

ZIZURKILGO HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN
OROKORREKO «ZUBIONDO» HEA 2 JARDUKETA
INTEGRATUA A.I.2.1 EREMUARI DAGOKION EGIKARITZE-
UNITATEAREN JABE BAKARREKO BIRPARTZELAZIO
PROIEKTUA

Sustatzailea:

RESIDENCIAL JAI-ALAI, S.L.

Irailak 2025

RESIDENCIAL JAI ALAI, S.L.

ZIZURKILGO HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORREKO «ZUBIONDO» HEA
2 JARDUKETA INTEGRATUA A.I.2.1 EREMUARI DAGOKION EGIKARITZE-
UNITATEAREN JABE BAKARREKO BIRPARTZELAZIO PROIEKTUA

Aurkibidea

Horrialdea

1. AURREKARIAK.....	2
2. EXEKUZIO UNITATEAREN DESKRIBAPENA.....	5
3. ESLEITZEKO ETA BALORATZEKO IRIZPIDEAK.....	6
4. EKARRITAKO FINKEN ERLAZIOA	9
5. ONDORIOZKO PARTZELEN ERLAZIOA.....	15
6. ZERGA-IZAPIDEAK ETA -ONURAK	21
ANEXO I: PLANOAK.....	22
ANEXO II: GAINBALIOETAN PARTE HARTZEAREN % 15eko BALORAZIOA	23
ANEXO III: ERREGISTRO-ZIURTAGIRIAK	24

ZIZURKILGO HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORREKO «ZUBIONDO»
HEA 2 JARDUKETA INTEGRATUA A.I.2.1 EREMUARI DAGOKION EGIKARITZE-
UNITATEAREN JABE BAKARREKO BIRPARTZELAZIO PROIEKTUA

MEMORIA

1	AURREKARIAK (Arts. 83 y 84 RGU)
---	---------------------------------

Proiektu honen xedea da ZIZURKILGO Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean A2 ZUBIONDO Jarduketa Integratua 2.1 (aurrerantzean UE-AI.2.1) izeneko hiri-eremuko egikaritze-unitatetik eratorritako onurak eta kargak banatzea.

Gipuzkoako Foru Aldundiaren Gobernu Kontseiluak, 2014ko uztailaren 19an, Zizurkilgo Hiri Antolamenduko Plan Orokorra (GHI-198/10-PO3) behin betiko onartzeko erabakia hartu zuen. Behin betiko onartzeko erabakia 2014ko urriaren 20ko 199. GAO n argitaratu zen.

2023ko azaroaren 23an (2023/12/22ko GAO, 245. zk.) behin betiko onartu zen «HIE 2.1 eremuaren xehetasun-azterlana. Zizurkilgo HAPOko Zubiondo».

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 138. artikulua arabera, HAPOk A2 ZUBIONDO HAI Jarduera Integratuko Eremu gisa definitzen du. Horregatik, Urbanizatzeko Jarduketa Programa (JUP) eta Jabe Bakarreko Birpartzelazio Hitzarmena izapidetu dira.

JUPean, «A2 ZUBIONDO HIE A.I. 2.1. Jarduketa Integratu» osoa egikaritze-unitate bakar gisa mugatzen da, 2/2006 LSU Legearen 144. artikuluan ezarritako baldintzak betetzen baititu.

2024ko azaroaren 7ko Dekretuaren bidez (04712/2024ko GAO, 234. zk.), behin betiko onartu da 2 ZUBIONDO JARDUKETA INTEGRATUA AIU 2 A.I.2.1. ren Urbanizatzeko Jarduketa Programa, zeinak, esan bezala, egikaritze-unitate bakarra mugatzen baitu, eta jarduketa-sistema gisa KONTZERTAZIO Sistema Pribatua ezartzen baitu.

Hitzarmen Hitzarmenaren Lehenengo Estipulazioan, behin betiko onarpena dagokion Alkatetza Dekretuaren bidez emango baitzaie hitzarmena sinatu zuten jabeei, RESIDENCIAL JAI ALAI, S.L. (IFK: B56510308) Jarduketa Integratuaren eremu osoaren % 100,000 dira, eta konpromisoa hartu zuten [Jabe Bakarraren Birpartzelazio Proiektua] izapidetzeko, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 42., 48.2. eta 160. artikuluen eta hurrengo arabera.

Ondorioz, AIU A2 ZUBIONDO Jarduketa Integratua A.I. 2.1 eremuko Jabe Bakarraren Birpartzelazio Proiektuaren Proposamen hau (Onurak eta Kargak Hainbanatzea), jabeen % 100.000k izapideak egiteko aurkeztu ondoren, Udal Zerbitzu Teknikoak horren berri emango du eta jendaurrean jarriko da HOGEI (20) EGUNko epean.

1.1. Finken eta eskubideen balorazioa

Finkek funtsean balio urbanistiko homogeneoak dituztela pentsatu da, gehienak BIZITEGI erabileretara zuzenduak eta beste batzuk HIRUGARREN SEKTOREKO eta/edo MERKATARITZAKO erabileretara.

Beraz, eremuaren barruan BIZITEGI-ERABILERAK eta HIRUGARREN SEKTOREKOAK/MERKATARITZAKOAK batera daude, eta bateragarriak izanik, eskubideen balorazio ekitatiboa egiteko aukera ematen dute.

Eskubide guztiak eraikin berean eta bakar batean fisikoki kokatuta dauden lursailei esleituko zaizkie hurbilen daudenak.

1.2. Eraikin kontsolidatuak

Ez dago finkatu beharreko eraikinik.

1.3. Antolamenduz kanpokotzat jotako eraikinak

Egikaritze-unitatean dauden eraikin guztiak ANTOLAMENDUTIK KANPOKOTZAT jotzen dira:

- ERNIOBIEDEA 2: Churi salmenta
- ERNIOBIEDEA 8: Villa Encarnación

1.4. Hirigintza-kargak eta -kargak.

Udal interes publikoak eta lurzati edo pabilioien jabe erosleen interes publikoak bermatze aldera, Hirigintza Kudeaketako Erregelamenduaren 113., 112.4 eta 178. artikuluetan xedatutakoarekin bat etorritik, ondoriozko finkak A2 ZUBIONDO AIU Jarduketa Integratua A.I. 2.1 egikaritze-unitatearen barruko eta kanpoko urbanizazio-kostuaren eta gainerako gastuen benetako ordainketari lotuta geratuko dira. Eragin hori Jabetza Erregistroan inskribatuko da.

Hirigintza-kargaren helburua da Antolamendu Xehatua eta onartutako Urbanizazio Proiektua gauzatzearen ondoriozko urbanizazio-konpromisoak, barnekoak zein kanpokoak, guztiz beteko direla bermatzea.

Zenbateko hori, Urbanizazio Proiektuaren (Kontrataren Exekuzioa) eta aplikatzekoak diren gainerako hirigintza-kargen arabera behin-behineko ebaluatua, eta behin betiko likidazio-kontutik ondorioztatzen denari kalterik egin gabe, MILIOI BAT ETA BERROGEITA HAMAZORTZI MILA SEIEHUN ETA LAUROGEITA HAMAR EURO ETA HAMAHIRU ZENTIMOKOA (1.058.690,00 €) da. Kopuru gordina, BEZik gabe.

1.5. Erregistroko kargak eta kargak

Aurkeztutako finkak "kargarik eta kargarik gabe" daude, Jabe Bakarraren Birpartzelazio Proiektu honi dokumentazio osagarri gisa erantsen zaizkion Erregistro Ziurtagirietatik ondorioztatzen den bezala.

1.6. Gutxieneko lurzati zatietzak

Partzela eraikigarri bakarra antolatu da: PR.1 partzela, ZAZPIEHUN ETA HIRUROGEITA HAMABOST METRO KARRATUKOA, HAMAR ETA ZORTZI DEZIMETROKOA (775,18 m²).

1.7. Bideak eta lagapen-lurrak

Zizurkilgo HAPOn arabera, A2 ZUBIONDO HAlrako (A.I. 2.1 jarduketa integratua), jabari publikoari lagako zaizkio irabazi-asmorik gabeko lurzatiak, dokumentu honetan A eta B lurzati gisa izendatutakoak.

Hirigintza Kudeaketako Erregelamenduaren 172. artikulua edukiarekin bat etorriz, Birpartzelazio Proiektu honek honako zehaztapen hauek ditu:

2.1. Birpartzelatzeko unitatearen deskribapena.

Egungo birpartzelatzeko unitatea, UE-AI.2.1 Egikaritze Unitatea izenekoa. ZUBIONDOk HAMAR (10) lurzati hartzen ditu, eta horien titular bakarra RESIDENCIAL JAI ALAI, S.L. merkataritza-sozietatea da. (B56510308).

Egikaritze-unitatearen azalera, guztira, MILA BOSTEHUN ETA HIRUROGEITA HEMEZORTZI METRO KARRATU ETA BOST DEZIMETRO (1.578,05 m²) da.

Partzela pribatu guztiak elkarren mugakide dira, hegoaldeak flakatuta, Erniobidea kaletik, Zizurkil eta Villabona lotzen dituen «Zubimusu» zubiaren bidez.

Propietate desberdinek trapezio moduko bat osatzen dute funtsezko nukleoan. Aldeetako batean, mendebaldeko muturretik hego-mendebaldeko bihurtunean, lursailek Erniobidea kalea inguratzen dute, «Zubimusu» zubirantz. Ekialdean, lurzatiak Oria ibaiarekin mugakide dira, eta iparraldean, Asteasuko Errekarekin.

Lurra nagusiki laua da.

Bizitegi-eremu berrirako sarbidea Erniobidea kaletik egin beharko da, HAPOn ezartzen den bezala.

Lurzatiak instalazioen hartuneetarako, urbanizaziorako eta aurreikusitako jardueren zerbitzurako beharrezkoak diren zerbitzu-sare guztiak ditu.

Azpiegitura-sistema osoaren garapena onartutako JUPean eta gaur egun izapidetzen ari den ALD Ingeniaritzak idatzitako Urbanizazio Proiektuan jasota dago.

2.2. Ekarrirako eta lortutako finen deskribapena

Ekarrirako eta ondoriozko finen deskribapenak uztailaren 4ko 1093/1997 Errege Dekretuaren 7. artikuluan ezarritako zehaztapenak betetzen ditu. Errege Dekretu horren bidez, Hipoteka Legea Betearazteko Erregelamenduaren Arau Osagarriak onartzen dira, Hirigintza Izaerako Egintzen Jabetza Erregistroan inskribatzeari buruzkoak.

2.3 Lagapen-lurren kokapena

A letrarekin izendatutako lurzatiak lagako dira eta Udal Jabari Publiko gisa inskribatuko dira, 679,75 m²-rekin Bide Sistema Lokalaren Zuzkidura Sarera, Espazio eta Zona Publikoetara bideratzen direnak.

Era berean, Euskal Autonomia Erkidegoari 123,12 m²-ko azalera lagako zaio. Azalera hori, B partzela gisa izendatuta, ibai-sistemen zuzkidura-sarerako erabiliko da.

2.4. Udalari irabazizko aprobetxamenduaren % 15 lagatzea

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 27. artikuluko 5. zenbakiaren arabera, Administrazioak hirigintza-ekintzan nahitaez parte hartu behar du, irabazi-aprobetxamenduaren % 15arekin. Ordezko diru-kopuru hori honako hau izango da: EHUN ETA LAUROGEITA ZORTZI MILA LAUREHUN ETA HAMAR EURO ETA ZORTZI EURO ETA BERROGEITA HAMABI ZENTIMO (188.418,52 €). Zenbateko hori sustatzaileak ordainduko du oso-osorik, edo, kasu guztietan, bere eskubide eta betebeharretan legez subrogatzen denak, orain izapidetzen ari den jabe bakarraren birpartzelazio-proiektua inskribatu aurretik.

KALKULOA, IZANIK:

• Exekuzio Unitatearen Azalera	1.578,05 m ²
• Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza (m ² (t)).....	2.604,01 m ² (t)
• Hondar-Balioa VRSu/m ²	485,96 €
• 15% Lagapena.....	189.816,45 €

2.5. Eraikitze epeak

2024/11/07ko Dekretuaren bidez onartutako AIU A2 ZUBIONDO Jarduketa Integraturako Urbanizatzeko Jarduketa Programan (JUP) jasotako jarraibideak aplikatzearen ondoriozkoak (2024/12/04ko GAO 234):

- Eraisteko lizentziaren eskaera: 2 hilabete JUP behin betiko onartzen denetik
- Udalaren aurkezpena Urbanizazio Proiektua: 2 hilabete Hitzarmen Hitzarmena sinatzen denetik.
- Urbanizazio Obren Hasiera: 3 hilabete Urbanizazio Proiektua onartzen denetik.
- Eraikuntza Lizentziaren Eskaera (EXEKUZIO PROIEKTUA): 6 hilabete Birpartzelazio Proiektua onartzen denetik.
- Eraikuntza Obrak: 24 hilabete Eraikuntza Lizentzia lortzen denetik.

