

BIRPARTZELAZIO-PROIEKTUAREN ALDAKETA

TOLOSAKO “20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA” AZPIEREMUA

BEHIN BETIKO ONESTEKO DOKUMENTUA

Sustatzailea:

EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA EA (VIESA)

Tolosa, 2025eko apirila

AURKIBIDEA:

MEMORIA

- I. DOKUMENTU HAU EGITEA ERAGITEN DUTEN ARRAZOIAK
- II. AURREKARIAK
- III. XEDEA
- IV. SUSTATZAILEA
- V. LEGE OINARRIAK
- VI. ALDATU BEHARREKO PARTZELEN DESKRIBAPENA
- VII. HIRIGINTZA-KARGA
- VIII. HIRIGINTZA EKINTZAK SORTUTAKO GAINBALIOETAN KOMUNITATEAK DUEN PARTE HARTZEA
- IX. ONDORIOZKO FINKAK BALIOESTEKO IRIZPIDEAK
- X. PARTZELA ERAIKIGARRIEN ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA ZEHAZTEA ETA HORIETAKO BAKOITZAK URBANIZAZIO ZAMETAN KUANTIFIKATZEA
- XI. ANTOLAMENDU BERRIRA EGOKITUTAKO ONDORIOZKO PARTZELA BERRIEN DESKRIBAPENA
- XII. ALDAKETAK EGITEKO PROZEDURA

**I. ERANSKINA- BIRPARTZELAZIO PROIEKTUAREN ALDAKETA HASIERA BATEAN ONESTEKO
UDAL EGIAZTAGIRIA.**

II. ERANSKINA TOLOSAKO JABETZAREN ERREGISTROAK EGINIKO EGIAZTAGIRIAK.

PLANOAK. -

1. EGOERA.

2. INDARREKO ESPARRUA

3. ALDAKETAREN XEDE DIREN PARTZELAK

4. AZKEN PARTZELAK

5.- PARTZELA PRIBATUAREN LAGAPENETIK LOTUTAKO ESPAZIO PUBLIKOAK

6.- GAINJARRITAKO LURZATIAK

I. DOKUMENTU HAU EGITEA ERAGITEN DUTEN ARRAZOIAK

Tolosako Udalean izapidetu ahal izateko birpartzelazio-proiektuaren aldaketa aurkeztu da, Tolosako Udaleko tokiko gobernu-batzarrak bi mila eta hogeita bosteko urtarilaren hogeita zortziko ohiko osoko bilkuran hasiera batean onetsi ostean, jendaurrean jarritz. Hasierako onespen hori ematean, behin betiko onetsi ahal izateko honako zuzenketa hauek egitea ezarri zen baldintza gisa:

1. Birpartzelazio-proiektuaren memoria eta planoak koordinatzea. Birpartzelazio-proiektuaren planoetan jatorrizko partzelak eta amaierakoak eta dagozkien azalerak agertu beharko dira.
2. Azken partzeletan jatorrizko partzelekin duten elkarrekikotasuna ezarri beharko da.
3. Azken P.01 partzelaren hirigintza-kargan hautemandako akatsa zuzentzea. 742.200,86 euroren ordean, 784.781,77 € agertu behar dira.
4. Azken P2.1 eta P2.2 partzelen mugak zuzendu eta osatzea. Lagapen-partzelen deskribapena berrikusi beharko da partzelak birpartzelazio-proiektuaren planoetan jasotzen direnean, eta berariaz deskribatu beharko dira azken P1, P2.1 eta P2.2 partzelen inguruan dauden lagapen-partzelak.

Adierazitako zuzenketa horiek dokumentu honetan jaso dira.

Era berean, dokumentu honetan “20.1 Amarotz paper-fabrika” azpieroemuaen hirigintza-karga gisa ezarritako kopurua adierazitako azpieroemuaen Hirigintzako Jarduketa Programaren lehenengo aldaketan behin betiko onetsitako kopuru bera da. Ildo horretatik, Euskadiko Etxebizitza eta Lurra EAK (VISESA) alegazioa aurkeztu du birpartzelazio-proiektua hasiera batean onesteko dokumentua jendaurrean egon den fasean.

II.-AURREKARIAK

Tolosako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra behin betiko onetsi zen Tolosako Udaleko Udalbatzak 2009ko martxoaren 3an eginiko bilkurako erabaki bidez.

Antolamendu orokorreko dokumentu horrek xedatzen dituen eremuen artean, “20. AMAROTZ” hirigintza-eremua dago zehaztuta, San Blas auzoaren, N-I errepidearen eta Iruña Etorbidearen, Araxes ibaiaren eta inguru horretako urbanizagarriak ez diren lurzoruen artean dagoena; eremu hori hiri-lurzorua da.

“20- AMAROTZ” hirigintza-eremuan, HAPOk bi azpiero bereizten ditu: Alde batetik, Amaroitz paper-fabrikari lotutako lursailak, “20.1 – AMAROTZ PAPER-FABRIKA” azpieroerukoak, hain zuzen, dokumentu berdinbanatzaile honen xedea den azpieroerukoak, eta, beste aldetik, gainerako eremua, egungo egoeran dagoen moduan egonkortzen dena, ahal bada bizitegi-erabilerarako, HAPOren arau berezian ezarritako irizpideekin lotutako doitze eta/edo osatzeak alde batera utzi gabe.

Garapen-antolamenduari dagokionez, Plan Orokorren xehetasunetan oinarrituz, “20.1 Amaroitz paper-fabrika” azpieroeruko Hiri Antolamenduko Plan Berezia idatzi zen. Behar ziren izapideen ondoren, behin betiko berrespena –testu bategina– jaso zuen Tolosako Udaleko Udalbatzak 2010eko irailaren 28ko bilkurako erabaki bidez.

Ondoren, Hiri Antolamenduko Plan Berezia aldatu zen ekipamenduen lokala kentzeko; partzela bakoitzeko sestraren azpiko eraikigarritasuna zehazteko; eta 2. partzelan (20251. zenbakiko erregistro-finka) aurreikusitako erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzarako eraikigarritasuna zehazteko gehieneko eraikigarritasunaren gainerakoa bezala eta tasatutako etxebizitzarako benetan erabilitako eraikigarritasun gisa, era berean etxebizitza-kopuruari aplikatuko zaiona. HAPBren aldaketa hori 2013ko apirilaren 26ko osoko bilkurako erabaki bidez onetsi zen.

Hirigintzako Jarduketa-programak (HJP), behar bezala izapidetu ostean, behin betiko onespina jaso zuen Tokiko Gobernu Batzarrak 2010eko irailaren 28an hartutako erabaki bidez. Honako hauek dira HJP horretan bertan jasotako alderdirik azpimarragarrienak “20.1 Amaroitz paper-fabrika” azpieroeruari dagokionez: azpieroerua osoa hartzen duen egikaritze-unitate bakar gisa konfiguratu zen, ituntzeko jarduketa-sistema ezarri zen, hirigintza-obra lagatzeko epeak ezarri ziren, etab.

2011ko martxoaren 24an ituntze-hitzarmena sinatu zen.

2012an, eremua birzatatze eta urbanizatzeko proiektuak egin ziren. Urbanizazioaren 1. fasea 2014an gauzatu eta jaso zen.

TOLOSAKO “20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA” AZPIEREMUAREN BIRPARTZELAZIO-PROIEKTUAREN ALDAKETA BEHIN BETIKO ONESTEKO DOKUMENTUA

“20.1 Araxes Paper-fabrika” eremua urbanizatzeko egindako lanen ondoren, Araxes ibaiaren ohiz kanpoko gertakarietarako uholde-eremu izateari utzi zion. Hala ere, Uraren Euskal Agentziak 2014an uholde-arriskua eguneratu ondoren, aipatutako eremuak, irizpide berriak aplikatuz, uholde-eremu izaten jarraitzen du Araxes ibaiaren ohiz kanpoko uholdeetarako, eta eremuan proposatutako garapenak partzialki uholde-eremu dira iparraldean Q100 eta Q500 uholdeen ondorioz (lehentasunezko fluxu-eremutik kanpo), eta hegoaldeko garapenak guztiz uholde-eremuetan eta lehentasunezko fluxuaren barruan daude.

Horri dagokionez, azpimarratu behar da P1-P2 partzelak eta P3-P4 partzelak hirigintza-egoera desberdinetan daudela, lurzoruaren oinarritzko egoera definitzen duen eta URAk baimenetan aipatzen duen Estatuko Lurzoruari buruzko Legearekin alderatuta. Beraz, P1 eta P2, gaur egun, 2014an gauzatutako eta jasotako urbanizazioaren barruan daude, eta ondorio guztietarako hiri-orubetzat hartzen dira, hau da, Estatuko Lurzoruaren Legearen ondorioetarako urbanizatutako egoeran. Hala ere, P3 eta P4 partzelak urbanizazioa gauzatu ez den esparruaren zatian daude; beraz, URAren irizpideen arabera, landa-egoeratzat hartzen dira, eta uholde-arriskua dela-eta haien garapena zaila da.

Hori dela eta, Uraren Euskal Agentzia-URAren irizpideak hiri-antolamenduaren arabera egokitzeko, beharrezkotzat iritzi da Hiri Antolamenduko Plan Berezia aldatzea. Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren bigarren aldaketa Etxebizitza eta Lurra EAK (aurrerantzean VISESA) sustatu du, “20.1 Amarotz paper-fabrika” azpieremuko erregistro-finka pribatu eraikigarri guztien jabea den aldetik. Tolosako Udaleko Tokiko Gobernu Batzarrak 2022ko urriaren 4an hasiera batean onetsi zuen bigarren aldaketa, eta 2022ko urriaren 18an Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen. Tolosako Udaleko Udalbatzak 2024ko urriaren 31n onetsi zuen behin betiko.

VISESAk Hirigintzako Jarduketa Programaren lehenengo aldaketa sustatu du. Tolosako Udaleko tokiko gobernu-batzarrak behin betiko onetsi zuen 2024ko azaroaren 19an, eta 2024ko abenduaren 2an Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen.

Era berean, Tolosako Udalaren eta VISESAren artean bi hitzarmen sinatu dira, 2022ko apirilaren 4ean eta 2024ko abenduaren 20an, hurrenez hurren, “20.1 Amarotz Paper-fabrika” azpieremuan bizitegiak garatu ahal izateko. Horretarako, hurrenez hurren, HAPBren bigarren aldaketan 2.1 partzela gisa jasotako partzelan babes ofizialeko erregimen orokorreko alokairurako 111 etxebizitza egingo dira, eta bigarren aldaketan 2.2 partzela gisa jasotakoan alokairurako erregimen orokorreko babes ofizialeko 88 etxebizitza egingo dira.

Tolosako Udaleko tokiko gobernu-batzarrak 2025eko urtarrilaren 14an hasiera batean onetsi zuen ituntze-hitzarmena, eta 2025eko otsailaren 4ean Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen. Ituntze-hitzarmena behin betiko onetsi zen 2025eko martxoaren 27an, eta 2025eko apirilaren 4an formalizatu

**TOLOSAKO “20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA” AZPIEREMUAREN BIRPARTZELAZIO-PROIEKTUAREN ALDAKETA BEHIN
BETIKO ONESTEKO DOKUMENTUA**

zen.

Behin adierazitako ituntze-hitzarmena izapidetuta, onetsita eta formalizatuta, birpartzelazio-proiektu hau onetsi behar da.

III.- XEDEA

Dokumentu hau “EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA EA”k (aurrerantzean, VISESA) sustatu eta onetsi du, “20.1 Amarotz paper-fabrika” azpieroemuan dauden partzela pribatuetako jabe bakarra den aldetik, eta xedea da eremurako behin betiko onetsitako birpartzelazio-proiektua antolamendu berrira eta Tolosako Udaleko tokiko gobernu-batzarrak 2024ko urriaren 31n behin betiko onetsitako “20.1 Amarotz paper-fabrika” azpieroemuaren Plan Bereziaren bigarren aldaketaren gainerako xedapenetara egokitzea.

Aldaketa horretan, antolamendu berria Uraren Euskal Agentziaren (URA) indarreko funtsezko errekerimenduetara egokitu da, honako parametro hauetan egin litezkeen hobekuntzak barne:

- Antolamendu- eta sustapen-helburuak berak.
- Eraikinen orientazioak eta eguzkitze baldintzak.
- Antolamendu eta urbanizazio berrian genero-ikuspegia txertatzea.
- Proposamen berriaren hirigintza-justifikazioa.

Plan Bereziaren aldaketan egin diren aldakuntzek onetsitako birpartzelazio-proiektuari eragiten diete, eta honen bidez horretara egokitu behar dira. Honela labur daitezke:

- P-2 partzela (Tolosako 20251. zenbakiko erregistro-finka) bi partzela-unitatetan banatzea, P-2.1 eta P-2.2 izenekoetan, zeinek behar bezala sustatzea ahalbidetuko duten, alokairu publikoko etxebizitza babestuko egungo beharrei erantzuteko.
- Blizitegi-eraikigarritasuna kentzea, eta, ondorioz, baita P-3 eta P-4 izeneko partzeletan (Tolosako 20252 eta 20253 zenbakiko erregistro-finkak, hurrenez hurren) aurreikusitako eraikinak ere. Izan ere, partzela edo erregistro-finka bi horiek lehentasunezko fluxu-eremuan daude, eta guztiz gainezka daitezke. Azalera horiek espazio libreen tokiko-sistema bihurtu dira.
- P-1 (20250 zenbakiko erregistro-finka) eta P-2 (20251 zenbakiko erregistro-finka) partzelak aldatzea, kenduko diren partzeletarako (P-3 eta P-4 partzelak) aurreikusita dagoen eraikigarritasuna har dezaten, eta, era berean, beheko solairuak eta sotoetarako sarrerak jartzea ahalbidetzen duen konfigurazioa egin dadin.
- Partzela pribatuko espazioak libre uztea, okupazio pribaturik eta plangintzako erabilera publikoko zortasunik gabe, eta obren amaieran Udalari laga beharreko espazio publiko gisa proposatzea.

Aurreko aldaketek ez dute antolamenduak “20.1 Tolosa-Amarotz” azpieroemuari esleitutako hirigintza-eraikigarritasun osoa aldatuko.

IV. SUSTATZAILEA

Espediente honen sustatzailea VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI S.A- EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA
LURRA EA (VISESA) da.

V.- LEGE OINARRIAK

Indarrean dagoen eta aplikatu behar den legeria:

Autonomia-mailako legedia:

- 2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa, EAEko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoa.
- 105/2008 Dekretua, ekainaren 3koa, 2/2006 Legea garatzeko presazko neurrien gainekoa.
- 123/2012 Dekretua, uztailaren 3koa, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailaren hirigintzako estandarrei buruzkoa.

Estatu-mailako legedia:

- 1492/2011 Errege Dekretua, urriaren 24koa, Lurzoruaren Legearen Balorazioen Erregelamendua onartzen duena.
- 1093/1997 Errege Dekretua, uztailaren 4koa, Hipoteka Legea betearazteko Erregelamenduaren arau osagarriak, Jabetza Erregistroan hirigintza-egintzak inskribatzeari buruzkoak, onesten dituena.
- 3288/1978 Errege Dekretua, abuztuaren 25ekoa, Hirigintza Kudeatzeko Erregelamendua onesten duena, arloko indarreko autonomia-araudiaren kontrakoa esaten ez duen guzti horretan modu osagarriak aplikatzeko.

VI.- ALDATU BEHARREKO PARTZELEN DESKRIBAPENA

Dokumentu honen II. puntuari adierazi den bezala, horren xedea da Birpartzelazio-Proiektua egokitzea Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren 2. aldaketak “20.1 Tolosa-Amarotz” azpierzurako proposatutako antolamendu berrira. Horretan, alde batetik, partzela eraikigarriak aldatzen dira, eta, bestetik, laga beharreko partzelak. Honako hauek dira aldagaitaren xede diren finkeen egungo deskribapenak, 2024ko abenduaren 27ko eta 2025eko urtarrilaren 24ko erregistroko ziurtagirien arabera:

PARTZELA: bat zenbakiko partzela pribatu eraikigarria. Tolosako 20250 zenbakiko erregistro-finka.

JABEA: EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA EA (VISESA)

ERREGISTROKO DESKRIBAPENA:

HIRIKOA: Bizitegi-partzela pribatu eraikigarria, Tolosako “20.1 Amarotz paper-fabrika” azpierzuraren birpartzelazio-proiektuaren ondoriozko partzela eraikigarrien zerrendan bat zenbakia duena. Bi mila berrehun eta berrogeita hamaika metro koadroko (2.251,00 m²) azalera du, eta honako hauek dira mugakideak: iparraldean, zati batean, egikaritze-unitatetik kanpoko lursailak, eta, gainerakoan, espazio libreen tokiko sistemara eta tokiko bide-sistemara bideratutako jabari eta erabilera publikoko azalera; hegoaldean, zati batean, 2 zenbakiko partzela pribatu eraikigarria, eta, gainerakoan, espazio libreen tokiko sistema: ekialdean, tokiko bide-sistemara bideratutako jabari eta erabilera publikoko azalera; eta, mendebaldean, espazio libreen tokiko sistemara bideratutako jabari eta erabilera publikoko azalera. Partzela horretan, honako eraikuntza-profil hau duen prezio libreko etxebizitza kolektiboen eraikin bat eraiki daiteke: sotoko bi solairu, beheko solairua, goiko sei solairu eta teilatupea. Sestra azpiko gehieneko sabai-azalera lau mila hirurehun metro koadrokoa da (4.300,00 m²), eta sestra gainekoa zazpi mila ehun eta laurogeita hamasei metro koadrokoa da (7.196,00 m²). Horietatik sei mila zazpiehun eta laurogeita hamasei metro koadro (6.796,00 m²) bizitegi-erabilerarako dira, eta laurehun metro koadro (400,00 m²) merkataritza-erabilerarako. Gutxieneko partzela: Hirigintzaren aldetik, gutxieneko partzela zatiezina da. Behin eraikita, jabetza horizontaleko araubidean zatitu ahal izango da.

TITULUA:

VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI SA/EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA EA (NAN/IFK: A-20306775) egiaztatu den finkeen titularra da, xurgapen bidezko bat-egiteko egindako EKARPEN bidez, María del Camino López de Heredia San Julián andreak, VITORIA-GASTEIZKO notarioak, bi mila eta hamazazpiko uztailearen hamazazpian baimendutako eskritura bidez, eta, ondorioz, bi mila eta hamazortziko uztailearen hamaseian, hirugarren inskripzio gisa, TOLOSAko 384. liburuko 2.294. liburukiko 162. folioan 20250 zenbakidun finka erregistratu zen.

ZAMAK:

- 1) Tolosako kokaleku bati dagokion lurzorua kalitatearen adierazpenari buruzko espedienteari hasiera emateko, zenbaki honetako finkari dagokionez, jabariaren eta kargen ziurtagiria eman da gaur, otsailaren 4ko 1/2005 Legean eta 2005eko urtarrilaren 14ko 9/2005 Errege Dekretuan xedatutakoaren arabera. Ziurtagiri hori emateko eskabidea Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Saileko Ingurumenaren Kalitatearen zuzendari Juan Ignacio Escala Urdapilleta jaunak egin zuen, bi mila eta hamabiko martxoaren bian, Vitoria-Gasteizen. Eskabidea bi mila eta hamabiko martxoaren bederatzian, bederatzia eta hamahiruan, aurkeztu zen Erregistro honetan, 145. egunkari-liburukiko 331 zenbakiko idazkunaren arabera. Tolosa, 2012ko martxoaren 13a.
- 2) ZORTASUNAK. Partzela horretan, sotoan garajeak dituen eta sestraren gainetik eraikita ez dagoen edo beheko solairuko etxebizitzetako lorategiek betetzen ez duten azalerak erabilera publikoko zortasuneko zama izango du; eta horrek, zehazki seiehun eta laurogeita hemeretzi metro eta hogeita hamabost zentimetro koadroko azalerari (699,35 m²) eragingo dio. II. - Era berean, eraikinaren ataripea izango denari dagokionez, lurzati horrek erabilera publikoko zortasun zama izango du beheko solairuan, eta ehun eta hogeita sei metro koadrori (126 m²) eragingo die.

HIRIGINTZA ARAUAK. Partzela horren titularren edo titularren eskubide eta betebeharrak Tolosako “20.1 Amarotz paper-fabrika” azpierrearen Hiri Antolamenduko Plan Berezian zehaztutako muga barruan baliatuko dira.

PARTZELA: bi zenbakiko partzela pribatu eraikigarria. Tolosako 20251 zenbakiko erregistro-finka.

JABEA: EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA EA (VISESA)

ERREGISTROKO DESKRIBAPENA:

HIRIKOA: Bizitegi-partzela pribatu eraikigarria, Tolosako “20.1 Amarotz paper-fabrika” azpierrearen birpartzelazio-proiektuaren ondoriozko partzela eraikigarrien zerrendan bat zenbakia duena, etxebizitza tasatuak eta babes ofizialekoak hartuko dituen. Lau mila berrehun eta hirurogeita hamazortzi metro koadroko (4.278,00 m²) azalera du, eta honako hauek ditu mugakide: iparraldean, zati batean, 1 zenbakiko partzela pribatu eraikigarria, eta, gainerakoan, tokiko bide-sistemara eta espazio libreen tokiko sistemara bideratutako jabari eta erabilera publikoko azalera; hegoaldean eta mendebaldean, zati batean, tokiko bide-sistemaren azalera, eta, gainerakoan, espazio libreen tokiko sistemaren azalera; eta, ekialdean, tokiko bide-sistemara bideratutako jabari eta erabilera publikoko azalera. Partzela horretan, babes ofizialeko eta prezio tasatuko etxebizitza kolektiboen hainbat eraikin bat daitezke, bai eta ekipamendu komunitariorako eraikin bat ere. Honako hau izango da bizitegi-eraikinaren profila: sotoko bi solairu, beheko solairua, goiko sei solairu eta teilatupea. Sestra azpiko gehieneko sabai-azalera sei mila zazpiehun metro koadrokoa (6.700 m²) da, eta sestra gainekoa hamalau mila bostehun eta laurogeita hamabost metro koadroa (14.595,00 m²). Horietatik hamahiru mila zazpiehun eta laurogeita hamabost metro koadro (13.795,00 m²) bizitegi-erabilerarako dira, eta zortziehun metro koadro (800,00 m²) merkataritza-erabilerarako. PARTZELAZIO ARAUAK. Partzela

eraikigarri independenteak konfiguratu ahalko dira horren gainean baimendutako erregimen bakoitzean (babes ofizialeko etxebizitzak eta etxebizitza tasatuak), baita zuzkidura-hornidura hartuko duen partzelarako ere, Tolosako Udalak horretarako ematen dituen baimenekin bat.

TITULUA:

VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI SA/EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA EA (NAN/IFK: A-20306775) egiaztatu den finkaren titularra da, SALEROSKETA bidez, Pedro Elósegui Bergareche jaunak, TOLOSAKO notarioak, bi mila eta hamaseiko martxoaren biam baimendutako eskritura bidez, eta, ondorioz, bi mila eta hamaseiko maiatzaren hamazazpian, bosgarren inskripzio gisa, TOLOSAko 405. liburuko 2.345. liburukiko 206. folioan 20251 zenbakidun finka erregistratu zen.

ZAMAK:

- 1) Tolosako kokaleku bati dagokion lurzoruaren kalitatearen adierazpenari buruzko espedienteari hasiera emateko, zenbaki honetako finkari dagokionez, jabariaren eta kargen ziurtagiria eman da gauza otsailaren 4ko 1/2005 Legean eta 2005eko urtarilaren 14ko 9/2005 Errege Dekretuaren xedatutakoaren arabera. Ziurtagiri hori emateko eskabidea Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Saileko Ingurumenaren Kalitatearen zuzendari Juan Ignacio Escala Urdapilleta jaunak egin zuen, bi mila eta hamabiko martxoaren biam, Vitoria-Gasteizen. Eskabidea bi mila eta hamabiko martxoaren bederatzi, bederatziak eta hamahiruan, aurkeztu zen Erregistro honetan, 145. egunkari-liburukiko 331 zenbakiko idazpenaren arabera. Tolosa, 2012ko martxoaren 13a.
- 2) ZORTASUNAK. Partzela horretan, sotoan garajeak dituen eta sestraren gainetik eraikita ez dagoen edo beheko solairuko etxebizitzetako lorategiek betetzen ez duten azalerak erabilera publikoko zortasuneko zama izango du; eta horrek, zehazki mila eta berrogeita hamabi metro eta berrogeita bost zentimetro koadroko azalerari (1052,45 m²) eragingo dio. Era berean, eraikinaren portxeari dagokionez, partzelak erabilera publikoko zortasuneko zama izango du beheko solairuan, berrehun eta berrogeita hamabi metro koadroko azalerari (252 m²) eragingo diona. HIRIGINTZA ARAUAK: Partzela horren titularraren edo titularren eskubide eta betebeharrak Tolosako "20.1 Amarotz paper-fabrika" azpierrearen Hiri Antolamenduko Plan Berezian zehaztutako mugen barruan baliatuko dira.
- 3) Lau urteko epean, ondare-eskualdaketen eta egintza juridiko dokumentatuen gaineko zerga dela-eta egin daitezkeen likidazioak ordaindu beharko dira, aintzat hartu gabe TOLOSAko 20251 zenbakiko finkaren bi mila eta hamaseiko otsailaren hamaseiko hirugarren inskripzioa (liburukia: 2294; liburua: 384; folioa: 164).

PARTZELA: hiru zenbakiko partzela pribatu eraikigarria. Tolosako 20252 zenbakiko erregistro-finka.

JABEA: EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA EA (VISESA)

ERREGISTROKO DESKRIBAPENA

HIRIKOA: Bizitegi-partzela pribatu eraikigarria, Tolosako “20.1 Amarotz paper-fabrika” azpieroaren birpartzelazio-proiektuaren ondoriozko partzela eraikigarrien zerrendan hiru zenbakia duena. Mila eta berrogeita hamahiru metro koadroko (1053,00 m²) azalera du, eta honako hauek ditu mugakide: iparraldean, zati batean, espazio libreen tokiko sistemaren azalera, eta, gainerakoan, egikaritze-unitatetik kanpoko lursailak; hegoaldean, zati batean, 4 zenbakiko lursail pribatu eraikigarria, eta, gainerakoan, tokiko bide-sistema; ekialdean, zati batean, 4 zenbakiko lursail pribatu eraikigarria, eta, gainerakoan, egikaritze-unitatetik kanpoko lursailak; eta, mendebaldean, zati batean, espazio libreen tokiko sistema, eta, gainerakoan, tokiko bide-sistema. Partzela horretan, honako eraikuntza-profil hau duen prezio libreko etxebizitza kolektiboen eraikin bat eraiki daiteke: sotoko bi solairu, beheko solairua, goiko bost solairu eta teilatupea. Sestra azpiko gehieneko sabai-azalera bi mila metro koadrokoa da (2.000,00 m²), eta sestra gainekoa hiru mila eta bostehun metro koadrokoa (3.500,00 m²), bizitegi-erabilerarako.

Titularra(k):

VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI SA/EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA EA (NAN/IFK: A-20306775) egiaztatu den finkaren titularra da, xurgapen bidezko bat-egiteko egindako EKARPEN bidez, María del Camino López de Heredia San Julián andreak, VITORIA-GASTEIZKO notarioak bi mila eta hamazazpiko uztailaren hamazazpian baimendutako eskritura bidez, eta, ondorioz, bi mila eta hamazortziko uztailaren hamaseian, hirugarren inskripzio gisa, TOLOSAko 384. liburuko 2.294. liburukiko 168. folioan 20252 zenbakidun finka erregistratu zen.

ZAMAK:

- 1) Tolosako kokaleku bati dagokion lurzuaren kalitatearen adierazpenari buruzko espedienteari hasiera emateko, zenbaki honetako finkari dagokionez, jabariaren eta kargen ziurtagiria eman da gaur, otsailaren 4ko 1/2005 Legean eta 2005eko urtarrilaren 14ko 9/2005 Errege Dekretuan xedatutakoaren arabera. Ziurtagiri hori emateko eskabidea Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Saileko Ingurumenaren Kalitatearen zuzendari Juan Ignacio Escala Urdapilleta jaunak egin zuen, bi mila eta hamabiko martxoaren 13an, Vitoria-Gasteizen. Eskabidea bi mila eta hamabiko martxoaren bederatzi, bederatziak eta hamahiruan, aurkeztu zen Erregistro honetan, 145. egunkari-liburukiko 331 zenbakiko idazpenaren arabera. Tolosa, 2012ko martxoaren 13a.
- 2) PARTZELAZIO ARAUAK. Partzela eraikigarri independenteak konfiguratu ahal izango dira, gehienez ere hiru, Tolosako Udalak horretarako ematen duen baimenaren arabera. ZORTASUNAK. Partzela honetako sotoetara eta lau zenbakiko partzela eraikigarria aipatutako laugarren partzelaren mugan egongo den errodadura-errei komun batetik sartuko da. Errei horrek zabaleran bi metro eta berrogeita hamar zentimetro (2,50 m) eta luzeran hamalau metro (14 m) hartuko ditu, , hau da, guztira hogeita hamabost metro koadro (35 m²). Azalera horretan, eta adierazitako xederako, partzela horrek zortasunpeko lur gisa lau zenbakiko lurzati eraikigarriaren aldeko zortasuna izango du, eta onibar nagusia izango da. HIRIGINTZA ARAUAK. -Partzela horren titularren edo titularren eskubide eta

betebeharrak Tolosako "20.1 Amarotz paper-fabrika" azpieroemuaen Hiri Antolamenduko Plan Berezia zehaztutako mugen barruan baliatuko dira. HIRIGINTZA-KARGA: Partzela hori zamak betetzeari eta urbanizazio-gastuak ordaintzeari benetan lotuta dago. Partzelaren behin-behineko likidazioaren saldoa ZORTZIEHUN ETA HOGEITA HAMAIIKA MILA HIRUREHUN ETA LAUROGEITA BOST EURO ETA HOGEITA HAMABOST ZENTIMOKOA da (831.385,35 €). Partzela honi dagokion hirigintza-karga egikaritze-unitatearen karga osoaren ehuneko hamazazpi koma zazpiehun eta bostekoa da (% 17,705), Tolosako 20252 zenbakiko finkaren bi mila eta hamabiko ekainaren bateko lehenengo inskripzioetik ondoriozta daitezkeenez (liburukia: 2294; liburua: 384; folioa: 166).

PARTZELA: lau zenbakiko partzela pribatu eraikigarria. Tolosako 20253 zenbakiko erregistro-finka.

JABEA: EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA EA (VISESA)

ERREGISTROKO DESKRIBAPENA

HIRIKOA: Bizitegi-partzela pribatu eraikigarria, Tolosako "20.1 Amarotz paper-fabrika" azpieroemuaen birpartzelazio-proiektuaren ondoriozko partzela eraikigarrien zerrendan lau zenbakia duena. Mila bostehun eta berrogeita hamahiru metro koadroko (1.053 m²) azalera du eta honako hauek ditu mugakide: iparraldean, zati batean, 3. zenbakiko partzela pribatu eraikigarria, eta, gainerakoan, egikaritze-unitatetik kanpoko lursailak; hegoaldean, tokiko bide-sistemara bideratutako jabari eta erabilera publikoko azalera; ekialdean, zati batean, tokiko bide-sistema, eta gainerakoan, egikaritze-unitatetik kanpoko lursailak; eta mendebaldean, zati batean, 3. zenbakiko partzela pribatu eraikigarria, eta, gainerakoan, tokiko bide-sistemearekin. Partzela horretan, prezio libreko etxebizitza kolektiboen bizitegi-eraikin bat eraiki daiteke, honako eraikuntza-profil honekin: sotoko bi solairu, beheko solairua, goiko bost solairu eta teilatupeko solairu bat. Sestra azpiko gehieneko sabai-azalera bi mila metro koadrokoa da (2.000,00 m²), eta sestra gainekoa hiru mila eta bostehun metro koadrokoa (3.500,00 m²), bizitegi-erabilerarako.

TITULUA:

VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI SA/EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA EA (NAN/IFK: A-20306775) egiaztatu den finkaren titularra da, xurgapen bidezko bat-egiteko egindako EKARPEN bidez, María del Camino López de Heredia San Julián andreak, VITORIA-GASTEIZKO notarioak, bi mila eta hamazazpiko uztailearen hamazazpian baimendutako eskritura bidez, eta, ondorioz, bi mila eta hamazortziko uztailearen hamaseian, hirugarren inskripzio gisa, TOLOSAko 384. liburuko 2.294. liburukiko 171. folioan 20253 zenbakidun finka erregistratu zen.

ZAMAK:

- 1) Tolosako kokaleku bati dagokion lurzoruaren kalitatearen adierazpenari buruzko espedienteari hasiera emateko, zenbaki honetako finkari dagokionez, jabariaren eta kargen ziurtagiria eman da gaur, otsailaren 4ko 1/2005 Legean eta 2005eko urtarilaren 14ko 9/2005 Errege Dekretuan xedatutakoaren arabera. Ziurtagiri hori emateko eskabidea Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Saileko Ingurumenaren Kalitatearen zuzendari Juan Ignacio Escala Urdapilleta jaunak egin zuen, bi mila eta hamabiko martxoaren bian, Vitoria-Gasteizen. Eskabidea bi mila eta hamabiko martxoaren bederatzi, bederatziak eta hamahiruan, aurkeztu zen Erregistro honetan, 145. egunkari-liburukiko 331 zenbakiko idazpenaren arabera. Tolosa, 2012ko martxoaren 13a.
- 2) PARTZELAZIO ARAUAK: Partzela eraikigarri independenteak konfiguratu ahal izango dira, gehienez ere hiru, Tolosako Udalak horretarako ematen duen baimenaren arabera. Jatorrizko konpentsazio-proiektuak behin behineko likidazioaren saldoaren zenbatekoari eragiten dio, 831.385,35 euroko zenbatekoari, bai eta honako hirigintza-karga hauei ere: ZORTASUNAK. Partzela honetako sotoetara eta hiru zenbakiko partzela eraikigarriara aipatutako hirugarren partzelaren mugan egongo den errodadura-errei komun batetik sartuko da. Errei horrek zabaleran bi metro eta berrogeita hamar zentimetro (2,50 m) eta luzeran hamalau metro (14 m) hartuko ditu, hau da, guztira hogeita hamabost metro koadro (35 m²). Azalera horretan, eta adierazitako xederako, partzela horrek zortasunpeko lur gisa hiru zenbakiko lurzati eraikigarriaren aldeko zortasuna izango du, eta onibar nagusia izango da HIRIGINTZA ARAUAK. - Partzela horren titularraren edo titularren eskubide eta betebeharrak Tolosako “20.1 Amarotz paper-fabrika” azpieroemaren Hiri Antolamenduko Plan Berezian zehaztutako muga barruan baliatuko dira.

- **LAGAPENERAKO PARTZELAK**

Espazio libreen tokiko sistema. Tolosako 20254 zenbakiko finka

Deskribapena: Tolosako “20.1 Amarotz paper-fabrika” azpieroemaren birpartzelazio-proiektuaren ondoriozko espazio libreen tokiko sistemara bideratutako jabari publikoko azalera.

Guztira, zortzi mila eta hirurogeita bederatzi metro koadroko (8.069 m²) azalera du, eta lau kokapenetan dago:

- a) Lehenengoa Araxes ibaiaren eta 1 eta 2 zenbakiko partzela pribatu eraikigarrien artean dago. Hiru mila eta hogeita hamazazpi metro eta hamar zentimetro koadroko (3.037,10 m²) azalera du. Honako hauek ditu mugakide: iparraldean, zati batean, 3. zenbakiko partzela pribatu eraikigarria, eta, gainerakoan, Araxes ibaia; hegoaldean, zati batean, tokiko bide-sistema eta, gainerakoan, 1 zenbakiko partzela; ekialdean, zati batean, 1 eta 2 zenbakiko partzela pribatu eraikigarriak, eta gainerakoan, tokiko bide-sistema; eta, mendebaldean, zati batean,

egikaritze-unitatetik kanpoko lursailak, beste zati batean, Araxes ibaia, eta, gainerakoan, bide-komunikazioko sistema orokorra (GI-2130 errepidea).

- b) Bigarrenak kirol-ekipamendu komunitarioko tokiko sistemaren azalera iparraldetik eta mendebaldetik inguratzen du. Bostehun eta hirurogeita bost metro eta berrogei zentimetro koadroko (565,40 m²) azalera du. Honako hauek ditu mugakide: iparraldean, egikaritze-unitatetik kanpoko lursailak; hegoaldean, zati batean, kirol-ekipamendu komunitarioko tokiko sistemara bideratutako jabari publikoko azalera, eta, gainerakoan, egikaritze-unitatetik kanpoko lursailak, eta, gainerakoan, kirol-ekipamendu komunitarioko tokiko sistema; eta, mendebaldean, tokiko bide-sistemara bideratutako jabari eta erabilera publikoko azalera.
- c) Hirugarrena egikaritze-unitatearen hegoaldean dago, Araxes ibaiak erdizka etenda. Lau mila hirurehun eta hogeita hamabost metro eta hogeita hamabost zentimetro koadroko (4.335,35 m²) azalera du, eta honako hauek ditu mugakide: iparraldean, tokiko bide-sistemara bideratutako jabari eta erabilera publikoko azalera, eta, gainerakoan, egikaritze-unitatetik kanpoko lursailak; hegoaldean, zati batean, egikaritze-unitatetik kanpoko lursailak, eta, gainerakoan, Araxes ibaia; ekialdean, zati batean, tokiko bide-sistema, beste zati batean, egikaritze-unitatetik kanpoko lursailak eta, gainerakoan, Araxes ibaia; hegoaldean, zati batean, Araxes ibaia, eta gainerakoan, egikaritze-unitatetik kanpoko lursailak; eta, mendebaldean, zati batean, tokiko bide-sistemara bideratutako jabari eta erabilera publikoko azalera, eta, gainerakoan, Araxes ibaia.
- d) Laugarrena 3 zenbakiko partzela pribatu eraikigarriaren ipar-mendebaldean dago. Ehun eta hogeita hamaika metro eta hamabost zentimetro koadroko (131,15 m²) azalera du, eta honako hauek ditu mugakide: iparraldean, zati batean, tokiko bide-sistema, eta, gainerakoan, egikaritze-unitatetik kanpoko lursailak; hegoaldean, zati batean, tokiko bide-sistema, eta, gainerakoan, 3 zenbakiko lursail pribatu eraikigarria; ekialdean, zati batean, egikaritze-unitatetik kanpoko lursailak, eta, gainerakoan, 3 zenbakiko lursail pribatu eraikigarria; eta, mendebaldean, tokiko bide-sistemara bideratutako jabari eta erabilera publikoko azalera.

