con la parcela resultante 1558-4 adjudicada a [REDACTED]; al Este con la parcela resultante 1558-1 adjudicada a [REDACTED]; y al Oeste con calle.

Adjudicación: Se adjudica el 100% del pleno dominio a [REDACTED].

Cargas: 20% de los gastos de urbanización

- **Parcela Resultante 1558-4**

Superficie bruta: 1.568,26 m²

Superficie de cesiones: 210,48 m²

Superficie neta: 1.357,78 m²

Descripción: Urbana, finca resultante número 1558-4 de la unidad de Ejecución U.E.-8 de Ozaeta, municipio de Barrundia (ARABA/ÁLAVA). Tiene una superficie neta de mil trescientos cincuenta y siete metros cuadrados setenta y ocho decímetros cuadrados (1.357,78 m²) y una edificabilidad de seiscientos veintisiete metros cuadrados treinta decímetros cuadrados (627,30 m²). Linda al Norte con la parcela resultante 1558-3 adjudicada a [REDACTED]; al Sur con la parcela resultante 1558-6 adjudicada al Ayuntamiento de Barrundia; al Este con la parcela resultante 1558-2 adjudicada a [REDACTED]; y al Oeste con calle.

Adjudicación: Se adjudica el 100% del pleno dominio a [REDACTED].

Cargas: 20% de los gastos de urbanización

- **Parcela Resultante 1558-5**

Superficie bruta: 1.544,02 m²

Superficie de cesiones: 146,79 m²

Superficie neta: 1.397,23 m²

Descripción: Urbana, finca resultante número 1558-5 de la unidad de Ejecución U.E.-8 de Ozaeta, municipio de Barrundia (ARABA/ÁLAVA). Tiene una superficie neta de mil trescientos noventa y siete metros cuadrados veintitrés decímetros cuadrados (1.397,23 m²) y una edificabilidad de seiscientos diecisiete metros cuadrados sesenta y un decímetros cuadrados (617,61 m²). Linda al Norte con la parcela resultante 1558-2 adjudicada a [REDACTED]; al Sur con arroyo; al Este con la calle Boilar; y al Oeste con la parcela resultante 1558-6 adjudicada al Ayuntamiento de Barrundia.

Adjudicación: Se adjudica el 100% del pleno dominio en proindiviso por iguales partes a [REDACTED] y a [REDACTED].

Cargas: 20% de los gastos de urbanización

● **Parcela Resultante 1558-6**

Superficie bruta: 1.176,74 m²

Superficie de cesiones: 194,72 m²

Superficie neta: 982,02 m²

Descripción: Urbana, finca resultante número 1558-6 de la unidad de Ejecución U.E.-8 de Ozaeta, municipio de Barrundia (ARABA/ÁLAVA). Tiene una superficie neta de novecientos ochenta y dos metros cuadrados dos décimos cuadrados (982,02 m²) y una edificabilidad de cuatrocientos setenta metros cuadrados setenta décimos cuadrados (470,70 m²). Linda al Norte con la parcela resultante 1558-4 adjudicada a [REDACTED]; al Sur con arroyo; al Este con la parcela resultante 1558-5 adjudicada a [REDACTED] y [REDACTED]; y al Oeste con calle.

Adjudicación: Se adjudica el 100% del pleno dominio al Ayuntamiento de Barrundia

Cargas: libre de cargas

9.- CUADRO RESUMEN DE PARCELAS RESULTANTES

PARCELA	ADJUDICACIÓN	SUPERFICIES (m ²)			EDIFICABILIDAD (m ²)
		BRUTA	CESIONES	NETA	
1554-1	[REDACTED]	1.019,53	10,65	1.008,88	407,81
1554-2	[REDACTED]	1.029,73	37,52	992,21	411,89
1554-3	[REDACTED]	1.506,65	258,22	1.248,43	602,66
1554-4	[REDACTED]	1.568,26	210,48	1.357,78	627,30

1554-5	[REDACTED]	1.544,02	145,79	1.397,23	617,61
1554-6	Ayuntamiento de Barrundia	1.176,74	194,72	982,02	470,70
SUMAS		7.844,93	858,38	6.986,55	3.137,97

10.- VALORACIÓN DE PARCELA INICIAL Y PARCELAS RESULTANTES. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

La valoración de la parcela inicial quedó establecida en la escritura de "Partición y adjudicación de herencias, extinción de usufructo, segregación de finca y extinción de condominio", otorgada en la fecha de 12/06/2024, siendo de 510.000 €.

Teniendo en cuenta que las parcelas resultantes tienen la misma tipología edificatoria, no es necesario realizar la homogenización de la valoración por diferentes usos o tipologías. Por ello, y aunque la situación, superficies y dimensiones de cada parcela son distintas entre sí, se establece una valoración homogénea para cada parcela de 140.000 €.