2.6. Eraispenak

- ERNIOBIDEA 2: Txuri venta
- ERNIOBIDEA 8: Villa Encarnación

•

3	ESLEITZEKO ETA BALORATZEKO IRIZPIDEAK
----------	--

3.1. Esleitzeko irizpideak

A2 ZUBIONDO A.I. 2.1 (GHI-198/10-P03) HJErako ZIZURKILGO Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren edukiarekin bat etorritz (2014ko uztailaren 29ko Gobernu Kontseiluak behin betiko onartu zuen plan hori (2014/10/20ko 199. GAO), birzatitzeko unitatearen jabeek ekarritako azalaren arabera esleitzeko dira lurzatiak.

Indarrean dagoen Egiturazko Antolamenduaren/Antolamendu Xehatuaren dokumentuak hau ezartzen du:

• Exekuzio Unitatearen Azalera	1.578,05 m²
• Ibai-ibilgua (SGEL-2)	123.12 m²
• Sestra gaineko bizitegi-erabilera	691,60 m²
• Erabilera publikoko zortasunetarako zona pribatu eraikiezina.	83,58 m²
• Espazio eta eremu libre publikoak	679,75 m²
• Eraikuntza-profila	SII+PB+IV+PAT
• Sestra azpiko azalera eraikigarria (b/r)	1.512,00 m²(t))
• Beheko solairuko azalera eraikigarria: hirugarren sektorekoa & eraikinaren elementu komuna	426,00 m²(t))
• Bizitegi-sestra gaineko azalera eraikigarri (s/r)	3.086,00 m²(t))
• Sestra gaineko azalera eraikigarria, GUZTIRA	3.512,00 m²(t))

KUADROA 1

Hirigintza-eraikigarritasuna PR.1 ondoriozko lurzatian kokatuko da, 2023/11/28an behin betiko onartutako ZIZURKILGO AIU A2 ZUBIONDO A.I. 2.1 arearako xehetasun-azterketan garatutako antolamendu xehatuaren arabera (2023/12/22ko GAO, 245. zk.).

Egikaritze-unitatearen gainerako azalera erabilera eta jabari publikorako lurzoruak izango dira, eta ZIZURKILGO Udalaren eta Euskal Autonomia Erkidegoaren alde inskribatuko dira, tokiko sistema eta ibai-sistema gisa, hurrenez hurren, Hirigintza Kudeatzeko Erregelamenduaren 46.1 eta 2. artikuluetan ezarritakoaren arabera.

3.2. Lurzoruaren balorazioa

Lurzoruaren Legearen Balorazioen Erregelamendua onartzen duen urriaren 24ko 1491/2011 Errege Dekretuan ezarritako balorazio-irizpideekin bat etorritz, jatorrizko finken eta emaitza-finken eskubideak baloratu dira, jarraian jasotzen diren parametroen arabera.

3.2.1. Aurkeztutako lurzatiak

Egikaritze-unitatera ekarritako finken jabeen, azalaren eta hasierako partaidetzaren koadroan (dokumentu honi erantsi zaio 3. KOADRO gisa), egikaritze-unitatean irabazizko aprobetxamendurako eskubidea duen lurzoruaren guztizko azalera zehazten da (1.578,05 m²).

3.2.2. Ondoriozko lurzatiak

6. KOADROAN, egikaritze-unitatearen ondoriozko lurzati bakoitzaren azalera, erabilera, eraikigarritasun fisikoa, haztatua, jabaria eta partaidetza zehazten dira.

3.2.3. Egikaritze-unitatearen eraikigarritasun haztatua

Eraikuntza-eskubideen esleipena funtsean modu homogeneoan egiten da, nagusiki bizitegirako den eraikuntza-tipologia oinarri hartuta. Tipologia horri, dena den, jarraian deskribatuko diren haztapien-koefizienteak aplikatuko zaizkio, dagokion eraikuntza-elementu motaren arabera:

ERAIKUNTZA MOTA	HAZTAPEN-KOEFIZIENTEA
Hirugarren sektoreko eraikigarritasuna beheko solairuan (PB)	0,37
Goiko solairuko edo solairuarteko eraikigarritasuna (PA)	1,00
Sotoko oinplanoko eraikigarritasuna (PS)	0,20

KOADROA 2

3.2.4. Egikaritze-unitatearen azalera.

Egikaritze-unitateari ematen zaizkion finken guztizko azalera 1.578,05 m²-koa da.

3.2.6. Lurzoru urbanizatuaren balioa

Lehen adierazi bezala, Lurzoruaren Legearen Balorazioen Erregelamendua onartzen duen urriaren 24ko 1491/2011 Errege Dekretuaren 22. artikuluan xedatutakoari jarraituz:

$VRS = (Vv/K) - Cc$

KALKULOA, IZANIK:

• Exekuzio Unitatearen Azalera	1.578,05 m²
• Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza (m ² (t)).....	2.604,01 m²(t)
• Hondar-Balioa VRSu/m ²	485,96 €
• 15% Lagapena.....	189.816,45 €

3.3. Hirigintza-kargaren kalkulua

Hirigintza-karga % 100ean aplikatzen zaio esleitutako emaitzazko PR.1 lurzatiari, indarrean dagoen plangintzak l. eranskinean deskribatzen duen eraikigarritasun haztatuaren arabera.

3.4. Behin-behineko likidazio-kontua

7. KOADROAN, SALDO ZORDUNEN eta SALDO HARTZEKODUNEN artean zatituta aurkezten da, honako irizpide hauen arabera:

- SALDO ZORDUNAK: ondoriozko lurzati bakoitzaren jabe titularrek ordaindu beharko dute, hau da, esleipen-soberakinen (halakorik balego) eta likidatzeke dauden urbanizazio-kostuen eta -gastuen balioaren baturak, hirigintza-kargaren kuotaren arabera zenbatuta.
- SALDO HARTZEKODUNAK: gainerako titularrek dagozkien baloreen baturak osatutako eskubideak jasotzea, baleude, honako hauek: esleipen-akatsak, lehendik dauden eraikuntzengatiko kalte-ordainak, zortasunak eratzea eta errentamenduak azkentzea, halakorik badela egiaztatzen bada.

3.5. Lurzorua ez diren ondasunen eta eskubideen balorazioa.

ERAISTEAK: 0 €, jabea bera baita eraitsitakoaren balioaren hartzekoduna.

Kontuan hartuta:

- Kudeaketa Erregelamenduaren 93. artikuluaen arabera, finka independente gisa ezingo dira esleitu gutxieneko lurzati eraikigarritik beherako azalerak edo Zizurkilgo Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren arabera eraikitzeke konfigurazio eta ezaugarri egokiak ez dituztenak.

FINCA: 301 de ZIZURKIL CRU 20005000794076

URBANA: Casa reedificada llamada Zubimuzu-Zarra, número 27 cita en jurisdicción de Zizurkil entre la estación de Villabona y el pueblo de Villabona, junto a la carretera de Asteasu de CIENTO OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (186 m²) de solar que consta de planta baja dos pisos altos y desván.

LINDA: por el Sur o frente con su antepuerta; por Oeste o derecha, entrando con la casa Zubimuzu-Berri de la misma propiedad, cuya pared divisoria es medianil hasta las líneas de concurrencia, y con patio de Zubimuzu-Berri; por este o izquierda, con la casa Jauregui de la misma propiedad, cuya pared divisoria es medianil hasta las líneas de concurrencia; y por Norte o espalda, con sus tejavanas. Su antepuerta mide SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS CON NOVENTA DECIMETROS (75,90 m²); y linda por el sur, con la carretera a Asteasu; por éste, con la antepuerta de la casa Zubimuzu-Berri; por oeste, con la antepuerta de la casa Jauregui; y por norte, con el edificio principal del que depende. La tejavana aneja contigua, por el lado septentrional, de CUARENTA METROS CUADRADOS (40 m²) de terreno solar que linda; por sur con la casa de la que depende; por este con otra tejavana de la misma casa que se describe a continuación; por oeste con la casa Jauregui cuya pared es medianil hasta las líneas de concurrencia; y por norte con el río de Asteasu que le separa de los terrenos antes de Torre-Gil, hoy Portu Hermanos. Y otra tejavana aneja continúa por el mismo lado septentrional de CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOR (52 m²) de terreno solar que linda por Sur con la casa de la que depende y en parte con el patio de la casa Zubimuzu-Berri; por Este con dicho patio; por Oeste con la tejavana anterior; y por Norte con el río Asteasu.

TÍTULO: RESIDENCIAL JAI ALAI, S.L., con CIF B56510308, es titular del dominio de la finca de que se certifica por título de compraventa mediante escritura autorizada por la Notario de Tolosa Doña María Valentina Montero-Vilar de 27 de junio de 2025, siendo su número de protocolo el 1154.

INSCRIPCION: Finca 301; Folios 9 y 10; Tomo 2068; Libro 59 de Zizurkil.

CARGAS, SERVIDUMBRES Y OTROS DERECHOS: No tiene.

TOTAL SUPERFICIE APORTADA: Tras reciente medición 428 m²

SUPERFICIE APORTADA A LA UNIDAD DE EJECUCION: 100%

DESIGNACIÓN: Parcela Aportada Nº 1

FINCA: 302 de ZIZURKIL CRU 20005000794083

URBANA: Casa reedificada llamada Zubimuzu-Berri cita en la jurisdicción de Zizurkil entre la estación de Villabona-Zizurkil y el pueblo de Villabona, junto a la carretera de Asteasu sin número. De CIENTO OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (186 m²) de terreno solar, hoy derruida.

LINDA: por Oeste o frente con su antepuerta y con la casa Zubimuzu-Zarra cuya pared divisoria es medianil hasta las líneas de concurrencia; por Sur o derecha, entrando con una cárcava que le separa de la Casa Letaventa propiedad de Achaga; por Norte o izquierda con su patio y tejavana; y por Este o espalda, con la margen izquierda del río Oria. Su patio accesorio figura con TERINTA METROS CUADRADOS CON QUINCE DECIMETROS (30,15 m²) de superficie, aunque, de hecho, es mayor por haberla ganado por accesión.

LINDA: por Sur con la casa de la que depende; por Este con la tejavana que luego se describirá; por Oeste con la casa Zubimuzu-Zarra y su tejavana; y por Norte, con el río de Asteasu. Y la tejavana aneja contigua por el lado septentrional, de CIENTO CUATRO METROS CUADRADOS (104 m²) de terreno solar que linda por

Sur, con la casa principal; por Este, con la margen izquierda del río Oria; por Oeste, con el patio; y por Norte, con el punto de confluencia de los ríos Oria y Asteasu

TÍTULO: RESIDENCIAL JAI ALAI, S.L., con CIF B56510308, es titular del dominio de la finca de que se certifica por título de compraventa mediante escritura autorizada por la Notario de Tolosa Doña María Valentina Montero-Vilar de 27 de junio de 2025, siendo su número de protocolo el 1154.

INSCRIPCION: Finca 301; Folios 9 y 10; Tomo 2068; Libro 59 de Zizurkil.

CARGAS, SERVIDUMBRES Y OTROS DERECHOS: No tiene.

TOTAL SUPERFICIE APORTADA: Tras reciente medición 387,05 m²

SUPERFICIE APORTADA A LA UNIDAD DE EJECUCION: 100%

DESIGNACIÓN: Parcela Aportada Nº 2

FINCA: 303 de ZIZURKIL CRU 20005000794090

URBANA: Casa llamada Jauregui en el barrio de Bellabea de la villa de Zizurkil, entre la estación de Villabona-Zizurkil y el pueblo de Villabona junto a la carretera de Asteasu, que consta de planta baja, dos pisos altos y desván, sin número, de CIENTO VEINTISEIS METROS CUADRADOS (126 m²) de terreno solar, hoy derruida.

LINDA: por Sur o frente, aunque la entrada a la escalera está al oeste, cerca del ángulo con su antepuerta; por Este o derecha, entrando con la casa Zubimuzu-Zarra y su tejavana, siendo medianil la pared divisoria por oeste o izquierda en parte con su antepuerta y con la casa Villa Encarnación, cuya pared divisoria es medianil y con el jardín de dicha casa; y por Norte o espalda, con el río Asteasu. Su antepuerta mide NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS CON DIEZ DECIMETROS (92,10 m²), y linda por Sur y Oeste, en curva con la carretera de Asteasu a Villabona; por Este con la antepuerta de Zubimuzu-Zarra; y por Norte, con la casa principal de la que depende y jardín de Villa Encarnación.

TÍTULO: RESIDENCIAL JAI ALAI, S.L., con CIF B56510308, es titular del dominio de la finca de que se certifica por título de compraventa mediante escritura autorizada por la Notario de Tolosa Doña María Valentina Montero-Vilar de 27 de junio de 2025, siendo su número de protocolo el 1154.

INSCRIPCION: Finca 301; Folios 9 y 10; Tomo 2068; Libro 59 de Zizurkil.

CARGAS, SERVIDUMBRES Y OTROS DERECHOS: No tiene.

TOTAL SUPERFICIE APORTADA: Tras reciente medición 285,00 m²

SUPERFICIE APORTADA A LA UNIDAD DE EJECUCION: 100%

DESIGNACIÓN: Parcela Aportada Nº 3

FINCA: 304 de ZIZURKIL CRU 20005000794106

URBANA: Casa de nueva construcción llamada Villa Encarnación, sin número sita en jurisdicción de Zizurkil, entre la estación de Villabona-Zizurkil y el pueblo de Villabona junto a la carretera de Asteasu, que consta de planta baja, tres pisos altos y desván. Ocupa un solar de CIENTO TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS (135 m²). Hoy derruido.

LINDA: por Oeste o frente y sur o derecha entrando, con un terreno jardín; por Norte o izquierda, con el río Asteasu; y por Este o espalda, con la casa Jauregui, cuya pared divisoria es medianil hasta las líneas de concurrencia. Su terreno jardín mide CIENTOVEINTINUEVE METROS CUADRADOS (129 m²), y linda por Oeste, con la carretera de Asteasu; por Sur, con la carretera de Asteasu y antepuertas de la casa Jauregui; por este con Villa Encarnación y la casa Jauregui; y por Norte con Villa Encarnación y río Asteasu.

TÍTULO: RESIDENCIAL JAI ALAI, S.L., con CIF B56510308, es titular del dominio de la finca de que se certifica por título de compraventa mediante escritura autorizada por la Notario de Tolosa Doña María Valentina Montero-Vilar de 27 de junio de 2025, siendo su número de protocolo el 1154.

INSCRIPCION: Finca 301; Folios 9 y 10; Tomo 2068; Libro 59 de Zizurkil.

CARGAS, SERVIDUMBRES Y OTROS DERECHOS: No tiene.

TOTAL SUPERFICIE APORTADA: Tras reciente medición 352 m²

SUPERFICIE APORTADA A LA UNIDAD DE EJECUCION: 100%

DESIGNACIÓN: Parcela Aportada Nº 4.

EDIFICIO «VENTA-CHURI»

Las siguientes fincas aportadas forman parte del edificio de viviendas denominado «Venta-Churi» ubicado en la Calle Erniobidea 2 de Zizurkil, construido en un solar de CIENTO VEITISEIS METROS CUADRADOS (126 m²) que consta de dos (2) locales en planta baja, uno de ellos con sótano, 4 pisos altos con una vivienda por planta, y bajo cubierta según se hace constar en Escritura de Obra Nueva y Propiedad Horizontal otorgada en Tolosa ante el Notario D. Juan María Araluce el 26 de mayo de 1963.

Finca 583 de ZIZURKIL CRU 20005000795899

URBANA NÚMERO UNO. Planta baja derecha destinada a vivienda de la casa de viviendas conocida con el nombre de Venta-Churi en el barrio Akezkoa de la villa de ZIZURKIL sin número aún de gobierno próximo al puente de Villabona ocupa una superficie solar útil de 45 m² linda por sur con plaza por este con río Oria por norte con finca Zubimuzu y por oeste con hueco de portal y escalera departamento número dos este departamento tiene como anejo accesorio suyo el sótano que ocupa aproximadamente la mitad occidental de la misma en su subsuelo a efectos de beneficios y cargas y participación de los elementos comunes se valora este departamento en un 10% dentro del total del inmueble referencia catastral 2002004 número de recibo 30978 1 7 s

TITULO: RESIDENCIAL JAI ALAI, S.L. es titular del dominio pleno de la finca por compraventa otorgada ante el Notario de Tolosa, Don Pedro Elósegui Bergareche el 23 de diciembre de 2024, siendo en número de protocolo el 2196.

INSCRIPCION: Tomo 1163; Libro 36 de Zizurkil; folio 75; finca 583; CRU 20005000795899.

CARGAS: No tiene.

SUPERFICIE APORTADA A LA UNIDAD DE EJECUCION: 100%

DESIGNACIÓN: Parcela Aportada Nº 5

Finca 584 de ZIZURKIL CRU 20005000795905

URBANA: DEPARTAMENTO NÚMERO DOS. Planta baja izquierda destinada a local comercial de la casa de viviendas conocida con el nombre de Venta-Churi en el barrio de Akezkoa de la villa de ZIZURKIL sin número aún de gobierno próxima al puente de Villabona este departamento ocupa una superficie solar útil de 56 m² lindando por el sur y oeste con plaza por norte con finca Zubimuzu y por este con hueco de escalera y portal y departamento número 1 a efectos de distribución de beneficios y cargas y participación en los elementos de común aprovechamiento se valora un 10% del total del inmueble.

TITULO: RESIDENCIAL JAI ALAI, S.L. es titular del dominio pleno de la finca por compraventa otorgada ante la Notario de Tolosa, Doña María Valentina Montero-Vilar el 21 de febrero de 2025, siendo en número de protocolo el 316.

CARGAS: no tiene.

INSCRIPCION: Tomo 1994; Libro 58 de Zizurkil; folio 95; finca 584; CRU 20005000795905.

SUPERFICIE APORTADA A LA UNIDAD DE EJECUCION: 100%

DESIGNACIÓN: Parcela Aportada Nº 6

Finca 585 de ZIZURKIL CRU 20005000856279

URBANA: DEPARTAMENTO NÚMERO TRES. Piso primero destinado a vivienda de la casa de viviendas conocida con el nombre de Venta-Churi en el barrio Akezkoa de la villa de ZIZURKIL sin número aún de gobierno próxima al puente de Villabona linda sur y el oeste con plaza este con el río Oria y norte con finca

de Zubimuzu y hueco de escalera tiene una superficie solar útil de 85 m2 a efectos de participación en los elementos comunes y demás legales se valora en un 20%.

TITULO: RESIDENCIAL JAI ALAI, S.L. es titular del dominio pleno de la finca mediante Escritura Pública de Compraventa otorgada ante la Notario de Tolosa, Dña. María Valentina Montero-Vilar el 15/09/2025, siendo su número de protocolo el 1539.

INSCRIPCION: Tomo 1357; Libro 40 de Zizurkil; folio 181; Finca 585; CRU: 20005000856279

CARGAS: No tiene, si bien, se comunica la presente tramitación a los anteriores propietarios al objeto de dar cumplimiento de los pactos transaccionales reconocidos en el otorgamiento del documento público de transmisión otorgada ante la Notario de Tolosa, Dña. María Valentina Montero-Vilar el 15/09/2025, siendo su número de protocolo el 1539.

SUPERFICIE APORTADA A LA UNIDAD DE EJECUCION: 100%

DESIGNACIÓN: Parcela Aportada Nº 7

Finca 586 de ZIZIRKIL CRU 20005000795912

URBANA: DEPARTAMENTO NÚMERO CINCO. Piso tercero destinado a vivienda de la casa de viviendas conocida con el nombre de venta churri en el barrio Akezkoa de la villa de ZIZURKIL sin número de gobierno próxima al punto de Villabona este departamento ocupa una superficie solar útil de 85 m2 linda por su río oeste con plaza por este con el río Oria y por norte con finca de Zubimuzu y hueco de escaleras la cuota de participación en los elementos comunes y demás legales es del 20%.

TITULO: RESIDENCIAL JAI ALAI, S.L. es titular del dominio pleno de la finca por compraventa otorgada ante el Notario de Tolosa, Don Pedro Elósegui Bergareche el 23 de diciembre de 2024, siendo en número de protocolo el 2195.

CARGAS: no tiene.

INSCRIPCION: Tomo 618; Libro 18 de Zizurkil; folio 126; finca 586; CRU 20005000795912.

CARGAS, SERVIDUMBRES Y OTROS DERECHOS:

SUPERFICIE APORTADA A LA UNIDAD DE EJECUCION: 100%

DESIGNACIÓN: Parcela Aportada Nº 8.

Finca 591 de ZIZIRKIL CRU 20005000795943

URBANA: DEPARTAMENTO NÚMERO SEIS. Piso cuarto destinado a vivienda de la casa de viviendas conocida con el nombre de Venta-Churi en el barrio Akezkoa de la villa de ZIZURKIL sin número de gobierno próxima al punto de Villabona actualmente Hernie Bidea número dos tiene una superficie solar útil de 85 m2 linda por su río oeste con plaza por este con el río Oria y por norte con finca de Zubimuzu y hueco de escalera tiene como anejo accesorio suyo el hueco bajo el tejado habilitado para trastero con una superficie aproximada de 85 m² con muy poca altura la cuota de participación en los elementos comunes y demás legales es del 20% referencia catastral 2002004 30975 3 3 k.

TITULO: RESIDENCIAL JAI ALAI, S.L. es titular del dominio pleno de la finca por compraventa otorgada ante el Notario de Lasarte-Oria, Don Javier Mota Pacheco el 24 de junio de 2025, siendo en número de protocolo el 1324.

INSCRIPCION: Tomo 1711; Libro 49 de Zizurkil; folio 175; Finca 591; CRU 20005000795943.

CARGAS: No tiene

SUPERFICIE APORTADA A LA UNIDAD DE EJECUCION: 100%

DESIGNACIÓN: Parcela Aportada Nº 9

Finca 592 de ZIZIRKIL CRU 20005000795950

URBANA: DEPARTAMENTO NÚMERO CUATRO. Piso segundo destinado a vivienda de la casa de viviendas conocida con el nombre de Venta-Churi en el barrio el Barrera sin número de la villa de ZIZURKIL próxima al puente de Villabona actualmente señalada con el número dos de Hernio Bidea ocupa una superficie solar útil de 85 m2 linda sur y oeste con plaza por este con el río Oria y por norte con finca Zubimuzu y hueco de escaleras a efectos de participación en los elementos comunes y demás legales se valora en 20% referencia catastral 7682101-3097517 R.

TITULO: RESIDENCIAL JAI ALAI, S.L. es titular del dominio pleno de la finca por compraventa otorgada ante la Notario de Tolosa, Doña María Valentina Montero-Vilar el 29 de noviembre de 2024, siendo en número de protocolo el 1734.

CARGAS: no tiene.

INSCRIPCION: Tomo 2310; Libro 68 de Zizurkil; folio 71; finca 592; CRU 20005000795950.

CARGAS, SERVIDUMBRES Y OTROS DERECHOS:

SUPERFICIE APORTADA A LA UNIDAD DE EJECUCION: 100%

DESIGNACIÓN: Parcela Aportada Nº 10

EKARRITAKO FINKEN KOADROA				
FINKA ZBK	PARTZELA ZMK	JABEA	EKARRITAKO AZALERA	HASIERAKO KUOTA
301	1	RESIDENCIAL JAI ALAI, S.L.	428,00 m²	27,122 %
302	2	RESIDENCIAL JAI ALAI, S.L.	387,05 m²	24,527 %
303	3	RESIDENCIAL JAI ALAI, S.L.	285,00 m²	18,060 %
304	4	RESIDENCIAL JAI ALAI, S.L.	352,00 m²	22,306 %
583	5	RESIDENCIAL JAI ALAI, S.L.	126,00 m²	1,021 %
584	6	RESIDENCIAL JAI ALAI, S.L.		0,766 %
585	7	RESIDENCIAL JAI ALAI, S.L.		1,550 %
585	8	RESIDENCIAL JAI ALAI, S.L.		1,550 %
591	9	RESIDENCIAL JAI ALAI, S.L.		1,550 %
592	10	RESIDENCIAL JAI ALAI, S.L.		1,550 %
SUMA/TOTAL			1.578,05 m²	100,000%

KOAADROA 3

5	ONDORIOZKO PARTZELEN ERLAZIOA
----------	--------------------------------------

5.1. Aurkeztutako lursailekiko korrespondentzia

Arestian deskribatutako lursailak elkarren mugakide direnez, beste lurzati independente bat osatzen dute. Hona hemen:

«ZIZURKILGO jurisdikzioan dagoen lurzatia, ZIZURKILGO Udalerriko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean A2 ZUBIONDO HEA Jarduketa Integratua 2.1 izendatua, aurrerantzean UE-AI.2.1. MILA BOSTEHUN ETA HIRUROGEITA HEMEZORTZI METRO KARRATU ETA BOST DEZIMETRO (1.578,05 m²) ditu guztira, eta horietatik MILA BOSTEHUN ETA HIRUROGEITA HEMEZORTZI METRO KARRATU ETA BOST DEZIMETRO (1.578,05 m²) hartzen ditu».

5.2 Mugak:

Mendebaldea: Erniobidea kalearekin, Zizurkilgo hirigunea eta Villabona lotzen dituen, «Zubimusu» zubiaren bidez.

- Ekialdea: Oria ibaiarekin
- Iparraldea: Asteasuko Errekarekin (Asteasu ibaia)
- Hegoaldea: Erniobidea kalea, Zizurkilgo hirigunea eta Villabona lotzen dituen, «Zubimusu» zubiaren bidez.

Hortik, BAT (1) lurzati berria sortzen da antolamenduaren ondorioz, eta, esleipen pribatiboen kasuan, kondominioak eta/edo proindibisio-egoerak iraungitzen dira, jabetza pribatuko lurzati eraikigarria eta jabari publikoari lagapen-, zuzkidura- eta ekipamendu-lurzoru gisa esleitzen zaizkion lurzatiak eratzeko. Lurzorua ZIZURKILGO Udalari eta Euskal Autonomia Erkidegoari lagatzen zaie, kargarik gabe.

5.3. Aurreko zortasunak azkentzea eta zortasun berriak eratzeta.

Onetsitako hirigintza-garapen xehatuaren arabera, Jabetza Erregistroari eskatzen zaio Borondatezko Birpartzelazio Proiektu honen xede diren finken gainean aurreko zortasunak azkentzeko, eta horretarako onetsitako Antolamendu Xehatutik sortzen diren finka berriak eratzeko.

5.4. Birpartzelazio-proiektuari emandako azalera

Idatzizkoaren osotasuna, duela gutxi egindako neurketa teknikoaren arabera MILA BOSTEHUN ETA HIRUROGEITA HEMEZORTZI METRO KARRATU ETA BOST DEZIMETRO (1.578,05 m²) dituen. Hori dela eta, Jabetza Erregistratzaileari bere azalera zuzentzeko eskatzen zaio, Uztailaren 4ko 1093/1997 Errege Dekretuaren 8.1 art. RDLeg-en 68.5 art. 7/2015 Legea, urriaren 30ekoa, Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onartzen duena.

5.5. Eraikuntza-zuzenbide pribatiboa duten ondoriozko lurzatiak

PARCELA RESULTANTE PR.1

1. Descripción

Parcela Urbana Residencial en suelo urbano de SETECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL METROS CUADRADOS CON DIEZ Y OCHO DECIMETROS (775,18 m²) donde se podrá edificar un edificio destinado a Viviendas que consta de dos plantas de sótano, planta baja, cuatro plantas y otra en configuración de ático o bajo cubierta.

Linda por los cuatro costados con Suelo Público destinado a Sistema Local de Espacios Públicos y Zonas Verdes designado como Parcela A.

2. Régimen Urbanístico

Se podrá construir un edificio de TRES MIL QUINIENTOS DOCE METROS CUADRADOS de edificabilidad techo sobre rasante (3.512,00 m²(t)) junto con una superficie edificable total bajo rasante en dos plantas de sótano de MIL QUINIENTOS DOCE METROS CUADRADOS (1.513,00 m²(t)). Al conjunto se accede desde la Calle Erniobidea de Zizurkil.

De la edificabilidad sobre rasante, se destinarán a usos residenciales TRES MIL OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS de techo edificable (3.086,00 m²(t)); y CUATROCIENTOS VEINTISEIS METROS CUADRADOS de techo edificable (426,00 m²(t)) para usos Terciarios o Comerciales.

El edificio podrá tener una altura máxima de 18,10 m y un perfil de dos plantas de sótano mas planta baja, mas cuatro plantas, mas planta bajocubierta o ático. La altura máxima podrá ser superada si queda debidamente justificado por requerimientos arquitectónicos.

Para el caso de las viviendas, se procederá a su configuración Horizontal de acuerdo con las siguientes normas:

- La división respetará las determinaciones establecidas en los correspondientes documentos de ordenación definitivamente aprobados al efecto.
- La superficie y el gravamen urbanístico se distribuirán entre las nuevas fincas resultantes de forma que la suma de ellos coincida con los de la finca matriz.

En el caso de los Locales comerciales:

- La división respetará las determinaciones establecidas en los correspondientes documentos de ordenación definitivamente aprobados al efecto.
- La superficie y el gravamen urbanístico se distribuirán entre las nuevas fincas resultantes de forma que la suma de ellos coincida con los de la finca matriz.

3. Servidumbres

Servidumbre reciproca a favor de esta parcela y en contra de las parcelas colindantes consistente en la ocupación con la finalidad de poder efectuar las obras de construcción (movimiento de tierras, cimentación, muros de contención, accesos, etc.) necesarias para la ejecución de la edificación proyectada en la misma. Esta servidumbre quedará extinguida, bien cuando se ejecuten las obras que la justifican, bien cuando se inicie el proceso de construcción, previa a la obtención de la correspondiente licencia municipal para la parcela P.2.

Servidumbres y limitaciones urbanísticas, bien a favor o en contra de las parcelas de titularidad privada inherentes a las características y funcionalidad de los edificios ordenados por el vigente planeamiento, y necesarias para el acceso, ejecución y mantenimiento de esos edificios, incluyéndose la implantación de infraestructuras previstas para el adecuado funcionamiento del edificio y mantenimiento de las instalaciones de urbanización.

Servidumbre en contra de esta parcela y a favor de las parcelas de titularidad pública definidas en el planeamiento pormenorizado, consistente en la ocupación con la finalidad de poder efectuar la colocación, disposición, mantenimiento y reparación de las instalaciones, tuberías, acometidas y demás elementos que sean necesarios colocar o disponer para conectar los servicios generales a las parcelas de titularidad pública que por necesidades de urbanización se deba disponer, bien en el interior de las parcelas, , bien donde fije el planeamiento y sea necesario que discurra por parcela privada, si fuera el caso.

4. Correspondencia con la Finca Aportada

- 24,750 % de la parcela aportada 1: Finca 301.
- 78,340 % de la parcela aportada 2: Finca 302
- 84,457 % de la parcela aportada 3: Finca 303
- 50,000 % de la parcela aportada 4: Finca 304
- 3,411 % de la parcela aportada 5: Finca 583
- 2,558 % de la parcela aportada 6: Finca 584
- 5,177 % de la parcela aportada 7: Finca 585
- 5,177 % de la parcela aportada 8: Finca 586
- 5,177 % de la parcela aportada 9: Finca 591
- 5,177 % de la parcela aportada 10: Finca 592

5. Adjudicación

A RESIDENCIAL JAI ALAI, S.L. en pleno dominio: 100%.

6. Cargas

No tiene

7. Gravamen Urbanístico

El gravamen urbanístico que recae con carácter real sobre esta parcela es del 100,000% respecto del gravamen total de la unidad de ejecución, cifrado provisionalmente según Proyecto de Urbanización realizado por ALD INGENIERIA y demás cargas urbanísticas (Art. 174.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, en relación con el Art. 113.1-c de dicho Reglamento) en UN MILLON SESENTA MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS CON NOVENTA Y TRES CENTIMOS (1.060.357,93 €), IVA no incluido, por lo que le corresponden 1.060.357,93 € del total. Dicho gravamen se cancelará de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 178.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

CUADRO RESUMEN

	SUPERFICIES
Superficie Parcela Edificable Residencial/Comercial	775,18 m²
Superficie ocupación máxima de edificación en Planta	691,60 m²
Superficie Privada no Edificable	83,78 m²
Superficie Edificable total sobre rasante (planta baja y plantas altas o entreplanta)	3.512,00 m²(t)
Edificabilidad Total Residencial	3.086,00 m²(t)
Edificabilidad Total Terciaria/Comercial	426,00 m²(t)
Superficie Edificable total bajo rasante (planta sótano)	1.512,00 m²(t)

CUADRO 4

5.2 Parcelas Resultantes de cesión pública.

Parcela señalada con la letra A

1. Descripción

Parcela de terreno urbano no edificable destinado a Sistema Local de Zonas Verdes y Espacios Públicos de SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON SETENTA Y CINCO DECIMETROS (679,75 m²).