Zamak: Zamarik edota kargarik gabea.

Hirigintza-arauak: Azalera horren titularraren edo titularren eskubide eta betebeharrak Tolosako "20.1 Amarotz paper-fabrika" azpieroemuren Hiri Antolamenduko Plan Berezia zehaztutako mugen barruan baliatuko dira.

Titulartasuna: TOLOSAKO UDALA (NAN/IFK: A-20007803) egiaztatu den finkaren titularra da, birpartzelazio-proiektuaren ADJUDIKAZIO bidez, José Luis Unanue Ugalde jaunak, Tolosako Udaleko idazkariak, bi mila eta hamabiko otsailaren zortzian egindako egiaztagiri bidez, eta, ondorioz, bi mila eta hamabiko ekainaren batean, lehenengo inskripzio gisa, TOLOSAko 384. liburuko 2.294. liburukiko 172. folioan 20254 zenbakidun finka erregistratu zen.

Oharrak: Lurzoruaren Legearen testuategina onesten duen ekainaren 20ko 2/2008 Legegintzako Errege Dekretuaren 19.5 artikuluan xedatutakoaren ondoretarako, jasota geratzen da Udal Administrazioari adjudikatutako azalera hori jabari publikokoa dela.

Bide-komunikazioko tokiko sistema. 20255 zenbakidun finka

Deskribapena: Tolosako "20.1 Amarotz paper-fabrika" azpieroemuaen birpartzelazio-proiektuaren ondoriozko komunikazio libreen tokiko sistemara bideratutako jabari eta erabilera publikoko azalera.

Egikaritze-unitate osoan sakabanatu dagoen eta partzela guztietara sartzeko aukera ematen duen azalera osatzen du. Zazpi mila berrehun eta bederatzi metro koadroko (7.209,00 m²) azalera du, eta honako hauek ditu mugakide: iparraldean, zati batean, egikaritze-unitatetik kanpoko lursailak, beste zati batean, 2, 3 eta 4 zenbakiko partzela pribatu eraikigarriak, eta, gainerakoan, espazio libreen tokiko sistemaren azalera; hegoaldean, zati batean, 2 zenbakiko partzela pribatu eraikigarria, beste zati batean, espazio libreen tokiko sistema, eta, gainerakoan, bide-komunikazioko sistema orokorra; ekialdean, zati batean, espazio libreen tokiko sistema, beste zati batean, jarduketa-eremuaren kanpoko lursailak, eta, gainerakoan, 2, 3 eta 4 zenbakiko partzela pribatu eraikigarriak; eta, mendebaldean, zati batean, 1 eta 2 zenbakiko partzela pribatu eraikigarriak, beste zati batean, espazio libreen tokiko sistema, eta, gainerakoan, bide-komunikazioko sistema orokorrera (GI-2130 errepidea) bideratutako erabilera eta jabari publikoko azalera.

Zamak: Zamarik edota kargarik gabea.

Hirigintza arauak: Azalera horren titularraren edo titularren eskubide eta betebeharrak Tolosako "20.1 Amarotz paper-fabrika" azpieroemuaen Hiri Antolamenduko Plan Berezia zehaztutako muga barruan baliatuko dira.

Adjudikazioa: TOLOSAKO UDALA (NAN/IFK: A-20007803) egiaztatu den finkaren titularra da, birpartzelazio-proiektuaren adjudikazio bidez, José Luis Unanue Ugalde jaunak, Tolosako Udaleko idazkariak, Tolosako alkatearen oniritziarekin, bi mila eta hamabiko otsailaren zortzian egindako egiaztagiri bidez. Horrek barne hartzen du Tolosako Hiri Antolamenduko Plan orokorreko "20.1 Amarotz paper-fabrika"



**TOLOSAKO “20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA” AZPIEREMUAREN BIRPARTZELAZIO-PROIEKTUAREN ALDAKETA BEHIN
BETIKO ONESTEKO DOKUMENTUA**

azpierzemua modu boluntarioan birpartzelatzeko proiektua behin betiko onesteko erabakia; erabakia tokiko gobernu-batzarrak hartu zuen bi mila eta hamaikako azaroaren hogeita bostean, eta 2011ko abenduaren 29ko GAO on argitaratu zen (246. zk.). Ondorioz, bi mila eta hamabiko ekainaren batean, lehenengo inskripzio gisa, Tolosako 384. liburuko 2.294. liburukiko 175. folioan 20255 zenbakidun finka erregistratu zen.

VII.- HIRIGINTZA-KARGA

Hirigintzako Kudeaketaren Erregelamenduaren 113., 172. eta 178. artikuluetan xedatutakoaren arabera, ondoriozko finkak egikaritze-unitatearen urbanizazio- gastuak ordaintzeari benetan lotuta dago, eta afekzio horrek Jabetza Erregistroan inskribatuta egon behar du. Partzela eraikigarri bakoitzari lotutako urbanizazio-gastuen zenbatekoa partzela horren urbanizazio osagarriari dagokion urbanizazio-gastuaren eta urbanizatu gabe dagoen eta urbanizazio-proiektua aldatuko duen hegoaldeko eremuari dagokion urbanizazio-gastuaren batura izango da.

Hirigintza-kargaren helburua da bermatzea Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren bigarren aldaketan, Hirigintzako Jarduketa Programaren lehenengo aldaketan eta Urbanizazio Proiektuaren aldaketan zehaztutako urbanizazio-konpromisoak erabat gauzatzen direla.

Hirigintzako Jarduketa Programaren (HJP) lehenengo aldaketaren aurrekontuaren arabera, urbanizazio-obren zenbatekoa MILIOI BAT ZAZPI MILA ETA HIRUROGEITA HAMALAU EURO ETA BERROGEITA HAMABIZENTIMOKOA (1.007.074,52 €) da guztira, eta kontratatutako egikaritze-aurrekontua, berriz, MILIOI BAT EHUN ETA LAUROGEITA HEMEZORTZI MILA LAUREHUN ETA HEMEZORTZI EURO ETA HIRUROGEITA ZAZPI ZENTIMOKOA (1.198.418,67€).

VIII.- HIRIGINTZA EKINTZAK SORTUTAKO GAINBALIOETAN KOMUNITATEAK DUEN

Hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan komunitateak duen parte-hartzeari dagokionez, aurreikuspen hori 2008ko apirilaren 21ean Tolosako Udalaren eta ORUBIDE SAre artean sinatutako Hirigintza Hitzarmenaren bigarren estipulazioan finkatu zen. Hitzarmen horretan, bi milioi hirurehun eta berrogeita hamazortzi mila bederatziehun eta berrogeita bederatzi euroko (2.358.949,00 €) ordezkoko konpentsazio ekonomikoa ezarri zen.

Zenbateko horren zati bat gauzatan ordaindu zen, eremu horretan proiektatutako kirol-ekipamenduaren estalkia eginda, eta gainerakoa esku-dirutan.

Arestian adierazi den bezala, plangintzaren aldaketak eta, hortaz, agiri honen xede den Birpartzelazio Proiektuaren aldaketak ez dute aldatzen “20.1 Tolosa-Amarotz” azpieremuko plangintzak adjudikatutako guztizko hirigintza-eraikigarritasuna; hortaz, VISESAk ez du partzela lagatzeko edo, hala badagokio, esku-dirutan ordezkatzeko betebeharririk, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 27. artikulua xedatutakoaren arabera.

IX. ONDORIOZKO FINKAK BALIOESTEKO IRIZPIDEAK

Behin betiko onetsitako plangintzan ezarritako aprobetxamenduak kuantitatiboki bateratzeko eta dagozkien hirigintza-kargako kuotak esleitzeko, ondoriozko finkak aprobetxamendu homogeneizatuko unitateetan edo eraikigarritasun haztatuko unitateetan balioesten dira, Horretarako, agiri honek aldarazten duen birpartzelazio-proiektuan bere garaian ezarri ziren eta jarraian zehazten diren haztapen-koefizienteak aplikatzen dira, indarrean dagoen plangintzak baimendutako erabilerak kontuan hartuta. Unitatearen balioa babes ofizialeko etxebizitzaren bizitegi-erabilerara bideratutako metro koadroarena da, dagokion egikaritze-unitatearen berezko erabilera baita. Haztapen-koefizienteek indarrean jarraitzen dute, higiezinaren produktuen merkatuaren bilakaera kontuan hartuta.

Erabilera	Prezioa eraikitako m2 bakoitzeko	Koefiziente a
Babes Ofizialeko Etxebizitza	1.437,00 €	1,00
Etxebizitza Askea	2550,00 €	3,45
Babes Ofizialeko Etxebizitzako garajea	502,95 €	0,35
Garaje askea	718,50 €	0,50
Merkataritzakoa	1437,00 €	1,00

**X.- PARTZELA ERAIKIGARRIEN ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA ZEHAZTEA ETA
HORIETAKO BAKOITZAK URBANIZAZIO ZAMETAN KUANTIFIKATZEA**

PARCELA EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD M2	COEF.HOMOG.	ED. PONDERADA	PART. CARGAS %	PARTICIPACIÓN EN CARGAS €
PARCELA 1					
Vivienda libre	9.827,00	3,45	33.903,15		
Garaje libre	6.045,60	0,5	3.022,80		
Comercial	1.200,00	1	1.200,00		
			38.125,95	65,48%	784.781,77 €
PARCELA 2.1					
Vivienda de Protección Oficial	9.998,00	1	9.998,00		
Garaje VPO	3.830,40	0,35	1.340,64		
			11.338,64	19,48%	233.393,74 €
PARCELA 2.2					
Vivienda de Protección Oficial	7.766,00	1	7.766,00		
Garaje VPO	2.830,00	0,35	990,50		
			8.756,50	15,04%	180.243,16 €
			58.221,09	100,00%	1.198.418,67 €

XI. ANTOLAMENDU BERRIRA EGOKITUTAKO ONDORIOZKO PARTZELA BERRIEN

1.- PARTZELA ERAIKIGARRIAK

PARTZELA: bat zenbakiko partzela pribatu eraikigarria

Deskribapena: HIRIKOA: Bizitegi-partzela pribatu eraikigarria, Tolosako "20.1 Amarotz paper-fabrika" azpieroemuren Birpartzelazio Proiektua aldatzearen ondoriozko partzela eraikigarrien zerrendako bat zenbakia duena.

Bi mila eta hamabost metro eta hogeit zentimetro koadroko (2015,20 m²) azalera du, eta honako hauek ditu mugakide: iparraldean, zati batean, egikaritze-unitatetik kanpoko lursailak, eta, gainerakoan, espazio libreen tokiko sistemara eta tokiko bide-sistemara bideratutako jabari eta erabilera publikoko azalera; hegoaldean, zati batean, 2.1 zenbakiko partzela pribatu eraikigarria, eta, gainerakoan, espazio libreen tokiko sistema ekialdean, tokiko bide-sistemara bideratutako jabari eta erabilera publikoko azalera; eta, mendebaldean, espazio libreen tokiko sistemara bideratutako jabari eta erabilera publikoko azalera. Honako hauek dira partzelaren erpinak definitzen dituzten koordenadak:

X=574942,4	Y=4775082,18
X=574979,5	Y=4775085,72
X=574945,67	Y=4775059,31
X=574963,81	Y=4775022,46
X=574990,73	Y=4775035,72

Partzela horretan, honako profil hau duen prezio libreko etxebizitza kolektiboen eraikin bat eraiki daiteke: sotoko hiru solairu, beheko solairu bat eta gehienaz zazpi goiko solairu, Amarotz auzoan dauden eraikuntzekin muga egiten duen partzelaren zatian, hau da, partzelaren iparraldean. Gainerako partzelan, hegoaldean dagoen erdian, gehieneko eraikuntza-profila zortzi solairukoa izango da.

Sestra azpiko gehieneko sabai-azalera sei mila eta berrogeita bost metro eta hirurogei zentimetro koadroa (6.045,60 m²) da, eta sestra gainekoa hamaika mila eta hogeita zazpi metro koadrokoa (11.027 m²). Horietatik bederatzi mila zortziehun eta hogeita zazpi metro koadro (9.827 m²) bizitegi-erabilerarako dira, eta mila eta berrehun metro koadro (1.200 m²) merkataritza-erabilerarako.

Gutxieneko partzela: Hirigintzaren aldetik, gutxieneko partzela zatiezina da. Behin eraikita, jabetza horizontaleko erregimenean zatitu ahalko da.

Hirigintza-karga: Partzela hori zamak betetzeari eta urbanizazio-gastuak ordaintzeari benetan lotuta dago. Partzelaren behin-behineko likidazioaren saldoa ZAZPIEHUN ETA LAUROGEITA LAU MILA ZAZPIEHUN ETA

TOLOSAKO “20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA” AZPIEREMUAREN BIRPARTZELAZIO-PROIEKTUAREN ALDAKETA BEHIN BETIKO ONESTEKO DOKUMENTUA

LAUROGEITA BAT EURO ETA HIRUROGEITA HAMAZAZPI ZENTIMOKOA (784.781,77 €) izango da. Zenbateko hori ehuneko hirurogeita bost koma berrogeita zortzikoa (% 65,48) da, egikaritze-unitatearen guztizko kargari dagokionez. Behin betiko likidazioa egiteko, aplikatu beharreko kargaren kopurua ehuneko hirurogeita bost koma berrogeita zortzikoa (% 65,48) izango da, egikaritze-unitatearen guztizko kargari dagokionez.

Zamak: Tolosako kokaleku bati dagokion lurzoruaren kalitatearen adierazpenari buruzko espedienteari hasiera emateko, zenbaki honetako finkari dagokionez, jabariaren eta kargen ziurtagiria eman da gaur, otsailaren 4ko 1/2005 Legean eta 2005eko urtarrilaren 14ko 9/2005 Errege Dekretuan xedatutakoaren arabera. Ziurtagiri hori emateko eskabidea Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Saileko Ingurumenaren Kalitatearen zuzendari Juan Ignacio Escala Urdapilleta jaunak egin zuen, bi mila eta hamabiko martxoaren bian, Vitoria-Gasteizen. Eskabidea bi mila eta hamabiko martxoaren bederatzian, bederatzia eta hamahiruan, aurkeztu zen Erregistro honetan, aldizkariko 145. liburukiko 331 zenbakiko idazpenaren arabera. Tolosa, 2012ko martxoaren 13a.

Hirigintza arauak: Partzela horren titularraren edo titularren eskubide eta betebeharrak Tolosako “20.1 Amarotz paper-fabrika” azpieroemuaen Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren 2. aldaketan zehaztutako muge barruan baliatuko dira.

Dagokion finka zaharra edo adjudikazioa ahalbidetzen duten eskubideak: Aurkeztutakoa bat zenbakiko finka da (Tolosako 20.250 zenbakiko erregistro-finka), eta 3. partzelaren ehuneko laurogeita sei (% 86) dauka (Tolosako 20.252 zenbakiko erregistro-finka).

Adjudikazioa: Finka horren jabari osoa VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI S.A- EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA Eari adjudikatzen zaio.

PARTZELA: bi bat (2.1) zenbakiko partzela pribatu eraikigarria.

Deskribapena: HIRIKOA: Bizitegi-partzela pribatu eraikigarria, Tolosako “20.1 Amarotz paper-fabrika” azpieroemuaen Birpartzelazio Proiektua aldatzearen ondoriozko partzela eraikigarrien zerrendako bi bat zenbakia duena.

Mila bederatziehun eta hamabost metro eta hogeitazentimetro koadroko (1.915,20 m²) azalera du, eta honako hauek ditu mugakide: muga guztietan espazio libreen tokiko sistemara bideratutako jabari eta erabilera publikoko azalera. Honako hauek dira partzelaren erpinak definitzen dituzten koordenadak:

X=574968,59	Y=4775007,89
X=574999,28	Y=4775023
X=574993,33	Y=4774957,65
X=575024,01	Y=4774972,46



Partzela horretan, babes ofizialeko etxebizitza kolektiboko hainbat eraikin eraiki daitezke. Honako hau da bizitegi-eraikinaren profila: sotoko bi solairu, beheko solairua, goiko bederatzi solairu eta teilatupea. Sestra azpiko gehieneko sabai-azalera hiru mila zortziehun eta hogeita hamar metro eta berrogei zentimetro koadrokoa (3.830,40 m²) da, eta sestra gainekoa bederatzi mila bederatziehun eta laurogeita hemezortzi metro koadrokoa (9.998 m²).

Gutxieneko partzela: Hirigintzaren aldetik, gutxieneko partzela zatiezina da. Behin eraikita, jabetza horizontaleko erregimenean zatitu ahalko da.

Hirigintza-karga:

Partzela hori zamak betetzeari eta urbanizazio-gastuak ordaintzeari benetan lotuta dago. Partzelaren behin-behineko likidazioaren saldoa BERREHUN ETA HOGEITA HAMAHIRU MILA HIRUREHUN ETA LAUROGEITA HAMAHIRU EURO ETA HIRUROGEITA HAMALAU ZENTIMOKOA (233.393,74 €) izango da. Zenbateko hori dagokio ehuneko hemeretzi koma berrogeita zortziari (% 19,48), egikaritze-unitatearen guztizko kargaren dagokionez. Behin betiko likidazioa egiteko, aplikatu beharreko kargaren kopurua ehuneko hemeretzi koma berrogeita zortzikoa (% 19,48) izango da, egikaritze-unitatearen guztizko kargari dagokionez.

Hirigintza arauak: Partzela horren titularren edo titularren eskubide eta betebeharrak Tolosako “20.1 Amarotz paper-fabrika” azpieremuaren Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren 2. aldaketan zehaztutako muga barruan baliatuko dira.

Zamak: Tolosako kokaleku bati dagokion lurzorua kalitatearen adierazpenari buruzko espedienteari hasiera emateko, zenbaki honetako finkari dagokionez, jabariaren eta kargen ziurtagiria eman da gaur, otsailaren 4ko 1/2005 Legean eta 2005eko urtarrilaren 14ko 9/2005 Errege Dekretuan xedatutakoaren arabera. Ziurtagiri hori emateko eskabidea Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Saileko Ingurumenaren Kalitatearen zuzendari Juan Ignacio Escala Urdapilleta jaunak egin zuen, bi mila eta hamabiko martxoaren 13an, Vitoria-Gasteizen. Eskabidea bi mila eta hamabiko martxoaren bederatzian, bederatzia eta hamahiruan, aurkeztu zen Erregistro honetan, aldizkariko 145. liburukiko 331 zenbakiko idazpenaren arabera. Tolosa, 2012ko martxoaren 13a.

Dagokion finka zaharra edo adjudikazioa ahalbidetzen duten eskubideak: Aurkeztutako finken zerrendako bigarren finkaren ehuneko berrogeita hamarrari (% 50) dagokio (Tolosako 20.251 zenbakiko erregistro-finka), 3. partzelaren ehuneko hamalauari (% 14) (20.252 zenbakiko erregistro-finka) eta 4. partzelaren ehuneko berrogeita hamarrari (% 50) (20.253 zenbakiko erregistro-finka).

Adjudikazioa: Finka horren jabari osoa VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI S.A- EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA EAr adjudikatzen zaio.

PARTZELA: bi bi (2.2) zenbakiko partzela pribatu eraikigarria.

Deskribapena: HIRIKOA: Bizitegi-partzela pribatu eraikigarria, Tolosako "20.1 Amarotz paper-fabrika" azpieroemuaen Birpartzelazio Proiektua aldatzearen ondoriozko partzela eraikigarrien zerrendako bi bi zenbakia duena.

Mila laurehun eta hamabost metro koadroko (1.415 m²) azalera du, eta honako hauek ditu mugakide: muga guztietan espazio libreen tokiko sistemara bideratutako jabari eta erabilera publikoko azalera. Honako hauek dira partzelaren erpinak definitzen dituzten koordenadak:

X=575002,5	Y=4774945,36
X=575030,64	Y= 4774959,3
X=575020,48	Y=4774917,05
X=575036,69	Y=4774904,99
X=575053,34	Y=4774913,19

Partzela horretan, babes ofizialeko etxebizitza kolektiboko hainbat eraikin eraiki daitezke. Honako hau da bizitegi-eraikinaren profila: sotoko bi solairu, beheko solairua, bederatzi solairu eta teilatupea 2. partzelarekin muga egiten duen partzelaren iparraldean, eta zortzi solairu eta teilatupea hegoaldeko erdian. Sestra azpiko gehieneko sabai-azalera bi mila zortziehun eta hogeita hamar metro koadrokoa (2.830 m²) da, eta sestra gainekoa zazpi mila zazpiehun eta hirurogeita sei metro koadrokoa (7.766 m²).

Gutxieneko partzela: Hirigintzaren aldetik, gutxieneko partzela zatiezina da. Behin eraikita, jabetza horizontaleko erregimenean zatitu ahalko da.

Hirigintza-karga: Partzela hori zamak betetzeari eta urbanizazio-gastuak ordaintzeari benetan lotuta dago. Partzelaren behin-behineko likidazioaren saldoa EHUN ETA LAUROGEI MILA BERREHUN ETA BERROGEITA HIRU MILA EURO ETA HAMASEI ZENTIMOKOA (180.243,16 €) izango da. Zenbateko hori dagokio ehuneko hamabost koma lauari (% 15,04), egikaritze-unitatearen guztizko kargari dagokionez. Behin betiko likidazioa egiteko, aplikatu beharreko kargaren kopurua ehuneko hamabost koma laukoa (% 15,04) izango da, egikaritze-unitatearen guztizko kargari dagokionez.

Zamak: Tolosako kokaleku bati dagokion lurzoruaen kalitatearen adierazpenari buruzko espedienteari hasiera emateko, zenbaki honetako finkari dagokionez, jabariaren eta kargen ziurtagiria eman da gaur, otsailaren 4ko 1/2005 Legean eta 2005eko urtarrilaren 14ko 9/2005 Errege Dekretuan xedatutakoaren arabera. Ziurtagiri hori emateko eskabidea Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Saileko Ingurumenaren Kalitatearen zuzendari Juan Ignacio Escala Urdapilleta jaunak egin zuen, bi mila eta hamabiko martxoaren biau, Vitoria-Gasteizen. Eskabidea bi mila eta hamabiko martxoaren bederatziak, bederatziak eta hamahiruan, aurkeztu zen Erregistro honetan, aldizkariko 145. liburukiko 331 zenbakiko idazpenaren arabera. Tolosa, 2012ko martxoaren 13a.

Hirigintza arauak: Partzela horren titularraren edo titularren eskubide eta betebeharrak Tolosako "20.1 Amarotz paper-fabrika" azpieroemuren Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren 2. aldaketan zehaztutako mugen barruan baliatuko dira.

Dagokion finka zaharra edo adjudikazioa ahalbidetzen duten eskubideak: Aurkeztutako finken zerrendako bigarren finkaren ehuneko berrogeita hamarrari (% 50) dagokio (Tolosako 20.251 zenbakiko erregistro-finka) eta 4. partzelaren ehuneko berrogeita hamarrari (% 50) (20.253 zenbakiko erregistro-finka).

Adjudikazioa: Finka horren jabari osoa VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI S.A- EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA EAr adjudikatzen zaio.

2.- LAGATZEKO AZALERAK

ESPASIO LIBREEN TOKIKO SISTEMA

Deskribapena: Tolosako "20.1 Amarotz paper-fabrika" azpieroemuren Birpartzelazio Proiektuaren ondoriozko espazio libreen tokiko sistemara bideratutako jabari eta erabilera publikoko azalera.

Egikaritze-unitate osoan sakabanatuta dagoen azalerak osatzen du. Hamabost mila seiehun eta hamazazpi metro eta hirurogei zentimetro koadroko (15.617,60 m²) azalera du, eta honako mugakide hauek ditu: iparraldean, zati batean, egikaritze-unitatetik kanpoko lursailak, beste zati batean, 1,2.1, 2.2.2 eta 2.2 lursailak, eta gainerakoan, tokiko bide-sistema; hegoaldean, zati batean 1,2.1, 2.2.2 eta 1 lursailak, beste zati batean, egikaritze-unitatetik kanpoko lursailak, beste zati batean tokiko bide-sistema, eta, gainerakoan, bide-sistema orokorra; ekialdean, egikaritze-unitatetik kanpoko lursailak, beste zati batean GI-2130, 2. eta 2.1 lursailak eta, gainerakoan, tokiko bide-sistema; mendebaldean, zati batean, egikaritze-unitatetik kanpoko lursailak, beste zati batean , 2. eta 2.2 lursailak, eta, gainerakoan, bide-komunikazioko sistema orokorra (errepidea).

Espazio libreen tokiko sistemara bideratutako guztizko azalerari dagokionez, mila ehun eta laurogeita hiru metro eta hirurogei dezimetro koadroko (1.183,6 m²) guztizko azalera aurreko 1. eta 2. partzeletako azalera pribatibotik dator, eta horren barruan daude:

- a) Lehenengoa 1. eta 2.1. partzelen artean dago, eta laurehun eta hirurogeita hamaika metro eta laurogei dezimetro karratuko (471,80 m²) azalera dauka. Honako hauek ditu mugakide: iparraldean, zati batean, espazio libreen tokiko sistemaren zati bat eta, gainerakoan, 1. partzela; hegoaldean, espazio libreen tokiko sistema eta 2.1. partzela; ekialdean, tokiko bide-sistema eta, gainerakoan, espazio libreen tokiko sistema eta, mendebaldean, espazio libreen tokiko sistema eta, gainerakoan, 1. partzela.
- b) Bigarrena 2.1. eta 2.2. partzelen artean dago, eta laurehun eta hirurogeita hamasei metro eta hirurogei dezimetro karratuko (476,60 m²) azalera dauka. Honako hauek ditu mugakide: iparraldean, tokiko bide-sistemaren zati bat eta, gainerakoan, 2.1. partzela; hegoaldean, espazio libreen tokiko sistema

eta 2.2. partzela; ekialdean, espazio libreen tokiko sistema eta, gainerakoan, 2.2. partzela eta, mendebaldean, espazio libreen tokiko sistema eta, gainerakoan, 2.1. partzela.

- c) Hirugarrenak 2.2. partzelarekin muga egiten du hegoaldean eta ekialdean, eta berrehun eta hogeita hamabost metro eta hogei dezimetro karratuko (235,2m²) azalera dauka. Honako hauek ditu mugakide: iparraldean, espazio libreen tokiko sistema eta, gainerakoan, 2.2. partzela, eta gainerako mugetan espazio libreen tokiko sistema.

Zamak: Zamarik edota kargarik gabea.

Hirigintza arauak: azalera horren titularraren edo titularren eskubide eta betebeharrak Tolosako “20.1 Amarotz paper-fabrika” azpieroemuaen Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren 2. aldaketan zehaztutako mugen barruan baliatuko dira.

Adjudikazioa: Azalera horren jabari osoa TOLOSAKO UDALari adjudikatzen zaio.

Jatorria: Derrigorrezko lagapeneko partzela (espazio libreen tokiko sistema).

Oharrak: Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onartzen duen urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 27.5 artikuluan xedatutakoaren ondoreetarako, jasota geratzen da Udal Administrazioari esleitutako azalera hori jabari publikokoa dela.



TOKIKO BIDE-SISTEMA

Deskribapena: Komunikazio libreen tokiko sistemara bideratutako jabari eta erabilera publikoko azalera.

Egikaritze-unitate osoan sakabanatuta dagoen eta partzela guztietara sartzeko aukera ematen duen azalera osatzen du. Bi mila bederatziehun eta berrogeita hamar metro koadroko (2.950 m²) azalera du, eta honako hauek ditu mugakide: iparraldean, zati batean, egikaritze-unitatetik kanpoko lursailak, eta, gainerakoan, espazio libreen tokiko sistemaren azalera; hegoaldean, zati batean, 1, 2.1 eta 2.2 zenbakiko partzela eraikigarria, beste zati batean, bide-sistema orokorra, eta, gainerakoan, espazio libreen tokiko sistema; ekialdean, zati batean, espazio libreen tokiko sistema, eta, gainerakoan, egikaritze-unitatetik kanpoko lursailak; eta, mendebaldean, zati batean, 1, 2.1 eta 2.2 zenbakiko partzela eraikigarriak eta espazio libreen tokiko sistema, eta, gainerakoan, bide-komunikazioko sistema orokorrera (GI-2130 errepidea) bideratutako erabilera eta jabari publikoko azalera.

Zamak: Zamarik edota kargarik gabea.

Hirigintza arauak: azalera horren titularraren edo titularren eskubide eta betebeharrak Tolosako “20.1 Amarotz paper-fabrika” azpieroemuaen Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren 2. aldaketan zehaztutako mugen barruan baliatuko dira.

Adjudikazioa: Azalera horren jabari osoa TOLOSAKO UDALARI adjudikatzen zaio.

Jatorria: Derrigorrezko lagapeneko partzela (tokiko bide-sistema).

Oharrak: Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onartzen duen urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 27.5 artikuluan xedatutakoaren ondoretarako, jasota geratzen da Udal Administrazioari esleitutako azalera hori jabari publikokoa dela.

XII.- ALDAKETAK EGITEKO PROZEDURA

Tolosako "20.1 Amarotz paper-fabrika" azpieremuaren Birpartzelazio Proiektu honen aldaketak izapidetzeko eta onesteko ezarritako bide berberei jarraituko beharko die. Hau da, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 43.2.c) artikuluan, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 10. artikuluan eta Hirigintzako Kudeaketaren Erregelamenduaren 101. artikulua eta hurrengoetan xedatutakoa aplikatuz, proiektu hau, hasieran onetsi ondoren, jendaurrean jarri beharko da, Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean iragarkia argitaratuta, eta jabe eta interesdun guztiei jakinaraziko zaie.

Hala izapidetu ondoren, Tolosako Udalak behin betiko onetsi beharko du proiektua, egiten diren alegazioak ebatzi ondoren.

Behin betiko onetsita, administrazio-bidean irmoa denean, Udaleko idazkariak administrazio tituluare ziurtagiria emango du, birpartzelazioaren aldaketa hau Jabetza Erregistroan inskribatzeko (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 45. artikulua eta uztailaren 4ko 1093/1997 Errege Dekretua).

Tolosan, 2025eko apirilaren 14an

Teknikari juridikoa

Stua.: Jon Arrieta Pérez de Arenaza

Abokatu idazlaria

Stua: Nerea Molina Gaueca

Arkitektoa

Stua.: Cristina Llamas Escribano

TOLOSako UDALA
2025eko ekainaren 3an Gobernu Batzarra eman



BEHIN BETIKO ONESPENA

ANEXO N°1



TOLOSAKO UDALA

2025eko ekainaren 3an Gobernu Batzarra eman

BEHIN BETIKO ONESPENA



TOLOSAKO
UDALA

Tolosako Udala

Zbk./ Nº 2025-328

Data / Fecha 2025/01/31 09:23

Irteera / Salida

Esp.zkia.: 2024H1180002

GU25048

Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, EA (VISESA)
Gamarrako ataria, 1A – 2
01013 VITORIA-GASTEIZ

Tolosako Udaleko Tokiko Gobernu Batzarrek, bi mila eta hogeita bosteko urtarilaren hogeita zortzian egindako bilkuran, besteak beste, honako erabakia hartu du:

3 HASIERAKO ONESPENA EMATEA «20. AMAROTZ» ESPARRUKO «20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA» AZPIESPARRUKO BIRPARTZELAZIO-PROIEKTUAREN LEHEN ALDAKETARI.

IKUSIRIK

LEHENA.- 2024 azaroaren 27an, Euskadiko Etxebizitza eta Lurra EA (VISESA), Carlos Quindos Fernandezek ordezkaturik, Tolosako Udalean erregistro elektronikoko bitartez (2024-14889 sarrera zenbakia) «20.1 Amarotz Paper-Fabrika» azpiesparruko birpartzelazio-proiektuaren aldaketa aurkeztu zuela hasierako onespenerako. Eta, 2025eko urtarilaren 3an zein 8an (2024-74 eta 276 sarrera zenbakiak), proiektuari lotutako dokumentazio osagarria (Jabetza Erregistroko ziurtagiriak eta planoak) aurkeztu zuela.

BIGARRENA.- 2025eko urtarilaren 22n (2024-1039 sarrera zenbakia), Araudi SL enpresak, Nekane Azarola Martinez abokatuak ordezkaturik, “Tolosako Plan Orokorreko «20.1 Amarotz Paper-Fabrika» azpiesparruko birpartzelazio-proiektuaren aldaketari buruzko txosten juridikoa” izeneko dokumentua aurkeztu zuen; Tolosako Udalak hala eskatuta.

KONTUAN HARTURIK

LEHENA.- Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 3. eta 4. artikuluetan xedatutakoaren arabera, titularrak baduela gaitasuna administrazio publikoaren aurrean jarduteko, eta betetzen dituela baldintzak interesdun izaera onar dakion.

BIGARRENA.- Aplikatu beharreko legeria honakoek ezartzen dutela:

A) Estatuko legeria:

- Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onartzen duen urriaren 30ekoa 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuko 4.2, 5.d eta e, 7, 13.2.c eta 14.c, 18, 25 eta V. Titulua (34-41 art.).
- Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 21.1.j), 70.ter1 eta 127.1.d) artikulua.
- Jabetza Erregistroan hirigintza-egintzak inskribatzeari buruzko den uztailaren 4ko 1093/1997 Errege Dekretuko 6. artikulutik 20. artikulura.





TOLOSAKO
UDALA

Esp.zkia.: 2024H1180002

- *Ordezko gisa:*

- Lurraren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko apirilaren 9ko 1346/1976 Errege Dekretuaren 97. artikulutik 102. artikulura.
- Hirigintza kudeaketaren erregelamenduko (azaroaren 25eko 3288/1978 Errege Dekretua) 172. artikulutik 174. artikulura.
- Lurzoruaren Legearen Balorazioen Erregelamendua onartzen duen urriaren 24ko 1492/2011 Errege Dekretua.

B) Euskal Autonomia Erkidegoko legeria:

- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 42. artikulutik 49. artikulura eta 163. artikulua.

HIRUGARRENA.- Birpartzelazioak ondoko xedeetako edozein izan dezakeela:

- Birpartzelazioaren aurretik dauden finka, partzela eta orubeak erregularizatzea.
- Hirigintza-antolamenduaren ondoriozko onurak eta kargak modu bidezkoan banatzea, urbanizazio- eta egikaritze-gastuak barne. Hartarako, eta hirigintza-antolamenduak, dagokion eremuan, tipologiaren aldetik ezberdinak diren hirigintza-erabilerak aurreikusten baditu, eta horien ondorioz eraikitze-unitate bakoitzeko ekonomia errendimendu ezberdinak sortu badaitezke, orduan, haztatze-koefiziente zuzentzaileak erabili beharko dira, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 35. artikuluari jarraiki.
- Hirigintza-eraikigarritasun fisikoa, betiere, plangintzaren antolamendu xehatuaren arabera euskarri egoki izan dezakeen lurzoruan kokatzea.
- Lursailak eta, hala badagokio, derrigorrean eta dohain laga beharreko eskubideak udalari esleitzea.
- Eragile urbanizatzaleari, hain zuzen, egin duen kudeaketaren eta urbanizazioaren ordainketa gisa dagozkion lursailak eta, behar bada, eskubideak esleitzea.
- Jabeai –hala badagokio, nahitaez, eta bakoitzak dituen eskubideen arabera–, hasierako finka, partzela edo orubeen orde, egikaritzearen ondoriozko orubeak ematea.

LAUGARRENA.- Birpartzelazioaren edukia proiektu batean jaso behar dela honako agiri hauek bilduko dituen:

- Memoria.
- Jabeen eta interesdunen zerrenda, beren eskubidearen izaera eta zenbatekoa adierazita.
- Ondoriozko finkak esleitzeko proposamena, bakoitzari dagokion hirigintza-aprobetxamendua eta esleipen-hartzaileen izendapen nominala adierazita.
- Plana gauzatzeko iraungi edo suntsitu behar diren eskubide, eraikin, eraikuntza edo landaketen tasazioa.
- Behin-behineko likidazioaren kontua.
- Planoak:
 - Kokapen-planoa eta hiriarekiko harremana.
 - Mugaketaren eta informazioaren plano, birpartzelazio unitatearen mugak, ukitutako finken mugak, eraikuntzak eta lursailean dauden gainerako elementuak adieraziz.
 - Antolamendu-planoa, non exekutatzen den planaren planoaren erreproduzitzen den, aurrekoaren eskala berean.
 - Esleipen plano, adjudikatutako finken mugak adierazita.
 - Informazio- eta esleipen-planoen plano gainjarria.

TOLOSAKO UDALA
2025eko ekainaren 3an Gobernu Batzarrek emana



BEHIN BETIKO ONESPENA

ESKUTIF6600A67-7399-40d6-bf0c-4ea8d4fd8586



BOSGARRENA.- Nahitaezko birpartzelazioa egin eta sustatu ahal izango dutela entitate hauek:

- Udalak edo haien menpeko edo haien kide diren edozein erakunde edo entitate, udal planeamendua gauzatzeko.
- Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioa, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 16. artikulua aipatzen dituen lursailen urbanizazioa edo eraikuntza gauzatzeko, eta foru-aldundiak, berriz, lege horren 16.2 artikulua aipatzen dituen lursailen. Era berean, gaikuntza hori beste edozein erakunde edo entitateri, publiko nahiz pribaturi, haien menpekoei edo haiei atxikitakoei, edo haien partaideei ere aplikatuko zaie, helburu berarekin.
- Administrazio publikoak, jardura integratuen bidez beren sektore-ek erabiltzeko.
- Hitzarmen-batzarrak eta eragile urbanizatzailea, baldin eta birpartzelazioa beharrezkoa bada urbanizatzeko ekintza-programa bat gauzatzeko, onartu ondoren.

SEIGARRENA.- Birpartzelazio-proiektuek irizpide hauek bete behar dituztela:

- Emandako ondasun eta eskubideak baloratzeko, afektatuen aho bateko akordiorik ezean, egoki den legeria orokorrak ezartzen dituen irizpideak aplikatuko dira, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko erregelamendu bidez zehazten diren baldintzetan. Borondatez ezarritako irizpideak ezin izango dira legearen edo aplikatzeko den hirigintza-antolamenduaren aurkakoak izan, ez eta hirugarrenen eskubideentzat edo interes publikoarentzat kaltegarriak ere.
- Jabeen eskubidea, inola ere, egikaritze-unitatearen mugaketa onartzerakoan partzela bakoitzak duen azalerarekiko proportzionala izango da. Dena den, bestelako irizpidea ezar dezakete jabeek, denak bat etorri gero.
- Beharrezkoa da zaintzea esleitutako orubeek jatorrizko finka, partzela edo orubeen kokapen bera eduki dezaten, edo, hori posible ez bada, hurbilen dagoena. Esleipena zuzendu egin daiteke. Hartarako, haztatu egingo dira ondoriozko orubeek beren kokapenaren arabera dituzten balioak, betiere horien arteko ezberdintasuna neurgarria bada eta horrelakorik egitea justifikatzen badu.
- Udalari esleitu zaizkio nahitaezko eta dohaineko lagapenei dagozkien lursailak, orubeak eta eskubideak. Egikaritze-unitatean, eragindako jabeen artean esleitu beharko da aprobetxamendu pribaturako izan daitekeen gainerako azalera, birpartzelazioan bakoitzak dituen eskubideen proportzioan.
- Ezin izango dira orube edo finka independente modura inoiz esleitu gutxienezko partzela eraikigarriari exijitzen zaizkion neurriak eta ezaugarriak betetzen ez dituzten lursailak.
- Jabe baten eskubidearen zenbatekoak ez baldin badu gainditzen orube bat edo gehiago finka independente modura esleitzeko beharrezkoa den zenbatekoa, edo hori gainditzen badu, dirutan ordaindu ahal izango zaio esleipenean falta dena edo soberan dagoena. Esleipena betiere goitik egingo da, baldin eta bere horretan mantendu nahi bada eraikuntzak –egikaritzen ari den plangintzarekin bateragarriak– dituen finka, partzela edo orubearen jabearen egoera.
- Kalte-ordainak jaso ahal izango dira jatorrizko edo hasierako finka, partzela edo orubeetan dauden landaketa, instalazio eta eraikuntzen balioaren truke, baldin eta egikaritzen ari den plangintzarekin bateraezina bada eta ez badute hirigintzako arau-hauste larririk ekarri.





- Birpartzelatzeko eragiketa guztiak derrigorrez islatu beharko dira behin-behineko likidazio-kontu batean, eta hori jabe bakoitzeko edo eragindako eskubideen titular bakoitzeko banakatuta egongo da. Jabea hartzekodun garbia baldin bada, hasierako partzela edo orubea, bakarrik, dagokion kalte-ordaina aurretiaz ordainduz gero eta geroago behin betiko likidazioa egitekotan okupatu ahal izango da.

ZAZPIGARRENA.- Birpartzelazio-proiektuak onartzeko erabakiek ondorio hauek izaten dituztela:

- Nahitaez lagatzeko lursail guztiak dagokion administrazioari eskualdatzea. Lursail horiek jabari osoz eta kargarik gabe eskualdatuko zaizkie, eta lurzoru-ondarera bilduko dira edo plangintzan aurreikusitako erabilerei lotuko zaizkie.
- Partzela zaharrak berriein eraginkortasun osoz subrogatzea, betiere zein zeini dagokion argi utzi ondoren.
- Esleitu diren partzelak, hain zuzen, kasuan kasuko jarduketa-sistemak berekin dakartzan kargak betetzera eta gastuak ordaintzera benetan lotzea.

ZORTZIGARRENA.- Birpartzelazioa onartzeko prozedura honakoa da:

- A) Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 163.3.a) artikuluekin bat etorritik, birpartzelazio-proiektuaren hasierako onespena dagokion Lurralde Historikoaren Aldizkari Ofizialean argitaratuko da eta jabe guztiei (titular erregistratuak zein birpartzelazioak eragiten dien guztiak) jakinarazpena bidaliko zaie.
- B) Birpartzelazioak eragindako eskubideen jabe eta titularrak behartuta daude dauzkaten tituluak erakustera eta beren finkei dagozkien egoera juridikoak deklaratzera. Horregatik, hasierako finken titulartasuna eta egoera egiaztatzeak, jabetza-erregistroak jabariari eta kargei buruz emandako ziurtagiria aurkeztu beharko da (ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 43. artikulua eta Hirigintza Kudeatzeko Erregelamenduaren 103. artikulua).

Aitorpen horiek ez egiteak, oker egiteak edo faltsutzeak ez du eraginik izango birpartzelazioaren emaitza objektiboan. Dolo edo zabarkeria larria hautematen bada, dagokion erantzukizun zibila edo penala eskatu ahal izango da.

Tituluak eta finken errealitate fisikoa bat ez badatoz, errealitate fisiko hori nagusituko da birpartzelatze-espeditentean.

Desadostasuna eskubideen titulartasunaren ordenan planteatzen bada, behin betiko ebazpena auzitegi arruntei dagokie. Birpartzelazio-proiektua, kasu horretan, titulartasuna zalantzazkoa edo auzigaia dela kalifikatzera mugatuko da, dagokionaren arabera. Administrazio jarduleak bere gain hartuko du titulartasun horien eskubide eta interesen ordezkaritza, espeditentea izapidetzearen ondorioetarako. Aipatutako titulartasunein egotz dakizkiekeen gastuak premiamendu-bidetik ordaindu ahal izango dira, ordaintzen ez badira.

Hala ere, muga-arazoak birpartzelazio-espeditentean bertan ebatzi ahal izango dira, interesdunak ados badaude, agerraldiaren bidez edo beste edozein modu frogagarriren bidez egiaztatuta.



- C) Birpartzelazio-espedientea hasitakoan, administrazio jarduleak ofizioz eskatu beharko dio dagokion Jabetza Erregistroari birpartzelazio-unitatean sartutako finka guztien jabariaren eta kargen ziurtagiria (Hirigintza Kudeatzeko Erregelamenduaren 102. artikulua eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 43.2. c) artikulua).

Era berean, erregistratzaileak, aipatutako ziurtagiriak egiten dituen aldi berean, finka bakoitzaren bazterrean oharra egingo du, erakunde jardulearen adierazpenarekin eta birpartzelatze-espedientearen hasiera-datarekin.

- D) Espedientea hasi eta hiru hilabeteko epean, jabe interesdunen kopuru osoaren bi heren eta birpartzelatu daitekeen azaleraren ehuneko laurogei ordezkatzan duten jabeek birpartzelazio-proiektu bat egin ahal izango dute.

- E) Aurreko paragrafoan aurreikusitakoa igaro bada, edo, epe hori igaro aurretik, interesdunek adierazten badute ez dutela eskubideaz baliatzeko asmorik, eta, nolanahi ere, eskubide horren baldintzak betetzen ez badira, eta abuztuaren 25eko 3288/1978 Errege Dekretuaren bidez onartutako Hirigintza Kudeaketari buruzko Erregelamenduaren 107. artikuluan ezarritakoarekin bat etorritik, Udalak erabakiko du proiektua ofizioz idaztea, gehienez ere sei hilabeteko epean.

- F) Proiektua honela idatzi ahal izango da:

- Udalaren zerbitzuek berek.
- Goi-mailako teknikari tituludun batek edo enpresa espezializatu batek, indarreko legeriak onartutako edozein kontratazio-moduren bidez. Kasu horietan, Udalaren edo Administrazio jardulearen zerbitzuak berretsi beharko du proiektua, hasierako onespena eman aurretik.

- G) Birpartzelazio-proiektua idatzi ondoren, hitzarmen-batzarrak [Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 163.3] hasierako onarpena emango dio, eta jendaurrean jarriko da gutxienez hogeitau eguneko epean jabe guztiei bidaliko zaie jakinarazpena.

- H) Aurreko izapideak amaitu ondoren, Udaleko zerbitzu eskudunek txosten bat egingo dute bertan aurkeztutako alegazioei buruz, gehienez ere hilabeteko epean (Hirigintza Kudeatzeko Erregelamenduaren 109.1 artikulua).

Txosten honen arabera eta aurkeztutako alegazioen ondorioz proiektua zuzendu behar bada, entzunaldia emango zaie proposatutako zuzenketek eragindako interesdunei, hamabost eguneko epean.

Aurkeztutako alegazioen eta zerbitzuen txostenaren ondorioz, birpartzelazioa behin betiko onartzeko eskumena duen organoak proiektua zuzentzea erabakitzen badu, proiektuaren eduki orokorrari edo eragindako gehieneri funtsean eragiten dieten baldintzetan, entzunaldiaren izapidea errepikatu beharko zaie espedientean interesa duten guztiei.

- I) Aurkeztutako alegazioak eta horiei buruz egindako txostenak ikusita, Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 21.1.j) artikuluaarekin bat etorritik, alkateak birpartzelatze-proiektua onetsiko du, baietsitako alegazioen ondoriozko zuzenketekin.





Onarpen hori huts-hutsik eta besterik gabe edo zalantzarik gabe adierazten diren zuzenketekin egin ahal izango da, eta behin betiko sartuko dira proiektuan.

- J) Behin betiko ebazpen hori interesdun guztiei jakinaraziko zaie, eta udaletxeko ediktu-oholean, dagokion lurralde historikoko aldizkari ofizialean eta bertan hedadurarik gehien duen egunkari batean argitaratuko da.

Halaber, kopia bat bidaliko zaio autonomia-erkidegoko organo eskudunari, abuztuaren 25eko 3288/1978 Errege Dekretuaren bidez onartutako Hirigintza Kudeaketari buruzko Erregelamenduaren 111.2 artikuluan xedatutakoaren arabera.

- K) Administrazio-bidean irmoa denean, erabakia hartu duen organoak eskritura publikoa egiletsiko du edo dokumentu bat egingo du, abuztuaren 25eko 3288/1978 Errege Dekretuaren bidez onartutako Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen Garapen eta Aplikaziorako Hirigintza Kudeaketari buruzko Erregelamenduaren 113.2 artikulua dioenaren arabera bere erabakien aktetarako ezarritako solemnitaterik eta betekizunekin.

Eskritura publikoa edo administrazio-agiria Jabetza Erregistroan inskribatuko dira.

BEDERATZIGARRENA.- Euskadiko Etxebizitza eta Lurra EA (VISESA) aurkeztutako <<20.1 Amarotz Paper-Fabrika>> azpiesparruko birpartzelazio-proiektuaren aldaketaren eta hura osatzen duten dokumentazio osagarrien aurrean, Tolosako Udalak hala eskatuta, Nekane Azarola Martinez abokatuak egin duen **TXOSTEN JURIDIKOAN JASOTAKOA:**

<<I.- AURREKARIAK

2009ko martxoaren 3ko osoko bilkuraren erabakiz, behin betiko onartu zen Tolosako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Testu Bategina.

Plangintza-tresna horretan, "20-AMAROTZ" hirigintza-eremua mugatu zen, hiri-lurzoru gisa sailkatua eta bizitegi-lurzoru gisa kalifikatua. Eremu horretan zehaztu zen 20.1 azpieremua, "Amarotz paper-fabrika", birpartzelazio-proiektuaren xede den eremua.

Azpieremu hori xehetasunez antolatu zen Plan Berezi baten bidez, eta haren testu bategina 2010eko irailaren 28ko osoko bilkuraren erabakiz onartu zen behin betiko (GAO, 215. zk., azaroaren 10ekoa).

Plangintza xehatua onartu ondoren, honako agiri hauek onartu ziren:

- Urbanizatzeko Jarduketa Programaren testu bategina, 2010eko urriaren 4ko erabakiaren bidez behin betiko onartua.
- Birpartzelatze-proiektua, 2011ko azaroaren 25eko erabakiaren bidez behin betiko onartua.
- Urbanizazio Proiektuaren testu bategina, 2013ko urtarrilaren 25ean behin betiko onartua.

Ondoren, 2013ko apirilaren 26ko osoko bilkuraren erabakiz, behin betiko onartu zen Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren lehen aldaketa, ekipamendu-lokal bat kentzeko eta





sestra azpiarekiko eta babes ofizialeko etxebizitzekiko lurzatiek eraikigarritasunak finkatzeko.

Urbanizazioaren lehen fasea 2014an gauzatu eta jaso zen, eta ondoriozko P1 eta P2 partzelak, eremu urbanizatu horretan kokatuta daudenez, urbanizatu egoeran daude, urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretua betez. Ondorioz, Uraren Euskal Agentziak 2014. urtean aplikatutako uholde-arriskugarritasuneko irizpideek ez zioten lurzati horien garapenari eragiten. Aitzitik, P3 eta P4 lurzatiek, landa-eremutzat jotzen direnez, ezin zuten beren eraikigarritasuna garatu.

Hori dela eta, 2022ko apirilaren 4an, Tolosako Udalak eta VISESAk hirigintza-hitzarmen bat sinatu zuten "20.1 Amarotz paper-fabrika" azpieroaren garapena ahalbidetzeko, Plan Bereziaren antolamendu xehatua aldatuz, eta JUParen, urbanizazio-proiektuaren eta birpartzelazio-proiektuaren aldaketa sustatuz.

Tolosako Udalak aipatutako hirigintza-tresnen aldaketa izapidetzeko konpromisoa hartu zuen, bai aipatutako hitzarmenean, bai 2024ko abuztuaren 30eko GAOOn argitaratutako lankidetzaren hitzarmenean.

Erabakitakoa betez, osoko bilkurak 2024ko urriaren 31n hartutako erabakiaren bidez, behin betiko onartu zen Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren bigarren aldaketa, "20.1 Amarotz paper-fabrika" azpieroari dagokiona. GAOOn argitaratua, 230. zenbakian, 2024ko azaroaren 28an.

Plan Bereziaren bigarren aldaketak antolamendu-helburu hauek planteatzen ditu:

- P-2 partzela (Tolosako 20251. zenbakiko erregistro-finka) bi partzela-unitatetan banatzea, P-2.1 eta P-2.2 izenekoetan, zeinek behar bezala sustatzea ahalbidetuko duten, alokairu publikoko etxebizitza babestuko egungo beharrei erantzuteko.
- Bizitegi-eraikigarritasuna kentzea, eta, ondorioz, baita P-3 eta P-4 izeneko partzeletan (Tolosako 20252 eta 20253 zenbakiko erregistro-finkak, hurrenez hurren) aurreikusitako eraikinak ere. Izan ere, partzela edo erregistro-finka bi horiek lehentasunezko fluxu-eremuan daudelako.
- Partzela pribatuko espazioak libre uztea, okupazio pribaturik eta plangintzako erabilera publikoko zortasunik gabe, eta obren amaieran Udalari laga beharreko espazio publiko gisa proposatzea.
- Lurzatiek eraikuntza-profila handitzen da, eta Amarotz auzoaren mugakide den P-1 partzelaren altuera B+7koa izango da gehienez iparraldean, eta B+8koa hegoaldean. P-2.1 eta P-2.2 lurzatiek, berriz, B+9ko gehieneko profilerak igotzen dira eta hegoaldeko muturrean B+8ko gehieneko batera jaisten dira.
- Bizitegi-eraikigarritasuna ez da handitzen, baina hirigintza-eraikigarritasunean erabilera-aldaketa bat dago, BOEen aprobetxamenduak handituz etxebizitza libreen aprobetxamenduen aldean, eta etxebizitza tasatuen aurreikusitako gehieneko aprobetxamendu homogeneizatua/haztatua
- Merkataritza osoa kontzentratzen da (gutxi gorabehera 1.200 m²t) beheko solairuko lokal bakar batean, P-1 lurzatian.

JUPari dagokionez, aldaketa puntual bat izapidetu da, eta behin betiko onartu zen, Tokiko Gobernu Batzarrek 2024ko azaroaren 19an hartutako erabakiaren bidez.





2024ko azaroan, VISESAk birpartzelazio-proiektuaren aldaketa aurkeztu zuen Tolosako Udalean.

Beraz, txosten honen bidez aztertu nahi da Birpartzelazio Proiektuak – alde batetik – betetzen dituen Hirigintza Plangintzaren zehaztapenak, eta, bestetik, ondoriozko lurzatiei deskribapena bat datorren Jabetza Erregistroan inskribatzeko hirigintza- eta hipoteka-legerian eskatutakoarekin.

II.- BIRPARTZELATZE-PROIEKTUAREN AZTERKETA JURIDIKOA

Lehenik eta behin, adierazi behar da proiektua jabe bakarraren kudeaketa-tresna gisa aurkeztu dela, eta hala egiaztatzen da erregistro-ziurtagirietan. Ondorioz, ez da beharrezkoa Hitzarmen Batzorde bat eratzea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 160.5 artikuluan ezarritakoaren arabera.

Proiektuaren dokumentuaren edukari dagokionez, honako hau adierazten da:

1.- Birpartzelazio-proiektuaren aldaketaren xede den eremua ez dago zehaztuta aurkeztutako kartografian. Birpartzelatze-proiektuaren memorian, jatorrizko lurzatiak eta aldaketaren ondorioz sortutakoak deskribatzen dira, eta horien azalera (23.913 m²) bat dator.

2.- Birpartzelazio Proiektuaren aldaketaren xede diren lurzatiak, hirigintza-erakigarritasuneko lau lurzatiez gain, lagapen publikoko lurzatiak ere eraginpean geratzen dira, espazio libreko tokiko sistemara eta bide sistema lokalera bideratutakoak. Beraz, planoetan jaso behar dira jatorrizko eta ondoriozko lurzati guztiak, baita horien azalera ere.

3.- Aurkeztutako erregistro-ziurtagirien bidez egiaztatu da aurkeztutako partzelen jabe bakarrak Euskadiko Etxebizitza eta Lurra EA eta Tolosako Udala direla, eta jabe horiek direla ondoriozko partzelen esleipendunak.

4.- 20250, 20251, 20252 eta 20253 lurzatiei erregistro-ziurtagirietan, erabilera publikoko zortasunak ezartzen dira sotoko garajeak dituzten eta sestra gaineko altueran eraikita ez dauden lurzatiei. Aldatutako Plan Bereziaren antolamenduan, lurzoru horiek espazio publiko gisa lagatzea proposatzen da. Ondorioz, jatorrizko lurzatiei gainean eratutako zortasunak desagertu egiten dira eta ondoriozko partzelak kargarik gabe gelditzen dira.

5.- Eraikuntza-aprobetxamenduei dagokienez, birpartzelazio-proiektuan lurzati eraikigarrien azalera behar bezala islatzen da, bai eta sestra gainean eta azpian emandako hirigintza-erakigarritasuna ere.

Eraiki beharreko etxebizitzaren erregimenari dagokionez, berariaz adierazten da P1 lurzatiei eraiki beharreko etxebizitzak prezio librekoak izango direla, eta P2.1 eta P2.2 lurzatiei babes ofizialekoak.

6.- Erabilerak hirigintza-plangintzan baimendutakoak dira, eta lagapen-partzelen azalera aldatu dira. Honako hauek izanez:





- ❖ Espazio libreen tokiko sistema, 15.617,60 m²-ko azalerarekin, kontzeptu horretan lagatako azalera 7.548,6 m²-tan handituz.
- ❖ Tokiko bide-sistema, 2.950 m²-ko azalerarekin, kontzeptu horretan lagatako azalera 4.259 m²-tan murriztuta.

7.- Euskadiko Lurzoruaren Legearen 146. artikulua honako hau ezartzen du:

“1.- Doaneko lagapenez lortu gabeko jabari eta erabilera edo zerbitzu publikoko ondasunak baldin badaude egikaritze-unitate batean, ondasunen titularra den administrazioaren esku egongo da unitatearen azalerari dagokion hirigintza-eraikigarritasuna.

2.- Doaneko lagapenez lortutako jabari eta erabilera publikoko ondasunen kasuan, lehendik zeuden ondasunen azalerak, hain zuzen, antolamendua egikaritzearen ondorioz sortutakoak adinakoak edo txikiagoak baldin badira, elkarren ordezkotzat joko dira. Azalerok handiagoak badira, soberakina lursail eraikigarritan eskuratuko du administrazioak, dagokion proportzioan.”

Aurkeztutako birpartzelatze-proiektua aztertuta, jabari publikoko lurzatiei dagokienez, Udalak 15.278 m²-ko ekarpena egiten du eta 18.567,6 m² jasotzen ditu. Azken batean, azalera handiagoa da, eta, beraz, ez dago gehiegizko konpentsaziorik.

Azken batean, jabari publikoko lurzoruak birpartzelatzeko proiektuan egindako tratamendua zuzena da.

8.- Aurkeztutako eta ondoriozko lurzatiei deskribapenak uztailaren 4ko 1.093/1997 Errege Dekretuaren 7. artikuluan ezarritako zehaztapenak betetzen ditu, ondoriozko partzelak jatorrizko partzelekin duten harremana (*correspondencia*) edo lotura izan ezik. Dekretu horren bidez, hirigintza-izaerako egintzak Jabetza Erregistroan inskribatzeari buruzko Hipoteka Legea betearazteko Erregelamenduaren arau osagarriak onartzen dira.

9.- Ondoriozko lurzatiei deskribapenei dagokienez, P 2.1 lurzatie mugak (hegoaldea eta mendebaldea) osatu behar dira, eta P 2-2 lurzatie akats bat antzeman da ekialdeko muga. Lagapen publikoko lurzatiei deskribapenak, birpartzelatze-proiektuaren kartografia osatu ondoren, berrikusi egin behar dira. Gainera, beharrezkotzat jotzen da berariaz deskribatzea P-1, P 2-1 eta P 2-2 ondoriozko lurzatie inguruan sortzen diren lagapeneko lurzoru publikoak.

10.- Tolosako Udalari hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan parte hartzeagatik dagokion % 15eko lagapenari dagokionez, VII. atalean adierazten da ordezkotzat konpentsazio ekonomiko bat ezarri zela, 2.358.949 eurokoa, eta jada ordaindu zela.

Ordainketa horiek hiru zatitan egin zirela egiaztatu da.

11.- Ondoriozko lurzatiei hirigintza-kargari dagokionez, akats bat antzeman da P.01 ondoriozko lurzatie, 742.200,86 € kopuruaren ordezkotzat 784.781,77 € jarri behar baita.

12.- Ondoriozko finen balorazio-irizpideak Birpartzelazio Proiektuaren aldaketaren memoriaren VIII. atalean ezarritakoak dira, eta haztapen-koefizienteak Birpartzelazio Proiektuan erabilera desberdinetarako aplikatu ziren berberak dira.

13.- Emandako eraikigarritasun haztatuaren arabera, hirigintza-karga ezarri da, eta





ehuneko hauek dagozkio urbanizazio-kargetan parte hartzeko:

- * 1. partzela (*etxebizitza librea*): % 65,48.
- * 2.1 lurzatia (*babes ofizialeko etxebizitza*): % 19,48.
- * 2.2 lurzatia (*babes ofizialeko etxebizitza*): % 15,04.

Azkenik, eta prozedurari dagokionez, lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 163.3 artikulua zehazten du Hitzarmen Sisteman Birpartzelazioa Nahitaezko Birpartzelazio izaera duela eta hasiera batean Ituntze-Batzarrak onartuko duela. Kasu honetan, Ituntze-Batzorderik ez dagoela kontuan hartuta, Euskal Lurzoruari buruzko Legearen 48.3 artikulua arabera, Udalak onetsi beharko du hasiera batean, jendaurrean jarri beharko da 20 egunez eta eragindako jabeari jakinarazi beharko zaio.

Ondorioz, Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko "20.1 Amarotz Paper-fabrika" azpiesparruaren Birpartzelazio Proiektuaren aldaketari **ALDEKO TXOSTENA** egiten da, eta Tokiko gobernu-batzarrari honako akordio hau hartzea PROPOSATZEN DA:

Lehenena.- Tolosako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko "20.1 Amarotz Paper-fabrika" azpiesparruaren Birpartzelazio Proiektuaren aldaketari hasierako onespina ematea, behin betiko onespenerako honako alderdi hauek zuzentzeko baldintzapean:

1.- Birpartzelazio Proiektuaren memoria eta planoak koordinatzea. Birpartzelatze-proiektuaren planoetan, jatorrizko eta ondoriozko partzela guztiak eta horien azalerak jaso beharko dira.

2.- ondoriozko lursailetan, jatorrizko lurzatiekin duten lotura adierazi beharko da.

3.- P.01. ondoriozko partzelaren hirigintza-kargan antzemandako akatsa zuzentzea.

4.- Ondoriozko P-2.1 eta P 2.2 lurzatietan mugak zuzendu eta osatzea. Lagapen-partzelen deskribapena berrikusi egin beharko da lurzati horiek birpartzelazio-proiektuaren planoetan islatzen direnean, eta berariaz deskribatu beharko dira P-1, P 2-1 eta P 2-2 ondoriozko partzelen inguruan kokatutako lagapen-lurzoruak.

Bigarrena.- Proiektua hogeit egunez jendaurrean jartzea, eta erabakia GAO-n, hedapen duen egunkari batean, iragarki-oholean eta Udalaren webgunean argitaratzea.

Hirugarrena.- Erabakia VISESAri jakinaraztea>>.

HAMARGARRENA.- Nekane Azarola Martinez abokatuak egindako txosten juridikoan jasotakoa, hirigintzako tekniko juridikoak egindako **AZTERKETA JURIDIKOAN** jasotakoa:

<<Aintzat harturik Euskadiko Etxebizitza eta Lurra EAK (VISESA) aurkeztutako dokumentazioaren edukia, zuzena eta egokia da Nekane Azarola Martinez abokatuak egindako txosten juridikoan jasotako aurrekariak zein azterketa juridikoa. Izan ere, besteak beste, kontuan izan da aplikagarri den araudia eta, baita, orain dagokigun azpiesparruaren inguruan Udalbatzak 2024ko urriaren 31n ospatutako Osoko Bilkuran behin betikoz onartutako Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren bigarren aldaketan (2024/11/28 GAO 230 zk.) jasotako antolamendua ere. Beraz, bat egiten dut adierazitako txosten juridiko horretan jasotakoarekin>>.





TOLOSAKO
UDALA

Esp.zkia.: 2024H1180002

HAMAIKAGARRENA.- «20 Amarotz» esparruko «20.1 Amarotz Paper-Fabrika» azpiesparruko birpartzelazio-proiektuaren lehen aldaketa hasieraz onesteko eskumena Alkateari dagokiola, hirigintza-kudeaketako egintza den heinean, Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 21.1.j) artikuluan xedatutakoarekin bat etorritik. Tolosako Udalari dagokionez, ordea, eskuduntza hori Tokiko Gobernu Batzordeari eskualdatu zitzaioela 2023ko uztailaren 3ko 2023/1707 Alkatetza Dekretuz. Hortaz, organo horri dagokiola hasierako onespena ematea.

Beraz, aurreko guztia aintzat hartuta, eta udal teknikariak egindako proposamena aztertu ondoren, Gobernu Batzar honek, aho batez eta alkateak emandako ahalmenez baliatuta,

ERABAKI DU

LEHENA.- HASIERAKO ONESPENA EMAN DAITEKE Tolosako Udalean, 2024ko azaroaren 27an (2024-14889 erregistro zk.) eta 2025eko urtarrilaren 3an zein 8an (2024-74 eta 276 sarrera zenbakiak) Euskadiko Etxebizitza eta Lurra EA (VISESA), Carlos Quindos Fernandezek ordezkaturik, aurkeztutako «20.1 Amarotz Paper-Fabrika» azpiesparruko birpartzelazio-proiektuaren aldaketari, baina behin betiko onespenerako honako zuzenketa hauek aurkezteko BALDINTZAPEAN:

1. Birpartzelazio-proiektuaren memoria eta planoak koordinatzea. Birpartzelazio-proiektuaren planoetan, jatorrizko eta ondoriozko partzela guztiak eta horien azalerak jaso beharko dira.
2. Ondoriozko lursailetan, jatorrizko lurzatiekin duten lotura ("correspondencia") adierazi beharko da.
3. P.01. ondoriozko partzelaren hirigintza-kargan antzemandako akatsa zuzentzea, 742.200,86 € kopuruaren ordezkari 784.781,77 € jarri behar baita.
4. Ondoriozko P-2.1 eta P 2.2 lurzatieetan mugak zuzendu eta osatzea. Lagapen-partzelen deskribapena berrikusi egin beharko da lurzati horiek birpartzelazio-proiektuaren planoetan islatzen direnean, eta berariaz deskribatu beharko dira P-1, P 2-1 eta P 2-2 ondoriozko partzelen inguruan kokatutako lagapen-lurzoruak.

BIGARRENA.- Birpartzelazio-proiektuaren aldaketa jendaurrean jarri behar da hila batez, Gipuzkoako Lurralde Historikoko Aldizkari Ofizialean, Diario Vasco, Berria eta Tolosaldeko Atarian eta udaletxeko iragarki-oholean iragarkia jarritik.

Era berean, interesdunen eskura egongo da Tolosako Udalaren web gunean [<https://udala.tolosa.eus/eu/udal-administrazioa/iragarki-taula>].

Jendaurreko erakustaldian, espedienteaz aztertu nahi duen edonoren esku geratuko da, bidezko alegazioak aurkez daitezkeen.

ESKUTIF6699a67-7399-40d6-bf0c-4ea8d4fd8586

TOLOSAKO UDALA
2025eko ekainaren 3an Gobernu Batzarrik emana



BEHIN BETIKO ONESPENA



TOLOSAKO
UDALA

Esp.zkia.: 2024H1180002

HIRUGARRENA.- Erabakia jakinarazi behar zaio Euskadiko Etxebizitza eta Lurra EARI (VISESA).

Erabaki honek ez dio amaiera ematen administrazio-bideari, izapide-egintza bat denez, ezin baita haren aurka errekurtsorik jarri, hargatik eragotzi gabe Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 112.1 artikuluan xedatutakoa.

UDAL IDAZKARI AKZIDENTALA

Francisco Javier Araniguría Rodrigo

TOLOSAKO UDALA
2025eko ekainaren 3an Gobernu Batzararak emanua

BEHIN BETIKO ONESPENA



ESKUff409a67-7439-40df-bf6c-4ee8d4fd3586



Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

Titulua / Título: 2024H1180002-Jakinarazpena/Jakinarazpena (VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI

Digitalki sinatua:



Francisco Javier Araniguría Rodrigo
Udal Idazkari Akzidentala
Data: 2025/01/30 15:58:24

ESKUT409a67-7439-40df-bf0c-4ee8d4fd3586



ANEXO N°2



TOLOSAKO UDALA

2025eko ekainaren 3an Gobernu Batzarrek eman

BEHIN BETIKO ONESPENA

Certificación Registral expedida por

GERMAN GOMEZ GACTO

Registrador de la Propiedad de TOLOSA Nº 1

San Joan Plaza 2
20400 - TOLOSA
Telefono : 943.67.55.99
Fax : 943.67.36.17

Correspondiente a la solicitud formulada por

**VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI SA-EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA EA
ARZAMENDI CECI**

con DNI/CIF: A20306775

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD : N41HH99T

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:*

TOLOSAKO UDALA

2025eko ekarritan 3an Goiburua Batzarak emanita

BEHIN BETIKO ONESPENA



ESKUff409a67-7439-40df-bf0c-4ee8d4fd3586



**DON GERMAN GOMEZ GACTO, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE TOLOSA NUMERO UNO
PROVINCIA DE GUIPUZCOA, CIRCUNSCRIPCION TERRITORIAL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE
JUSTICIA DEL PAIS VASCO:**

CERTIFICO: Que en virtud del precedente documento, he examinado los
libros del Registro a mi cargo, y de ellos **RESULTA:**

Finca numero 20250 de TOLOSA, CRU número
20005000891010

**PRIMERO:
DESCRIPCION:**

Que la finca de que se certifica tiene, según el Registro, la siguiente descripción:

URBANA: Parcela privada residencial edificable señalada con la referencia número uno de la relación de parcelas edificables resultantes del Proyecto de Reparcelación del Subámbito "20.1 Papelera Amarotz" de Tolosa. Tiene una superficie de dos mil doscientos cincuenta y un metros cuadrados (2251 m2) y linda: Norte, en parte con terrenos localizados fuera de la Unidad de Ejecución, y en el resto con la superficie de dominio y uso público destinada al sistema local de espacios libres; Sur, en parte con parcela privada edificable número 2, y en el resto con el sistema local de espacios libres; Este, superficie de dominio y uso público destinado al sistema local viario, y Oeste, también con superficie de dominio y uso público destinado, esta vez, al sistema local de espacios libres. Sobre la misma se permite la construcción de una edificación de viviendas colectivas de precio libre, con un perfil de dos plantas de sótano, planta baja, seis plantas altas y bajo cubierta. El techo máximo edificable bajo rasante es de cuatro mil trescientos metros cuadrados (4.300 m2), y sobre rasante de siete mil ciento noventa y seis metros cuadrados (7.196 m2), de los que seis mil setecientos noventa y seis metros cuadrados (6796 m2) están destinados al uso residencial, y cuatrocientos metros cuadrados (400 m2) a uso comercial. Parcela mínima: Urbanísticamente es una parcela mínima e indivisible. Una vez edificada podrá ser objeto de división en régimen de propiedad horizontal.

**SEGUNDO:
TITULO:**

VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI SA/EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA EA, con DNI/CIF número A20306775, es titular de la finca de que se certifica, por APORTACION en fusión por absorción, mediante escritura autorizada por el Notario de VITORIA-GASTEIZ, Doña María Del Camino López De Heredia San Julián, el diecisiete de julio de dos mil diecisiete, que motivó la inscripción tres de fecha dieciséis de julio de dos mil dieciocho de la finca número 20250, al folio 162 del tomo 2294, libro 384 de TOLOSA.

**TERCERO:
CARGAS:**

TOLOSako UDALA

2025eko ekainaren 3an Goiburuko Batzarrean emanuta

BEHIN BETIKO ONESPENA



ESKUff409a67-7439-40df-bf6c-4ee8d4fd3586



Que la finca de que se certifica tiene, según el Registro, **LAS SIGUIENTES CARGAS:**

1) A los efectos del inicio del expediente para la declaración de calidad del suelo correspondiente a un emplazamiento en Tolosa, se ha expedido respecto de la finca de éste número, con fecha de hoy, la certificación de dominio y cargas de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1/2005, de 4 de febrero y el Real Decreto 9/2005 de 14 de enero de 2005. La instancia que motiva la emisión de dicha certificación, ha sido expedida en Vitoria-Gasteiz, el día dos de marzo de dos mil doce, por Don Juan Ignacio Escala Urdapilleta, Director de Calidad Ambiental del Departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco, y presentada en éste Registro a las nueve horas y trece minutos del día nueve de marzo de dos mil doce, según el asiento número 331 del tomo 145 del diario. Tolosa a 13 de marzo de 2.012.-

2) **SERVIDUMBRES.-** La superficie de esta parcela que albergue garajes en sótano y no se halle edificada en altura sobre rasante u ocupada por los jardines de las viviendas de la planta baja, estará gravada con una servidumbre de uso público en superficie, afectando a seiscientos noventa y nueve metros treinta y cinco decímetros cuadrados (699,35 m²). Así mismo, en lo que constituirá el porche de la edificación, esta parcela estará gravada con una servidumbre de uso público en planta baja, afectando a ciento veintiséis metros cuadrados (126 m²). **NORMAS URBANISTICAS.-** Los derechos y obligaciones del titular o titulares de esta parcela se ejercerán dentro de los límites fijados en el Plan Especial de Ordenación Urbana del Subámbito "20.1 Papelera Amaro" de Tolosa.

CUARTO:

ASIENTOS PENDIENTES DE INSCRIPCION:

No existen documentos presentados en el libro diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

HONORARIOS: Arancel n° 4.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de

poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado
Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

TOLOSako UDALA

2025eko abuztuaren 3an Goiburuko Batzarrean emana

BEHIN BETIKO ONESPENA



Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por GERMAN GOMEZ GACTO Registrador de TOLOSA N° 1 a día veintisiete de Diciembre del año dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 22000599AD06408D

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)

ESKUff409a67-7439-40df-bf0c-4ee8d4fd3586



C.S.V. : 22000599AD06408D

Certificación Registral expedida por

GERMAN GOMEZ GACTO

Registrador de la Propiedad de TOLOSA Nº 1

San Joan Plaza 2
20400 - TOLOSA
Telefono : 943.67.55.99
Fax : 943.67.36.17

Correspondiente a la solicitud formulada por

**VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI SA-EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA EA
ARZAMENDI CECI**

con DNI/CIF: A20306775

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD : N41HM01N

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:*

TOLOSAKO UDALA

2025eko ekarritan 3an Goiburua Batzarak emanua

BEHIN BETIKO ONESPENA



ESKUff409a67-7439-40df-bf0c-4ee8d4fd3586



**DON GERMAN GOMEZ GACTO, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE TOLOSA NUMERO UNO
PROVINCIA DE GUIPUZCOA, CIRCUNSCRIPCION TERRITORIAL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE
JUSTICIA DEL PAIS VASCO:**

CERTIFICO: Que en virtud del precedente documento, he examinado los
libros del Registro a mi cargo, y de ellos **RESULTA:**

Finca numero 20251 de TOLOSA, CRU número
20005000891027

PRIMERO:
DESCRIPCION:

Que la finca de que se certifica tiene, según el Registro, la siguiente descripción:

URBANA: Parcela privada residencial edificable señalada con la referencia número dos (2) de la relación de parcelas edificables resultantes del Proyecto de Reparcelación del Subámbito "20.1 Papelera Amarotz" de Tolosa, destinada a albergar viviendas tasadas y de protección oficial. Ocupa una superficie de cuatro mil doscientos setenta y ocho metros cuadrados (4278 m2) y linda: Norte, en parte, con la parcela privada edificable número 1, y el resto con las superficies de dominio y uso público destinadas al sistema local viario y al sistema local de espacios libres; Sur y Oeste, en parte con las superficies del sistema local viario, y en el resto con superficie del sistema local de espacios libres, y Este, con superficie de dominio y uso público destinada al sistema local viario. Sobre la misma se permite la construcción de varios edificios destinados a viviendas colectivas de protección oficial y de precio tasado. El perfil de la edificación residencial será el de dos plantas de sótano, planta baja, seis plantas altas y bajo cubierta. El techo máximo edificable bajo rasante es de seis mil setecientos metros cuadrados (6.700 m2) y sobre rasante de catorce mil quinientos noventa y cinco metros cuadrados (14.595 m2) , de los cuales un total de de trece mil setecientos noventa y cinco metros cuadrados (13.795 m2) estarán destinados a uso residencial y ochocientos metros cuadrados (800 m2) estarán destinados a uso residencial y ochocientos metros cuadrados (800 m2) a comercial. **NORMAS DE PARCELACION:** Se podrán configurar parcelas edificables independientes en consonancia con cada uno de los regímenes autorizados sobre la misma (viviendas de protección oficial y viviendas tasadas), así como para la parcela que acogerá el equipamiento dotacional, de acuerdo con las autorizaciones que al respecto otorgue el Ayuntamiento de Tolosa.

SEGUNDO:
TITULO:

VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI SA/EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA EA, con DNI/CIF número A20306775, es dueño de la finca de que se certifica, por COMPRAVENTA, mediante escritura autorizada por el Notario de TOLOSA, Don Pedro Elósegui Bergareche, el dos de marzo de dos mil dieciséis, que motivó la inscripción cinco de fecha diecisiete de mayo de dos mil dieciséis de la finca número 20251, al folio 203 del tomo 2354, libro 405 de TOLOSA.

TOLOSAK OUDALA



2025eko ekainaren 3an Goiburuko Batzarak emanita

BEHIN BETIKO ONESPENA

ESKUff409a67-7439-40df-bf6c-4ee8d4fd3586



TERCERO:

CARGAS:

Que la finca de que se certifica tiene, según el Registro, **LAS SIGUIENTES CARGAS:**

1) A los efectos del inicio del expediente para la declaración de calidad del suelo correspondiente a un emplazamiento en Tolosa, se ha expedido respecto de la finca de éste número, con fecha de hoy, la certificación de dominio y cargas de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1/2005, de 4 de febrero y el Real Decreto 9/2005 de 14 de enero de 2005. La instancia que motiva la emisión de dicha certificación, ha sido expedida en Vitoria-Gasteiz, el día dos de marzo de dos mil doce, por Don Juan Ignacio Escala Urdapilleta, Director de Calidad Ambiental del Departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco, y presentada en éste Registro a las nueve horas y trece minutos del día nueve de marzo de dos mil doce, según el asiento número 331 del tomo 145 del diario. Tolosa a 13 de marzo de 2.012.

2) **NORMAS DE PARCELACION:** Se podrán configurar parcelas edificables independientes en consonancia con cada uno de los regímenes autorizados sobre la misma (viviendas de protección oficial y viviendas tasadas), así como para la parcela que acogerá el equipamiento dotacional, de acuerdo con las autorizaciones que al respecto otorgue el Ayuntamiento de Tolosa. **SERVIDUMBRES.-** La superficie de esta parcela que albergue garajes en sótano y no se halle edificada sobre rasante en altura u ocupada por los jardines de las viviendas de la planta baja, estará gravada con una servidumbre de uso público en superficie, afectando a mil cincuenta y dos metros y cuarenta y cinco decímetros cuadrados (1052,45 m²). Así mismo, en lo que constituirán los porches de las edificaciones, esta parcela estará gravada con una servidumbre de uso público en planta baja, afectando a doscientos cincuenta y dos metros cuadrados (252 m²). **NORMAS URBANISTICAS:** Los derechos y obligaciones del titular o titulares de esta parcela se ejercerán dentro de los límites fijados en el Plan Especial de Ordenación Urbana del Subámbito "20.1 Papelera Amarotz" de Tolosa.

3) Afecta, durante el plazo de cuatro años, al pago de la/s liquidación/es que, en su caso, pueda/n girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, al margen de la inscripción siete de fecha catorce de febrero de dos mil veintidós de la finca número 20251, al folio 115 del tomo 2362, libro 407 de TOLOSA.

CUARTO:

ASIENTOS PENDIENTES DE INSCRIPCION:

No existen documentos presentados en el libro diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.



HONORARIOS: Arancel n° 4.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por GERMAN GOMEZ GACTO Registrador de TOLOSA N° 1 a día veintisiete de Diciembre del año dos mil veinticuatro.

TOLOSAKO UDALA

2025eko abarriaren 31an Gertatu Batzarak emanu

BEHIN BETIKO ONESPENA



ESKUff409a67-7439-40df-bf6c-4ee8d4fd3586



C.S.V. : 22000599DEF53BD1



(*) C.S.V. : 22000599DEF53BD1

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)

TOLOSAKO UDALA

2025eko ekarritan 3an Goiburua Batzarra eman

BEHIN BETIKO ONESPENA



ESKUff409a67-7439-40df-bf0c-4ee8d4fd3586



C.S.V. : 22000599DEF53BD1

Certificación Registral expedida por

GERMAN GOMEZ GACTO

Registrador de la Propiedad de TOLOSA Nº 1

San Joan Plaza 2
20400 - TOLOSA
Telefono : 943.67.55.99
Fax : 943.67.36.17

Correspondiente a la solicitud formulada por

**VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI SA-EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA EA
ARZAMENDI CECI**

con DNI/CIF: A20306775

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD : N41HM02F

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:*

TOLOSAKO UDALA

2025eko ekarritan 3an Goiburua Batzarak emanita

BEHIN BETIKO ONESPENA



ESKUff409a67-7439-40df-bf0c-4ee8d4fd3586



C.S.V. : 220005998F843EA8

**DON GERMAN GOMEZ GACTO, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE TOLOSA NUMERO UNO
PROVINCIA DE GUIPUZCOA, CIRCUNSCRIPCION TERRITORIAL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE
JUSTICIA DEL PAIS VASCO:**

CERTIFICO: Que en virtud del precedente documento, he examinado los
libros del Registro a mi cargo, y de ellos **RESULTA:**

Finca numero 20252 de TOLOSA, CRU número
20005000891034

PRIMERO:
DESCRIPCION:

Que la finca de que se certifica tiene, según el Registro, la siguiente descripción:

URBANA: Parcela privada residencial edificable señalada con la referencia número tres de la relación de parcelas edificables resultantes del Proyecto de Reparcelación del Subámbito "20.1 Papelera Amarotz" de Tolosa. Ocupa una superficie de mil cincuenta y tres metros cuadrados (1053,00 m2) y linda: Norte, en parte con la superficie de dominio y uso público destinado al sistema local de espacios libres, y en el resto con terrenos localizados fuera de la Unidad de Ejecución; Sur, en parte con la parcela privada edificable número 4 y en el resto con el sistema local viario; Este, en parte con la parcela privada edificable número 4, y en el resto con terrenos localizados fuera de la unidad de Ejecución; y Oeste, en parte con el sistema local de espacios libres y en el resto con el sistema local viario. Sobre la misma se permite la construcción de una edificación residencial de viviendas colectivas de precio libre con un perfil edificatorio de dos plantas de sótano, planta baja, cinco plantas altas y bajo cubierta. El techo máximo edificable bajo rasante es de dos mil metros cuadrados (2.000 m2) y sobre rasante de tres mil quinientos metros cuadrados (3.500 m2) destinados a uso residencial.

SEGUNDO:
TITULO:

VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI SA/EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA E.A., con DNI/CIF número A20306775, es dueño de la finca de que se certifica, por APORTACION en fusión por absorción, mediante escritura autorizada por el Notario de VITORIA-GASTEIZ, Doña María Del Camino López De Heredia San Julián, el diecisiete de julio de dos mil diecisiete, que motivó la inscripción tres de fecha dieciséis de julio de dos mil dieciocho de la finca número 20252, al folio 168 del tomo 2294, libro 384 de TOLOSA.

TERCERO:
CARGAS:

Que la finca de que se certifica tiene, según el Registro, **LAS SIGUIENTES CARGAS:**

TOLOSAKO UDALA

2025eko ekainaren 3an Gozatu Batzarak eman

BEHIN BETIKO ONESPENA



ESKUff409a67-7439-40df-bf6c-4ee8d4fd3586



1) A los efectos del inicio del expediente para la declaración de calidad del suelo correspondiente a un emplazamiento en Tolosa, se ha expedido respecto de la finca de éste número, con fecha de hoy, la certificación de dominio y cargas de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1/2005, de 4 de febrero y el Real Decreto 9/2005 de 14 de enero de 2005. La instancia que motiva la emisión de dicha certificación, ha sido expedida en Vitoria-Gasteiz, el día dos de marzo de dos mil doce, por Don Juan Ignacio Escala Urdapilleta, Director de Calidad Ambiental del Departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco, y presentada en éste Registro a las nueve horas y trece minutos del día nueve de marzo de dos mil doce, según el asiento número 331 del tomo 145 del diario. Tolosa a 13 de marzo de 2.012.-

2) **NORMAS DE PARCELACION.-** Se podrán configurar parcelas edificables independientes, hasta un máximo de tres, de acuerdo con la autorización que al respecto otorgue el Ayuntamiento de Tolosa. **SERVIDUMBRES.-** El acceso a los sótanos de esta parcela y de la parcela edificable número cuatro, se realizará por un carril de rodadura común localizado en el lindero con la reseñada parcela número cuatro, carril que ocupará dos metros y cincuenta decímetros de ancho (2,50 mts) y catorce metros de largo (14 mts.) , esto es, un total de treinta y cinco metros cuadrados (35 m2). Sobre dicha superficie, y al objeto indicado, esta parcela soportará como predio sirviente una servidumbre a favor de la parcela edificable número cuatro, que tendrá la condición de predio dominante. **NORMAS URBANISTICAS.-** Los derechos y obligaciones del titular o titulares de esta parcela se ejercerán dentro de los límites fijados en el Plan Especial de Ordenación Urbana del Subámbito "20.1 Papelera de Amaro" de Tolosa. **GRAVAMEN URBANISTICO:** Esta parcela queda afecta con carácter real al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos de urbanización. La cuantía del saldo de liquidación provisional de la parcela se fija en OCHOCIENTOS TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS Y TREINTA Y CINCO CENTIMOS DE EURO (831.385,35 euros). El gravamen urbanístico que recae sobre esta parcela es de diecisiete enteros y setecientos cinco milésimas de entero por ciento (17,705 %), respecto del gravamen total de la Unidad de Ejecución, según resulta de la inscripción un de fecha uno de junio de dos mil doce de la finca número 20252, al folio 166 del tomo 2294, libro 384 de TOLOSA.

CUARTO:
ASIENTOS PENDIENTES DE INSCRIPCION:

No existen documentos presentados en el libro diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

HONORARIOS: Arancel nº 4.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL



Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por GERMAN GOMEZ GACTO Registrador de TOLOSA N° 1 a día veintisiete de Diciembre del año dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 220005998F843EA8



Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)

TOLOSAKO UDALA

2025eko ekainaren 3an Goiburua Batzarak emanita

BEHIN BETIKO ONESPENA



ESKUff409a67-7439-40df-bf0c-4ee8d4fd3586



C.S.V. : 220005998F843EA8

| WWW.REGISTRADORES.ORG |

Certificación Registral expedida por

GERMAN GOMEZ GACTO

Registrador de la Propiedad de TOLOSA Nº 1

San Joan Plaza 2
20400 - TOLOSA
Telefono : 943.67.55.99
Fax : 943.67.36.17

Correspondiente a la solicitud formulada por

**VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI SA-EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA EA
ARZAMENDI CECI**

con DNI/CIF: A20306775

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD : N41HM03F

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:*

TOLOSAKO UDALA

2025eko ekainaren 3an Goierriko Batzarrean emanua

BEHIN BETIKO ONESPENA



ESKUff409a67-7439-40df-bf0c-4ee8d4fd3586



**DON GERMAN GOMEZ GACTO, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE TOLOSA NUMERO UNO
PROVINCIA DE GUIPUZCOA, CIRCUNSCRIPCION TERRITORIAL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE
JUSTICIA DEL PAIS VASCO:**

CERTIFICO: Que en virtud del precedente documento, he examinado los
libros del Registro a mi cargo, y de ellos **RESULTA:**

Finca numero 20253 de TOLOSA, CRU número
20005000891041

PRIMERO:
DESCRIPCION:

Que la finca de que se certifica tiene, según el Registro, la siguiente
descripción:

URBANA: Parcela privada residencial edificable señalada con la
referencia número cuatro de la relación de parcelas edificables resultantes del
Proyecto de Reparcelación del Subámbito "20.1 Papelera Amarotz" de Tolosa. Ocupa
una superficie de mil cincuenta y tres metros cuadrados (1053 m2) y linda:
Norte, en parte con la parcela privada edificable número 3 y en el resto
con terrenos localizados fuera de la Unidad de Ejecución; Sur, con superficie de
dominio y uso público destinada al sistema local viario; Este, en parte con el
sistema local viario y en el resto con terrenos localizados fuera de la Unidad
de Ejecución, y Oeste, en parte con la parcela privada edificable número 3 y en
el resto con el sistema local viario. Sobre la misma se permite la construcción
de un edificio residencial de viviendas colectivas de precio libre con un perfil
edificatorio de dos plantas de sótano, planta baja, cinco plantas altas y bajo
cubierta. El techo máximo edificable bajo rasante es de dos mil metros
cuadrados (2.000,00 m2), y sobre rasante de tres mil quinientos metros cuadrados
(3.500,00 m2) destinados a uso residencial.

SEGUNDO:
TITULO:

VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI SA/EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA EA, con
DNI/CIF número A20306775, es dueño de la finca de que se certifica, por
APORTACION en fusión por absorción, mediante escritura autorizada por el Notario
de VITORIA-GASTEIZ, Doña María Del Camino López De Heredia San Julián, el
diecisiete de julio de dos mil diecisiete, que motivó la inscripción tres de
fecha dieciséis de julio de dos mil dieciocho de la finca número 20253, al folio
171 del tomo 2294, libro 384 de TOLOSA.

TERCERO:
CARGAS:

Que la finca de que se certifica tiene, según el Registro, **LAS
SIGUIENTES CARGAS:**

TOLOSAKO UDALA

2025eko ekainaren 3an Gozaru Batzarak eman

BEHIN BETIKO ONESPENA



ESKUff409a67-7439-40df-bf6c-4ee8d4fd3586



1) A los efectos del inicio del expediente para la declaración de calidad del suelo correspondiente a un emplazamiento en Tolosa, se ha expedido respecto de la finca de éste número, con fecha de hoy, la certificación de dominio y cargas de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1/2005, de 4 de febrero y el Real Decreto 9/2005 de 14 de enero de 2005. La instancia que motiva la emisión de dicha certificación, ha sido expedida en Vitoria-Gasteiz, el día dos de marzo de dos mil doce, por Don Juan Ignacio Escala Urdapilleta, Director de Calidad Ambiental del Departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco, y presentada en éste Registro a las nueve horas y trece minutos del día nueve de marzo de dos mil doce, según el asiento número 331 del tomo 145 del diario. Tolosa a 13 de marzo de 2.012.-

2) **NORMAS DE PARCELACION** . Se podrán configurar parcelas edificables independientes, hasta un máximo de tres, de acuerdo con la autorización que al respecto otorgue el Ayuntamiento de Tolosa. **SERVIDUMBRES:** El acceso a los sótanos de esta parcela y de la parcela edificable número tres, se realizará por un carril de rodadura común localizado en el lindero con la reseñada parcela número tres, carril que ocupará dos metros y cincuenta decímetros de ancho (2,50 mts) y catorce metros de largo (14,00 mts), esto es, un total de treinta y cinco metros cuadrados (35,00 m2). Sobre dicha superficie y al objeto indicado, esta parcela soportará como predio sirviente una servidumbre a favor de la parcela edificable número tres, que tendrá la condición de predio dominante. **NORMAS URBANISTICAS.**-Los derechos y obligaciones del titular o titulares se ejercerán dentro de los límites fijados en el Plan Especial de Ordenación Urbana del Subámbito "20.1 Papelera Amarotz" de Tolosa.

TOLOSako UDALA

2025eko ekararen 3an Goiburuko Batzarrean emanuta

BEHIN BETIKO ONESPENA



CUARTO:

ASIENTOS PENDIENTES DE INSCRIPCION:

No existen documentos presentados en el libro diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

HONORARIOS: Arancel nº 4.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de

ESKUff409a67-7439-40df-bf6c-4ee8d4fd3586



poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado
Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

TOLOSako UDALA

2025eko abuztuaren 31an Gasteizko Batzarrean emanuta

BEHIN BETIKO ONESPENA



Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por GERMAN GOMEZ GACTO Registrador de TOLOSA N° 1 a día veintisiete de Diciembre del año dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 22000599FC4FBB67

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)

ESKUff409a67-7439-40df-bf0c-4ee8d4fd3586



C.S.V. : 22000599FC4FBB67

Certificación Registral expedida por

GERMAN GOMEZ GACTO

Registrador de la Propiedad de TOLOSA Nº 1

San Joan Plaza 2
20400 - TOLOSA
Telefono : 943.67.55.99
Fax : 943.67.36.17

Correspondiente a la solicitud formulada por

**VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI SA-EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA EA
ARZAMENDI CECI**

con DNI/CIF: A20306775

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD : N64ZT69P

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:*

TOLOSAKO UDALA

2025eko ekarritan 3an Goiburua Batzarak emanu

BEHIN BETIKO ONESPENA



ESKUff409a67-7439-40df-bf0c-4ee8d4fd3586



DON GERMAN GOMEZ GACTO, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE TOLOSA NUMERO UNO
PROVINCIA DE GUIPUZCOA, CIRCUNSCRIPCION TERRITORIAL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE
JUSTICIA DEL PAIS VASCO:

CERTIFICO: Que en virtud del precedente documento, he examinado los
libros del Registro a mi cargo, y de ellos **RESULTA:**

Finca numero 20254 de TOLOSA, CRU número
20005000891058

PRIMERO:
DESCRIPCION:

Que la finca de que se certifica tiene, según el Registro, la siguiente
descripción:

URBANA: Superficie de dominio y uso público destinada al sistema local de espacios libres resultante del Proyecto de Reparcelación del Subámbito "20.1 Papelera Amarotz" de Tolosa. Ocupa en total una superficie de ocho mil sesenta y nueve metros cuadrados (8.069,00 m²), y se localiza en cuatro ubicaciones distintas : a) La primera, localizada entre el río Araxes y las parcelas privadas edificables números 1 y 2, ocupa una superficie de tres mil treinta y siete metros diez décimos cuadrados (3.037,10 m²). Linda: Norte, en parte, con terrenos localizados fuera de la Unidad de Ejecución y, en el resto, con el río Araxes; Sur, en parte con superficie de sistema local viario y en el resto, con parcela privada edificable número 1; Este, en parte con las parcelas privadas edificables números 1 y 2 y en el resto con el sistema local viario, y Oeste, en parte con terrenos localizados fuera de la Unidad de Ejecución, en parte con el río Araxes y en el resto con el sistema general de comunicación viaria (carretera GI-2130). b) La segunda, bordeando por el Norte y Oeste la superficie de sistema local de equipamiento comunitario deportivo, ocupa una superficie de quinientos sesenta y cinco metros cuarenta décimos cuadrados (565,40 m²). Linda: Norte, con terrenos ubicados fuera de la Unidad de Ejecución; Sur, en parte con la superficie de dominio público destinada al sistema local de equipamiento comunitario deportivo y en el resto con terrenos localizados fuera de la Unidad de Ejecución; Este, en parte con terrenos localizados fuera de la Unidad de Ejecución y en el resto con el sistema local de equipamiento comunitario deportivo; y Oeste, con superficie de dominio y uso público destinada al sistema local viario. c) La tercera, localizada al Sur de la Unidad de Ejecución, entrecortada por el río Araxes, ocupa una superficie de cuatro mil trescientos treinta y cinco metros treinta y cinco décimos cuadrados (4.335,35 m²) y linda: Norte, en parte con superficie de dominio y uso público destinada a sistema local viario, y en el resto con terrenos localizados fuera de la Unidad de Ejecución; Sur, en parte también con terrenos localizados fuera de la Unidad de Ejecución y en el resto con el río Araxes; Este, en parte con el sistema local viario, en parte con terrenos localizados fuera de la Unidad de Ejecución, y en el resto con el río Araxes; Sur, en parte con el río Araxes, y en el resto con terrenos ubicados fuera de la Unidad de Ejecución; y Oeste, en parte con superficie de dominio y uso público destinada al sistema local viario, y en el resto con el río Araxes. d) La cuarta, localizada al noroeste de la parcela privada edificable número 3, tiene una superficie de ciento treinta y un metros quince décimos cuadrados (131,15 m²) y linda:

TOLOSAK O UDALA

2025eko ekainaren 3an Gasteizko Batzarrean emanuta

BEHIN BETIKO ONESPENA



ESKUff409a67-7439-40df-bf6c-4ee8d4fd3586



Norte, en parte con sistema local viario, y en el resto con terrenos localizados fuera de la Unidad de Ejecución; Sur, en parte con el sistema local viario y en el resto con la parcela privada edificable número 3; Este, en parte con terrenos localizados fuera de la Unidad de Ejecución, en el resto con la parcela privada edificable 3, y Oeste, con superficie de dominio y uso público destinada al sistema local viario. NORMAS URBANISTICAS.-Los derechos y obligaciones del titular o titulares de esta superficie se ejercerán con arreglo a los límites fijados en el Plan Especial de Ordenación Urbana del Subámbito "20.1 Papelera Amaro" de Tolosa.

Así resulta de la inscripción 2ª, de la finca número 20254 de Tolosa.

SEGUNDO:

TITULO:

AYUNTAMIENTO DE TOLOSA, con DNI/CIF número A20007803, es dueño de la finca de que se certifica, por ADJUDICACION en Proyecto de Reparcelación, según certificación expedida por Don José Luis Unanue Ugalde, Secretario del Ayuntamiento de Tolosa el ocho de febrero de dos mil doce, que motivó la inscripción 1ª de fecha uno de junio de dos mil doce de la finca número 20254, al folio 172 del tomo 2294, libro 384 de TOLOSA.

TERCERO:

CARGAS:

Que la finca de que se certifica, según el Registro, **se halla LIBRE DE CARGAS**.

CUARTO:

ASIENTOS PENDIENTES DE INSCRIPCION:

No existen documentos presentados en el libro diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

HONORARIOS: Arancel nº 4.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de



capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.



Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por GERMAN GOMEZ GACTO Registrador de TOLOSA N° 1 a día dieciséis de Enero del año dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 22000599F703FE6E

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)



Certificación Registral expedida por

GERMAN GOMEZ GACTO

Registrador de la Propiedad de TOLOSA Nº 1

San Joan Plaza 2
20400 - TOLOSA
Telefono : 943.67.55.99
Fax : 943.67.36.17

Correspondiente a la solicitud formulada por

**VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI SA-EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA EA
ARZAMENDI CECI**

con DNI/CIF: A20306775

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD : N74FM04M

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:*

TOLOSAKO UDALA

2025eko ekarritan 3an Goiburua Batzarak emanu

BEHIN BETIKO ONESPENA



ESKUff409a67-7439-40df-bf0c-4ee8d4fd3586



C.S.V. : 22000599EDA8EE50

WWW.REGISTRADORES.ORG

DON GERMAN GOMEZ GACTO, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE TOLOSA NUMERO UNO
PROVINCIA DE GUIPUZCOA, CIRCUNSCRIPCION TERRITORIAL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE
JUSTICIA DEL PAIS VASCO:

CERTIFICO: Que en virtud del precedente documento, he examinado los
libros del Registro a mi cargo, y de ellos **RESULTA:**

Finca numero 20255 de TOLOSA
CRU número 20005000891065

PRIMERO:
DESCRIPCION:

Que la finca de que se certifica tiene, según el Registro, la siguiente descripción:

URBANA: Superficie de dominio y uso público destinada al sistema local de comunicaciones libres resultante del Proyecto de Reparcelación del Subámbito "20.1 Papelera Amarotz" de Tolosa. Lo constituye una superficie distribuida por toda la Unidad de Ejecución que permite el acceso a todas las parcelas. Ocupa una superficie de siete mil doscientos nueve metros cuadrados (7.209 m2) y linda: Norte, en parte con terrenos localizados fuera de la Unidad de Ejecución, en parte con las parcelas privadas edificables números 2, 3 y 4, y resto con superficie de sistema local de espacios libres; Sur, en parte, con parcela privada edificable número 2, parte con sistema local de espacios libres, y resto con sistema general de comunicación viaria; Este, parte sistema local de espacios libres, parte, con terrenos localizados fuera del ámbito de actuación, y resto con parcelas privadas edificables 2,3 y 4; y Oeste, en parte con parcelas privadas edificables números 1 y 2, parte, sistema local de espacios libres, y resto con superficie de dominio y uso público destinada al sistema general de comunicación viaria (carretera GI-2130).

SEGUNDO:
TITULO:

AYUNTAMIENTO DE TOLOSA, con CIF número A20007803, es titular del dominio de la finca de que se certifica, por título de adjudicación en reparcelación, mediante certificación expedida por Don Jose Luis Unanue Ugalde, Secretario del Ayuntamiento de Tolosa, con el Visto Bueno del Alcalde en Tolosa, el ocho de febrero de dos mil doce, comprensiva del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del Voluntaria del Subámbito "20.1 Papelera Amaroz" del Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local el veinticinco de noviembre de dos mil once, publicado en el B.O.G. nº246 de 29 de diciembre de 2011, y cuyo acuerdo de aprobación es firme en vía administrativa, que motivó la inscripción primera de fecha uno de junio de dos mil doce de la finca número 20255, al folio 175 del tomo 2294, libro 384 de Tolosa.

TOLOSAKO UDALA

2025eko ekainaren 3an Goierriko Batzarrean emanita

BEHIN BETIKO ONESPENA



ESKUff409a67-7439-40df-bf6c-4ee8d4fd3586



TERCERO:

CARGAS:

Que la finca de que se certifica tiene, según el Registro, **LAS SIGUIENTES CARGAS:**

1) Afecta, durante el plazo de cuatro años, al pago de la/s liquidación/es que, en su caso, pueda/n girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, al margen de la inscripción un de fecha uno de junio de dos mil doce de la finca número 20255, al folio 175 del tomo 2294, libro 384 de TOLOSA.

CUARTO:

ASIENTOS PENDIENTES DE INSCRIPCION:

No existen documentos presentados en el libro diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

HONORARIOS: Arancel nº 4.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.



Resto de información de protección de datos: Disponible en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por GERMAN GOMEZ GACTO Registrador de TOLOSA N° 1 a día veinticuatro de Enero del año dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 22000599EDA8EE50

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)

TOLOSAKO UDALA

2025eko ekainaren 3an Goiburua Batzarak eman

BEHIN BETIKO ONESPENA



ESKUff409a67-7439-40df-bf6c-4ee8d4fd3586



C.S.V. : 22000599EDA8EE50

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

SUBÁMBITO “20.1 PAPELERA AMAROTZ” DE TOLOSA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Promotor:

VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI S.A (VISESA)

Tolosa, abril de 2025

TOLOSAKO UDAI A
TOLOSAKO UDALA

2025eko ekarritan 3an Goierriko Batzarrean emana

BEHIN BETIKO ONESPENA



ÍNDICE:

MEMORIA

- I.- RAZONES QUE MOTIVAN LA ELABORACIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO
- II.- ANTECEDENTES
- III.- OBJETO
- IV.- PROMOTOR
- V.- BASES LEGALES
- VI.- DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS OBJETO DE MODIFICACIÓN
- VII.- GRAVAMEN URBANÍSTICO
- VIII.- PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS GENERADAS POR LA ACCIÓN URBANÍSTICA
- IX.- CRITERIOS DE VALORACION DE LAS FINCAS DE RESULTADO
- X.- DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA DE LAS PARCELAS EDIFICABLES Y CUANTIFICACIÓN DE CADA UNA DE ÉSTAS EN LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN
- XI.- DESCRIPCION DE LAS NUEVAS PARCELAS DE RESULTADO ADAPTADAS A LA NUEVA ORDENACION
- XII.- PROCEDIMIENTO PARA LA MODIFICACIÓN

TOLOSAKO UDALAK
TOLOSAKO UDALA

2025eko ekainaren 3an Goierriko Batzarrean emanita

BEHIN BETIKO ONESPENA



ANEXO I.- CERTIFICADO MUNICIPAL DE APROBACIÓN INICIAL DE MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

ANEXO II CERTIFICACIONES EXPEDIDAS POR EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE TOLOSA.

PLANOS. -

1.- SITUACIÓN.

2.- ÁMBITO VIGENTE

3.- PARCELAS OBJETO DE MODIFICACIÓN

4.- PARCELAS FINALES

5.- ESPACIOS PÚBLICOS OBTENIDOS DE LA CESIÓN DE PARCELA PRIVADA

6.- PARCELAS SUPERPUESTO

TOLOSAKO UDAL A
TOLOSAKO UDALA

2025eko ekarritan 3an Gobernu Batzarrean emana

BEHIN BETIKO ONESPENA



I.- RAZONES QUE MOTIVAN LA ELABORACIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO

Presentada la modificación del Proyecto de Reparcelación que nos ocupa en el Ayuntamiento de Tolosa para su tramitación, se dispuso otorgarle la aprobación inicial por parte de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Tolosa, en sesión ordinaria celebrada el veintiocho de enero de dos mil veinticinco, sometiéndolo al trámite de exposición pública (Anexo nº1). Dicha aprobación inicial fue condicionada a la presentación de las siguientes correcciones para la aprobación definitiva:

1. Coordinar la memoria y planos del Proyecto de reparcelación. En los planos del proyecto de reparcelación deberán constar las parcelas originarias y resultantes y sus correspondientes superficies.
2. En las parcelas resultantes se deberá establecer su correspondencia con las parcelas originarias.
3. Corregir el error detectado en la carga urbanística de la parcela resultante P.01. En lugar de 742.200,86 euros debe constar 784.781,77 euros.
4. Corregir y completar los límites de las parcelas resultantes P2.1 y P2.2. La descripción de las parcelas de cesión deberá ser revisada cuando las parcelas se reflejen en los planos del proyecto de reparcelación, y deberán describirse expresamente las parcelas de cesión ubicadas alrededor de las parcelas resultantes P1, P2.1 y P2.2.

Las correcciones reseñadas se han introducido en este documento.

Asimismo, en el presente documento la cantidad establecida como carga de urbanización para el subámbito “20.1 Papelera Amarotz”, es la misma cantidad que la aprobada de forma definitiva en la primera modificación del Programa de Actuación Urbanizadora del citado subámbito. En este sentido, ha sido presentada alegación por parte de Vivienda y Suelo de Euskadi S.A (VISESA), durante la fase de exposición pública del documento de aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación.

TOLOSAKO UDA
TOLOSAKO UDALA

2025eko urtarrilen 31an Goiburua Batzarrean emana

BEHIN BETIKO ONESPENA



II.-ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa fue aprobado con carácter definitivo en virtud de acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Tolosa en sesión celebrada el 3 de marzo de 2.009.

Dentro de los distintos ámbitos que dispone el reseñado documento de planeamiento general, se delimita el Ámbito Urbanístico “20. AMAROTZ” situado entre el barrio de San Blas, la carretera N-I e Iruña Etorbidea, el río Araxes y los suelos no urbanizables ubicados en ese entorno, ámbito que viene a clasificarse como suelo urbano.

En el Área Urbanística “20 – AMAROTZ “, el P.G.O.U. distingue dos partes diferenciadas: Por un lado, los terrenos vinculados a la Papelera Amaro, que se corresponden con el subámbito “20.1 – PAPELERA DE AMAROTZ “, objeto del presente documento equidistribuidor, y por otro el resto del ámbito, que se consolida en su situación actual, con destino a usos preferentemente residenciales, sin perjuicio de los reajustes y/o complementaciones asociadas a los criterios que se indican en la norma particular del P.G.O.U.

En lo que respecta al planeamiento de desarrollo, en base a las determinaciones del Plan General se redactó el Plan Especial de Ordenación Urbana del Subámbito “20.1 Papelera Amaro” el cual, tras los trámites pertinentes, obtuvo el refrendo definitivo – Texto Refundido – por acuerdo adoptado por el Pleno de la Entidad Municipal en sesión celebrada el día 28 de septiembre de 2.010.

Posteriormente, fue modificado el Plan Especial de Ordenación Urbana a fin suprimir el local de equipamiento, fijar la edificabilidad bajo rasante por parcela y definir la edificabilidad destinada a vivienda de protección oficial de régimen general prevista en la parcela 2 (*finca registral nº20251*) como el resto de la edificabilidad máxima y edificabilidad realmente consumida destinada a vivienda tasada, de igual manera, se aplica al número de vivienda. La aprobación de la referida modificación del PEOU fue adoptada en sesión plenaria de fecha 26 de abril de 2013

El Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), tras la su oportuna tramitación, obtuvo el refrendo definitivo en virtud de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local en sesión de 28 de septiembre de 2010. En el mismo PAU y como aspectos más destacados el subámbito

TOLOSAKO UDALAK
TOLOSAKO UDALA



2025eko ekainaren 3an Goiburua Batzarak onartu

BEHIN BETIKO ONESPENA

“20.1 Papelera- Amaroiz”, se configuró como una única Unidad de Ejecución que abarca todo el subámbito, se establece un sistema de actuación de concertación, se fijan los plazos de cesión de las obras de urbanización etc.

Con fecha 24 de marzo de 2011 fue suscrito Convenio de Concertación.

En el 2012 se efectuaron los proyectos de Reparcelación y Urbanización del ámbito. Siendo ejecutada y recepcionada la Fase 1 de la urbanización en el 2014.

Tras los trabajos de urbanización del área “20.1 Papelera Araxes” ésta dejaba de ser inundable para los eventos extraordinarios del río Araxes. No obstante, tras la actualización de inundabilidad realizado en el año 2014 por la Agencia Vasca del Agua, el área de referencia, en aplicación a nuevos criterios, continúa siendo inundable para las avenidas extraordinarias del río Araxes y los desarrollos propuestos en el área son parcialmente inundables por las avenidas Q100 y Q500 en la zona norte (fuera de la zona de flujo preferente), y los desarrollos de la zona sur están en zonas completamente inundables y dentro del flujo preferente.

Con relación a ello cabe reseñar la diferente situación urbanística en la que se encuentran por un lado las parcelas P1-P2 y por otro lado las parcelas P3-P4, con relación a la Ley del Suelo Estatal que define la situación básica del suelo y a la que se referencia URA en sus autorizaciones. Por lo tanto, la P1 y P2 se encuentran actualmente dentro de la urbanización ejecutada y recepcionada en el 2014, y a los que a todos los efectos se consideran solares urbanos, es decir, en situación urbanizada a efectos de la Ley del Suelo Estatal. Sin embargo, las parcelas P3 y P4, se encuentran en la parte del ámbito dónde no se ha ejecutado la urbanización, por lo cual a criterio de URA se consideran en situación rural y se ve comprometido su desarrollo por la inundabilidad.

Por ello y a, a fin de adecuar los criterios de URA-Agencia Vasca del Agua a la ordenación urbanística, ha sido considerado necesaria la modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana. La segunda modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana ha sido promovida por Vivienda y Suelo de Euskadi S.A (en adelante VISESA), como propietaria de la totalidad de las fincas registrales privadas edificables del subámbito “20.1 Papelera-Amarotz”. La aprobación inicial de la segunda modificación fue aprobada inicialmente por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Tolosa con fecha 4 de octubre de 2.022 y publicado en el

Boletín Oficial de Gipuzkoa con fecha 18 de octubre de 2022, y aprobado definitivamente con fecha 31 de octubre de 2024 por el Pleno del Ayuntamiento de Tolosa.

WISESA ha promovido la primera modificación del Programa de Actuación Urbanizadora, siendo aprobada definitivamente por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Tolosa con fecha 19 de noviembre de 2024, publicada con fecha 2 de diciembre de 2024 en el Boletín Oficial de Gipuzkoa.

Asimismo, han sido formalizados dos Convenios entre el Ayuntamiento de Tolosa y WISESA, con fechas 4 de abril de 2022 y 20 de diciembre de 2024, con el objeto de posibilitar el desarrollo residencial del subámbito “20.1 Papelera Amarotz” , desarrollando, respectivamente, en la parcela, denominada por la segunda modificación del PEOU como parcela 2.1, 111 viviendas de protección oficial de régimen general y destinadas al alquiler y en la denominada por la segunda modificación como parcela 2.2, 88 viviendas de protección oficial de régimen general destinadas al alquiler.

EL Convenio de Concertación fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Tolosa con fecha 14 de enero de 2025 y publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa con fecha 4 de febrero de 2025, aprobado definitivamente con fecha 27 de marzo de 2025 y formalizado con fecha 4 de abril de 2025.

Una vez tramitado, aprobado y formalizado el reseñado Convenio de Concertación procede la aprobación de este Proyecto de Reparcelación.

TOLOSAKO UDALAK
TOLOSAKO UDALA



2025eko abarriaren 3an Goierriko Batzarrean emana

BEHIN BETIKO ONESPENA

III.- OBJETO

El presente documento se promueve y presenta por “VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI S.A- EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA S.A (VISESA)” (en adelante VISESA), en su condición de propietario único de las parcelas de carácter privado situadas en el subámbito “20.1 Papelera de Amarotz, y tiene por objeto proceder a la adecuación del Proyecto de Reparcelación definitivamente aprobado para el ámbito a la nueva ordenación y demás determinaciones de la segunda modificación del Plan Especial del subámbito “20.1 Papelera de Amarotz”, aprobado definitivamente con fecha 31 de octubre de 2024 por el Pleno del Ayuntamiento de Tolosa.

La modificación consiste en adaptar la nueva ordenación a los requerimientos fundamentalmente de Ur Agentzia S.A (URA) vigentes, incluyendo las posibles oportunidades de mejora en los siguientes parámetros:

- Los propios objetivos de ordenación y promoción.
- Las condiciones y orientaciones de asoleo de los edificios.
- La inclusión de la perspectiva de género en la nueva ordenación y urbanización.
- La justificación urbanística de la nueva propuesta

Las alteraciones contenidas en la modificación del Plan Especial, afectantes al Proyecto de Reparcelación aprobado y que mediante el presente deben ser adaptadas al mismo, se resumen básicamente en las siguientes:

- Segregar la parcela P-2 (finca registral nº 20251 de Tolosa), en dos unidades de parcela, denominadas parcelas P-2.1 y P-2.2 que posibiliten la adecuada promoción, en respuesta a las actuales necesidades de vivienda protegida destinada al alquiler público.
- Eliminar la edificabilidad residencial y, por ende, los edificios previstos en las parcelas denominadas como P-3 y P-4, correspondiente a las fincas registrales nº 20252 y nº 20253, respectivamente de Tolosa. Dicha supresión obedece a que ambas parcelas o fincas registrales están situadas en la zona de flujo preferente y son completamente inundables. Estas superficies pasan a ser sistema local de espacios libres.

- Modificar las parcelas P-1 (finca registral nº20250) y P-2 (finca registral nº20251), de manera que éstas puedan asumir la edificabilidad prevista para las parcelas que van a ser suprimidas (parcela P-3 y parcela P-4) y, a su vez, permitir una configuración que haga posible la implantación de las plantas bajas y accesos a sótanos.
- Liberar espacios de las parcelas privadas sin ocupación privada y servidumbre de uso público del planeamiento y proponerlas como espacio público a ceder al Ayuntamiento a la finalización de las obras.

Las anteriores modificaciones no alteran la edificabilidad urbanística total asignada por el planeamiento al subámbito “20.1 Tolosa-Amarotz”.

IV. PROMOTOR

El promotor del presente expediente es VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI S.A- EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA S.A (VISESA)”.

V.- BASES LEGALES

Legislación aplicable actualmente vigente:

Legislación Autonómica:

- Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.
- Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006.
- Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos del Departamento de Vivienda,

Obras

Públicas y Transporte del Gobierno Vasco.

Legislación Estatal:

- Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo precedente, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre.
- Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de Propiedad de actos de naturaleza urbanística, aprobado mediante Real Decreto 1.093/1997 de 4 de Julio.
- Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, de aplicación supletoria en todo aquello que no contradiga a la normativa autonómica vigente en la materia.

GOBIERNO VASCO
UDALA
TOLOSAKO UDALA

2025eko ekainaren 3an Goierriko Batzarrean emanua

BEHIN BETIKO ONESPENA



VI.- DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS OBJETO DE MODIFICACIÓN

Como ha sido expuesto en el punto II del presente documento el objeto del mismo es la adecuación del Proyecto de Reparcelación a la nueva ordenación propuesta por la 2ª modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana para el subámbito "20.1 Tolosa-Amarotz". En el mismo se ven modificadas, por un lado, las parcelas edificables y, por otro lado, las parcelas objeto de cesión. Estas son las descripciones actuales, según certificaciones registrales con fecha 27 de diciembre de 2024 y 24 de enero de 2025, de las fincas objeto de modificación:

- **PARCELAS EDIFICABLES**

PARCELA: Parcela Privada Edificable número uno. Finca registral 20250 de Tolosa.

PROPIETARIO: VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI S.A (VISESA)

DESCRIPCIÓN REGISTRAL:

URBANA: Parcela privada residencial edificable señalada con la referencia número uno de la relación de parcelas edificables resultantes del Proyecto de Reparcelación del Subámbito "20.1 Papelera Amarotz" de Tolosa. Tiene una superficie de dos mil doscientos cincuenta y un metros cuadrados (2.251 m²) y linda: Norte, en parte con terrenos localizados fuera de la Unidad de Ejecución, y en el resto con la superficie de dominio y uso público destinada al sistema local de espacios libres; Sur, en parte con parcela privada edificable número 2, y en el resto con el sistema local de espacios libres ; Este, superficie de dominio y uso público destinado al sistema local viario, y Oeste, también con superficie de dominio y uso público destinado, esta vez , al sistema local de espacios libres. Sobre la misma se permite la construcción de una edificación de viviendas colectivas de precio libre, con un perfil de dos plantas de sótano, planta baja, seis plantas altas y bajo cubierta. El techo máximo edificable bajo rasante es de cuatro mil trescientos metros cuadrados (4.300 m²), y sobre rasante de siete mil ciento noventa y seis metros cuadrados (7.196 m²), de los que seis mil setecientos noventa y seis metros cuadrados (6796 m²) están destinados al uso residencial, y cuatrocientos metros cuadrados (400 m²) a uso comercial. Parcela mínima: Urbanísticamente es una parcela mínima e indivisible. Una vez edificada podrá ser objeto de división en régimen de propiedad horizontal.

TOLOSAKO UDALAK
TOLOSAKO UDALA

2025eko ekainaren 3an Goierriko Batzarrean onartua

BEHIN BETIKO ONESPENA



TÍTULO:

VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI SA/EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA EA, con DNI/CIF número A20306775, es titular de la finca de que se certifica, por APORTACION en fusión por absorción, mediante escritura autorizada por el Notario de VITORIA-GASTEIZ, Doña María Del Camino López De Heredia San Julián, el diecisiete de julio de dos mil diecisiete, que motivó la inscripción tres de fecha dieciséis de julio de dos mil dieciocho de la finca número 20250, al folio 162 del tomo 2294, libro 384 de TOLOSA.

CARGAS:

- 1) A los efectos del inicio del expediente para la declaración de calidad del suelo correspondiente a un emplazamiento en Tolosa, se ha expedido respecto de la finca de este número, con fecha de hoy, la certificación de dominio y cargas de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1/2005, de 4 de febrero y el Real Decreto 9/2005 de 14 de enero de 2005. La instancia que motiva la emisión de dicha certificación ha sido expedida en Vitoria-Gasteiz, el día dos de marzo de dos mil doce, por Don Juan Ignacio Escalera Urdapilleta, director de Calidad Ambiental del Departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco, y presentada en este Registro a las nueve horas y trece minutos del día nueve de marzo de dos mil doce, según el asiento número 331 del tomo 145 del diario Tolosa a 13 de marzo de 2.012.
- 2) SERVIDUMBRES. - La superficie de esta parcela que albergue garajes en sótano y no se halle edificada en altura sobre rasante u ocupada por los jardines de las viviendas de la planta baja, estará gravada con una servidumbre de uso público en superficie, afectando a seiscientos noventa y nueve metros treinta y cinco decímetros cuadrados (699,35 m2). Asimismo, en lo que constituirá el porche de la edificación, esta parcela estará gravada con una servidumbre de uso público en planta baja, afectando a ciento veintiséis metros cuadrados (126 m2).

NORMAS URBANISTICAS. - Los derechos y obligaciones del titular o titulares de esta parcela se ejercerán dentro de los límites fijados en el Plan Especial de Ordenación Urbana del Subámbito "20.1 Papelera Amaroz" de Tolosa.

PARCELA: Parcela Privada Edificable número dos. Finca registral 20251 de Tolosa.

PROPIETARIO: VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI S.A (VISESA)

DESCRIPCIÓN REGISTRAL:

URBANA: Parcela privada residencial edificable señalada con la referencia número dos (2) de la relación de parcelas edificables resultantes del Proyecto de Reparcelación del Subámbito "20.1 Papelera Amarotz " de Tolosa, destinada a albergar viviendas tasadas y de protección oficial. Ocupa una superficie de cuatro mil doscientos setenta y ocho metros cuadrados (4278 m²) y linda: Norte, en parte, con la parcela privada edificable número 1, y el resto con las superficies de dominio y uso público destinadas al sistema local viario y al sistema local de espacios libres; Sur y Oeste, en parte con las superficies del sistema local viario , y en el resto con superficie del sistema local de espacios libres, y Este, con superficie de dominio y uso público destinada al sistema local viario . Sobre la misma se permite construcción de varios edificios destinados a viviendas colectivas de protección oficial y a precio tasado. El perfil de la edificación residencial será el de dos plantas de sótano, planta baja, seis plantas altas y bajo cubierta. El techo máximo edificable bajo rasante es de se mil setecientos metros cuadrados (6.700 m²) y sobre rasante de catorce mil quinientos noventa y cinco metros cuadrados (14.595 m²), de los cuales un total de trece mil setecientos noventa y cinco metros cuadrados (13.795 m²) estarán destinados a uso residencial y ochocientos metros cuadrados (800 m²) estarán a comercial. NORMAS DE PARCELACION: Se podrán configurar parcelas edificables independientes en consonancia con cada uno de los regímenes autorizados sobre la misma (viviendas de protección oficial y viviendas tasadas), así como para la parcela que acogerá el equipamiento dotacional, de acuerdo con las autorizaciones que al respecto otorgue el Ayuntamiento de Tolosa.

TITULO:

VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI SA/EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA EA, con DNI/CIF número A20306775, es dueño de la finca de que se certifica, por COMPRAVENTA, mediante escritura autorizada por el Notario de TOLOSA, Don Pedro Elósegui Bergareche, el dos de marzo de dos mil dieciséis, que motivó la inscripción cinco de fecha diecisiete de mayo de dos mil dieciséis de la finca número 20251, al folio 203 del tomo 2354, libro 405 de TOLOSA.

CARGAS:

- 1) A los efectos del inicio del expediente para la declaración de calidad del suelo correspondiente a un emplazamiento en Tolosa, se ha expedido respecto de la finca de este número, con fecha de hoy, la certificación de dominio y cargas de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1/2005, de 4 de febrero y el Real Decreto 9/2005 de 14 de enero de 2005. La instancia que motiva la emisión de dicha certificación ha sido expedida en Vitoria-Gasteiz, el día dos de marzo de dos mil doce, por Don Juan Ignacio Escala Urdapilleta, director de Calidad Ambiental del Departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco, y presentada en este Registro a las nueve horas y trece minutos del día nueve de marzo de dos mil doce, según el asiento número 331 del tomo 145 del diario. Tolosa a 13 de marzo de 2012.
- 2) **SERVIDUMBRES.** La superficie de esta parcela que albergue garajes en sótano y no se halla edificada sobre rasante en altura u ocupada por los jardines de las viviendas de la planta baja, estará gravada con una servidumbre de uso público en superficie, afectando a mil cincuenta y dos metros y cuarenta y cinco decímetros cuadrados (1.052 ,45 m2). Asimismo en lo que constituirán los porches de las edificaciones, esta parcela estará gravada con una servidumbre de uso público en planta baja, afectando a doscientos cincuenta y dos metros cuadrados (252 m2). **NORMAS URBANISTICAS:** Los derechos y obligaciones del titular titular de esta parcela se ejercerán dentro de los límites fijados en el Plan Especial de Ordenación Urbana del Subámbito "20.1 Papelera Amarotz " de Tolosa.
- 3) Afecta, durante el plazo de cuatro años, al pago de la/s liquidación/es que, en su caso, pueda/n girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, al margen de la inscripción siete de fecha catorce de febrero de dos mil veintidós de la finca número 20251, al folio 115 del tomo 2362, libro 407 de TOLOSA.

PARCELA: Parcela Privada Edificable número tres. Finca registral 20252 de Tolosa.

PROPIETARIO: VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI S.A (VISESA)

DESCRIPCIÓN REGISTRAL

URBANA: Parce la privada residencial edificable señalada con la referencia número tres de la relación de parcelas edificables resultantes del Proyecto de Reparcelación del Subámbito "20.1 Papelera Amarotz" de Tolosa. Ocupa una superficie de mil cincuenta y tres metros cuadrados (1053,00 m²) y linda: Norte, en parte con la superficie de dominio y uso público destinado al sistema local de espacios libres, y en el resto con terrenos localizados fuera de la Unidad de Ejecución; Sur, en parte con la parcela privada edificable número 4 y en el resto con el sistema



local viario; Este, en parte con la parcela privada edificable número 4, y en el resto con terrenos localizados fuera de la unidad de Ejecución; y Oeste, en parte con el sistema local de espacios libres y en el resto con el sistema local viario. Sobre la misma se permite la construcción de una edificación residencial de viviendas colectivas de precio libre con un perfil edificatorio de dos plantas de sótano, planta baja, cinco plantas altas y bajo cubierta. El techo máximo edificable bajo rasante es de dos mil metros cuadrados (2.000 m²) y sobre rasante de tres mil quinientos metros cuadrados (3.500 m²) destinados a uso residencial.

Titular/es:

VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI SA/EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA E.A., con DNI/CIF número A20306775 , es dueño de la finca de que se certifica , por APORTACION en fusión por absorción, mediante escritura autorizada por el Notario de VITORIA -GASTEIZ, Doña María Del Camino López De Heredia San Julián, el diecisiete de julio de dos mil diecisiete, que motivó inscripción tres de fecha dieciséis de julio de dos mil dieciocho de la finca número 20252, al folio 168 del tomo 2294, libro 384 de TOLOSA.

CARGAS:

- 1) A los efectos del inicio del expediente para la declaración de calidad del suelo correspondiente a un emplazamiento en Tolosa, se ha expedido respecto de la finca de este número, con fecha de hoy, la certificación de dominio y cargas de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1/2005, de 4 de febrero y el Real Decreto 9/2005 de 14 de enero de 2005. La instancia que motiva la emisión de dicha certificación ha sido expedida en Vitoria-Gasteiz, el día dos de marzo de dos mil doce, por Don Juan Ignacio Escala Urdapilleta, director de Calidad Ambiental del Departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco, y presentada en este Registro a las nueve horas y trece minutos del día nueve de marzo de dos mil doce, según el asiento número 331 del tomo 145 del diario. Tolosa a 13 de marzo de 2012.
- 2) NORMAS DE PARCELACION. - Se podrán configurar parcelas edificables independientes, hasta un máximo de tres, de acuerdo con la autorización que al respecto otorgue el Ayuntamiento de Tolosa. SERVIDUMBRES. - El acceso a los sótanos de esta parcela y de la parcela edificable número cuatro, se realizará por un carril de rodadura común localizado en el lindero con la reseñada parcela número cuatro, carril que ocupará dos metros y cincuenta decímetros de ancho (2,50 mts) y catorce metros de largo (14 mts.), esto es, un total de treinta y cinco metros cuadrados (35 m²). Sobre dicha superficie, y al objeto indicado, esta parcela soportará como predio sirviente una servidumbre a favor de la parcela edificable número cuatro, que tendrá la condición de predio dominante. NORMAS URBANISTICAS. -Los derechos y obligaciones del titular o titulares de esta parcela se

TOLOSAKUTURAJA
TOLOSAKO UDALA

2025eko ekarritan 3an Goierriko Batzarreko eraria

BEHIN BETIKO ONESPENA



ejercerán dentro de los límites fijados en el Plan Especial de Ordenación Urbana del Subámbito "20.1 Papelera de Amaro" de Tolosa. GRAVAMEN URBANISTICO: Esta parcela queda afecta con carácter real al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos de urbanización. La cuantía del saldo de liquidación provisional de la parcela se fija en OCHOCIENTOS TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS Y TREINTA Y CINCO CENTIMOS DE EURO (831.385,35 euros). El gravamen urbanístico que recae sobre esta parcela es de diecisiete enteros y setecientas cinco milésimas de entero por ciento (17,705 %), respecto del gravamen total de la Unidad de Ejecución, según resulta de la inscripción un de fecha uno de junio de dos mil doce de la finca número 20252, al folio 166 del tomo 2294, libro 384 de TOLOSA.

PARCELA: Parcela Privada Edificable número cuatro. Finca registral 20253 de Tolosa.

PROPIETARIO: VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI S.A (VISESA)

DESCRIPCIÓN REGISTRAL

URBANA: Parcela privada residencial edificable señalada con la referencia número cuatro de la relación de parcelas edificables resultantes del Proyecto de Reparcelación del Subámbito "20.1 Papelera Amarotz" de Tolosa. Ocupa una superficie de mil cincuenta y tres metros cuadrados (1053 m²) y linda: Norte, en parte con la parcela privada edificable número 3 y en el resto con terrenos localizados fuera de la Unidad de Ejecución; Sur, con superficie de dominio y uso público destinada al sistema local viario; Este, en parte con el sistema local viario y en el resto con terrenos localizados fuera de la Unidad de Ejecución, y Oeste, en parte con la parcela privada edificable número 3 y en el resto con el sistema local viario. Sobre la misma se permite la construcción de un edificio residencial de viviendas colectivas de precio libre con un perfil edificatorio de dos plantas de sótano, planta baja, cinco plantas altas y bajo cubierta. El techo máximo edificable bajo rasante es de dos mil metros cuadrados (2.000,00 m²), y sobre rasante de tres mil quinientos metros cuadrados (3.500,00 m²) destinados a uso residencial.

TITULO:

VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI SA/EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA EA, con DNI/CIF número A20306775 , es dueño de la finca de que se certifica , por APORTACION en fusión por absorción, mediante escritura autorizada por el Notario de VITORIA -GASTEIZ , Doña María Del Camino López De Heredia San Julián, el diecisiete de julio de dos mil diecisiete, que motivó la inscripción tres de fecha dieciséis de julio de dos mil dieciocho de la finca número 20253, al folio 171 del tomo 2294, libro 384 de TOLOSA.

TOLOSAKO UDALAK
TOLOSAKO UDALA

2025eko ekainaren 3an Gozatu Batzarak erabaki

BEHIN BETIKO ONESPENA



CARGAS:

- 1) A los efectos del inicio del expediente para la declaración de calidad del suelo correspondiente a un emplazamiento en Tolosa, se ha expedido respecto de la finca de este número, con fecha de hoy, certificación de dominio y cargas de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1/2005, de 4 de febrero y el Real Decreto 9/2005 de 14 de enero de 2005. La instancia que motiva la emisión de dicha certificación ha sido expedida en Vitoria-Gasteiz, el día dos de marzo de dos mil doce, por Don Juan Ignacio Escala Urdapilleta, director de Calidad Ambiental del Departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco, y presentada en este Registro a las nueve horas y trece minutos del día nueve de marzo de dos mil doce, según el asiento número 331 del tomo 145 del diario. Tolosa a 13 de marzo de 2012.
- 2) **NORMAS DE PARCELACION** Se podrán configurar parcelas edificables independientes hasta un máximo de tres, de acuerdo con la autorización que al respecto otorgue Ayuntamiento de Tolosa. **SERVIDUMBRES:** El acceso a los sótanos de esta parcela y de parcela edificable número tres, se realizará por un carril de rodadura común localizado en el lindero con la reseñada parcela número tres, carril que ocupará dos metros y cincuenta decímetros de ancho (2,50 mts) y catorce metros de largo (14,00 mts), esto es, un total de treinta y cinco metros cuadrados (35,00 m²). Sobre dicha superficie y al objeto indicado, esta parcela soportará como predio sirviente una servidumbre a favor de la parcela edificable número tres, que tendrá la condición de predio dominante. **NORMAS URBANÍSTICAS.** -Los derechos y obligaciones del titular o titulares se ejercerán dentro de los límites fijados en el Plan Especial de Ordenación Urbana del Subámbito "20.1 Papelera Amarotz" de Tolosa.

TOLOSA KOKOIRAI A
TOLOSAKO UDALA

2025eko ekarritan 3an Goierriko Batzarrean emana

BEHIN BETIKO ONESPENA



- **PARCELAS DE CESIÓN**

Sistema Local de Espacios Libres. Finca nº20254 de Tolosa

Descripción: Superficie de dominio público destinada al sistema local de espacios libres resultante del Proyecto de Reparcelación del Subámbito “20.1 Papelera Amarotz” de Tolosa. Ocupa en total una superficie de ocho mil sesenta y nueve metros cuadrados (8.069 m²), y se localiza en cuatro ubicaciones distintas:

- a) La primera, localizada entre el río Araxes y las parcelas privadas edificables números 1 y 2, ocupa una superficie de tres mil treinta y siete metros y diez decímetros cuadrados (3.037,10 m²). Linda: Norte, en parte, con terrenos localizados fuera de la Unidad de Ejecución y, en el resto, con el río Araxes; Sur, en parte con sistema local viario y en el resto con parcela número 1; Este, en parte con parcelas privadas edificables números 1 y 2 y en el resto con sistema local viario, y Oeste, en parte con los terrenos localizados fuera de la Unidad de Ejecución, en parte con el río Araxes y en el resto con el sistema general de comunicación viaria (carretera GI-2130).
- b) La segunda, bordeando por el Norte y Oeste la superficie de sistema local de equipamiento comunitario deportivo, ocupa una superficie de quinientos sesenta y cinco metros cuarenta decímetros cuadrados (565,40 m²). Linda: Norte, con terrenos ubicados fuera de la Unidad de Ejecución; Sur, en parte con la superficie de dominio público destinada a sistema local de equipamiento comunitario deportivo y en el resto con terrenos localizados fuera de la Unidad de Ejecución y en el resto con el sistema local de equipamiento comunitario deportivo; y Oeste, con superficie de dominio y uso público destinada a sistema local viario.
- c) La tercera, localizada al Sur de la Unidad de Ejecución, entrecortada por el río Araxes, ocupa una superficie de cuatro mil trescientos treinta y cinco metros y treinta y cinco decímetros cuadrados (4.335, 35 m²) y linda: Norte, en parte con superficie de dominio y uso público destinada a sistema local viario, y en el resto con terrenos localizados fuera de la Unidad de Ejecución; Sur, en parte también con terrenos

localizados fuera de la Unidad de Ejecución, y en el resto con el río Araxes; Este, en parte con el sistema local viario, en parte con terrenos localizados fuera de la Unidad de Ejecución, y en el resto con el río Araxes; Sur, en parte con el río Araxes, y en el resto con terrenos ubicados fuera de la Unidad de Ejecución; y Oeste, en parte con superficie de dominio y uso público destinada al sistema local viario, y en el resto con el río Araxes.

- d) La cuarta, localizada al noroeste de la parcela privada edificable número 3, tiene una superficie de ciento treinta y un metros quince decímetros cuadrados (131,15 m²) y linda: Norte, en parte con sistema local viario, y en el resto con terrenos localizados fuera de la Unidad de Ejecución; Sur, en parte con el sistema local viario y en el resto con la parcela privada edificable número 3; Este, en parte con terrenos localizados fuera de la Unidad de Ejecución, y en el resto con parcela privada edificable 3, Oeste, con superficie de dominio y uso público destinada al sistema local viario.

Cargas: Libre de cargas y/o gravámenes.

Normas Urbanísticas: Los derechos y obligaciones del titular o titulares de esta superficie se ejercerán con arreglo a los límites fijados en el Plan Especial de Ordenación Urbana del Subámbito "20.1 Papelera Amaroz" de Tolosa.

Titularidad: **AYUNTAMIENTO DE TOLOSA**, con DNI/CIF número A20007803, es dueño de la finca de que se certifica, por ADJUDICACION en Proyecto de Reparcelación, según certificación expedida por Don José Luis Unanue Ugalde, secretario del Ayuntamiento de Tolosa el ocho de febrero de dos mil doce, que motivó la inscripción 1ª de fecha uno de junio de dos mil doce de la finca número 20254, al folio 172 del tomo 2294, libro 384 de TOLOSA.

Observaciones: A los efectos de lo dispuesto en el artº 19.5 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, se hace constar que esta superficie adjudicada a la Administración Municipal tiene el carácter de demanial.

TOLOSAKO UDALA
TOLOSako Udala

2025eko ekainaren 3an Goierriko Batzarrean emanua

BEHIN BETIKO ONESPENA



Sistema Local de Comunicación Viaria. Finca nº20255

Descripción: Superficie de dominio y uso público destinada al sistema local de comunicaciones libres resultante del Proyecto de Reparcelación del Subámbito "20.1 Papelera Amarotz" de Tolosa.

Lo constituye una superficie distribuida por toda la Unidad de Ejecución que permite el acceso a todas las parcelas. Ocupa una superficie de siete mil doscientos nueve metros cuadrados (7.209,00 m²) y linda: Norte, en parte con terrenos localizados fuera de la Unidad de Ejecución, en parte con las parcelas privadas edificables números 2, 3 y 4, y resto con superficie de sistema local de espacios libres; Sur, en parte, con parcela privada edificable número 2, parte con sistema local de espacios libres, y resto con sistema general de comunicación viaria; Este, parte, sistema local de espacios libres, parte, con terrenos localizados fuera del ámbito de actuación, y resto con parcelas privadas edificables 2, 3 y 4; y Oeste, en parte con parcelas privadas edificables números 1 y 2, parte, sistema local de espacios libres, y resto con superficie de dominio y uso público destinada al sistema general de comunicación viaria (carretera G1-2130).

Cargas: Libre de cargas y/o gravámenes.

Normas Urbanísticas: Los derechos y obligaciones del titular o titulares de esta superficie se ejercerán con arreglo a los límites fijados en el Plan Especial de Ordenación Urbana del Subámbito "20.1 Papelera Amaro" de Tolosa.

Adjudicación: AYUNTAMIENTO DE TOLOSA, con CIF número A20007803, es titular del dominio de la finca de que se certifica, por título de adjudicación en reparcelación, mediante certificación expedida por Don Jose Luis Unanue Ugalde, Secretario del Ayuntamiento de Tolosa, con el Visto Bueno del Alcalde en Tolosa, el ocho de febrero de dos mil doce, comprensiva del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del Voluntaria del Subámbito "20.1 Papelera Amaro" del Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local el veinticinco de noviembre de dos mil once, publicado en el B.O.G nº246 de 29 de diciembre de 2011, y cuyo acuerdo de aprobación es firme en vía administrativa, que motivó la inscripción primera de fecha uno de junio de dos mil doce de la finca número 20255, al folio 175 del tomo 2294, libro 384 de Tolosa.

VII.- GRAVAMEN URBANÍSTICO

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 113, 172 y 178 del Reglamento de Gestión Urbanística, las fincas resultantes deben de quedar afectadas, con carácter real, al pago de los gastos de urbanización de la Unidad de Ejecución, constando dicha afección inscrita en el Registro de la Propiedad. La cantidad por los gastos de urbanización afecta a cada parcela edificable corresponderá a la suma del gasto de urbanización que corresponda a la urbanización complementaria de dicha parcela y del gasto correspondiente de urbanización que corresponde a la zona sur sin urbanizar y que será objeto de modificación del Proyecto de Urbanización.

El gravamen urbanístico tiene por objeto garantizar la total ejecución de los compromisos de urbanización reflejados en la segunda modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana, de primera modificación del Programa de Actuación Urbanizadora, así como de la modificación del Proyecto de Urbanización.

El importe total de las obras de urbanización, según el presupuesto de la primera modificación del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) es, presupuesto de ejecución material, es de UN MILLÓN SIETE MIL SETENTA Y CUATRO EUROS Y CINCUENTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO (1.007.074,52 €), presupuesto de ejecución contrata, UN MILLÓN CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS DIECIOCHO EUROS Y SESENTA Y SIETE CÉNTIMOS DE EURO (1.198.418,67€).

TOLOSako Udaltasuna
TOLOSako Udala

2025eko ekainaren 3an Gozatu Batzarrean emana

BEHIN BETIKO ONESPENA



VIII.- PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS GENERADAS POR LA ACCIÓN

Por lo que respecta a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, esta previsión quedó fijada en la estipulación segunda del Convenio Urbanístico suscrito con fecha 21 de abril de 2.008 entre el Ayuntamiento de Tolosa y ORUBIDE S.A, donde se estableció una compensación económica sustitutoria por importe de dos millones trescientos cincuenta y ocho mil novecientos cuarenta y nueve euros (2.358.949,00 €).

Dicho pago se efectuó mediante abono, en parte, mediante el pago en especie con la ejecución de la cubierta de equipamiento deportivo proyectado en el ámbito y el resto en metálico.

Como ha sido señalado, la modificación del planeamiento y, por ende, la modificación del Proyecto de Reparcelación objeto del presente documento, no modifica la edificabilidad urbanística total asignada por el planeamiento al subámbito "20.1 Tolosa-Amarotz", no habiendo, por lo tanto, obligación por parte de VISESA de cesión de parcela o, en su caso, su sustitución en metálico contemplada en el art.27 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de Euskadi.

TOLOSAKO UDALAK
TOLOSAKO UDALA

2025eko ekarritan 3an Goierriko Batzarrean emana

BEHIN BETIKO ONESPENA



IX. CRITERIOS DE VALORACION DE LAS FINCAS DE RESULTADO

Al objeto de unificar cuantitativamente los aprovechamientos establecidos en el planeamiento definitivamente aprobado y asignar las correspondientes cuotas de gravamen urbanístico, las fincas de resultado se valoran en unidades de aprovechamiento homogeneizado o edificabilidad ponderada, en aplicación de los coeficientes de ponderación que fueron establecidos en su día en el propio proyecto reparcelatorio que el presente modifica y que seguidamente señalan, atendiendo a los diferentes usos permitidos por el planeamiento vigente, siendo el valor de la unidad el del metro cuadrado destinado al uso residencial de vivienda de protección oficial por ser el uso característico de la Unidad de Ejecución de que se trata. Se mantienen vigentes los coeficientes de ponderación teniendo en cuenta la evolución del mercado de los diferentes productos inmobiliarios contemplados.

Uso	Precio m ² constr.	Coeficiente
Vivienda VPO	1.437,00 €	1,00
Vivienda libre	2550,00 €	3,45
Garaje VPO	502,95 €	0,35
Garaje libre	718,50 €	0,50
Comercial	1437,00 €	1,00

X.- DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA DE LAS PARCELAS EDIFICABLES Y CUANTIFICACIÓN DE CADA UNA DE ÉSTAS EN LA CARGAS DE URBANIZACIÓN

PARCELA EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD M2	COEF.HOMOG.	ED. PONDERADA	PART. CARGAS %	PARTICIPACIÓN EN CARGAS €
PARCELA 1					
Vivienda libre	9.827,00	3,45	33.903,15		
Garaje libre	6.045,60	0,5	3.022,80		
Comercial	1.200,00	1	1.200,00		
			38.125,95	65,48%	784.781,77 €
PARCELA 2.1					
Vivienda de Protección Oficial	9.998,00	1	9.998,00		
Garaje VPO	3.830,40	0,35	1.340,64		
			11.338,64	19,48%	233.393,74 €
PARCELA 2.2					
Vivienda de Protección Oficial	7.766,00	1	7.766,00		
Garaje VPO	2.830,00	0,35	990,50		
			8.756,50	15,04%	180.243,16 €
			58.221,09	100,00%	1.198.418,67 €

TOLOSAC
 TOLOSAKO UDALA



2025eko ekarritan 3an Goiburua Batzarak emana

BEHIN BETIKO ONESPENA

XI. DESCRIPCION DE LAS NUEVAS PARCELAS DE RESULTADO ADAPTADAS A LA NUEVA ORDENACION.

1.- PARCELAS EDIFICABLES

PARCELA: Parcela Privada Edificable número uno

Descripción: URBANA: Parcela privada residencial edificable señalada con la referencia número uno de la relación de parcelas edificables resultantes de la modificación del Proyecto de Reparcelación del Subámbito "20.1 Papelera Amarotz" de Tolosa.

Tiene una superficie de dos mil quince metros cuadrados y veinte decímetros cuadrados (2.015,20 m²) y linda: Norte, en parte con terrenos localizados fuera de la Unidad de Ejecución, y en el resto con la superficie de dominio y uso público destinada al sistema local de espacios libres; Sur, con superficie de dominio y uso público destinada a sistema local de espacios libres; Este, superficie de dominio y uso público destinado a sistema local de espacios libres, y Oeste con superficie de dominio y uso público destinado al sistema local de espacios libres. Las coordenadas que definen los vértices de parcela:

X=574942,4	Y=4775082,18
X=574979,5	Y=4775085,72
X=574945,67	Y=4775059,31
X=574963,81	Y=4775022,46
X=574990,73	Y=4775035,72

Sobre la misma se permite la construcción de una edificación de viviendas colectivas de precio libre, con un perfil de tres plantas de sótano, planta baja y siete plantas como máximo en la parte de la parcela que limita con las edificaciones existentes del Barrio de Amarotz, en la parte norte de la parcela. El resto de la parcela, la mitad sur, el perfil edificatorio máximo será de ocho plantas.

El techo máximo edificable bajo rasante es de seis mil cuarenta y cinco metros y sesenta decímetros cuadrados (6.045,60 m²), y sobre rasante de once mil veintisiete metros cuadrados (11.027 m²), de los que nueve mil ochocientos veintisiete metros cuadrados (9.827 m²), están destinados al uso residencial, y mil doscientos metros cuadrados (1.200 m²) a uso comercial.

Parcela mínima: Urbanísticamente es una parcela mínima e indivisible. Una vez edificada podrá ser objeto de división en régimen de propiedad horizontal.

Gravamen Urbanístico: Esta parcela queda afecta con carácter real al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos de urbanización. La cuantía del saldo de liquidación provisional de la parcela se fija en SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y UN EUROS Y SETENTA Y SIETE CÉNTIMOS DE EURO (784.781,77 €). Dicha cantidad se corresponde al porcentaje de sesenta y cinco enteros y cuarenta y ocho céntimos por ciento (65,48 %), respecto del gravamen total de la Unidad de Ejecución. A los efectos de la liquidación definitiva, el porcentaje de gravamen a aplicar será de sesenta y cinco enteros y cuarenta y ocho céntimos por ciento (65,48 %), respecto del gravamen total de la Unidad de Ejecución.

Cargas: A los efectos del inicio del expediente para la declaración de calidad del suelo correspondiente a un emplazamiento en Tolosa, se ha expedido respecto de la finca de este número con fecha de hoy, la certificación de dominio y cargas de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1/2005, de 4 de febrero y el Real Decreto 9/2005 de 14 de enero de 2005. La instancia que motivó la emisión de dicha certificación ha sido expedida en Vitoria-Gasteiz, el día dos de marzo de dos mil doce, por Don Juan Ignacio Escala Urdapilleta, director de Calidad Ambiental del Departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco, y presentada en este Registro a las nueve horas y trece minutos del día nueve de marzo de dos mil doce, según el asiento número 331 del tomo 145 del diario. Tolosa a 13 de marzo de 2.012.

Normas urbanísticas: Los derechos y obligaciones del titular o titulares de esta parcela se ejercerán dentro de los límites fijados en 2ª modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del Subámbito "20.1 Papelera Amaro" de Tolosa.

Finca antigua a la que se corresponde o derechos que dan lugar a la adjudicación: Se corresponde con la finca número uno de la relación de las aportadas (Finca registral nº 20.250 de Tolosa) y con el ochenta y seis por ciento (86%) de la parcela nº 3 (Finca registral nº 20.252 de Tolosa)

Adjudicación: El pleno dominio de esta finca se adjudica a VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI S.A.-EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA S.A (VISESA).

PARCELA: Parcela Privada Edificable número dos uno (2.1).

Descripción: URBANA: Parcela privada residencial edificable señalada con la referencia número dos uno de la relación de parcelas edificables resultantes de la modificación del Proyecto de Reparcelación del Subámbito "20.1 Papelera Amarotz" de Tolosa.

Tiene una superficie de mil novecientos quince metros y veinte decímetros cuadrados (1915,20 m²) y linda: en todos sus límites con las superficies de dominio y uso público destinadas a sistema local de espacios libres. Las coordenadas que definen los vértices de parcela son las siguientes:

X=574968,59	Y=4775007,89
X=574999,28	Y=4775023
X=574993,33	Y=4774957,65
X=575024,01	Y=4774972,46

Sobre la misma se permite la construcción de varios edificios destinados a viviendas colectivas con protección oficial. El perfil de la edificación residencial es de dos plantas sótano, planta baja, nueve plantas altas y bajo cubierta. El techo máximo bajo rasante es de tres mil ochocientos treinta metros y cuarenta decímetros cuadrados (3.830,40 m²) y sobre rasante de nueve mil novecientos noventa y ocho metros cuadrados (9.998 m²) destinados a uso residencial.

Parcela mínima: Urbanísticamente es una parcela mínima e indivisible. Una vez edificada podrá ser objeto de división en régimen de propiedad horizontal.

Gravamen Urbanístico:

Esta parcela queda afecta con carácter real al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos de urbanización. La cuantía del saldo de liquidación provisional de la parcela se fija en DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS Y SETENTA Y CUATRO CÉNTIMOS DE EURO (233.393,74 €). Dicha cantidad corresponde al porcentaje de diecinueve y cuarenta y ocho por ciento (19,48 %), respecto del gravamen total de la Unidad de Ejecución. A los efectos de la liquidación definitiva, el porcentaje de gravamen a aplicar será de diecinueve enteros enteros y cuarenta y ocho céntimos por ciento (19,48 %), respecto del gravamen total de la Unidad de Ejecución

Normas Urbanísticas: Los derechos y obligaciones del titular o titulares de esta parcela se ejercerán dentro de los límites fijados en la 2ª modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del Subámbito "20.1 Papelera Amarotz" de Tolosa.

Cargas: A los efectos del inicio del expediente para la declaración de calidad del suelo correspondiente a un emplazamiento en Tolosa, se ha expedido respecto de la finca de este número, con fecha de hoy, la certificación de dominio y cargas de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1/2005, de 4 de febrero y el Real Decreto 9/2005 de 14 de enero de 2005. La instancia que motiva la emisión de dicha certificación ha sido expedida en Vitoria-Gasteiz, el día dos de marzo de dos mil doce, por Don Juan Ignacio Escala Urdapilleta, director de Calidad Ambiental del Departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco, y presentada en este Registro a las nueve horas y trece minutos del día nueve de marzo de dos mil doce, según el asiento número 331 del tomo 145 del diario. Tolosa a 13 de marzo de 2.012.

Finca antigua a la que se corresponde o derechos que dan lugar a la adjudicación: Se corresponde con el cincuenta por ciento (50%) de la finca número dos de la relación de las aportadas (finca registral nº 20.251 de Tolosa), así como con el catorce por ciento (14%) de la parcela 3 (finca registral nº 20.252) y el cincuenta por ciento (50%) de la parcela nº 4 (finca registral nº 20.253).

Adjudicación: El pleno dominio de esta finca se adjudica a VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI S.A.-EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA S.A (VISESA).

PARCELA: Parcela Privada Edificable número dos dos (2.2).

Descripción: URBANA: Parcela privada residencial edificable señalada con la referencia número dos dos de la relación de parcelas edificables resultantes de la segunda modificación del Proyecto de Reparcelación del Subámbito "20.1 Papelera Amarotz" de Tolosa.

Tiene una superficie de mil cuatrocientos quince metros cuadrados (1.415 m²) y linda en todos sus lindes con las superficies de dominio y uso público destinadas a sistema local de espacios libres. Las coordenadas que definen los vértices de parcela son las siguientes:

X=575002,5	Y=4774945,36
X=575030,64	Y= 4774959,3
X=575020,48	Y=4774917,05
X=575036,69	Y=4774904,99
X=575053,34	Y=4774913,19

Sobre la misma se permite la construcción de varios edificios destinados a viviendas colectivas de protección oficial. El perfil de la edificación residencial es de dos plantas sótano, planta baja, nueve plantas y bajo cubierta altas en la parte norte de la parcela colindante con la parcela 2.2 y ocho plantas y bajo cubierta en la mitad del Sur. El techo máximo bajo rasante es de dos mil ochocientos metros cuadrados (2.830 m²) y sobre rasante de siete mil setecientos sesenta y seis metros cuadrados (7.766 m²).

Parcela mínima: Urbanísticamente es una parcela mínima e indivisible. Una vez edificada podrá ser objeto de división en régimen de propiedad horizontal.

Gravamen Urbanístico: Esta parcela queda afecta con carácter real al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos de urbanización. La cuantía del saldo de liquidación provisional de la parcela se fija en CIENTO OCHENTA MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL EUROS Y DIECISEIS CÉNTIMOS DE EURO (180.243,16 €). Dicha cantidad corresponde al porcentaje del quince y cuatro por ciento (15,04%), respecto del gravamen total de la Unidad de Ejecución. A los efectos de liquidación definitiva, el porcentaje de gravamen a aplicar será de quince enteros y cuatro céntimos por ciento (15,04 %), respecto del gravamen total de la Unidad de Ejecución

Cargas: A los efectos del inicio del expediente para la declaración de calidad del suelo correspondiente a un emplazamiento en Tolosa, se ha expedido respecto de la finca de este número, con fecha de hoy, la certificación de dominio y cargas de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1/2005, de 4 de febrero y el Real Decreto 9/2005 de 14 de enero de 2005. La instancia que motiva la emisión de dicha certificación ha sido expedida en Vitoria-Gasteiz, el día dos de marzo de dos mil doce, por Don Juan Ignacio Escala Urdapilleta, director de Calidad Ambiental del Departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco, y presentada en este Registro a las nueve horas y trece minutos del día nueve de marzo de dos mil doce, según el asiento número 331 del tomo 145 del diario. Tolosa a 13 de marzo de 2.012.

Normas Urbanísticas: Los derechos y obligaciones del titular o titulares de esta parcela se ejercerán dentro de los límites fijados en la 2ª modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del Subámbito "20.1 Papelera Amarotz" de Tolosa.

Finca antigua a la que se corresponde o derechos que dan lugar a la adjudicación: Se corresponde con el cincuenta por ciento (50 %) de la finca número dos de la relación de las aportadas (finca registral nº 20.251 de Tolosa), así como con el cincuenta por ciento de la parcela nº 4 (finca registral nº 20.253).

Adjudicación: El pleno dominio de esta finca se adjudica a VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI S.A-EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA S.A (VISESA).

2.- SUPERFICIES DE CESIÓN

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES

Descripción: Superficie de dominio y uso público destinada al sistema local de espacios libres resultante de la modificación del Proyecto de Reparcelación del Subámbito “20.1 Papelera de Amarotz” de Tolosa.

Lo constituye una superficie distribuida por toda la Unidad de Ejecución. Ocupa una superficie quince mil seiscientos diecisiete metros cuadrados y sesenta decímetros cuadrados (15.617,60 m²) y linda Norte en parte con terrenos localizados fuera de la Unidad de Ejecución, en parte con las parcelas 1,2.1 y 2.2 y resto con el sistema local viario; Sur, en parte con parcela 1, 2.1 y 2.2, en parte con terrenos localizados fuera de la Unidad de Ejecución, en parte con sistema local viario y resto con sistema general viario; Este, parte con terrenos fuera localizados fuera de la Unidad de Ejecución, en parte con las parcelas 1,2.1 y 2.2 y el resto con sistema local viario; Oeste, parte con terrenos localizados fuera de la Unidad de Ejecución, parte con parcelas 1,2.1 y 2.2 y el resto con sistema general de comunicación viaria (carretera GI-2130).

De esta superficie total destinada a sistema local de espacios libres, la superficie total de mil ciento ochenta y tres metros y sesenta decímetros cuadrados (1.183,6 m²) provienen de la superficie privativa de las anteriores parcelas nº 1 y parcela nº 2, localizándose en las siguientes ubicaciones:

- a) La primera, localizada entre la parcela nº1 y la parcela nº2.1, ocupa una superficie de cuatrocientos setenta y un metros y ochenta decímetros cuadrados (471,80 m²). Linda: Norte, en parte con sistema local de espacios libres y el resto con parcela nº1; Sur, con sistema local de espacios libres y con P-2.1; Este en parte con sistema local viario y el resto con sistema local de espacios libres y Oeste en parte con sistema local de espacios libre y el resto con parcela nº1.
- b) La segunda, localizada entre la parcela nº2.1 y la parcela nº2.2, ocupa una superficie de cuatrocientos setenta y seis metros y sesenta decímetros cuadrados (476,60 m²). Linda: Norte, en parte con sistema local viario, parte con sistema local de espacios libres y el resto con parcela nº2.1; Sur, en parte con sistema de espacios libres y el resto con parcela nº2.2;

Este, en parte con sistema local de espacios libres y el resto con parcela nº2.2 y Oeste en parte con sistema local de espacios libres y el resto con parcela nº2.1.

- c) La tercera, bordeando por el Sur y Este con la parcela nº2.2, ocupa una superficie de doscientos treinta y cinco metros y veinte decímetros cuadrados (235,2m²). Linda: Norte, en parte con sistema local de espacios libres y el resto con la parcela nº2.2 y el resto de las lindes con sistema local de espacios libres.

Cargas: Libre de cargas y gravámenes.

Normas urbanísticas: los derechos y obligaciones del titular o titulares de esta superficie se ejercerán con arreglo a los límites fijados en la 2ª modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del Subámbito 20.1 "Papelera Amaro" de Tolosa.

Adjudicación: El pleno dominio de esta superficie se adjudica al ILMO.AYUNTAMIENTO DE TOLOSA.

Procedencia: Parcela de cesión obligatoria (sistema local de espacios libres).

Observaciones: A los efectos de lo dispuesto en el art. 27.5 del Real Decreto Legislativo 7/2011, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, se hace constar que esta superficie adjudicada a la Administración Municipal tiene carácter de demanial.

SISTEMA LOCAL VIARIO

Descripción: Superficie de dominio y uso público destinada al sistema local de comunicaciones libres.

Lo constituye una superficie distribuida por la Unidad de Ejecución que permite el acceso a todas las parcelas. Ocupa una superficie de dos mil novecientos cincuenta metros cuadrados (2.950 m²) y linda: Norte, en parte con terrenos localizados fuera de la Unidad de Ejecución, el resto con superficie de sistema local de espacios libres; Sur, en parte con parcela edificable número 1, número 2.1, número 2.2, en parte con sistema general

viario y resto con sistema local de espacios libres; Este, parte, sistema local de espacios libres, y resto con terrenos localizados fuera del ámbito de actuación; y Oeste, en parte con parcelas edificables número 1,2.1 y

2.2, sistema local de espacios libres, y resto con superficie de dominio y uso público destinada al sistema general de comunicación viaria (GI-2130).

TOLOSA UDALA
TOLOSako Udala

2025eko abuztuaren 3an Gozatu Batzarrean emana

BEHIN BETIKO ONESPENA



Cargas: Libre de cargas y/o gravámenes

Normas urbanísticas: los derechos y obligaciones del titular o titulares de esta superficie se ejercerán con arreglo a los límites fijados en la 2º modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del Subámbito 20.1 “Papelera Amaro” de Tolosa.

Adjudicación: El pleno dominio de esta superficie se adjudica al ILMO.AYUNTAMIENTO DE TOLOSA.

Procedencia: Parcela de cesión obligatoria (sistema local viario).

Observaciones: A los efectos de lo dispuesto en el art. 27.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, se hace constar que esta superficie adjudicada a la Administración Municipal tiene carácter de demanial.



XII.- PROCEDIMIENTO PARA LA MODIFICACIÓN

La modificación del presente Proyecto de Reparcelación para el subámbito “20.1 Papelera Amarotz”, deberá seguir los mismos cauces establecidos para su tramitación y aprobación. Esto es, en aplicación de lo dispuesto en el art2 43.2.c) de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en el art. 10 del 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, y el art 101 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, el presente Proyecto, previa aprobación inicial, deberá de someterse al trámite de información pública mediante anuncio en el Boletín Oficial de Gipuzkoa y se notificará a todos los propietarios e interesados.

El proyecto así tramitado, será aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Tolosa, previa resolución de las alegaciones que se formulen.

Una vez aprobado definitivamente y sea firme en vía administrativa, se expedirá certificación por el secretario del Ayuntamiento del Título Administrativo para la inscripción de la presente modificación de la Reparcelación en el Registro de la Propiedad (art.45 LSU y R.D 1.093/1997, de 26 de julio).

En Tolosa, 14 de abril de 2025

Técnico Jurídico

Fdo: Jon Arrieta Pérez de Arenaza

Letrada redactora

Fdo: Nerea Molina Gaueca

Arquitecta

Fdo: Cristina Llamas Escribano

TOLOSAKO UDA
TOLOSAKO UDALA



2025eko ekarritan 3an Goierri Batzarak emanu

BEHIN BETIKO ONESPENA

ANEXO N°1



TOLOSAKO UDAL A
TOLOSAKO UDALA

2025eko ekarritan 3an Gobernu Batzarak emanua

BEHIN BETIKO ONESPENA



TOLOSAKO
UDALA

Tolosako Udala

Zbk./ Nº 2025-328

Data / Fecha 2025/01/31 09:23

Errore / Salida

Esp.zkia.: 2024H1180002

GU25048

Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, EA (VISESA)
Gamarrako ataria, 1A – 2
01013 VITORIA-GASTEIZ

Tolosako Udaleko Tokiko Gobernu Batzarrek, bi mila eta hogeita bosteko urtarilaren hogeita zortzian egindako bilkuran, besteak beste, honako erabakia hartu du:

3 HASIERAKO ONESPENA EMATEA «20. AMAROTZ» ESPARRUKO «20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA» AZPIESPARRUKO BIRPARTZELAZIO-PROIEKTUAREN LEHEN ALDAKETARI.

IKUSIRIK

LEHENA.- 2024 azaroaren 27an, Euskadiko Etxebizitza eta Lurra EA (VISESA), Carlos Quindos Fernandezek ordezkatuta, Tolosako Udalean erregistro elektronikoko bitartez (2024-14889 sarrera zenbakia) «20.1 Amarotz Paper-Fabrika» azpiesparruko birpartzelazio-proiektuaren aldaketa aurkeztu zuela hasierako onespenerako. Eta, 2025eko urtarilaren 3an zein 8an (2024-74 eta 276 sarrera zenbakiak), proiektuari lotutako dokumentazio osagarria (Jabetza Erregistroko ziurtagiriak eta planoak) aurkeztu zuela.

BIGARRENA.- 2025eko urtarilaren 22n (2024-1039 sarrera zenbakia), Araudi SL enpresak, Nekane Azarola Martinez abokatuak ordezkatuta, “Tolosako Plan Orokorreko «20.1 Amarotz Paper-Fabrika» azpiesparruko birpartzelazio-proiektuaren aldaketari buruzko txosten juridikoa” izeneko dokumentua aurkeztu zuen; Tolosako Udalak hala eskatuta.

KONTUAN HARTURIK

LEHENA.- Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 3. eta 4. artikuluetan xedatutakoaren arabera, titularrak baduela gaitasuna administrazio publikoen aurrean jarduteko, eta betetzen dituela baldintzak interesdun izaera onar dakion.

BIGARRENA.- Aplikatu beharreko legeria honakoek ezartzen dutela:

A) Estatuko legeria:

- Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onartzen duen urriaren 30ekoa 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuko 4.2, 5.d eta e, 7, 13.2.c eta 14.c, 18, 25 eta V. Titulua (34-41 artk.).
- Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 21.1.j), 70.ter1 eta 127.1.d) artikulak.
- Jabetza Erregistroan hirigintza-egintzak inskribatzeari buruzko den uztailaren 4ko 1093/1997 Errege Dekretuko 6. artikulutik 20. artikulura.

TOLOSAKO UDALAK
TOLOSAKO UDALA

2025eko azaroaren 3an Gobernu Batzarrean emana

BEHIN BETIKO ONESPENA



ESKUI6699a67-7339-4ed6-bf0c-4ea8d4fd8586



TOLOSAKO
UDALA

Esp.zkia.: 2024H1180002

- *Ordezko gisa:*

- Lurraren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko apirilaren 9ko 1346/1976 Errege Dekretuaren 97. artikulutik 102. artikulura.
- Hirigintza kudeaketaren erregelamenduko (azaroaren 25eko 3288/1978 Errege Dekretua) 172. artikulutik 174. artikulura.
- Lurzoruaren Legearen Balorazioen Erregelamendua onartzen duen urriaren 24ko 1492/2011 Errege Dekretua.

B) Euskal Autonomia Erkidegoko legeria:

- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 42. artikulutik 49. artikulura eta 163. artikulua.

HIRUGARRENA.- Birpartzelazioak ondoko xedeetako edozein izan dezakeela:

- Birpartzelazioaren aurretik dauden finka, partzela eta orubeak erregularizatzea.
- Hirigintza-antolamenduaren ondoriozko onurak eta kargak modu bidezkoan banatzea, urbanizazio- eta egikaritze-gastuak barne. Hartarako, eta hirigintza-antolamenduak, dagokion eremuan, tipologiaren aldetik ezberdinak diren hirigintza-erabilerak aurreikusten baditu, eta horien ondorioz eraikitze-unitate bakoitzeko ekonomia errendimendu ezberdinak sortu badaitezke, orduan, haztatze-koefiziente zuzentzaileak erabili beharko dira, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 35. artikuluari jarraiki.
- Hirigintza-eraikigarritasun fisikoa, betiere, plangintzaren antolamendu xehatuaren arabera euskarri egoki izan dezakeen lurzoruan kokatzea.
- Lursailak eta, hala badagokio, derrigorrean eta dohain laga beharreko eskubideak udalari esleitzea.
- Eragile urbanizatzaleari, hain zuzen, egin duen kudeaketaren eta urbanizazioaren ordainketa gisa dagozkion lursailak eta, behar bada, eskubideak esleitzea.
- Jabeai –hala badagokio, nahitaez, eta bakoitzak dituen eskubideen arabera–, hasierako finka, partzela edo orubeen orde, egikaritzearen ondoriozko orubeak ematea.

LAUGARRENA.- Birpartzelazioaren edukia proiektu batean jaso behar dela honako agiri hauek bilduko dituen:

- Memoria.
- Jabeen eta interesdunen zerrenda, beren eskubidearen izaera eta zenbatekoa adierazita.
- Ondoriozko finkak esleitzeko proposamena, bakoitzari dagokion hirigintza-aprobetxamendua eta esleipen-hartzaileen izendapen nominala adierazita.
- Plana gauzatzeko iraungi edo suntsitu behar diren eskubide, eraikin, eraikuntza edo landaketen tasazioa.
- Behin-behineko likidazioaren kontua.
- Planoak:
 - Kokapen-planoa eta hiriarekiko harremana.
 - Mugaketaren eta informazioaren plano, birpartzelazio unitatearen mugak, ukitutako finken mugak, eraikuntzak eta lursailean dauden gainerako elementuak adieraziz.
 - Antolamendu-planoa, non exekutatzen den planaren planoaren erreproduzitzen den, aurrekoaren eskala berean.
 - Esleipen plano, adjudikatutako finken mugak adierazita.
 - Informazio- eta esleipen-planoen plano gainjarria.

TOLOSAKO UDALA
TOLOSAKO UDALA

2025eko ekainaren 3an Goiburuko Batzarrean emana

BEHIN BETIKO ONESPENA



ESKUTU6690A67-7389-40d6-bf0c-4ea8d4fd8586



TOLOSAKO
UDALA

Esp.zkia.: 2024H1180002

BOSGARRENA.- Nahitaezko birpartzelazioa egin eta sustatu ahal izango dutela entitate hauek:

- Udalak edo haien menpeko edo haien kide diren edozein erakunde edo entitate, udal planeamendua gauzatzeko.
- Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioa, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 16. artikulua aipatzen dituen lursailen urbanizazioa edo eraikuntza gauzatzeko, eta foru-aldundiak, berriz, lege horren 16.2 artikulua aipatzen dituen lursailen. Era berean, gaikuntza hori beste edozein erakunde edo entitateri, publiko nahiz pribaturi, haien menpekoei edo haiei atxikitakoei, edo haien partaideei ere aplikatuko zaie, helburu berarekin.
- Administrazio publikoak, jardura integratuen bidez beren sektore-ek erabiltzeko.
- Hitzarmen-batzarrak eta eragile urbanizatzailea, baldin eta birpartzelazioa beharrezkoa bada urbanizatzeko ekintza-programa bat gauzatzeko, onartu ondoren.

SEIGARRENA.- Birpartzelazio-proiektuek irizpide hauek bete behar dituztela:

- Emandako ondasun eta eskubideak baloratzeko, afektatuen aho bateko akordiorik ezean, egoki den legeria orokorrak ezartzen dituen irizpideak aplikatuko dira, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko erregelamendu bidez zehazten diren baldintzetan. Borondatez ezarritako irizpideak ezin izango dira legearen edo aplikatzeko den hirigintza-antolamenduaren aurkakoak izan, ez eta hirugarrenen eskubideentzat edo interes publikoarentzat kaltegarriak ere.
- Jabeen eskubidea, inola ere, egikaritze-unitatearen mugaketa onartzerakoan partzela bakoitzak duen azalerarekiko proportzionala izango da. Dena den, bestelako irizpidea ezar dezakete jabeek, denak bat etorritik gero.
- Beharrezkoa da zaintzea esleitutako orubeek jatorrizko finka, partzela edo orubeen kokapen bera eduki dezaten, edo, hori posible ez bada, hurbilen dagoena. Esleipena zuzendu egin daiteke. Hartarako, haztatu egingo dira ondoriozko orubeek beren kokapenaren arabera dituzten balioak, betiere horien arteko ezberdintasuna neurgarria bada eta horrelakorik egitea justifikatzen badu.
- Udalari esleitu zaizkio nahitaezko eta dohaineko lagapenei dagozkien lursailak, orubeak eta eskubideak. Egikaritze-unitatean, eragindako jabeen artean esleitu beharko da aprobetxamendu pribaturako izan daitekeen gainerako azalera, birpartzelazioan bakoitzak dituen eskubideen proportzioan.
- Ezin izango dira orube edo finka independente modura inoiz esleitu gutxieneko partzela eraikigarriari exijitzen zaizkion neurriak eta ezaugarriak betetzen ez dituzten lursailak.
- Jabe baten eskubidearen zenbatekoak ez baldin badu gainditzen orube bat edo gehiago finka independente modura esleitzeko beharrezkoa den zenbatekoa, edo hori gainditzen badu, dirutan ordaindu ahal izango zaio esleipenean falta dena edo soberan dagoena. Esleipena betiere goitik egingo da, baldin eta bere horretan mantendu nahi bada eraikuntzak –egikaritzen ari den plangintzarekin bateragarriak– dituen finka, partzela edo orubearen jabearen egoera.
- Kalte-ordainak jaso ahal izango dira jatorrizko edo hasierako finka, partzela edo orubeetan dauden landaketa, instalazio eta eraikuntzen balioaren truke, baldin eta egikaritzen ari den plangintzarekin bateraezinak badira eta ez badute hirigintzako arau-hauste larririk ekarri.

TOLOSAKO UDAL A
TOLOSAKO UDALA

2025eko ekainaren 3an Gozatu Batzarrean emana

BEHIN BETIKO ONESPENA



ESKUTU6600A07-7399-40d6-bf0c-4ea8d4fd8586



TOLOSAKO
UDALA

Esp.zkia.: 2024H1180002

- Birpartzelatzeko eragiketa guztiak derrigorrez islatu beharko dira behin-behineko likidazio-kontu batean, eta hori jabe bakoitzeko edo eragindako eskubideen titular bakoitzeko banakatuta egongo da. Jabea hartzekodun garbia baldin bada, hasierako partzela edo orubea, bakarrik, dagokion kalte-ordaina aurretiaz ordainduz gero eta geroago behin betiko likidazioa egitekotan okupatu ahal izango da.

ZAZPIGARRENA.- Birpartzelazio-proiektuak onartzeko erabakiek ondorio hauek izaten dituztela:

- Nahitaez lagatzeko lursail guztiak dagokion administrazioari eskualdatzea. Lursail horiek jabari osoz eta kargarik gabe eskualdatuko zaizkio, eta lurzoru-ondarera bilduko dira edo plangintzan aurreikusitako erabilerei lotuko zaizkie.
- Partzela zaharrak berriein eraginkortasun osoz subrogatzea, betiere zein zeini dagokion argi utzi ondoren.
- Esleitu diren partzelak, hain zuzen, kasuan kasuko jarduketa-sistemak berekin dakartzan kargak betetzera eta gastuak ordaintzera benetan lotzea.

ZORTZIGARRENA.- Birpartzelazioa onartzeko prozedura honakoa da:

- A) Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 163.3.a) artikuluekin bat etorritik, birpartzelazio-proiektuaren hasierako onespena dagokion Lurralde Historikoaren Aldizkari Ofizialean argitaratuko da eta jabe guztiei (titular erregistratuak zein birpartzelazioak eragiten dien guztiak) jakinarazpena bidaliko zaie.
- B) Birpartzelazioak eragindako eskubideen jabe eta titularrak behartuta daude dauzkaten tituluak erakustera eta beren finkei dagozkien egoera juridikoak deklaratzera. Horregatik, hasierako finken titulartasuna eta egoera egiaztatzeak, jabetza-erregistroak jabariari eta kargei buruz emandako ziurtagiria aurkeztu beharko da (ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 43. artikulua eta Hirigintza Kudeatzeko Erregelamenduaren 103. artikulua).

Aitorpen horiek ez egiteak, oker egiteak edo faltsutzeak ez du eraginik izango birpartzelazioaren emaitza objektiboan. Dolo edo zabarkeria larria hautematen bada, dagokion erantzukizun zibila edo penala eskatu ahal izango da.

Tituluak eta finken errealitate fisikoa bat ez badatoz, errealitate fisiko hori nagusituko da birpartzelatze-espeditentean.

Desadostasuna eskubideen titulartasunaren ordenan planteatzen bada, behin betiko ebazpena auzitegi arruntei dagokie. Birpartzelazio-proiektua, kasu horretan, titulartasuna zalantzazkoa edo auzigaia dela kalifikatzera mugatuko da, dagokionaren arabera. Administrazio jarduleak bere gain hartuko du titulartasun horien eskubide eta interesen ordezkaritza, espeditentea izapidetzearen ondorioetarako. Aipatutako titulartasunein egotz dakizkiekeen gastuak premiamendu-bidetik ordaindu ahal izango dira, ordaintzen ez badira.

Hala ere, muga-arazoak birpartzelazio-espeditentean bertan ebatzi ahal izango dira, interesdunak ados badaude, agerraldiaren bidez edo beste edozein modu frogagarriren bidez egiaztatuta.

ESKUTIF6600A07-7399-40d6-bf0c-4ea8d4fd8586

TOLOSAKO UDALAK
TOLOSAKO UDALA

2025eko ekainaren 3an Gozatu Batzarrak emana

BEHIN BETIKO ONESPENA





- C) Birpartzelazio-espeditentea hasitakoan, administrazio jarduleak ofizioz eskatu beharko dio dagokion Jabetza Erregistroari birpartzelazio-unitatean sartutako finka guztien jabariaren eta kargen ziurtagiria (Hirigintza Kudeatzeko Erregelamenduaren 102. artikulua eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 43.2. c) artikulua).

Era berean, erregistratzaileak, aipatutako ziurtagiriak egiten dituen aldi berean, finka bakoitzaren bazterrean oharra egingo du, erakunde jardulearen adierazpenarekin eta birpartzelatze-espeditentearen hasiera-datarekin.

- D) Espeditentea hasi eta hiru hilabeteko epean, jabe interesdunen kopuru osoaren bi heren eta birpartzelatu daitekeen azaleraren ehuneko laurogei ordezkatzeko duten jabeek birpartzelazio-proiektu bat egin ahal izango dute.

- E) Aurreko paragrafoan aurreikusitakoa igaro bada, edo, epe hori igaro aurretik, interesdunek adierazten badute ez dutela eskubidez baliatzeko asmorik, eta, nolanahi ere, eskubide horren baldintzak betetzen ez badira, eta abuztuaren 25eko 3288/1978 Errege Dekretuaren bidez onartutako Hirigintza Kudeaketari buruzko Erregelamenduaren 107. artikuluan ezarritakoarekin bat etorritik, Udalak erabakiko du proiektua ofizioz idaztea, gehienez ere sei hilabeteko epean.

- F) Proiektua honela idatzi ahal izango da:

- Udalaren zerbitzuek berek.
- Goi-mailako teknikari tituludun batek edo enpresa espezializatu batek, indarreko legeriak onartutako edozein kontratazio-moduren bidez. Kasu horietan, Udalaren edo Administrazio jardulearen zerbitzuak berretsi beharko du proiektua, hasierako onespenera eman aurretik.

- G) Birpartzelazio-proiektua idatzi ondoren, hitzarmen-batzarrak [Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 163.3] hasierako onarpena emango dio, eta jendaurrean jarriko da gutxienez hogeitau eguneko epean jabe guztiei bidaliko zaie jakinarazpena.

- H) Aurreko izapideak amaitu ondoren, Udaleko zerbitzu eskudunek txosten bat egingo dute bertan aurkeztutako alegazioei buruz, gehienez ere hilabeteko epean (Hirigintza Kudeatzeko Erregelamenduaren 109.1 artikulua).

Txosten honen arabera eta aurkeztutako alegazioen ondorioz proiektua zuzendu behar bada, entzunaldia emango zaie proposatutako zuzenketek eragindako interesdunei, hamabost eguneko epean.

Aurkeztutako alegazioen eta zerbitzuen txostenaren ondorioz, birpartzelazioa behin betiko onartzeko eskumena duen organoak proiektua zuzentzea erabakitzen badu, proiektuaren eduki orokorrari edo eragindako gehieneri funtsean eragiten dieten baldintzetan, entzunaldiaren izapidea errepikatu beharko zaie espeditentean interesa duten guztiei.

- I) Aurkeztutako alegazioak eta horiei buruz egindako txostenak ikusita, Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 21.1.) artikuluekin bat etorritik, alkateak birpartzelatze-proiektua onetsiko du, baietsitako alegazioen ondoriozko zuzenketekin.





TOLOSAKO
UDALA

Esp.zkia.: 2024H1180002

Onarpen hori huts-hutsik eta besterik gabe edo zalantzarik gabe adierazten diren zuzenketekin egin ahal izango da, eta behin betiko sartuko dira proiektuan.

- J) Behin betiko ebazpen hori interesdun guztiei jakinaraziko zaie, eta udaletxeko ediktu-oholean, dagokion lurralde historikoko aldizkari ofizialean eta bertan hedadurarik gehien duen egunkari batean argitaratuko da.

Halaber, kopia bat bidaliko zaio autonomia-erkidegoko organo eskudunari, abuztuaren 25eko 3288/1978 Errege Dekretuaren bidez onartutako Hirigintza Kudeaketari buruzko Erregelamenduaren 111.2 artikuluan xedatutakoaren arabera.

- K) Administrazio-bidean irmoa denean, erabakia hartu duen organoak eskritura publikoa egiletsiko du edo dokumentu bat egingo du, abuztuaren 25eko 3288/1978 Errege Dekretuaren bidez onartutako Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen Garapen eta Aplikaziorako Hirigintza Kudeaketari buruzko Erregelamenduaren 113.2 artikulua dioenaren arabera bere erabakien aktetarako ezarritako solemnitaterik eta betekizunekin.

Eskritura publikoa edo administrazio-agiria Jabetza Erregistroan inskribatuko dira.

BEDERATZIGARRENA.- Euskadiko Etxebizitza eta Lurra EA (VISESA) aurkeztutako <<20.1 Amarotz Paper-Fabrika>> azpiesparruko birpartzelazio-proiektuaren aldaketaren eta hura osatzen duten dokumentazio osagarrien aurrean, Tolosako Udalak hala eskatuta, Nekane Azarola Martinez abokatuak egin duen **TXOSTEN JURIDIKOAN JASOTAKOA:**

<<I.- AURREKARIAK

2009ko martxoaren 3ko osoko bilkuraren erabakiz, behin betiko onartu zen Tolosako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Testu Bategina.

Plangintza-tresna horretan, "20-AMAROTZ" hirigintza-eremua mugatu zen, hiri-lurzoru gisa sailkatua eta bizitegi-lurzoru gisa kalifikatua. Eremu horretan zehaztu zen 20.1 azpieremua, "Amarotz paper-fabrika", birpartzelazio-proiektuaren xede den eremua.

Azpieremu hori xehetasunez antolatu zen Plan Berezi baten bidez, eta haren testu bategina 2010eko irailaren 28ko osoko bilkuraren erabakiz onartu zen behin betiko (GAO, 215. zk., azaroaren 10ekoa).

Plangintza xehatua onartu ondoren, honako agiri hauek onartu ziren:

- Urbanizatzeko Jarduketa Programaren testu bategina, 2010eko urriaren 4ko erabakiaren bidez behin betiko onartua.
- Birpartzelatze-proiektua, 2011ko azaroaren 25eko erabakiaren bidez behin betiko onartua.
- Urbanizazio Proiektuaren testu bategina, 2013ko urtarrilaren 25ean behin betiko onartua.

Ondoren, 2013ko apirilaren 26ko osoko bilkuraren erabakiz, behin betiko onartu zen Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren lehen aldaketa, ekipamendu-lokal bat kentzeko eta

TOLOSAKO UDALA
TOLOSAKO UDALA

2025eko azaroaren 3an Goiburuko Batzarrean emana

BEHIN BETIKO ONESPENA



ESKUTU6600A07-7399-40d6-bf0c-4ea8d4fd8586



TOLOSAKO
UDALA

Esp.zkia.: 2024H1180002

sestra azpiarekiko eta babes ofizialeko etxebizitzekiko lurzatiek eraikigarritasunak finkatzeko.

Urbanizazioaren lehen fasea 2014an gauzatu eta jaso zen, eta ondoriozko P1 eta P2 partzelak, eremu urbanizatu horretan kokatuta daudenez, urbanizatu egoeran daude, urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretua betez. Ondorioz, Uraren Euskal Agentziak 2014. urtean aplikatutako uholde-arriskugarritasuneko irizpideek ez zioten lurzati horien garapenari eragiten. Aitzitik, P3 eta P4 lurzatiek, landa-eremutzat jotzen direnez, ezin zuten beren eraikigarritasuna garatu.

Hori dela eta, 2022ko apirilaren 4an, Tolosako Udalak eta VISESAk hirigintza-hitzarmen bat sinatu zuten "20.1 Amarotz paper-fabrika" azpierrekuaren garapena ahalbidetzeko, Plan Bereziaren antolamendu xehatua aldatuz, eta JUParen, urbanizazio-proiektuaren eta birpartzelazio-proiektuaren aldaketa sustatuz.

Tolosako Udalak aipatutako hirigintza-tresnen aldaketa izapidetzeko konpromisoa hartu zuen, bai aipatutako hitzarmenean, bai 2024ko abuztuaren 30eko GAO on argitaratutako lankidetzaren hitzarmenean.

Erabakitakoa betez, osoko bilkurak 2024ko urriaren 31n hartutako erabakiaren bidez, behin betiko onartu zen Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren bigarren aldaketa, "20.1 Amarotz paper-fabrika" azpierrekuari dagokiona. GAO on argitaratua, 230. zenbakian, 2024ko azaroaren 28an.

Plan Bereziaren bigarren aldaketak antolamendu-helburu hauek planteatzen ditu:

- P-2 partzela (Tolosako 20251. zenbakiko erregistro-finka) bi partzela-unitatetan banatzea, P-2.1 eta P-2.2 izenekoetan, zeinek behar bezala sustatzea ahalbidetuko duten, alokairu publikoko etxebizitza babestuko egungo beharrei erantzuteko.
- Bizitegi-eraikigarritasuna kentzea, eta, ondorioz, baita P-3 eta P-4 izeneko partzeletan (Tolosako 20252 eta 20253 zenbakiko erregistro-finkak, hurrenez hurren) aurreikusitako eraikinak ere. Izan ere, partzela edo erregistro-finka bi horiek lehentasunezko fluxu-eremuan daudelako.
- Partzela pribatuko espazioak libre uztea, okupazio pribaturik eta plangintzako erabilera publikoko zortasunik gabe, eta obren amaieran Udalari laga beharreko espazio publiko gisa proposatzea.
- Lurzatiek eraikuntza-profila handitzen da, eta Amarotz auzoaren mugakide den P-1 partzelaren altuera B+7koa izango da gehienez iparraldean, eta B+8koa hegoaldean. P-2.1 eta P-2.2 lurzatiek, berriz, B+9ko gehieneko profilera igotzen dira eta hegoaldeko muturrean B+8ko gehieneko batera jaisten dira.
- Bizitegi-eraikigarritasuna ez da handitzen, baina hirigintza-eraikigarritasunean erabilera-aldaketa bat dago, BOEen aprobetxamenduak handituz etxebizitza libreen aprobetxamenduen aldean, eta etxebizitza tasatuen aurreikusitako gehieneko aprobetxamendu homogeneizatua/haztatua
- Merkataritza osoa kontzentratzen da (gutxi gorabehera 1.200 m²) beheko solairuko lokal bakar batean, P-1 lurzatian.

JUPari dagokionez, aldaketa puntual bat izapidetu da, eta behin betiko onartu zen, Tokiko Gobernu Batzarrek 2024ko azaroaren 19an hartutako erabakiaren bidez.

TOLOSAKO UDALAK
TOLOSAKO UDALA

2025eko azaroaren 31n Gobernu Batzarrek onartu

BEHIN BETIKO ONESPENA



ESKUTU 6609A03-7399-40d6-bf0c-4ea8d4fd8586



2024ko azaroan, VISESAk birpartzelazio-proiektuaren aldaketa aurkeztu zuen Tolosako Udalean.

Beraz, txosten honen bidez aztertu nahi da Birpartzelazio Proiektuak – alde batetik – betetzen dituen Hirigintza Plangintzaren zehaztapenak, eta, bestetik, ondoriozko lurzatiei deskribapena bat datorren Jabetza Erregistroan inskribatzeko hirigintza- eta hipoteka-legerian eskatutakoarekin.

II.- BIRPARTZELATZE-PROIEKTUAREN AZTERKETA JURIDIKOA

Lehenik eta behin, adierazi behar da proiektua jabe bakarraren kudeaketa-tresna gisa aurkeztu dela, eta hala egiaztatzen da erregistro-ziurtagirietan. Ondorioz, ez da beharrezkoa Hitzarmen Batzorde bat eratzea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 160.5 artikuluan ezarritakoaren arabera.

Proiektuaren dokumentuaren edukari dagokionez, honako hau adierazten da:

1.- Birpartzelazio-proiektuaren aldaketaren xede den eremua ez dago zehaztuta aurkeztutako kartografian. Birpartzelatze-proiektuaren memorian, jatorrizko lurzatiak eta aldaketaren ondorioz sortutakoak deskribatzen dira, eta horien azalera (23.913 m²) bat dator.

2.- Birpartzelazio Proiektuaren aldaketaren xede diren lurzatiak, hirigintza-erakigarritasuneko lau lurzatiez gain, lagapen publikoko lurzatiak ere eraginpean geratzen dira, espazio libreko tokiko sistemara eta bide sistema lokalera bideratutakoak. Beraz, planoetan jaso behar dira jatorrizko eta ondoriozko lurzati guztiak, baita horien azalera ere.

3.- Aurkeztutako erregistro-ziurtagirien bidez egiaztatu da aurkeztutako partzelen jabe bakarrak Euskadiko Etxebizitza eta Lurra EA eta Tolosako Udala direla, eta jabe horiek direla ondoriozko partzelen esleipendunak.

4.- 20250, 20251, 20252 eta 20253 lurzatiei erregistro-ziurtagirietan, erabilera publikoko zortasunak ezartzen dira sotoko garajeak dituzten eta sestra gaineko altueran eraikita ez dauden lurzatiei. Aldatutako Plan Bereziaren antolamenduan, lurzoru horiek espazio publiko gisa lagatzea proposatzen da. Ondorioz, jatorrizko lurzatiei gainean eratutako zortasunak desagertu egiten dira eta ondoriozko partzelak kargarik gabe gelditzen dira.

5.- Eraikuntza-aprobetxamenduei dagokienez, birpartzelazio-proiektuan lurzati eraikigarrien azalera behar bezala islatzen da, bai eta sestra gainean eta azpian emandako hirigintza-erakigarritasuna ere.

Eraiki beharreko etxebizitzaren erregimenari dagokionez, berariaz adierazten da P1 lurzatiei eraiki beharreko etxebizitzak prezio librekoak izango direla, eta P2.1 eta P2.2 lurzatiei babes ofizialekoak.

6.- Erabilerak hirigintza-plangintzan baimendutakoak dira, eta lagapen-partzelen azalera aldatu dira. Honako hauek izanez:





TOLOSAKO
UDALA

Esp.zkia.: 2024H1180002

- ❖ Espazio libreen tokiko sistema, 15.617,60 m²-ko azalerarekin, kontzeptu horretan lagatako azalera 7.548,6 m²-tan handituz.
- ❖ Tokiko bide-sistema, 2.950 m²-ko azalerarekin, kontzeptu horretan lagatako azalera 4.259 m²-tan murriztuta.

7.- Euskadiko Lurzoruaren Legearen 146. artikulua honako hau ezartzen du:

“1.- Doaneko lagapenez lortu gabeko jabari eta erabilera edo zerbitzu publikoko ondasunak baldin badaude egikaritze-unitate batean, ondasunon titularra den administrazioaren esku egongo da unitatearen azalerari dagokion hirigintza-eraikigarritasuna.

2.- Doaneko lagapenez lortutako jabari eta erabilera publikoko ondasunen kasuan, lehendik zeuden ondasunen azalerak, hain zuzen, antolamendua egikaritzearen ondorioz sortutakoak adinakoak edo txikiagoak baldin badira, elkarren ordezkotzat joko dira. Azalerok handiagoak badira, soberakina lursail eraikigarritan eskuratuko du administrazioak, dagokion proportzioan.”

Aurkeztutako birpartzelatze-proiektua aztertuta, jabari publikoko lurzatiei dagokienez, Udalak 15.278 m²-ko ekarpena egiten du eta 18.567,6 m² jasotzen ditu. Azken batean, azalera handiagoa da, eta, beraz, ez dago gehiegizko konpentsaziorik.

Azken batean, jabari publikoko lurzoruak birpartzelatzeko proiektuan egindako tratamendua zuzena da.

8.- Aurkeztutako eta ondoriozko lurzatiei deskribapenak uztailaren 4ko 1.093/1997 Errege Dekretuaren 7. artikuluan ezarritako zehaztapenak betetzen ditu, ondoriozko partzelak jatorrizko partzelekin duten harremana (*correspondencia*) edo lotura izan ezik. Dekretu horren bidez, hirigintza-izaerako egintzak Jabetza Erregistroan inskribatzeari buruzko Hipoteka Legea betearazteko Erregelamenduaren arau osagarriak onartzen dira.