En el Anejo nº 3 se detalla la cuenta de liquidación provisional.

Ozaeta (ARABA/ÁLAVA), 14 de agosto de 2025

[REDACTED]
[REDACTED]
Arquitecto



BENETAKO KOPIA, Egiaztatze Kode Seguruaren bidez egiaztatu daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección:
<https://udalenegetza.araba.eus/barrundia/validacion/Doc/?entidad=BARRUNDIA>
R0144708b03002182f307e93a109090e9

ANEJO Nº 3
CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL



██████████ y ██████████ son los únicos propietarios (con un porcentaje de copropiedad del 50% respectivamente) de la parcela 1558 que forma la Unidad de Ejecución U.E.-8 de Ozaeta.

De cara a determinar la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación, se incluyen los siguientes conceptos:

- Proyecto de Reparcelación
- Proyecto de Urbanización
- Ejecución de las obras de urbanización
- Gestión del ámbito: honorarios, licencias, tasas, registro de la propiedad, etc.

El total de los gastos detallados asciende a la cantidad de 150.000 €; cantidad en la cual no se ha incluido el I.V.A.

Este importe se prorratea sobre cada una de las fincas resultantes de uso residencial que se adjudican a los propietarios, tal y como se detalla en el siguiente cuadro.

CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL					
PARCELA	SUPERFICIE (m ²)		ADJUDICATARIO	GASTOS URBANIZACIÓN	
	BRUTA	NETA		€	%
1558-1	1.020,18	1.009,50	██████████	30.000,00	20,00%
1558-2	1.029,01	991,52	██████████	30.000,00	20,00%
1558-3	1.506,65	1.248,43	██████████	30.000,00	20,00%
1558-4	1.568,26	1.357,78	██████████	30.000,00	20,00%
1558-5	1.544,09	1.397,29	██████████	30.000,00	20,00%
1558-6	1.176,74	982,02	Ayuntamiento de Barrundia	0,00	0,00%
SUMAS	7.844,93	6.986,54		150.000,00	100,00%

Las adjudicaciones a los propietarios igualan a sus aportaciones, por lo que no habrá compensaciones por diferencias de adjudicación.