Linda:

- Norte: Con Asteasuko Erreka (Río Asteasu) y Parcela B destinada a Sistema de Cauce Fluvial.
- Sur: Con la Parcela Privada PR.1
- Este: Con Parcela B, destinada a Sistema de Cauce Fluvial.
- Oeste: Con la Parcela Privada PR.1

2. Régimen Urbanístico

Se trata de suelo público no edificable destinado a sistema local de Zonas Verdes y Espacios Públicos.

3. Correspondencia con la Finca Aportada

- 67,897 % de la parcela aportada 1: Finca 301.
- 18,660 % de la parcela aportada 2: Finca 302
- 15,543 % de la parcela aportada 3: Finca 303
- 50,000 % de la parcela aportada 4: Finca 304
- 7,261 % de la parcela aportada 5: Finca 583
- 5,446 % de la parcela aportada 6: Finca 584
- 11,021 % de la parcela aportada 7: Finca 585
- 11,021 % de la parcela aportada 8: Finca 586
- 11,021 % de la parcela aportada 9: Finca 591
- 11,021 % de la parcela aportada 10: Finca 592

4. Adjudicación

Al Ayuntamiento de ZIZURKIL en pleno dominio: 100%.

5. Cargas

No tiene

6. Gravamen Urbanístico

No tiene.

1. Descripción

Parcela de terreno de SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (123,12 m²) destinada a Sistema General de Espacios Libres (Cauce Fluvial), resultante de la ampliación del Dominio Público Hidráulico como consecuencia de la nueva alineación de la zona residencial incluida en el AIU 2 «ZUBIONDO» del Plan General de Ordenación Urbana de Zizurkil.

Linda:

- Norte: Con Asteasuko Erreka (Río Asteasu).
- Sur: Con parcela A destinada a Sistema Local de Zonas Verdes y Espacios Públicos.
- Este: Con Río Oria.
- Oeste: Con Parcela A destinada a Sistema Local de Zonas Verdes y Espacios Públicos.

2. Régimen Urbanístico

De conformidad con el planeamiento que se ejecuta, el régimen jurídico asignado a esta parcela es el de «Sistema General de Espacios Libres. Cauce Fluvial».

3. Correspondencia con la Finca Aportada

- 7,353 % de la parcela aportada 1: Finca 301.
- 3,000 % de la parcela aportada 2: Finca 302
- 2,114 % de la parcela aportada 5: Finca 583
- 1,585 % de la parcela aportada 6: Finca 584
- 3,208 % de la parcela aportada 7: Finca 585
- 3,208 % de la parcela aportada 8: Finca 586
- 3,208 % de la parcela aportada 9: Finca 591
- 3,208 % de la parcela aportada 10: Finca 592

4. Adjudicación

Por razón de su destino y conforme a lo dispuesto por el Art. 2 del RDLeg. 1/2.001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, el pleno dominio de esta parcela se adjudica al Estado.

5. Cargas

No tiene

6. Gravamen Urbanístico

No tiene

LABURPEN-TAULA

DESIG	USO	ADJUDICATARIO	PERFIL	SUPERFICIE m²	OCUPACION MAXIMA m²	EDIFICIBILIDA URBANISTICA TOTAL (S/R + B/R)	GRAVAMEN URBANISTICO PONDERADO	LIQ PROV €
PR.1	Residencial/Terciario	RESIDENCIAL JAI ALAI, S.L.	2PS+PB+IV+PAT	775,18	691,60	5.024,00	100,000 %	1.058.690,00€
A	Red Dotacional Sistema Local Zonas Verdes y Espacios Públicos	Ayuntamiento ZIZURKIL	-	679,75	-	-	0,000 %	0,00 €
B	Sistema General de Espacios Libres. Cauce Fluvial.	Administración General del Estado	-	123,12	-	-	0,000 %	0,00 €

KOADROA 6

BEHIN-BEHINEKO LIKIDAZIO-KONTUAREN KOADROA

PROPIETARIO	COEFICIENTE DE PARTICIPACION (CP)	COSTE OBRAS URBANIZACION (CU)	HONORARIOS PROFESIONALES (HP)	INDEMN (I)	PARTICIPACION ADMINISTRACION 15% (CA) †	DIFERENCIA DE ADJUDICACION (DA)	CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL (CLP)
RESIDENCIAL JAI ALAI, S.L.	100,000%	749.198,93 €	121.342,55 €	0,00 €	189.816,45 €	0,00 €	1.060.357,93 €
SUMAS	100,000%	749.198,93 €	121.342,55 €	0,00 €	189.816,45 €	0,00 €	1.060.357,93 €

KOADROA 7

KORRESPONDENTZIEN KOADROA

PARCELA RESULTANTE	ADJUDICACION	SUPERFICIE APORTADA	SUPERFICIE RESULTANTE	FINCA PROCEDECENCIA	%
PR1	RESIDENCIAL JAI ALAI	1.578,05 m²	775,18 m²	301	24,750%
				302	78,340%
				303	84,457%
				304	50,000%
				583	3,411%
				584	2,558%
				585	5,177%
				586	5,177%
				591	5,177%
				592	5,177%
A	AYTO USURBIL	0,00 m2	679,75 m²	301	67,897%
				302	18,660%
				303	15,543%
				304	50,000%
				583	7,261%
				584	5,446%
				585	11,021%
				586	11,021%
				591	11,021%
				592	11,021%
B	ADMINISTRACION GENERAL DEL ESTADO	0,00 m²	123,12 m²	301	7,353%
				302	3,000%
				583	2,114%
				584	1,585%
				585	3,208%
				586	3,208%
				591	3,208%
				592	3,208%
	CUADRES/SUMAS	1.578,05 m²	1.578,05 m²		

CUADRO 8

6	ZERGA IZAPIDEAK ETA ONURAK
----------	-----------------------------------

Jabetzak eskatzen du Ondare Eskualdaketen eta Egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zerga eta Hiri Lurren Balio Gehikuntzaren gaineko Zerga arautzen dituzten arauetan birpartzelazio-eragiketetarako ezarritako salbuespenak aplikatzea, bai eta Ekainaren 26ko 1/1992 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartutako Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen testu bateginaren 170 artikulua eta Hirigintza Kudeatzeko Erregelamenduaren 130. artikulua.

Egindako banaketei dagokienez, salbuespen berberak eskatu dira, birpartzelatzeko arrazoiak kontuan hartuta.

Era berean, jabeak konpromisoa hartzen du Jabe Bakarraren Birpartzelazio Proiektu hau Donostiako Jabetza Erregistroan inskribatzeko, behin bere behin betiko onarpena Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu ondoren, ZIZURKILGO Udaleko idazkariak behar bezala izapidetutako ziurtagiriaren bidez.

Eta dagozkion ondorioak izan ditzan, 2025eko irailaren 16an.