9.- Ondoriozko lurzatiei deskribapenei dagokienez, P 2.1 lurzatie mugak (hegoaldea eta mendebaldea) osatu behar dira, eta P 2-2 lurzatie akats bat antzeman da ekialdeko muga. Lagapen publikoko lurzatiei deskribapenak, birpartzelatze-proiektuaren kartografia osatu ondoren, berrikusi egin behar dira. Gainera, beharrezkotzat jotzen da berariaz deskribatzea P-1, P 2-1 eta P 2-2 ondoriozko lurzatie inguruan sortzen diren lagapeneko lurzoru publikoak.

10.- Tolosako Udalari hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan parte hartzeagatik dagokion % 15eko lagapenari dagokionez, VII. atalean adierazten da ordezkio konpentsazio ekonomiko bat ezarri zela, 2.358.949 eurokoa, eta jada ordaindu zela.

Ordainketa horiek hiru zatitan egin zirela egiaztatu da.

11.- Ondoriozko lurzatiei hirigintza-kargari dagokionez, akats bat antzeman da P.01 ondoriozko lurzatie, 742.200,86 € kopuruaren ordezkio 784.781,77 € jarri behar baita.

12.- Ondoriozko finkei balorazio-irizpideak Birpartzelazio Proiektuaren aldaketaren memoriaren VIII. atalean ezarritakoak dira, eta haztapen-koefizienteak Birpartzelazio Proiektuan erabilera desberdinetarako aplikatu ziren berberak dira.

13.- Emandako eraikigarritasun haztatuaren arabera, hirigintza-karga ezarri da, eta

TOLOSAKO UDALARI
TOLOSAKO UDALA

2025eko ekarpen 3an Goieneko Batzarrean emana

BEHIN BETIKO ONESPENA



ESKUTU 6600A03-7399-40d6-bf0c-4ea8d4fd8586



ehuneko hauek dagozkio urbanizazio-kargetan parte hartzeko:

- * 1. partzela (*etxebizitza libre*): % 65,48.
- * 2.1 lurzatia (*babes ofizialeko etxebizitza*): % 19,48.
- * 2.2 lurzatia (*babes ofizialeko etxebizitza*): % 15,04.

Azkenik, eta prozedurari dagokionez, lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 163.3 artikulua zehazten du Hitzarmen Sisteman Birpartzelazioa Nahitaezko Birpartzelazio izaera duela eta hasiera batean Ituntze-Batzarrak onartuko duela. Kasu honetan, Ituntze-Batzorderik ez dagoela kontuan hartuta, Euskal Lurzoruari buruzko Legearen 48.3 artikulua arabera, Udalak onetsi beharko du hasiera batean, jendaurrean jarri beharko da 20 egunez eta eragindako jabeari jakinarazi beharko zaio.

Ondorioz, Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko "20.1 Amarotz Paper-fabrika" azpiesparruaren Birpartzelazio Proiektuaren aldaketari **ALDEKO TXOSTENA** egiten da, eta Tokiko gobernu-batzarrari honako akordio hau hartzea PROPOSATZEN DA:

Lehen.- Tolosako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko "20.1 Amarotz Paper-fabrika" azpiesparruaren Birpartzelazio Proiektuaren aldaketari hasierako onespina ematea, behin betiko onespenerako honako alderdi hauek zuzentzeko baldintzapean:

1.- Birpartzelazio Proiektuaren memoria eta planoak koordinatzea. Birpartzelatze-proiektuaren planoetan, jatorrizko eta ondoriozko partzela guztiak eta horien azalerak jaso beharko dira.

2.- ondoriozko lursailetan, jatorrizko lurzatiekin duten lotura adierazi beharko da.

3.- P.01. ondoriozko partzelaren hirigintza-kargan antzemandako akatsa zuzentzea.

4.- Ondoriozko P-2.1 eta P 2.2 lurzatietan mugak zuzendu eta osatzea. Lagapen-partzelen deskribapena berrikusi egin beharko da lurzati horiek birpartzelazio-proiektuaren planoetan islatzen direnean, eta berariaz deskribatu beharko dira P-1, P 2-1 eta P 2-2 ondoriozko partzelen inguruan kokatutako lagapen-lurzoruak.

Bigarrena.- Proiektua hogeit egunez jendaurrean jartzea, eta erabakia GAO-n, hedapen duen egunkari batean, iragarki-oholean eta Udalaren webgunean argitaratzea.

Hirugarrena.- Erabakia VISESAri jakinaraztea>>.

HAMARGARRENA.- Nekane Azarola Martinez abokatuak egindako txosten juridikoan jasotakoa, hirigintzako tekniko juridikoak egindako **AZTERKETA JURIDIKOAN** jasotakoa:

<<Aintzat harturik Euskadiko Etxebizitza eta Lurra EAK (VISESA) aurkeztutako dokumentazioaren edukia, zuzena eta egokia da Nekane Azarola Martinez abokatuak egindako txosten juridikoan jasotako aurrekariak zein azterketa juridikoa. Izan ere, besteak beste, kontuan izan da aplikagarri den araudia eta, baita, orain dagokigun azpiesparruaren inguruan Udalbatzak 2024ko urriaren 31n ospatutako Osoko Bilkuran behin betikoz onartutako Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren bigarren aldaketan (2024/11/28 GAO 230 zk.) jasotako antolamendua ere. Beraz, bat egiten dut adierazitako txosten juridiko horretan jasotakoarekin>>.





TOLOSAKO
UDALA

Esp.zkia.: 2024H1180002

HAMAIKAGARRENA.- «20 Amarotz» esparruko «20.1 Amarotz Paper-Fabrika» azpiesparruko birpartzelazio-proiektuaren lehen aldaketa hasieraz onesteko eskumena Alkateari dagokiola, hirigintza-kudeaketako egintza den heinean, Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 21.1.j) artikuluan xedatutakoarekin bat etorritik. Tolosako Udalari dagokionez, ordea, eskuduntza hori Tokiko Gobernu Batzordeari eskualdatu zitzaioela 2023ko uztailaren 3ko 2023/1707 Alkatetza Dekretuz. Hortaz, organo horri dagokiola hasierako onespena ematea.

Beraz, aurreko guztia aintzat hartuta, eta udal teknikariak egindako proposamena aztertu ondoren, Gobernu Batzar honek, aho batez eta alkateak emandako ahalmenez baliatuta,

ERABAKI DU

LEHENA.- HASIERAKO ONESPENA EMAN DAITEKE Tolosako Udalean, 2024ko azaroaren 27an (2024-14889 erregistro zk.) eta 2025eko urtarrilaren 3an zein 8an (2024-74 eta 276 sarrera zenbakiak) Euskadiko Etxebizitza eta Lurra EA (VISESA), Carlos Quindos Fernandezek ordezkaturik, aurkeztutako «20.1 Amarotz Paper-Fabrika» azpiesparruko birpartzelazio-proiektuaren aldaketari, baina behin betiko onespenerako honako zuzenketa hauek aurkezteko BALDINTZAPEAN:

1. Birpartzelazio-proiektuaren memoria eta planoak koordinatzea. Birpartzelazio-proiektuaren planoetan, jatorrizko eta ondoriozko partzela guztiak eta horien azalerak jaso beharko dira.
2. Ondoriozko lursailetan, jatorrizko lurzatiekin duten lotura ("correspondencia") adierazi beharko da.
3. P.01. ondoriozko partzelaren hirigintza-kargan antzemandako akatsa zuzentzea, 742.200,86 € kopuruaren ordezkari 784.781,77 € jarri behar baita.
4. Ondoriozko P-2.1 eta P 2.2 lurzatieetan mugak zuzendu eta osatzea. Lagapen-partzelen deskribapena berrikusi egin beharko da lurzati horiek birpartzelazio-proiektuaren planoetan islatzen direnean, eta berariaz deskribatu beharko dira P-1, P 2-1 eta P 2-2 ondoriozko partzelen inguruan kokatutako lagapen-lurzoruak.

BIGARRENA.- Birpartzelazio-proiektuaren aldaketa jendaurrean jarri behar da hila batez, Gipuzkoako Lurralde Historikoko Aldizkari Ofizialean, Diario Vasco, Berria eta Tolosaldeko Atarian eta udaletxeko iragarki-oholean iragarkia jarritik.

Era berean, interesdunen eskura egongo da Tolosako Udalaren web gunean [<https://udala.tolosa.eus/eu/udal-administrazioa/iragarki-taula>].

Jendaurreko erakustaldian, espedienteaz aztertu nahi duen edonoren esku geratuko da, bidezko alegazioak aurkez daitezkeen.

TOLOSAKO UDALARI
TOLOSAKO UDALA

2025eko azaroaren 3an Gobernu Batzarrak emana

BEHIN BETIKO ONESPENA



ESKUTU6469a67-7399-46d6-bf0c-4ea8d4fd8586



Esp.zkia.: 2024H1180002

HIRUGARRENA.- Erabakia jakinarazi behar zaio Euskadiko Etxebizitza eta Lurra EARI (VISESA).

Erabaki honek ez dio amaiera ematen administrazio-bideari, izapide-egintza bat denez, ezin baita haren aurka errekurtsorik jarri, hargatik eragotzi gabe Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 112.1 artikuluan xedatutakoa.

UDAL IDAZKARI AKZIDENTALA

Francisco Javier Araniguría Rodrigo

TOLOSAKO UDAL A
TOLOSAKO UDALA

2025eko ekarritan 3an Gobernu Batzarak emana

BEHIN BETIKO ONESPENA



ESKUff409a67-7439-40df-bf6c-4ee8d4fd3586



Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

Titulua / Título: 2024H1180002-Jakinarazpena/Jakinarazpena (VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI

Digitalki sinatua:



Francisco Javier Araniguría Rodrigo
Udal Idazkari Akzidentala
Data: 2025/01/30 15:58:24

TOLOSAKO UDALA



2025eko ekarritan 3an Gobernu Batzarak eman

BEHIN BETIKO ONESPENA

ESKURr409a67-7439-40df-bf0c-4ee8d4fd3586

ANEXO N°2



TOLOSAKO UDAL A
TOLOSAKO UDALA

2025eko ekarritan 3an Gobernu Batzarak emanua

BEHIN BETIKO ONESPENA

Certificación Registral expedida por

GERMAN GOMEZ GACTO

Registrador de la Propiedad de TOLOSA Nº 1

San Joan Plaza 2
20400 - TOLOSA
Telefono : 943.67.55.99
Fax : 943.67.36.17

Correspondiente a la solicitud formulada por

**VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI SA-EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA EA
ARZAMENDI CECI**

con DNI/CIF: A20306775

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD : N41HH99T

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:*

TOLOSAKO UDALA

2025eko ekarritan 3an Goiburua Batzarak emanita

BEHIN BETIKO ONESPENA



ESKUff409a67-7439-40df-bf0c-4ee8d4fd3586



**DON GERMAN GOMEZ GACTO, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE TOLOSA NUMERO UNO
PROVINCIA DE GUIPUZCOA, CIRCUNSCRIPCION TERRITORIAL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE
JUSTICIA DEL PAIS VASCO:**

CERTIFICO: Que en virtud del precedente documento, he examinado los
libros del Registro a mi cargo, y de ellos **RESULTA:**

Finca numero 20250 de TOLOSA, CRU número
20005000891010

**PRIMERO:
DESCRIPCION:**

Que la finca de que se certifica tiene, según el Registro, la siguiente descripción:

URBANA: Parcela privada residencial edificable señalada con la referencia número uno de la relación de parcelas edificables resultantes del Proyecto de Reparcelación del Subámbito "20.1 Papelera Amarotz" de Tolosa. Tiene una superficie de dos mil doscientos cincuenta y un metros cuadrados (2251 m2) y linda: Norte, en parte con terrenos localizados fuera de la Unidad de Ejecución, y en el resto con la superficie de dominio y uso público destinada al sistema local de espacios libres; Sur, en parte con parcela privada edificable número 2, y en el resto con el sistema local de espacios libres; Este, superficie de dominio y uso público destinado al sistema local viario, y Oeste, también con superficie de dominio y uso público destinado, esta vez, al sistema local de espacios libres. Sobre la misma se permite la construcción de una edificación de viviendas colectivas de precio libre, con un perfil de dos plantas de sótano, planta baja, seis plantas altas y bajo cubierta. El techo máximo edificable bajo rasante es de cuatro mil trescientos metros cuadrados (4.300 m2), y sobre rasante de siete mil ciento noventa y seis metros cuadrados (7.196 m2), de los que seis mil setecientos noventa y seis metros cuadrados (6796 m2) están destinados al uso residencial, y cuatrocientos metros cuadrados (400 m2) a uso comercial. Parcela mínima: Urbanísticamente es una parcela mínima e indivisible. Una vez edificada podrá ser objeto de división en régimen de propiedad horizontal.

**SEGUNDO:
TITULO:**

VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI SA/EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA EA, con DNI/CIF número A20306775, es titular de la finca de que se certifica, por APORTACION en fusión por absorción, mediante escritura autorizada por el Notario de VITORIA-GASTEIZ, Doña María Del Camino López De Heredia San Julián, el diecisiete de julio de dos mil diecisiete, que motivó la inscripción tres de fecha dieciséis de julio de dos mil dieciocho de la finca número 20250, al folio 162 del tomo 2294, libro 384 de TOLOSA.

**TERCERO:
CARGAS:**

TOLOSAK OUDALA

2025eko ekainaren 3an Goiburuko Batzarrean emanuta

BEHIN BETIKO ONESPENA



ESKUff409a67-7439-40df-bf6c-4ee8d4fd3586



Que la finca de que se certifica tiene, según el Registro, **LAS SIGUIENTES CARGAS:**

1) A los efectos del inicio del expediente para la declaración de calidad del suelo correspondiente a un emplazamiento en Tolosa, se ha expedido respecto de la finca de éste número, con fecha de hoy, la certificación de dominio y cargas de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1/2005, de 4 de febrero y el Real Decreto 9/2005 de 14 de enero de 2005. La instancia que motiva la emisión de dicha certificación, ha sido expedida en Vitoria-Gasteiz, el día dos de marzo de dos mil doce, por Don Juan Ignacio Escala Urdapilleta, Director de Calidad Ambiental del Departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco, y presentada en éste Registro a las nueve horas y trece minutos del día nueve de marzo de dos mil doce, según el asiento número 331 del tomo 145 del diario. Tolosa a 13 de marzo de 2.012.-

2) **SERVIDUMBRES.-** La superficie de esta parcela que albergue garajes en sótano y no se halle edificada en altura sobre rasante u ocupada por los jardines de las viviendas de la planta baja, estará gravada con una servidumbre de uso público en superficie, afectando a seiscientos noventa y nueve metros treinta y cinco decímetros cuadrados (699,35 m²). Así mismo, en lo que constituirá el porche de la edificación, esta parcela estará gravada con una servidumbre de uso público en planta baja, afectando a ciento veintiséis metros cuadrados (126 m²). **NORMAS URBANISTICAS.-** Los derechos y obligaciones del titular o titulares de esta parcela se ejercerán dentro de los límites fijados en el Plan Especial de Ordenación Urbana del Subámbito "20.1 Papelera Amaro" de Tolosa.

CUARTO:

ASIENTOS PENDIENTES DE INSCRIPCION:

No existen documentos presentados en el libro diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

HONORARIOS: Arancel nº 4.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de

poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado
Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

TOLOSako UDALA

2025eko abuztuaren 31an Gasteizko Batzarrean emanuta

BEHIN BETIKO ONESPENA



Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por GERMAN GOMEZ GACTO Registrador de TOLOSA N° 1 a día veintisiete de Diciembre del año dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 22000599AD06408D

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)

ESKUff409a67-7439-40df-bf0c-4ee8d4fd3586



C.S.V. : 22000599AD06408D

Certificación Registral expedida por

GERMAN GOMEZ GACTO

Registrador de la Propiedad de TOLOSA Nº 1

San Joan Plaza 2
20400 - TOLOSA
Telefono : 943.67.55.99
Fax : 943.67.36.17

Correspondiente a la solicitud formulada por

**VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI SA-EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA EA
ARZAMENDI CECI**

con DNI/CIF: A20306775

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD : N41HM01N

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:*

TOLOSAKO UDALA

2025eko ekarritan 3an Goierriko Batzarrean emanita

BEHIN BETIKO ONESPENA



ESKUff409a67-7439-40df-bf0c-4ee8d4fd3586



DON GERMAN GOMEZ GACTO, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE TOLOSA NUMERO UNO
PROVINCIA DE GUIPUZCOA, CIRCUNSCRIPCION TERRITORIAL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE
JUSTICIA DEL PAIS VASCO:

CERTIFICO: Que en virtud del precedente documento, he examinado los
libros del Registro a mi cargo, y de ellos **RESULTA:**

Finca numero 20251 de TOLOSA, CRU número
20005000891027

PRIMERO:
DESCRIPCION:

Que la finca de que se certifica tiene, según el Registro, la siguiente descripción:

URBANA: Parcela privada residencial edificable señalada con la referencia número dos (2) de la relación de parcelas edificables resultantes del Proyecto de Reparcelación del Subámbito "20.1 Papelera Amarotz" de Tolosa, destinada a albergar viviendas tasadas y de protección oficial. Ocupa una superficie de cuatro mil doscientos setenta y ocho metros cuadrados (4278 m2) y linda: Norte, en parte, con la parcela privada edificable número 1, y el resto con las superficies de dominio y uso público destinadas al sistema local viario y al sistema local de espacios libres; Sur y Oeste, en parte con las superficies del sistema local viario, y en el resto con superficie del sistema local de espacios libres, y Este, con superficie de dominio y uso público destinada al sistema local viario. Sobre la misma se permite la construcción de varios edificios destinados a viviendas colectivas de protección oficial y de precio tasado. El perfil de la edificación residencial será el de dos plantas de sótano, planta baja, seis plantas altas y bajo cubierta. El techo máximo edificable bajo rasante es de seis mil setecientos metros cuadrados (6.700 m2) y sobre rasante de catorce mil quinientos noventa y cinco metros cuadrados (14.595 m2) , de los cuales un total de de trece mil setecientos noventa y cinco metros cuadrados (13.795 m2) estarán destinados a uso residencial y ochocientos metros cuadrados (800 m2) estarán destinados a uso residencial y ochocientos metros cuadrados (800 m2) a comercial. **NORMAS DE PARCELACION:** Se podrán configurar parcelas edificables independientes en consonancia con cada uno de los regímenes autorizados sobre la misma (viviendas de protección oficial y viviendas tasadas), así como para la parcela que acogerá el equipamiento dotacional, de acuerdo con las autorizaciones que al respecto otorgue el Ayuntamiento de Tolosa.

SEGUNDO:
TITULO:

VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI SA/EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA EA, con DNI/CIF número A20306775, es dueño de la finca de que se certifica, por COMPRAVENTA, mediante escritura autorizada por el Notario de TOLOSA, Don Pedro Elósegui Bergareche, el dos de marzo de dos mil dieciséis, que motivó la inscripción cinco de fecha diecisiete de mayo de dos mil dieciséis de la finca número 20251, al folio 203 del tomo 2354, libro 405 de TOLOSA.

TOLOSAK OUDALA



2025eko ekainaren 3an Goierriko Batzarrean emanita

BEHIN BETIKO ONESPENA

ESKUff409a67-7439-40df-bf6c-4ee8d4fd3586



TERCERO:

CARGAS:

Que la finca de que se certifica tiene, según el Registro, **LAS SIGUIENTES CARGAS:**

1) A los efectos del inicio del expediente para la declaración de calidad del suelo correspondiente a un emplazamiento en Tolosa, se ha expedido respecto de la finca de éste número, con fecha de hoy, la certificación de dominio y cargas de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1/2005, de 4 de febrero y el Real Decreto 9/2005 de 14 de enero de 2005. La instancia que motiva la emisión de dicha certificación, ha sido expedida en Vitoria-Gasteiz, el día dos de marzo de dos mil doce, por Don Juan Ignacio Escala Urdapilleta, Director de Calidad Ambiental del Departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco, y presentada en éste Registro a las nueve horas y trece minutos del día nueve de marzo de dos mil doce, según el asiento número 331 del tomo 145 del diario. Tolosa a 13 de marzo de 2.012.

2) **NORMAS DE PARCELACION:** Se podrán configurar parcelas edificables independientes en consonancia con cada uno de los regímenes autorizados sobre la misma (viviendas de protección oficial y viviendas tasadas), así como para la parcela que acogerá el equipamiento dotacional, de acuerdo con las autorizaciones que al respecto otorgue el Ayuntamiento de Tolosa. **SERVIDUMBRES.-** La superficie de esta parcela que albergue garajes en sótano y no se halle edificada sobre rasante en altura u ocupada por los jardines de las viviendas de la planta baja, estará gravada con una servidumbre de uso público en superficie, afectando a mil cincuenta y dos metros y cuarenta y cinco decímetros cuadrados (1052,45 m²). Así mismo, en lo que constituirán los porches de las edificaciones, esta parcela estará gravada con una servidumbre de uso público en planta baja, afectando a doscientos cincuenta y dos metros cuadrados (252 m²). **NORMAS URBANISTICAS:** Los derechos y obligaciones del titular o titulares de esta parcela se ejercerán dentro de los límites fijados en el Plan Especial de Ordenación Urbana del Subámbito "20.1 Papelera Amarotz" de Tolosa.

3) Afecta, durante el plazo de cuatro años, al pago de la/s liquidación/es que, en su caso, pueda/n girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, al margen de la inscripción siete de fecha catorce de febrero de dos mil veintidós de la finca número 20251, al folio 115 del tomo 2362, libro 407 de TOLOSA.

CUARTO:

ASIENTOS PENDIENTES DE INSCRIPCION:

No existen documentos presentados en el libro diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.



HONORARIOS: Arancel nº 4.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por GERMAN GOMEZ GACTO Registrador de TOLOSA N° 1 a día veintisiete de Diciembre del año dos mil veinticuatro.

TOLOSAKO UDALA

2025eko abuztuaren 31an Goiburua Buzkaratz emanarazi

BEHIN BETIKO ONESPENA



ESKUff409a67-7439-40df-bf0c-4ee8d4fd3586





(*) C.S.V. : 22000599DEF53BD1

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)

TOLOSAKO UDALA

2025eko ekainaren 3an Goiburua Batzarra eman

BEHIN BETIKO ONESPENA



ESKUff409a67-7439-40df-bf0c-4ee8d4fd3586



C.S.V. : 22000599DEF53BD1

Certificación Registral expedida por

GERMAN GOMEZ GACTO

Registrador de la Propiedad de TOLOSA Nº 1

San Joan Plaza 2
20400 - TOLOSA
Telefono : 943.67.55.99
Fax : 943.67.36.17

Correspondiente a la solicitud formulada por

**VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI SA-EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA EA
ARZAMENDI CECI**

con DNI/CIF: A20306775

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD : N41HM02F

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:*

TOLOSAKO UDALA

2025eko ekarritan 3an Goiburua Batzarak emanita

BEHIN BETIKO ONESPENA



ESKUff409a67-7439-40df-bf0c-4ee8d4fd3586



C.S.V. : 220005998F843EA8

WWW.REGISTRADORES.ORG

**DON GERMAN GOMEZ GACTO, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE TOLOSA NUMERO UNO
PROVINCIA DE GUIPUZCOA, CIRCUNSCRIPCION TERRITORIAL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE
JUSTICIA DEL PAIS VASCO:**

CERTIFICO: Que en virtud del precedente documento, he examinado los
libros del Registro a mi cargo, y de ellos **RESULTA:**

Finca numero 20252 de TOLOSA, CRU número
20005000891034

**PRIMERO:
DESCRIPCION:**

Que la finca de que se certifica tiene, según el Registro, la siguiente
descripción:

URBANA: Parcela privada residencial edificable señalada con la
referencia número tres de la relación de parcelas edificables resultantes del
Proyecto de Reparcelación del Subámbito "20.1 Papelera Amarotz" de Tolosa. Ocupa
una superficie de mil cincuenta y tres metros cuadrados (1053,00 m2) y linda:
Norte, en parte con la superficie de dominio y uso público destinado al sistema
local de espacios libres, y en el resto con terrenos localizados fuera de la
Unidad de Ejecución; Sur, en parte con la parcela privada edificable número 4 y
en el resto con el sistema local viario; Este, en parte con la parcela privada
edificable número 4, y en el resto con terrenos localizados fuera de la unidad
de Ejecución; y Oeste, en parte con el sistema local de espacios libres y en el
resto con el sistema local viario. Sobre la misma se permite la construcción de
una edificación residencial de viviendas colectivas de precio libre con un
perfil edificatorio de dos plantas de sótano, planta baja, cinco plantas altas y
bajo cubierta. El techo máximo edificable bajo rasante es de dos mil metros
cuadrados (2.000 m2) y sobre rasante de tres mil quinientos metros cuadrados
(3.500 m2) destinados a uso residencial.

**SEGUNDO:
TITULO:**

VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI SA/EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA E.A., con
DNI/CIF número A20306775, es dueño de la finca de que se certifica, por
APORTACION en fusión por absorción, mediante escritura autorizada por el Notario
de VITORIA-GASTEIZ, Doña María Del Camino López De Heredia San Julián, el
diecisiete de julio de dos mil diecisiete, que motivó la inscripción tres de
fecha dieciséis de julio de dos mil dieciocho de la finca número 20252, al folio
168 del tomo 2294, libro 384 de TOLOSA.

**TERCERO:
CARGAS:**

Que la finca de que se certifica tiene, según el Registro, **LAS
SIGUIENTES CARGAS:**

TOLOSAKO UDALA

2025eko ekainaren 3an Goiburuko Batzarrean emanuta

BEHIN BETIKO ONESPENA



ESKUff409a67-7439-40df-bf6c-4ee8d4fd3586



1) A los efectos del inicio del expediente para la declaración de calidad del suelo correspondiente a un emplazamiento en Tolosa, se ha expedido respecto de la finca de éste número, con fecha de hoy, la certificación de dominio y cargas de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1/2005, de 4 de febrero y el Real Decreto 9/2005 de 14 de enero de 2005. La instancia que motiva la emisión de dicha certificación, ha sido expedida en Vitoria-Gasteiz, el día dos de marzo de dos mil doce, por Don Juan Ignacio Escala Urdapilleta, Director de Calidad Ambiental del Departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco, y presentada en éste Registro a las nueve horas y trece minutos del día nueve de marzo de dos mil doce, según el asiento número 331 del tomo 145 del diario. Tolosa a 13 de marzo de 2.012.-

2) NORMAS DE PARCELACION.- Se podrán configurar parcelas edificables independientes, hasta un máximo de tres, de acuerdo con la autorización que al respecto otorgue el Ayuntamiento de Tolosa. SERVIDUMBRES.- El acceso a los sótanos de esta parcela y de la parcela edificable número cuatro, se realizará por un carril de rodadura común localizado en el lindero con la reseñada parcela número cuatro, carril que ocupará dos metros y cincuenta decímetros de ancho (2,50 mts) y catorce metros de largo (14 mts.) , esto es, un total de treinta y cinco metros cuadrados (35 m2). Sobre dicha superficie, y al objeto indicado, esta parcela soportará como predio sirviente una servidumbre a favor de la parcela edificable número cuatro, que tendrá la condición de predio dominante. NORMAS URBANISTICAS.- Los derechos y obligaciones del titular o titulares de esta parcela se ejercerán dentro de los límites fijados en el Plan Especial de Ordenación Urbana del Subámbito "20.1 Papelera de Amaro" de Tolosa. GRAVAMEN URBANISTICO: Esta parcela queda afecta con carácter real al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos de urbanización. La cuantía del saldo de liquidación provisional de la parcela se fija en OCHOCIENTOS TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS Y TREINTA Y CINCO CENTIMOS DE EURO (831.385,35 euros). El gravamen urbanístico que recae sobre esta parcela es de diecisiete enteros y setecientos cinco milésimas de entero por ciento (17,705 %), respecto del gravamen total de la Unidad de Ejecución, según resulta de la inscripción un de fecha uno de junio de dos mil doce de la finca número 20252, al folio 166 del tomo 2294, libro 384 de TOLOSA.

CUARTO:
ASIENTOS PENDIENTES DE INSCRIPCION:

No existen documentos presentados en el libro diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

HONORARIOS: Arancel nº 4.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

TOLOSAKO UDALA

2025eko ekararen 3an Goierri Batzarak eman

BEHIN BETIKO ONESPENA



ESKUff409a67-7439-40df-bf6c-4ee8d4fd3586



Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por GERMAN GOMEZ GACTO Registrador de TOLOSA N° 1 a día veintisiete de Diciembre del año dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 220005998F843EA8



Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)

TOLOSAKO UDALA

2025eko ekarritan 3an Goiburua Batzarak emanita

BEHIN BETIKO ONESPENA



ESKUff409a67-7439-40df-bf0c-4ee8d4fd3586



C.S.V. : 220005998F843EA8

| WWW.REGISTRADORES.ORG |

Certificación Registral expedida por

GERMAN GOMEZ GACTO

Registrador de la Propiedad de TOLOSA Nº 1

San Joan Plaza 2
20400 - TOLOSA
Telefono : 943.67.55.99
Fax : 943.67.36.17

Correspondiente a la solicitud formulada por

**VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI SA-EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA EA
ARZAMENDI CECI**

con DNI/CIF: A20306775

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD : N41HM03F

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:*

TOLOSAKO UDALA

2025eko ekarritan 3an Goiburua Batzarak emanita

BEHIN BETIKO ONESPENA



ESKUff409a67-7439-40df-bf0c-4ee8d4fd3586



**DON GERMAN GOMEZ GACTO, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE TOLOSA NUMERO UNO
PROVINCIA DE GUIPUZCOA, CIRCUNSCRIPCION TERRITORIAL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE
JUSTICIA DEL PAIS VASCO:**

CERTIFICO: Que en virtud del precedente documento, he examinado los
libros del Registro a mi cargo, y de ellos **RESULTA:**

Finca numero 20253 de TOLOSA, CRU número
20005000891041

**PRIMERO:
DESCRIPCION:**

Que la finca de que se certifica tiene, según el Registro, la siguiente
descripción:

URBANA: Parcela privada residencial edificable señalada con la
referencia número cuatro de la relación de parcelas edificables resultantes del
Proyecto de Reparcelación del Subámbito "20.1 Papelera Amarotz" de Tolosa. Ocupa
una superficie de mil cincuenta y tres metros cuadrados (1053 m2) y linda:
Norte, en parte con la parcela privada edificable número 3 y en el resto
con terrenos localizados fuera de la Unidad de Ejecución; Sur, con superficie de
dominio y uso público destinada al sistema local viario; Este, en parte con el
sistema local viario y en el resto con terrenos localizados fuera de la Unidad
de Ejecución, y Oeste, en parte con la parcela privada edificable número 3 y en
el resto con el sistema local viario. Sobre la misma se permite la construcción
de un edificio residencial de viviendas colectivas de precio libre con un perfil
edificatorio de dos plantas de sótano, planta baja, cinco plantas altas y bajo
cubierta. El techo máximo edificable bajo rasante es de dos mil metros
cuadrados (2.000,00 m2), y sobre rasante de tres mil quinientos metros cuadrados
(3.500,00 m2) destinados a uso residencial.

**SEGUNDO:
TITULO:**

VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI SA/EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA EA, con
DNI/CIF número A20306775, es dueño de la finca de que se certifica, por
APORTACION en fusión por absorción, mediante escritura autorizada por el Notario
de VITORIA-GASTEIZ, Doña María Del Camino López De Heredia San Julián, el
diecisiete de julio de dos mil diecisiete, que motivó la inscripción tres de
fecha dieciséis de julio de dos mil dieciocho de la finca número 20253, al folio
171 del tomo 2294, libro 384 de TOLOSA.

**TERCERO:
CARGAS:**

Que la finca de que se certifica tiene, según el Registro, **LAS
SIGUIENTES CARGAS:**

TOLOSA UDALA



2025eko ekainaren 3an Gobernu Batzarrean emanita

BEHIN BETIKO ONESPENA

ESKUff409a67-7439-40df-bf6c-4ee8d4fd3586



1) A los efectos del inicio del expediente para la declaración de calidad del suelo correspondiente a un emplazamiento en Tolosa, se ha expedido respecto de la finca de éste número, con fecha de hoy, la certificación de dominio y cargas de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1/2005, de 4 de febrero y el Real Decreto 9/2005 de 14 de enero de 2005. La instancia que motiva la emisión de dicha certificación, ha sido expedida en Vitoria-Gasteiz, el día dos de marzo de dos mil doce, por Don Juan Ignacio Escala Urdapilleta, Director de Calidad Ambiental del Departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco, y presentada en éste Registro a las nueve horas y trece minutos del día nueve de marzo de dos mil doce, según el asiento número 331 del tomo 145 del diario. Tolosa a 13 de marzo de 2.012.-

2) **NORMAS DE PARCELACION** . Se podrán configurar parcelas edificables independientes, hasta un máximo de tres, de acuerdo con la autorización que al respecto otorgue el Ayuntamiento de Tolosa. **SERVIDUMBRES:** El acceso a los sótanos de esta parcela y de la parcela edificable número tres, se realizará por un carril de rodadura común localizado en el lindero con la reseñada parcela número tres, carril que ocupará dos metros y cincuenta decímetros de ancho (2,50 mts) y catorce metros de largo (14,00 mts), esto es, un total de treinta y cinco metros cuadrados (35,00 m2). Sobre dicha superficie y al objeto indicado, esta parcela soportará como predio sirviente una servidumbre a favor de la parcela edificable número tres, que tendrá la condición de predio dominante. **NORMAS URBANISTICAS.**-Los derechos y obligaciones del titular o titulares se ejercerán dentro de los límites fijados en el Plan Especial de Ordenación Urbana del Subámbito "20.1 Papelera Amarotz" de Tolosa.

TOLOSako UDALA

2025eko ekararen 3an Goiburuko Batzarrean emanuta

BEHIN BETIKO ONESPENA



CUARTO:

ASIENTOS PENDIENTES DE INSCRIPCION:

No existen documentos presentados en el libro diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

HONORARIOS: Arancel nº 4.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de

ESKUff409a67-7439-40df-bf6c-4ee8d4fd3586



poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado
Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

TOLOSako UDALA

2025eko ekainaren 3an Goiburuko Batzarak emanita

BEHIN BETIKO ONESPENA



Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por GERMAN GOMEZ GACTO Registrador de TOLOSA N° 1 a día veintisiete de Diciembre del año dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 22000599FC4FBB67

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)

ESKUff409a67-7439-40df-bf0c-4ee8d4fd3586



C.S.V. : 22000599FC4FBB67

Certificación Registral expedida por

GERMAN GOMEZ GACTO

Registrador de la Propiedad de TOLOSA Nº 1

San Joan Plaza 2
20400 - TOLOSA
Telefono : 943.67.55.99
Fax : 943.67.36.17

Correspondiente a la solicitud formulada por

**VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI SA-EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA EA
ARZAMENDI CECI**

con DNI/CIF: A20306775

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD : N64ZT69P

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:*

TOLOSAKO UDALA

2025eko ekarritan 3an Goiburua Batzarak emanu

BEHIN BETIKO ONESPENA



ESKUff409a67-7439-40df-bf0c-4ee8d4fd3586



DON GERMAN GOMEZ GACTO, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE TOLOSA NUMERO UNO
PROVINCIA DE GUIPUZCOA, CIRCUNSCRIPCION TERRITORIAL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE
JUSTICIA DEL PAIS VASCO:

CERTIFICO: Que en virtud del precedente documento, he examinado los
libros del Registro a mi cargo, y de ellos **RESULTA:**

Finca numero 20254 de TOLOSA, CRU número
20005000891058

PRIMERO:
DESCRIPCION:

Que la finca de que se certifica tiene, según el Registro, la siguiente
descripción:

URBANA: Superficie de dominio y uso público destinada al sistema local de espacios libres resultante del Proyecto de Reparcelación del Subámbito "20.1 Papelera Amarotz" de Tolosa. Ocupa en total una superficie de ocho mil sesenta y nueve metros cuadrados (8.069,00 m²), y se localiza en cuatro ubicaciones distintas : a) La primera, localizada entre el río Araxes y las parcelas privadas edificables números 1 y 2, ocupa una superficie de tres mil treinta y siete metros diez décimos cuadrados (3.037,10 m²). Linda: Norte, en parte, con terrenos localizados fuera de la Unidad de Ejecución y, en el resto, con el río Araxes; Sur, en parte con superficie de sistema local viario y en el resto, con parcela privada edificable número 1; Este, en parte con las parcelas privadas edificables números 1 y 2 y en el resto con el sistema local viario, y Oeste, en parte con terrenos localizados fuera de la Unidad de Ejecución, en parte con el río Araxes y en el resto con el sistema general de comunicación viaria (carretera GI-2130). b) La segunda, bordeando por el Norte y Oeste la superficie de sistema local de equipamiento comunitario deportivo, ocupa una superficie de quinientos sesenta y cinco metros cuarenta décimos cuadrados (565,40 m²). Linda: Norte, con terrenos ubicados fuera de la Unidad de Ejecución; Sur, en parte con la superficie de dominio público destinada al sistema local de equipamiento comunitario deportivo y en el resto con terrenos localizados fuera de la Unidad de Ejecución; Este, en parte con terrenos localizados fuera de la Unidad de Ejecución y en el resto con el sistema local de equipamiento comunitario deportivo; y Oeste, con superficie de dominio y uso público destinada al sistema local viario. c) La tercera, localizada al Sur de la Unidad de Ejecución, entrecortada por el río Araxes, ocupa una superficie de cuatro mil trescientos treinta y cinco metros treinta y cinco décimos cuadrados (4.335,35 m²) y linda: Norte, en parte con superficie de dominio y uso público destinada a sistema local viario, y en el resto con terrenos localizados fuera de la Unidad de Ejecución; Sur, en parte también con terrenos localizados fuera de la Unidad de Ejecución y en el resto con el río Araxes; Este, en parte con el sistema local viario, en parte con terrenos localizados fuera de la Unidad de Ejecución, y en el resto con el río Araxes; Sur, en parte con el río Araxes, y en el resto con terrenos ubicados fuera de la Unidad de Ejecución; y Oeste, en parte con superficie de dominio y uso público destinada al sistema local viario, y en el resto con el río Araxes. d) La cuarta, localizada al noroeste de la parcela privada edificable número 3, tiene una superficie de ciento treinta y un metros quince décimos cuadrados (131,15 m²) y linda:

TOLOSAKO UDALA

2025eko ekainaren 3an Goiburuko Batzarrean emanuta

BEHIN BETIKO ONESPENA



ESKUff409a67-7439-40df-bf6c-4ee8d4fd3586



Norte, en parte con sistema local viario, y en el resto con terrenos localizados fuera de la Unidad de Ejecución; Sur, en parte con el sistema local viario y en el resto con la parcela privada edificable número 3; Este, en parte con terrenos localizados fuera de la Unidad de Ejecución, en el resto con la parcela privada edificable 3, y Oeste, con superficie de dominio y uso público destinada al sistema local viario. NORMAS URBANISTICAS.-Los derechos y obligaciones del titular o titulares de esta superficie se ejercerán con arreglo a los límites fijados en el Plan Especial de Ordenación Urbana del Subámbito "20.1 Papelera Amaro" de Tolosa.

Así resulta de la inscripción 2ª, de la finca número 20254 de Tolosa.

SEGUNDO:

TITULO:

AYUNTAMIENTO DE TOLOSA, con DNI/CIF número A20007803, es dueño de la finca de que se certifica, por ADJUDICACION en Proyecto de Reparcelación, según certificación expedida por Don José Luis Unanue Ugalde, Secretario del Ayuntamiento de Tolosa el ocho de febrero de dos mil doce, que motivó la inscripción 1ª de fecha uno de junio de dos mil doce de la finca número 20254, al folio 172 del tomo 2294, libro 384 de TOLOSA.

TERCERO:

CARGAS:

Que la finca de que se certifica, según el Registro, **se halla LIBRE DE CARGAS**.

CUARTO:

ASIENTOS PENDIENTES DE INSCRIPCION:

No existen documentos presentados en el libro diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

HONORARIOS: Arancel nº 4.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de



capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.



Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por GERMAN GOMEZ GACTO Registrador de TOLOSA N° 1 a día dieciséis de Enero del año dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 22000599F703FE6E

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)



Certificación Registral expedida por

GERMAN GOMEZ GACTO

Registrador de la Propiedad de TOLOSA Nº 1

San Joan Plaza 2
20400 - TOLOSA
Telefono : 943.67.55.99
Fax : 943.67.36.17

Correspondiente a la solicitud formulada por

**VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI SA-EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA EA
ARZAMENDI CECI**

con DNI/CIF: A20306775

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD : N74FM04M

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:*

TOLOSAKO UDALA

2025eko ekarritan 3an Goiburua Batzarak emanu

BEHIN BETIKO ONESPENA



ESKUff409a67-7439-40df-bf0c-4ee8d4fd3586



C.S.V. : 22000599EDA8EE50

WWW.REGISTRADORES.ORG

DON GERMAN GOMEZ GACTO, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE TOLOSA NUMERO UNO
PROVINCIA DE GUIPUZCOA, CIRCUNSCRIPCION TERRITORIAL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE
JUSTICIA DEL PAIS VASCO:

CERTIFICO: Que en virtud del precedente documento, he examinado los
libros del Registro a mi cargo, y de ellos **RESULTA:**

Finca numero 20255 de TOLOSA
CRU número 20005000891065

PRIMERO:
DESCRIPCION:

Que la finca de que se certifica tiene, según el Registro, la siguiente descripción:

URBANA: Superficie de dominio y uso público destinada al sistema local de comunicaciones libres resultante del Proyecto de Reparcelación del Subámbito "20.1 Papelera Amarotz" de Tolosa. Lo constituye una superficie distribuida por toda la Unidad de Ejecución que permite el acceso a todas las parcelas. Ocupa una superficie de siete mil doscientos nueve metros cuadrados (7.209 m2) y linda: Norte, en parte con terrenos localizados fuera de la Unidad de Ejecución, en parte con las parcelas privadas edificables números 2, 3 y 4, y resto con superficie de sistema local de espacios libres; Sur, en parte, con parcela privada edificable número 2, parte con sistema local de espacios libres, y resto con sistema general de comunicación viaria; Este, parte sistema local de espacios libres, parte, con terrenos localizados fuera del ámbito de actuación, y resto con parcelas privadas edificables 2,3 y 4; y Oeste, en parte con parcelas privadas edificables números 1 y 2, parte, sistema local de espacios libres, y resto con superficie de dominio y uso público destinada al sistema general de comunicación viaria (carretera GI-2130).

SEGUNDO:
TITULO:

AYUNTAMIENTO DE TOLOSA, con CIF número A20007803, es titular del dominio de la finca de que se certifica, por título de adjudicación en reparcelación, mediante certificación expedida por Don Jose Luis Unanue Ugalde, Secretario del Ayuntamiento de Tolosa, con el Visto Bueno del Alcalde en Tolosa, el ocho de febrero de dos mil doce, comprensiva del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del Voluntaria del Subámbito "20.1 Papelera Amaroz" del Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local el veinticinco de noviembre de dos mil once, publicado en el B.O.G. nº246 de 29 de diciembre de 2011, y cuyo acuerdo de aprobación es firme en vía administrativa, que motivó la inscripción primera de fecha uno de junio de dos mil doce de la finca número 20255, al folio 175 del tomo 2294, libro 384 de Tolosa.

TOLOSAKO UDALA



2025eko ekainaren 3an Goierriko Batzarrean emanita

BEHIN BETIKO ONESPENA

ESKUff409a67-7439-40df-bf6c-4ee8d4fd3586



TERCERO:

CARGAS:

Que la finca de que se certifica tiene, según el Registro, **LAS SIGUIENTES CARGAS:**

1) Afecta, durante el plazo de cuatro años, al pago de la/s liquidación/es que, en su caso, pueda/n girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, al margen de la inscripción un de fecha uno de junio de dos mil doce de la finca número 20255, al folio 175 del tomo 2294, libro 384 de TOLOSA.

CUARTO:

ASIENTOS PENDIENTES DE INSCRIPCION:

No existen documentos presentados en el libro diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

HONORARIOS: Arancel nº 4.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.



Resto de información de protección de datos: Disponible en en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por GERMAN GOMEZ GACTO Registrador de TOLOSA N° 1 a día veinticuatro de Enero del año dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 22000599EDA8EE50

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)

TOLOSAKO UDALA

2025eko ekainaren 3an Goiburua Batzarak eman

BEHIN BETIKO ONESPENA



ESKUff409a67-7439-40df-bf6c-4ee8d4fd3586



C.S.V. : 22000599EDA8EE50



TOLOSAKO UDALA

2025eko ekainaren 3an Gobernu Batzarrak emana

BEHIN BETIKO ONESPENA

PROMOCIÓN:	PROYECTO REPARCELACIÓN SUBÁMBITO 20.1 - PAPELERA AMAROZ		
SUSTAPENA:	20.1.AZPIEREMUAREN BIRPARTZELAZIO PROIEKTUA		
PROYECTO:	1º MODIFICACIÓN PUNTUAL. Aprobación Definitiva		
PROIEKTUA:	1.ALDAKETA. Behin betiko onespena		
SITUACIÓN:	ÁREA 20.1- PAPELERA AMAROZ. TOLOSA, GIPUZKOA		
KOKAPENA:			
PLANO:	SITUACIÓN / KOKAPENA		
PLANKOA:			
ESCALA DIN-A1:	DIN-A3:	FECHA:	Nº PLANO:
ESCALA DIN-A1:	DIN-A3:	DATA:	PLANO ZELA:
		MARZO-2025	P.01
SUSTITUI:	SUSTITUIDO:	REVISIÓN:	
ORDEZKATZENDU:	ORDEZKATUA:	BERRIKUSPEN:	01
ARQUITECTOS:	CRISTINA LLAMAS ESCRIBANO		
ARKITEKTOK:			
FIRMA:			
SINADURA:			
		ELABORADO POR:	LAURA GARCÍA ROPERO
		EGILEA:	



VISESA
Valencia y Suelo
de Euskadi, S.A.
Euskadiko Etxebizitza
eta Lurra, I.A.

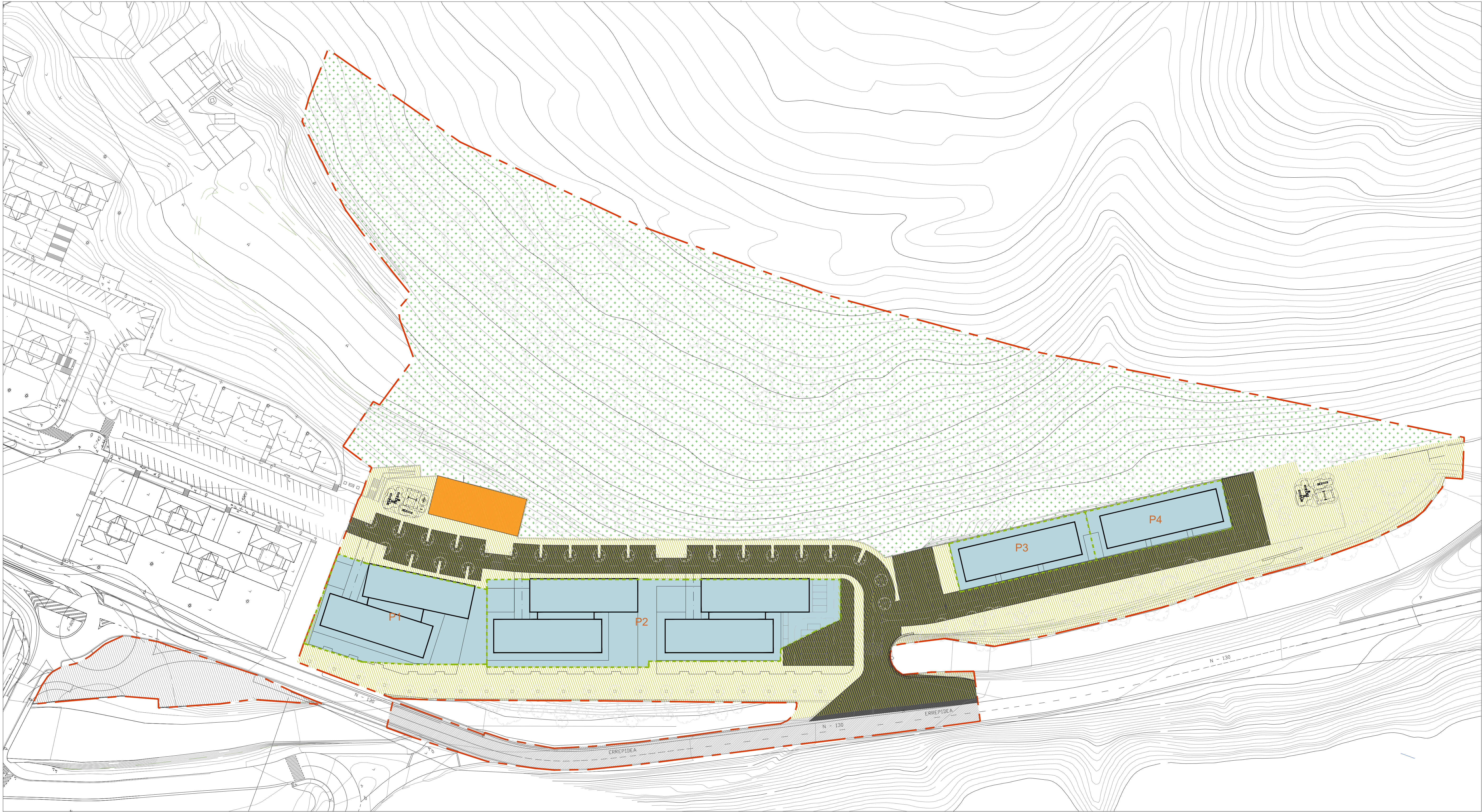
Hiri-Batzaia
Sociedad Pública del

GOBIERNO VASCO
Departamento de Empleo
y Políticas Sociales



EUSKO JAURLARITZA
Enplegu eta Garapen
Politikarako Saila

Tolosa de Euzkadi, 10 - 2º planta
48900 TOLOSA (Gipuzkoa)
Teléfono: 943 00 11 00
Fax: 943 00 11 38
www.vizcaya.es



LEYENDA

- LIMITE DEL AREA 20.1 AMARÓZ
- PROPIEDAD Y USO PRIVADO PARCELAS VIGENTES

ERABILERA	AZALERA GUZTIRA (m²)
P1 _ INICIAL	2.251,00
P2 _ INICIAL	4.278,00
P3 _ INICIAL	1.053,00
P4 _ INICIAL	1.053,00

- SISTEMA LOCAL VIARIO
7.209 m²
- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (SG)
35.000 m²
- SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES (SL)
8.069 m²
- SISTEMA GENERAL COMUNICACIÓN VIARIA (SG)
3.833 m²
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEPORTIVO (SL)
556 m²



TOLOSAKO UDALA

2025eko ekainaren 3an Gobernu Batzarrek emana

BEHIN BETIKO ONESPENA

PROMOCIÓN:	PROYECTO REPARCELACIÓN SUBÁMBITO 20.1 - PAPELERA AMARÓZ
SUSTAPENA:	20.1AZPIEREMUAREN BIRPARTELAZIO PROIEKTUA
PROYECTO:	1º MODIFICACIÓN PUNTUAL. Aprobación Definitiva
PROIEKTUA:	1.ALDAKETA. Behin betiko onespena
SITUACIÓN:	ÁREA 20.1- PAPELERA AMARÓZ. TOLOSA, GIPUZKOA
KOARPELA:	
PLANO:	ÁMBITO OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
PLANOJA:	ALDAKETAREN EREMUA
ESCALA DIN-A1:	1/750
ESCALA DIN-A1-1:	DIN-A3: 1/1500
FECHA:	MARZO-2025
DATA:	
Nº PLANO:	P.02
PLANO ZIA:	
SUSTITUI:	
ORDEZKATZENDU:	ORDEZKATUA:
REVISIÓN:	01
BERRUKUSPENA:	
ARQUITECTOS:	CRISTINA LLAMAS ESCRIBANO
ARQUITECTOMA:	
FIRMA:	
SINADURA:	ELABORADO POR: LAURA GARCÍA ROPERO
	EGILEA:



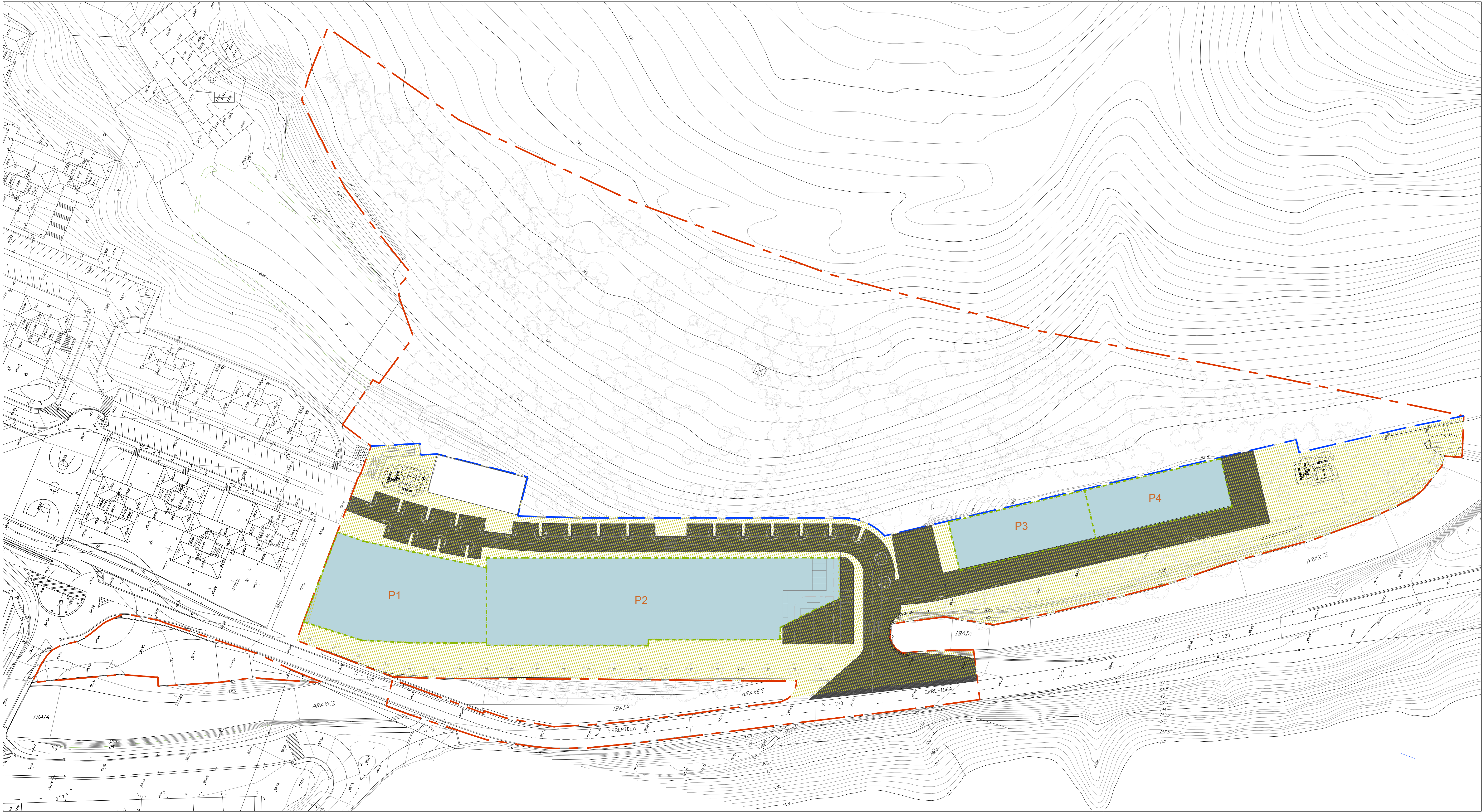
VISEA
Viserendy y Suelo
de Euzkadi, S.A.
Euzkadi Etxebizitza
eta Lurra, I.A.

Herriraketa
Societat Publiko del

GOBIERNO VASCO
Departamento de Empleo
y Políticas Sociales



EUSKO JAURLARITZA
Euzkadi Etxebizitza
eta Lurra, I.A.



LEYENDA

- LIMITE DEL AREA 20.1 AMAROS
- PROPIEDAD Y USO PRIVADO PARCELAS VIGENTES

ERABILERA	AZALERA GUZTIRA (m²)
P1 _ INICIAL	2.251,00
P2 _ INICIAL	4.278,00
P3 _ INICIAL	1.053,00
P4 _ INICIAL	1.053,00

ESPACIOS LIBRES OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

- SISTEMA LOCAL VIARIO
7.209 m²
- SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES (SL)
8.069 m²

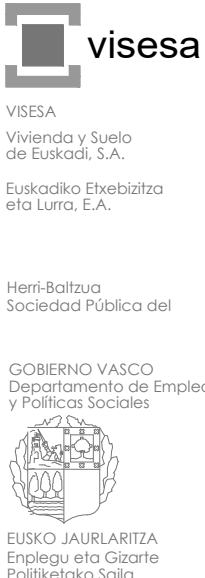


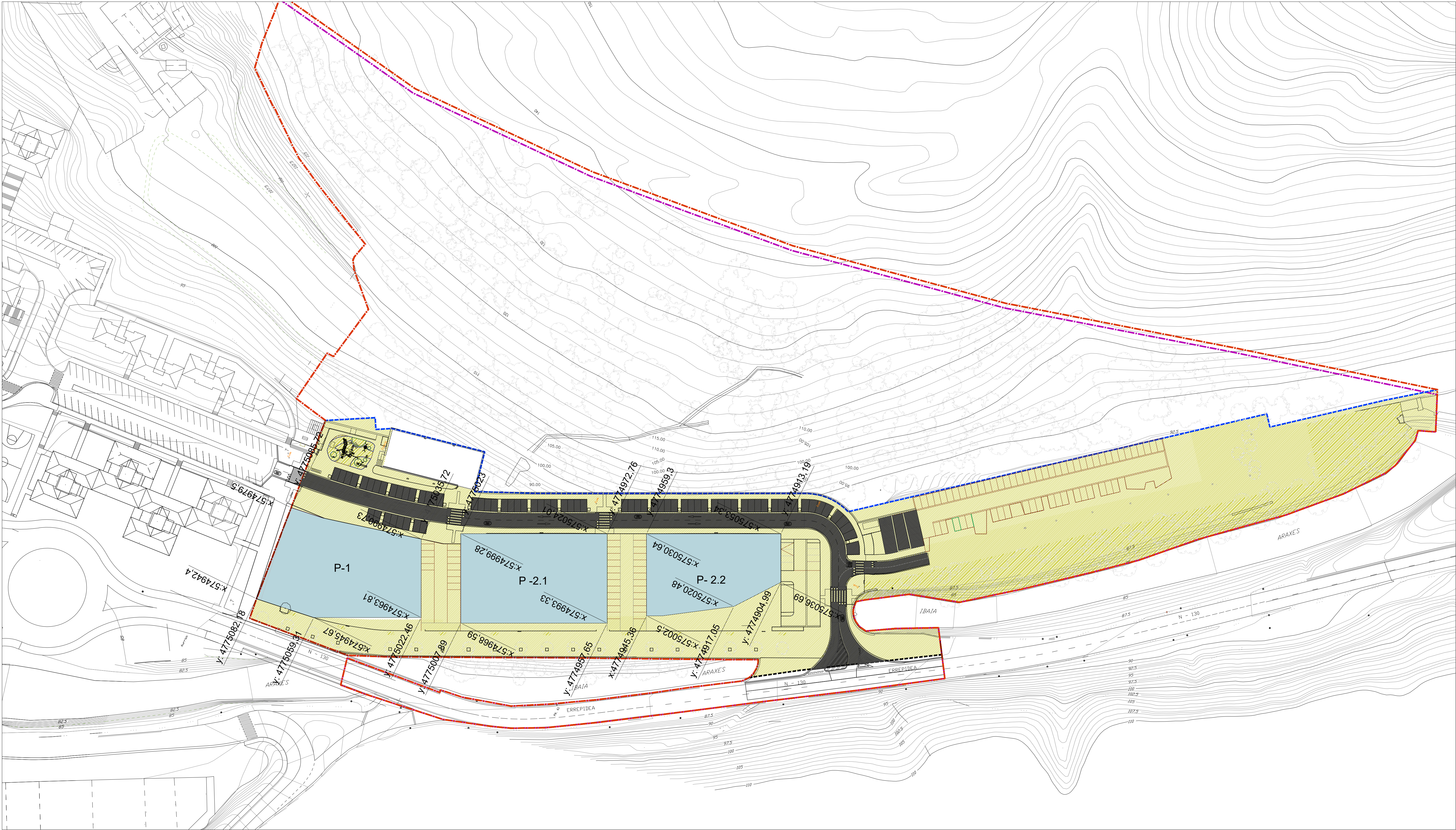
TOLOSAKO UDALA

2025eko ekainaren 3an Gobernu Batzarrak emana

BEHIN BETIKO ONESPENA

PROMOCIÓN:	PROYECTO REPARCELACIÓN SUBÁMBITO 20.1 - PAPELERA AMAROS
SUSTAPENA:	20.1.AZPIEREMUAREN BIRPARTELAZIO PROIEKTUA
PROYECTO:	1º MODIFICACIÓN PUNTUAL. Aprobación Definitiva
PROIEKTUA:	1.ALDAKETA. Behin betiko onspena
SITUACIÓN:	ÁREA 20.1- PAPELERA AMAROS. TOLOSA, GIPUZKOA
KODAPENA:	
PLANO:	PARCELAS ORIGINALES OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
PLANKOA:	ALDAKETAREN XEDE DIREN GAUR EGUNGO PARTIZELAK
ESCALA DIN-A1:	1/750
DIN-A3:	1/1500
FECHA:	MARZO-2025
DATA:	
Nº PLANO:	P.03
PLANO ZELA:	
SUSTITUYE:	
ORDEZKATZENDU:	
ORDEZKATUA:	
REVISIÓN:	01
BERRIKUSPENA:	
ARQUITECTOS:	CRISTINA LLAMAS ESCRIBANO
ARQUITECTON:	
FIRMA:	
SINADURA:	
ELABORADO POR:	LAURA GARCÍA ROPERO
EGILEA:	





LEYENDA

- LIMITE DEL AREA 20.1 AMAROZ
- PROPIEDAD Y USO PRIVADO PARCELAS VIGENTES

ERABILERA	AZALERA GUZTIRA
P1 _ FINAL	2.015,20
P2.1 _ FINAL	1.915,20
P2.2 _ FINAL	1.415,00
TOTAL SUELO PARCELAS _ FINAL	5.345,40

ESPACIOS LIBRES MODIFICADOS

- SISTEMA LOCAL VIARIO
2.950 m²
- SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES (SL)
15.617,60 m²

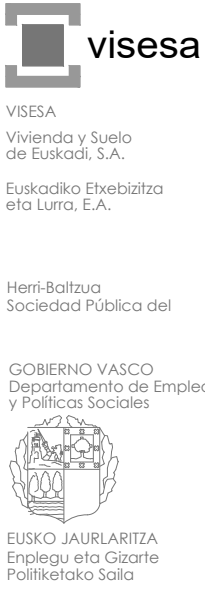


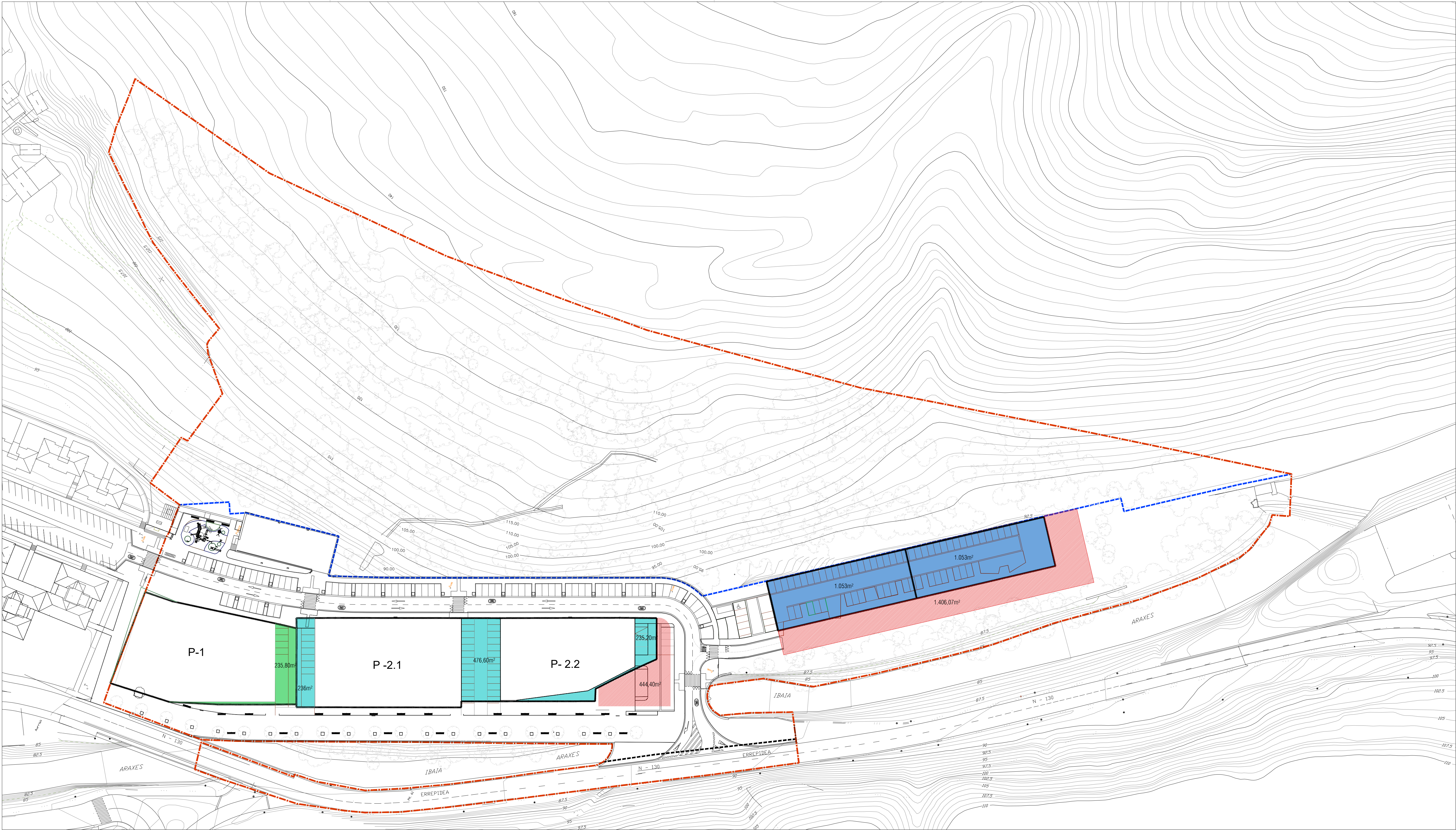
TOLOSA UDALA

2025eko ekainaren 3an Gobernu Batzarrak emana

BEHIN BETIKO ONESPENA

PROMOCIÓN:	PROYECTO REPARCELACIÓN SUBÁMBITO 20.1 - PAPELERA AMAROZ
SUSTAPENA:	20.1AZPIEREMUAREN BIRPARTELAZIO PROIEKTUA
PROYECTO:	1º MODIFICACIÓN PUNTUAL. Aprobación Definitiva
PROIEKTUA:	1.ALDAKETA. Behin-betiko onespena
SITUACIÓN:	ÁREA 20.1- PAPELERA AMAROZ. TOLOSA, GIPUZKOA
KODAPENA:	
PLANO:	PARCELAS RESULTANTES. COORDENADAS UTM .
PLANO:	UTM KOORDENATUAK AMAIERAKO PARTZELETAN
ESCALA DIN-A1:	DIN-A3: 1/1500
ESCALA DIN-A1:	FECHA: 2025ko MARTXOA
ESCALA DIN-A1:	DATA: MARZO 2025
SUSTITUI:	SUSTITUIDO:
ORDEZKATZENDU:	ORDEZKATUA:
ARQUITECTOS:	CRISTINA LLAMAS ESCRIBANO
ARQUITECTOS:	
FIRMA:	
SINADURA:	
ELABORADO POR:	LAURA GARCÍA ROPERO
EGILEA:	





LEYENDA

LIMITE DEL AREA 20.1 AMAROS

ERABILERA	AZALERA GUZTIRA (m²)
CESIÓN VOLUNTARIA DE SUELOS _P1	235,80
CESIÓN VOLUNTARIA DE SUELOS _P2	947,80
CESIÓN VOLUNTARIA DE SUELOS _P3	1.053,00
CESIÓN VOLUNTARIA DE SUELOS _P4	1.053,00
TOTAL CESIÓN VOLUNTARIA SUELOS	3.289,60

CESIÓN SL VIARIO a SL ESPACIOS LIBRES
1.850,47 m²



TOLOSAKO UDALA

2025eko ekainaren 3an Gobernu Batzarrak emana

BEHIN BETIKO ONESPENA

PROMOCIÓN:	PROYECTO REPARCELACIÓN SUBÁMBITO 20.1 - PAPELERA AMAROS
SUSTAPENA:	20.1.AZPIEREMUAREN BIRPARTELAZIO PROIEKTUA
PROYECTO:	1º MODIFICACIÓN PUNTUAL. Aprobación Definitiva
PROIEKTUA:	1.ALDAKETA. Behin-betiko onespena
SITUACIÓN:	ÁREA 20.1- PAPELERA AMAROS. TOLOSA, GIPUZKOA
KOKAPENA:	
PLANO:	ESPACIOS PÚBLICOS DERIVADOS DE LA CESIÓN DE PARCELA PRIVADA
PLANKOA:	PARTZELA PRIBATUEN LAGAPENAK ERATORRITAKO ESPAZIO PUBLIKOAK
ESCALA DIN-A1:	1/750
DIN-A3:	1/1500
FECHA:	2025ko MARTXOA
DATA:	MARZO 2025
SUSTITUTU:	
ORDEZKATZENDU:	
ORDEZKATUA:	
REVISIÓN:	01
BERRIKUSPENA:	
ARQUITECTOS:	CRISTINA LLAMAS ESCRIBANO
ARQUITECTONE:	
FIRMA:	
SINADURA:	
ELABORADO POR:	LAURA GARCÍA ROPERO
EGILEA:	



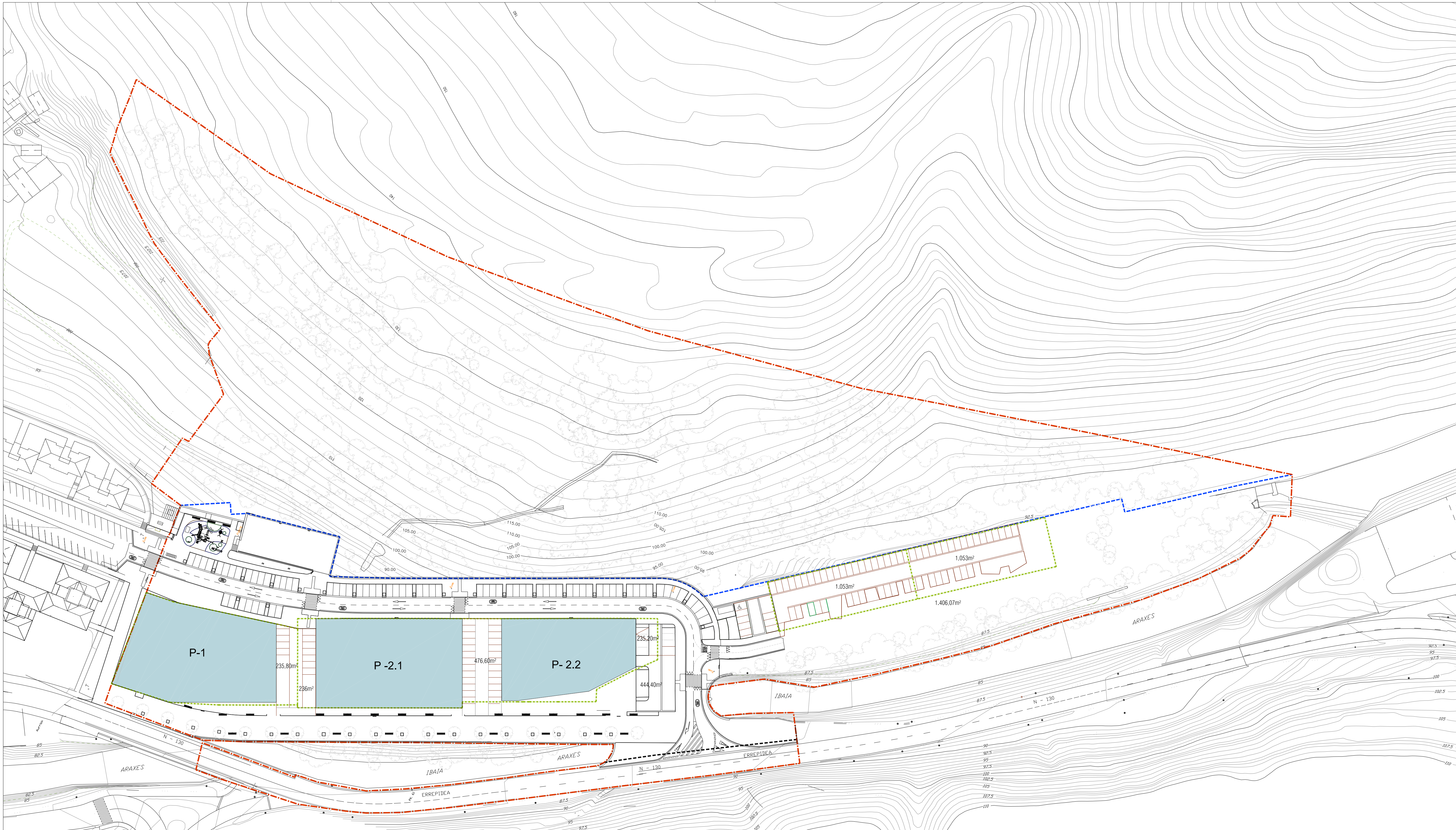
visesa

visesa
Visería y Suelo
de Euzkadi, S.A.
Euzkoako Etxebizitza
eta Lurra, I.A.

Hiri-Batzua
Sociedad Pública del

GOBIERNO VASCO
Departamento de Empleo
y Políticas Sociales

EUSKO JAURLARITZA
Enplegu eta Gaitze
Politikarako Saila



LEYENDA

- LIMITE DEL AREA 20.1 AMAROZ
- PARCELA VIGENTE
- PARCELAS RESULTADO

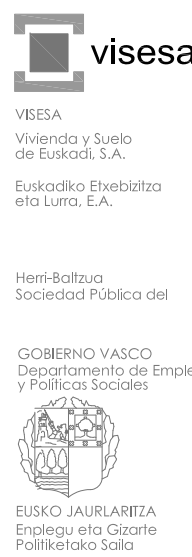


TOLOSAKO UDALA

2025eko ekainaren 3an Gobernu Batzarrak emana

BEHIN BETIKO ONESPENA

PROMOCION:	PROYECTO REPARCELACIÓN SUBÁMBITO 20.1 - PAPELERA AMAROS
SUSTAPENA:	20.1A ZPIEREMUAREN BIRPARTZELAZIO PROIEKTUA
PROYECTO:	1º MODIFICACIÓN PUNTUAL. Aprobación Definitiva
PROIEKTUA:	1. ALDAKETA. Behin-betiko onespena
SITUACION:	ÁREA 20.1 - PAPELERA AMAROS. TOLOSA, GIPUZKOA
KOAKAPENA:	PARCELAS SUPERPUESTO
PLANO:	PARTELEN GAINJARRIA
PLANO:	
ESCALA (DIN-A1):	1/750
ESCALA (DIN-A3):	1/1500
FECHA:	2025ko MARTXOA
DATA:	MARZO 2025
Nº PLANO:	P.06
ELABORADO POR:	LAURA GARCIA ROPERO
REVISOR:	BERRIUSPENA: 01
ARQUITECTO:	CRISTINA LLAMAS ESCRIBANO
ARQUITECTA:	
REVISOR:	
REVISOR:	



Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

Titulua / Título:

2024H1180002-Birpartzelazio-proiektua/Birpartzelazio-proiektua ()

Digitalki sinatua:



Francisco Javier Araniguría Rodrigo

Kontratazio teknikaria

Data: 2025/06/26 12:50:05

SARA BERASATEGUI FUERTES titularraren ordezkari jarduten (2025/1697 zenbakidun dekretuaz ebatzia) / Actuando por suplencia de la persona titular SARA BERASATEGUI FUERTES (Resuelto por el Decreto nº 2025/1697)