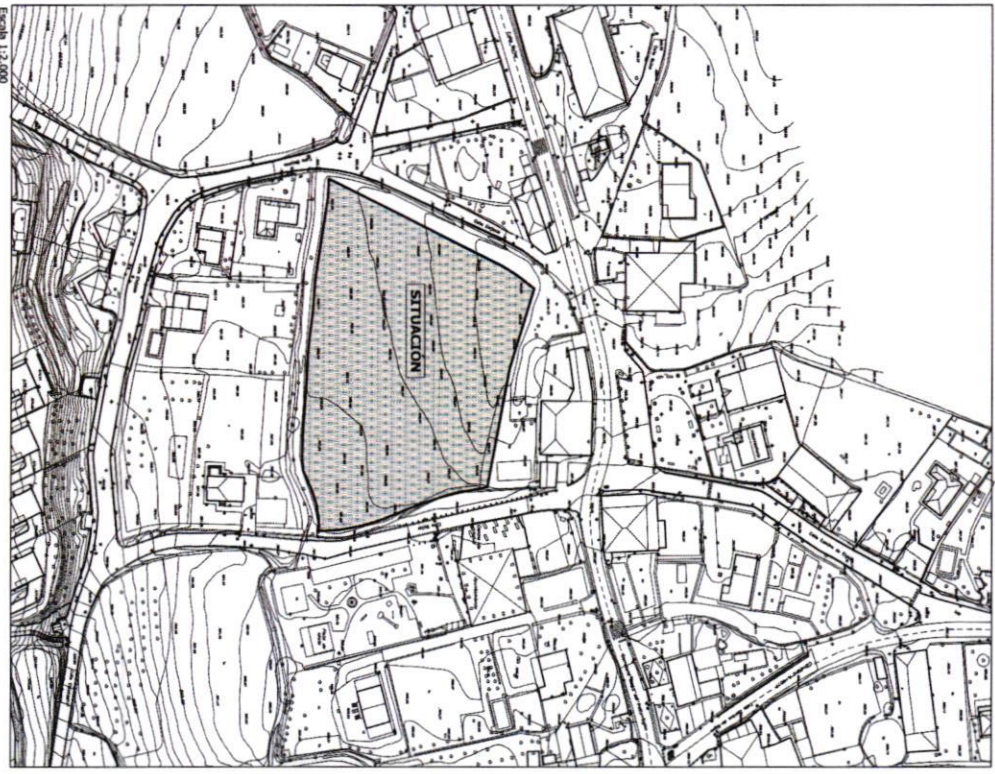
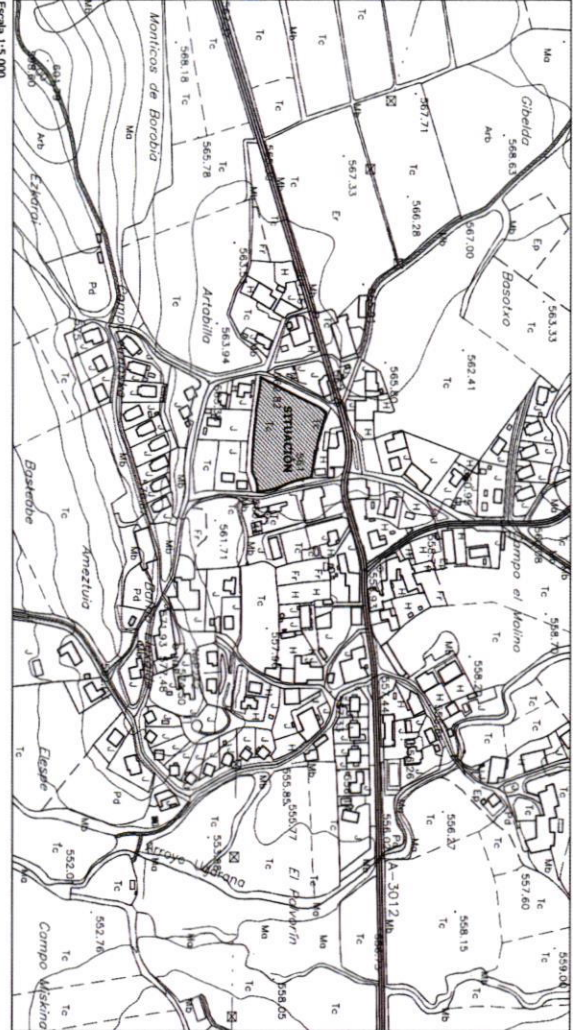
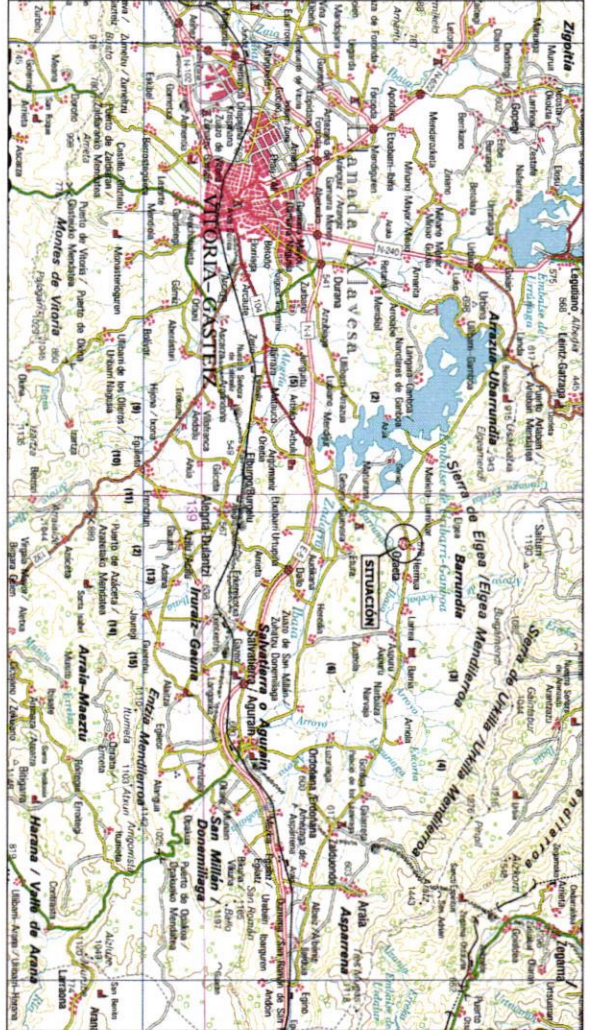
PLANOS

Los planos se han realizado sobre la base de la cartografía catastral en soporte digital de la Diputación Foral de Álava. Se aporta plano de situación y emplazamiento, plano de situación inicial de la parcela y plano de la reparcelación y cesiones, realizados a escala 1:500.

PLANO Nº 1 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

PLANO Nº 2 SITUACIÓN ACTUAL. COTAS Y SUPERFICIES

PLANO Nº 3 PROPUESTA DE REPARCELACIÓN. CESIONES. COTAS Y SUPERFICIES



ESCALA 1:5.000	ESCALA 1:12.000	REPASACIÓN LIMPIO DE ESECCIÓN U.E. A EN COPIA. TÍTULO MUNICIPAL. DE BARRUNDIA (BARNAKALAN)	ACERVO 2005	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	1
----------------	-----------------	--	-------------	---------------------------	---



giriaren sinatzailea: / Documento firmado por:
 Data / Fecha:

