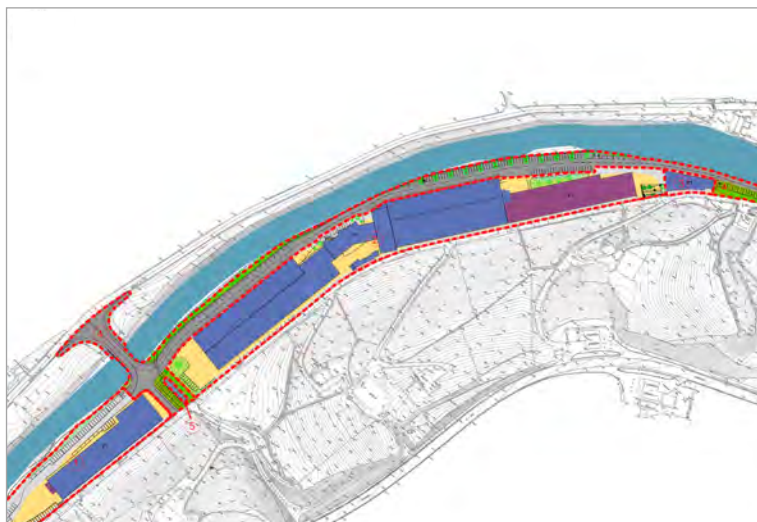




KREAN, S.COOP.



**SORALUCE**



Proyecto de Reparcelación

Área A-44

Bergara (Gipuzkoa)

Birpartzelatze Proiektua

Promotor • Sustatzailea

**Soraluce S.Coop.**

Fase • Fasea

**aprobación inicial • hasierako onespena**

Fecha • Data

**septiembre 2024 iraila**

Equipo redactor • Talde egilea

**Marco Segurola**, geógrafo urbanista

**Yolanda Navarro**, lda. derecho

## Índice • aurkibidea

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. INTRODUCCIÓN</b>   | <b>1</b>  |
| 1.1. Antecedentes  | 1         |
| 1.2. Formulación, contenido y objeto del Proyecto de Reparcelación                     | 1         |
| 1.3. Legislación urbanística de aplicación y determinación del procedimiento aplicable | 2         |
| 1.4. Afecciones sectoriales  | 2         |
| <b>2. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA A-44</b>  | <b>4</b>  |
| 2.1. Descripción del ámbito  | 4         |
| 2.2. Determinaciones urbanísticas del planeamiento que se ejecuta                      | 4         |
| 2.3. Relación de propietarios y cuota de participación                                 | 7         |
| 2.4. Valoración de los diferentes derechos de los afectados                            | 8         |
| <b>3. PARCELAS APORTADAS</b>   | <b>10</b> |
| <b>4. ADJUDICACIÓN DE PARCELAS</b>   | <b>24</b> |
| 4.1. Criterios de adjudicación de parcelas   | 24        |
| 4.2. Cuadro de edificabilidad de parcelas con aprovechamiento lucrativo                | 24        |
| 4.3. Cesión al Ayuntamiento  | 24        |
| 4.4. Cuadro de adjudicación definitiva   | 25        |
| 4.5. Cargas de urbanización y su distribución  | 25        |
| 4.6. Edificios existentes  | 25        |
| 4.7. Correspondencia entre parcelas aportadas y resultantes                            | 26        |
| 4.8. Traslado de los derechos reales   | 27        |
| <b>5. PARCELAS RESULTANTES</b>   | <b>28</b> |
| <b>6. LIQUIDACIÓN PROVISIONAL</b>  | <b>36</b> |
| 6.1. Cuenta de liquidación provisional   | 36        |
| 6.2. Titulares de derechos que han de ser notificados                                  | 36        |
| <b>ANEXO I: CERTIFICACIONES REGISTRALES</b>  | <b>37</b> |
| <b>ANEXO II: PLANOS</b>  | <b>38</b> |
| 1. SITUACIÓN   |           |
| 2. PARCELAS APORTADAS  |           |
| 3. ORDENACIÓN  |           |
| 4. PARCELAS ADJUDICADAS  |           |
| 5. SUPERPOSICIÓN   |           |

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1. Antecedentes

La ordenación pormenorizada del área A-44 de Bergara está establecida por el Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU), promovido por Soraluze S.Coop. y aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Bergara el 25 de septiembre de 2023 (Boletín Oficial de Gipuzkoa de 10 de octubre de 2023). Este documento introduce algunas modificaciones en la ordenación urbanística anterior. Una de las más relevantes es la fusión de las tres parcelas industriales anteriores en una parcela industrial única, una vez que Soraluze S.Coop. se convierte en propietario único, al adquirir las otras dos parcelas. Otras modificaciones afectan a la forma y tamaño de las parcelas industriales y de los espacios públicos, etc.

Con anterioridad, el área A-44 contaba con una ordenación urbanística pormenorizada establecida por el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) del área 44, promovido por Soraluze S.Coop. y aprobado definitivamente el 13 de agosto de 2004 (BOG 24.08.2004). El PERI dividía el área en dos Unidades de Ejecución: la U.E. 44-1 englobaba las propiedades de Soraluze S.Coop., y la U.E. 44-2, el resto, que en su momento eran las empresas Begu y Urcelay, junto con un edificio de garajes propiedad en ese momento de diversos particulares. El PERI establece el sistema de actuación por Compensación (equivalente al actual sistema de Concertación) para cada una de las unidades de ejecución y establece un plazo de dos meses desde su aprobación para la presentación de los Estatutos y Bases de cada una de las unidades de ejecución y de los correspondientes proyectos de Compensación (equivalentes al actual proyecto de Reparcelación).

En lo referente a la U.E. 44-1, la formalización de la cesión al Ayuntamiento del 15% del aprovechamiento resultante de las nuevas edificaciones previstas en el área quedó resuelta a través del convenio urbanístico firmado entre el Ayuntamiento de Bergara y los propietarios mayoritarios. El Decreto de la Alcaldesa de Bergara de fecha 3 de septiembre de 2010, acuerda la innecesidad del proyecto de reparcelación y conceder las licencias de parcelación necesarias para adaptar la realidad registral del área a la ordenación urbanística de la unidad de ejecución 1 del Área 44 vigente, así como aprobar por parte del Ayuntamiento las cesiones a dominio público. En desarrollo dicha resolución se realizan las cesiones a dominio público correspondientes a viales y zonas verdes, si bien no se llegó a culminar la agrupación de las fincas propiedad de Soraluze S.Coop., según lo previsto en dicho Decreto.

En lo referente a la U.E. 44-2, la parcela 2 (Urcelay) realiza la cesión de los espacios públicos mediante una escritura de segregación y cesión gratuita con fecha de 15 de junio de 2007, sin que haya existido un acto equivalente en la parcela 1 (Begu).

La nueva ordenación aprobada por el vigente PEOU supone modificaciones que afectan a las parcelas industriales y a los espacios públicos. Esto hace que sea necesario adecuar la estructura de la propiedad actual a la nueva ordenación aprobada, si bien no se requiere la equidistribución de beneficios y cargas, al tratarse de un propietario único y al no haber incremento de edificabilidad que suponga nuevas cesiones al Ayuntamiento.

El PEOU dispone que se aprobará un Proyecto de Reparcelación o procedimiento equivalente. Analizadas las diferentes opciones existentes, se ha optado por el Proyecto de Reparcelación, al considerar que es la fórmula más adecuada para afrontar todas las modificaciones que es necesario realizar en la estructura de la propiedad del ámbito.

### 1.2. Formulación, contenido y objeto del Proyecto de Reparcelación

El presente Proyecto de Reparcelación se formula para adecuar la estructura de la propiedad en el área A-44 de Bergara a la ordenación pormenorizada realizada por el PEOU aprobado en 2023. Este Proyecto de Reparcelación se formula por parte de Soraluze S.Coop., que constituye el único propietario privado del ámbito, dentro de los plazos establecidos a tal efecto en el PEOU.

El art. 42.1 de la Ley 2/2006, dispone que se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en

la unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.

Con carácter general, la reparcelación comprende también las operaciones indemnizatorias y compensatorias (por inexistencia o diferencias en las adjudicaciones) necesarias para la plena efectividad del principio de la justa distribución de beneficios y cargas del planeamiento urbanístico, si bien esto no es de aplicación en el caso presente, al tratarse de un único propietario privado y al no existir ningún tipo de compensación económica a favor del ayuntamiento.

En cumplimiento de lo recogido en el artículo 43.2.c) 1) de la Ley 2/2006, se incluye como Anexo I acreditación de la titularidad y situación de las fincas iniciales mediante certificación del Registro de la Propiedad de dominio y cargas.

### 1.3. Legislación urbanística de aplicación y determinación del procedimiento aplicable

El presente documento se redacta cumpliendo los requisitos exigidos entre otra normativa, por:

- Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo de la CAPV.
- Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
- 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 de la CAPV.
- 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.
- Real Decreto 1.492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.
- Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.
- Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.
- Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

### 1.4. Afecciones sectoriales

#### Suelos potencialmente contaminados

Una gran parte del ámbito del presente PEOU está incluida dentro del Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo de Iñobe. A todos los efectos se deberá cumplir con la Ley 4/2015, de 25 de junio, del Gobierno Vasco, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo y con el Decreto 209/2019 que desarrolla dicha ley.

Una vez adquiridas las parcelas de las antiguas Begu y Urcelay, Soraluze S.Coop. ha promovido los trabajos necesarios en materia de suelos contaminados para poder abordar las actuaciones edificatorias previstas, con la asistencia técnica de la empresa acreditada Limia & Martín S.L.

En lo referente a la parcela de la antigua Urcelay (finca registral nº 12.031), se ha realizado el estudio histórico, la investigación de la calidad del suelo, etc. La Resolución del Director de Calidad Ambiental y Economía Circular del

Gobierno Vasco, de fecha 12 de enero de 2023, autoriza a Soraluce S.Coop., la excavación por saneamiento y por proyecto constructivo, quedando pendiente la finalización del expediente una vez finalicen las obras en curso (Planta 7).

En lo que se refiere a la parcela de la antigua Begu (finca registral nº 6.919), se ha realizado también el estudio histórico y la investigación de la calidad del suelo y la Resolución del Director de Calidad Ambiental y Economía Circular del Gobierno Vasco, de fecha 12 de enero de 2023, autoriza a Soraluce S.Coop., la excavación por saneamiento y por proyecto constructivo en la zona exterior, quedando pendiente la finalización del expediente una vez finalicen las obras en curso.

### **Riesgo de inundabilidad**

El área A-44 de Bergara es inundable prácticamente en su totalidad. La mayor parte del ámbito está afectada por la avenida de periodo de retorno de 500 años. La urbanización de la antigua U.E. 44-1 estaba diseñada para que quedara fuera de la avenida de 500 años. Sin embargo, la mayor exigencia de los modelos hidráulicos actuales hace que este ámbito siga siendo inundable.

La parte norte del ámbito, la antigua U.E. 44-2, cuya reurbanización no se abordó en su día tiene un mayor riesgo de inundabilidad y está afectada por la avenida de 500 años en la zona más próxima al bidegorri y por la de 100 años y, puntualmente, por la de 10, en la zona más próxima al río. Igualmente, esta zona está afectada por la zona de flujo preferente.

En cumplimiento del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986), se procede a indicar el riesgo de inundabilidad en las parcelas afectadas por el mismo, tanto parcelas aportadas como de resultado.

## 2. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA A-44

### 2.1. Descripción del ámbito

El ámbito del presente Proyecto de Reparcelación es el área A-44 de Bergara, situada en el barrio de Osintxu. El ámbito comprende una franja alargada de terrenos situados en la margen derecha del río Deba, en un tramo en el que el curso del río hace una curva bastante pronunciada en sentido suroeste a nordeste, antes de llegar al núcleo urbano de Osintxu. Tiene una superficie de 39.378 m<sup>2</sup>.

Sus límites son los siguientes:

- Al Norte y Oeste, con el río Deba.
- Al Sur, con la vía peatonal-ciclista construido sobre la explanación del antiguo ferrocarril vasco-navarro y con la variante de la carretera GI-627.
- Al Este, con la vía peatonal-ciclista.

Existen dos puentes sobre el río Deba que conectan con la margen derecha. Junto al límite norte del área existe un puente antiguo, construido en el siglo XVII, que conecta con el núcleo urbano de Osintxu. Está restaurado y en buen estado y su uso es básicamente peatonal, aunque se permite el paso de coches. Hacia el sur del ámbito existe un nuevo puente, construido por Soraluze S.Coop. como parte de la ejecución urbanística del ámbito, que canaliza todo el tráfico pesado y el que tiene origen y destino en los usos industriales del área.

El área cuenta con un vial público que discurre en paralelo al cauce del río y que conecta ambos puentes y que tiene un ramal hacia el este para dar acceso a los caseríos existentes en esta zona.

En las proximidades del nuevo puente, el área es atravesada transversalmente por una regata que la cruza de este a oeste, pasando por debajo del bidegorri hasta desembocar en el río Deba. Esta regata discurre a cielo abierto dentro del área, salvo el tramo en el que coincide con el vial principal del área.

El terreno es sensiblemente llano y va descendiendo suavemente a lo largo del curso del río. El extremo sur se sitúa en torno a la cota +121 y el extremo norte, en las proximidades del puente antiguo de Osintxu, en torno a la +118.

### 2.2. Determinaciones urbanísticas del planeamiento que se ejecuta

El documento urbanístico que establece la ordenación pormenorizada en el ámbito, es el Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) del área A-44 de Bergara, promovido por Soraluze S.Coop. y aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Bergara el 25 de septiembre de 2023 (Boletín Oficial de Gipuzkoa de 10 de octubre de 2023).

Los rasgos más relevantes de la ordenación pormenorizada establecida por el PEOU son los siguientes:

#### ***Crterios y objetivos***

Los objetivos del PEOU son los siguientes:

1. Incorporar los reajustes introducidos por el Estudio de Detalle de las parcelas 2 y 3, aprobado en 2022, dentro de una ordenación global para el conjunto del ámbito.
2. Definir una gran parcela industrial, fusionando las tres parcelas industriales actuales, incorporando en ella la totalidad de la edificabilidad actualmente ordenada.

3. Ampliar la ocupación en planta, dentro de la edificabilidad máxima existente y reordenar las alineaciones máximas de la edificación atendiendo a las limitaciones derivadas de los aspectos hidráulicos: línea de flujo preferente, retiros establecidos por URA en la Planta 6, etc.
4. Redelimitar la parcela industrial y el espacio público en el marco de los acuerdos alcanzados con el Ayuntamiento de Bergara para mejorar la integración urbana en la zona norte del ámbito: demolición del antiguo edificio de garajes, demolición parcial del antiguo edificio de Begu, etc.
5. Redefinir el perfil edificatorio de forma coherente con la situación actual y las necesidades futuras y reajustar la altura máxima por debajo de la establecida en el PGOU de Bergara.
6. Actualizar la normativa urbanística del PERI de 2004 a la Ley 2/2006, del suelo y urbanismo del País Vasco y a su legislación asociada.
7. Establecer las directrices de gestión y organización de la ejecución de forma ajustada a la Ley 2/2006, eliminando las Unidades de Ejecución y considerando el ámbito como una Actuación Aislada y los mecanismos necesarios para adecuar la estructura de la propiedad a la nueva ordenación.

### **Características básicas de la ordenación**

Las modificaciones que se introducen en el último PEOU respecto a la ordenación pormenorizada previamente aprobada son las siguientes:

- **Fusión de las parcelas industriales y de su edificabilidad:** Las tres parcelas industriales ordenadas en el planeamiento hasta ahora vigente pasan a constituir una parcela industrial única. Esto conlleva que la edificabilidad otorgada por el planeamiento vigente pasa a formar parte de la única parcela industrial, lo que permite poder dar respuesta a las necesidades productivas y funcionales que puedan surgir en un futuro.
- **Incremento de la ocupación en planta:** La ocupación en planta máxima recogida en el planeamiento vigente resulta muy restrictiva para las necesidades de Soraluze S.Coop., que se desarrollan sobre todo en planta baja. Se incrementa la ocupación en planta máxima, hasta los 17.623 m<sup>2</sup>. Esta nueva ocupación en planta propuesta, constituye el máximo posible, ya que es el resultado de restar a la edificabilidad máxima total (20.429 m<sup>2</sup>), la superficie consolidada en plantas altas actualmente en los edificios de Soraluze S.Coop. (2.362 m<sup>2</sup>) y la entreplanta prevista en el nuevo edificio de Planta 7 (444 m<sup>2</sup>).
- **Reajustes en la delimitación de la parcela industrial y el espacio público:** Se recoge el reajuste de las parcelas industriales realizado por el Estudio de Detalle de las parcelas 2 y 3, se reduce la parcela industrial al norte del ámbito tras la demolición del edificio de garajes y de la parte norte del edificio de la antigua Begu y se adecúan los límites al diseño de la urbanización prevista en el entorno de la nueva edificación industrial prevista (Planta 7). Como resultado de la nueva ordenación, la parcela industrial sufre una ligera reducción, pasando de 28.149 m<sup>2</sup> a 27.411 m<sup>2</sup>. Los 738 m<sup>2</sup> en los que se reduce la parcela industrial, redundan en un incremento del espacio público que pasa de 11.229 m<sup>2</sup> a 11.967 m<sup>2</sup> en la nueva propuesta.
- **Reajustes en la morfología de la edificación:** Los principales cambios introducidos son los siguientes:
  - En la zona norte, se ajustan las alineaciones máximas de la edificación a la línea de flujo preferente establecida en la cartografía oficial de la Agencia Vasca del Agua (URA).
  - En la zona sur, se ajustan las alineaciones máximas de la edificación a los límites establecidos por la Agencia Vasca del Agua (URA) para la construcción de la Planta 6.
  - Se modifica el perfil máximo de la edificación, pasando de PB+1 a PB+2. Anteriormente se podía señalar un perfil superior en caso de necesidad de los procesos productivos o actividades, habiéndose tenido que recurrir a esta excepcionalidad para el núcleo de oficinas de Planta 6.
  - Se establece la altura máxima de la edificación en 20,00 m, tomando como referencia la altura prevista por el PGOU de Bergara para la Planta 4. Esta altura queda por debajo de los 30,00 m. que el PGOU

de Bergara prevé para la Planta 6 (denominada Nave 5 en el PGOU), debido a que la necesidad de una planta con gran altura se ha resuelto con la planta de Mekolalde.

- **Sistema local de espacios libres:** El sistema local de espacios libres supone el 7,93% del área, computando los aparcamientos públicos, tal como prevé el artículo 6.2.a) del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos, con lo que se cumple el mínimo del 6% establecido en dicho artículo para las áreas de suelo urbano industrial. Esto a pesar de que dicha normativa no sería de aplicación en este caso, al estar aprobada la ordenación pormenorizada antes de su entrada en vigor.
- **Aparcamientos:** Se mantiene la dotación mínima de aparcamientos de 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t establecida en el PERI de 2004 y se justifica su cumplimiento.
- **Condiciones de ejecución urbanística:** Se regulan las condiciones de ejecución urbanística del área, de forma ajustada a la realidad actual de la misma
  - Se considera el conjunto del área como una Actuación Aislada, al entenderse que la totalidad de la urbanización y la mayor parte de la edificabilidad van a estar ejecutadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente PEOU.
  - Se deberá adecuar la estructura de la propiedad actual a la nueva ordenación aprobada, para lo que se aprobará un Proyecto de Reparcelación o procedimiento equivalente.
- **Zonificación pormenorizada:**

| <i>Zonas de Uso Pormenorizado</i> | <i>Cuantía m<sup>2</sup></i> | <i>Estándares %</i> |
|-----------------------------------|------------------------------|---------------------|
| <b>USO Y DOMINIO PÚBLICO</b>      | <b>11.967</b>                | <b>30,39</b>        |
| <b>Viales</b>                     | <b>9.915</b>                 | <b>25,18</b>        |
| Red viaria pública y aparcamiento | 9.915                        | 25,18               |
| <b>Espacios Libres</b>            | <b>1.915</b>                 | <b>4,86</b>         |
| Espacios libres y zonas verdes    | 1.915                        | 4,86                |
| <b>Cauce fluvial</b>              | <b>137</b>                   | <b>0,35</b>         |
| Cauce regata                      | 137                          | 0,35                |
| <b>PROPIEDAD PRIVADA</b>          | <b>27.411</b>                | <b>69,61</b>        |
| <b>Parcela industrial</b>         | <b>27.411</b>                | <b>69,61</b>        |
| Parcela libre de edificación      | 5.506                        | 13,98               |
| Parcela ocupable                  | 21.905                       | 55,63               |
| <b>TOTAL SUPERFICIE ÁREA A-44</b> | <b>39.378</b>                | <b>100 %</b>        |



- **Parcelas privadas resultantes y asignación de edificabilidades:** el cuadro siguiente resume los parámetros resultantes de la ordenación.

| <i>Parcela industrial privada</i> | <i>Superficie m<sup>2</sup></i> | <i>Ocupac. edific. m<sup>2</sup></i> | <i>Edificabilidad máx. m<sup>2</sup></i> |
|-----------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|--|
| <b>P 1</b>                        | 27.411                          | 17.623                               | 20.429                                   |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>27.411</b>                   | <b>17.623</b>                        | <b>20.429</b>                            |

### 2.3. Relación de propietarios y cuota de participación

La totalidad de las parcelas aportadas con derechos lucrativos corresponden a un único propietario, que es la sociedad SORALUCE, S.COOP., domiciliada en Barrio Osintxu s/n, 20570 Bergara, con CIF: F20023057, que ha sido la entidad promotora del PEOU.

Según la legislación urbanística vigente, el derecho de los propietarios ha de ser considerado proporcional a la superficie de sus respectivas parcelas dentro de la unidad reparcelable (arts. 44.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, artículo 10 y ss del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de Medidas Urgentes en Desarrollo la Ley 2/2006 y artículo 86 Reglamento de Gestión Urbanística).

El cuadro de participación de las parcelas aportadas en base a sus superficies es el siguiente:

| <i>Nº finca</i>                                     | <i>Finca Registral</i>     | <i>Propietario</i> | <i>% particip en finca</i> | <i>Sup. finca (m<sup>2</sup>)</i> | <i>% particip en actuación aislada</i> |
|---|----------------------------|--------------------|----------------------------|-----------------------------------|--|
| <b>Parcelas Aportadas Privadas</b>                  |                            |                    |                            |                                   |  |
| A   | Finca nº 28.589 de Bergara | Soraluce S.Coop.   | 100%                       | 7.168,54                          | 25,81%                                 |
| B   | Finca nº 16.185 de Bergara | Soraluce S.Coop.   | 100%                       | 17.361,29                         | 62,51%                                 |
| C   | Finca nº 12.031 de Bergara | Soraluce S.Coop.   | 100%                       | 2.178,13                          | 7,84%                                  |
| D   | Finca nº 6.919 de Bergara  | Soraluce S.Coop.   | 100%                       | 1.064,90                          | 3,84%                                  |
| <b>Superficie total parcelas privadas aportadas</b> |                            |                    |                            | <b>27.772,86</b>                  | <b>100,00%</b>                         |
| <b>Terrenos de Dominio y Uso Público</b>            |                            |                    |                            |                                   |  |
| E   | Finca nº 24.321 de Bergara | Ayto. Bergara      | 100%                       | 9.456,00                          | 0,00%                                  |

|   |                            |               |      |                  |              |
|---|----------------------------|---------------|------|------------------|--------------|
| F   | Finca nº 23.556 de Bergara | Ayto. Bergara | 100% | 422,72           | 0,00%        |
| G   | Finca nº 1.306 de Bergara  | Ayto. Bergara | 25%  | 468,71           | 0,00%        |
| H   | Sin inscripción registral  | Ayto. Bergara | 100% | 1.257,71         | 0,00%        |
| <b>Superficie total terrenos de uso y dominio público</b> |                            |               |      | <b>11.605,14</b> | <b>0,00%</b> |
| <b>Superficie total área A-44</b>                         |                            |               |      | <b>39.378,00</b> |              |

## 2.4. Valoración de los diferentes derechos de los afectados

A tenor de lo dispuesto en la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco, y en artículo 76 del Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, (vigente como legislación supletoria según lo recogido en el art. 10 del Decreto 105/2008, que desarrolla la Ley 2/2006), tendrán la condición de afectados;

- Los propietarios de los terrenos afectados incluidos en la delimitación de la unidad de ejecución.
- Los titulares de derechos reales sobre los mismos.
- Los arrendatarios rústicos y urbanos.
- Cualesquiera otros interesados que comparezcan y justifiquen su derecho o interés legítimo.

Soraluce S.Coop. es titular del Pleno dominio de las fincas aportadas, sin que existan arrendatarios de ningún tipo, ni titulares de ningún derecho real.

### 2.4.1. Cuantificación del derecho de los propietarios

De conformidad con lo establecido en el art. 44.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, el derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las fincas respectivas en el momento de la aprobación de la delimitación de la unidad de ejecución. No obstante, los propietarios podrán adoptar por unanimidad un criterio distinto.

Soraluce S.Coop. es el único propietario de las parcelas privadas que otorgan derechos a la edificabilidad urbanística.

La finca nº 1306 ha sido adquirida por el Ayuntamiento de Bergara por compraventa, para afectarla al dominio público, por lo que se trata de una finca de carácter demanial tal como se recoge en la descripción registral de la finca.

El Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) del área A-44, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Bergara el 25 de septiembre de 2023 (Boletín Oficial de Gipuzkoa de 10 de octubre de 2023), deja bien claro el carácter demanial de dicha finca, ya que la adquisición de dicha finca, correspondiente al antiguo edificio de garajes, se produce en el marco de una serie de acuerdos orientados a la mejora de la calidad urbana y de la integración entre la zona industrial y la residencial del barrio de Osintxu, en el marco de la iniciativa Osintxu Bizi. El único objetivo del Ayuntamiento con esta compra es contribuir al incremento del espacio público y a la mejora de la integración urbana de la zona norte del ámbito.

#### **2.4.2. Cesión de edificabilidad**

Tal como se recoge en la ficha urbanística del área A-44 del PGOU de Bergara (2009), la formalización de la cesión gratuita al Ayuntamiento de Bergara del 15% del aprovechamiento resultante de las nuevas edificaciones previstas en la Área se recoge en el convenio Urbanístico firmado entre el Ayuntamiento de Bergara y los propietarios mayoritarios. Esto quiere decir que este aspecto estaba ya resuelto en el momento de aprobarse el vigente PGOU.

El PEOU aprobado en 2023, se limita a introducir ligeras modificaciones en la ordenación pormenorizada, sin introducir incrementos de edificabilidad, tal como corresponde al rango del documento. De esta manera, no se generan nuevas cesiones de edificabilidad.

#### **2.4.3. Valoración de las indemnizaciones**

No existen titulares de derechos sobre edificaciones, construcciones, plantaciones o demás bienes que pudiesen tener derecho a indemnización por ser incompatibles con el planeamiento.

#### **2.4.4. Derechos arrendaticios**

No existen derechos arrendaticios a indemnizar.

### 3. PARCELAS APORTADAS

#### PARCELA APORTADA A

- TITULAR:** SORALUCE, S.COOP., con domicilio en Barrio Osintxu s/n, 20570 Bergara, con CIF: F20023057.
- DESCRIPCIÓN:** URBANA.- Ubicada en el extremo sur del Area Industrial A-44 de Osintxu, Bergara, en las cercanías del Caserío Olacua, en jurisdicción de Bergara, sita entre el río Deba y la antigua vía del ferrocarril, en el barrio de Osintxu de la villa de Bergara de 6.424 m<sup>2</sup> de superficie. Linda: al Norte, con pertenecido de Larrañaga; al Sur, con resto de finca matriz según el título, actualmente con terrenos expropiados por la Diputación Foral de Gipuzkoa para construir el trazado actual de la variante de Osintxu GI-627; al Este, con la antigua vía del ferrocarril; y al Oeste, río Deba.  
  
En esta parcela se ha construido un PABELLÓN INDUSTRIAL, cuya declaración de obra nueva es la siguiente: EDIFICIO PARA USOS INDUSTRIALES, con una ocupación de dos mil seiscientos cuarenta y siete con cincuenta metros cuadrados (2.647,50 m<sup>2</sup>) y una edificabilidad de 3.047,50 m<sup>2</sup>, de los que doscientos metros cuadrados -200 m<sup>2</sup>- están ocupados por el EDIFICIO DE OFICINAS PARTES NOR-OESTE del edificio, de forma rectangular, dos mil trescientos treinta con veinte metros cuadrados -2.330,20 m<sup>2</sup>- están ocupados por una NAVE INDUSTRIAL, PARTE ESTE del edificio, de forma rectangular a excepción de la parte SUR-ESTE, que dispone de un chaflán debido a la línea de media tensión que cruza la parcela, de una única planta separada en tres zonas, zona NORTE expediciones, zona CENTRAL montaje, zona SUR, la zona con chaflán, pintura y ciento diecisiete con treinta metros cuadrados -117,30 m<sup>2</sup>-, están ocupados por UNA CASETA DE RESIDUO, PARTE SUR-ESTE del solar, de forma rectangular. El edificio de oficinas tiene una ocupación de 200 m<sup>2</sup>, con una edificabilidad de 600 m<sup>2</sup> y consta de planta baja, destinada a oficinas administrativas-técnicas y recepción, planta primera destinada a vestuarios, y planta segunda, destinada a salas de reuniones y zonas de clientes. La nave industrial dedicada a fabricación tiene trece con quince metros de altura con dos puentes grúas de treinta y dos más veinte toneladas y tres grúas ménsula a cada lado de tres con dos toneladas. La parte de oficinas se ha construido a base de zapatas de hormigón armado y pilares, cerchas y correas metálicas, con forjado de chapa grecada con una capa de compresión de hormigón, cubierta con aislamiento de lana de roca y laminada impermeabilizante por el exterior. La nave industrial se ha construido a base de hormigón armado y pilares, cerchas y correas de hormigón prefabricado, la cubierta con chapa galvanizada prelacada por el interior, aislante de lana de roca en medio y lámina impermeabilizante en el exterior, suelo a base de soleras de hormigón pulido. La parte de casetas de residuos se ha construido a base de solera de hormigón armado y pilares, cerchas y correas metálicas, cubierta con aislamiento de lana de roca y laminada impermeabilizante por el exterior. El edificio está rodeado por un vial privado con una zona privada de aparcamientos y una zona verde privada en la punta sur y el lado oeste colindante con el cauce del río Deba.
- TITULO:** Por título de agrupación, en virtud de Escritura autorizada el día 13 de septiembre de 2023, por la Notario de Bergara, Doña María Longarte Ulacia, con número de protocolo 603/2023, causando la inscripción 1ª de fecha 18 de enero del año 2024, al folio 148, del libro 441, tomo 1.641 del archivo.
- INSCRIPCIÓN REGISTRAL:** Registro de la Propiedad de Bergara nº 1, Finca de Bergara nº 28589. Código Registral Único 20015000730455.  
Referencia Catastral: 4878010-110892 H.
- CARGAS.** La finca se haya gravada por las siguientes cargas:  
**Afecciones fiscales**  
Afección fiscal, durante cuatro años contados a partir del día dieciocho de enero del año dos mil veinticuatro, según nota marginal de la inscripción 1ª.

Afección fiscal, durante cuatro años contados a partir del día dieciocho de enero del año dos mil veinticuatro, según nota marginal de la inscripción 2ª.

#### **Suelos potencialmente contaminados**

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 98 y 99 de la Ley 7/2022 de Suelos Contaminados, en la escritura que ha motivado la inscripción adjunta el transmitente manifiesta que en la finca de este número no se ha realizado ninguna actividad potencialmente contaminante del suelo. En Bergara.

Inscripción 2ª de fecha 18 de enero de 2024, al Tomo 1.641, Libro 441, Folio 148.

#### **Riesgo de inundabilidad**

La mayor parte de la parcela está afectada por el riesgo de inundabilidad, tal como se recoge en el PEOU del Área A-44 de Bergara, reflejando la cartografía oficial de la Agencia Vasca del Agua (URA).

6. **SUPERFICIE AFECTADA:** A efectos reparcelatorios, esta finca se encuentra incluida íntegramente en el ámbito de la presente unidad de ejecución. Según reciente medición la superficie de esta parcela es de **7.168,54 m<sup>2</sup>**, por cuanto se solicita del Sr. Registrador de la Propiedad su corrección de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.1 del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.
7. **CUOTA DE PARTICIPACION:** Le corresponde un porcentaje del 25,81% del total de la superficie privada del ámbito, que constituye una actuación aislada.

**PARCELA APORTADA B**

- TITULAR:** SORALUCE, S.COOP., con domicilio en Barrio Osintxu s/n, 20570 Bergara, con CIF: F20023057.
- DESCRIPCIÓN:** URBANA.- EDIFICIO INDUSTRIAL CON SU TERRENO EXCEDENTE Y PERTENECIDO, sito en el Barrio de Osintxu, de la villa de Bergara. Se compone de dos amplios pabellones para talleres a los lados, de un cuerpo intermedio de dos plantas para almacenes la planta baja y oficina la superior y de otro a la parte trasera de menor superficie también destinado a talleres, hallándose todos interiormente comunicados. Los dos pabellones laterales, destinados a talleres, se extienden longitudinalmente en dirección Norte-Sur, entre el desaparecido ferrocarril de los Vascongados y el río Deba y tienen su frente al lado Norte donde se abren sendas grandes puertas para entrada de material y salida de maquinaria terminada. De dichos pabellones, el que se encuentra hacia el lado Este, próximo al desaparecido ferrocarril de los Vascongados, construido en una primera fase, tiene una superficie de dos mil metros cuadrados de planta rectangular de ciento seis metros y cinco centímetros por dieciocho metros y setenta centímetros, haciendo una superficie de mil novecientos ochenta y dos metros con trece decímetros cuadrados, que incrementada con lo que ocupan revoques y demás accesorios suman los dos mil metros cuadrados antes referidos; lleva este pabellón una serie de servicios de aseo, roperos, etc., necesarios en industrias; bóveda, libre de pilares, arranca a nueve metros y cincuenta centímetros por encima del nivel del suelo, circulando por su interior varios puentes grúas. El otro pabellón construido en una nave y segunda fase, igualmente de planta rectangular, se encuentra próximo al río Deba, sobre el lado Oeste de la finca y mide diecisiete metros de frente por ciento seis metros y cinco centímetros de fondo, lo que hacen mil ochocientos dos metros con ochenta y cinco decímetros cuadrados de superficie solar; a cinco metros y medio sobre la solera se encuentran las ménsulas de apoyo del carril de rodadura de los puentes grúas con que cuenta y a dos metros de esta cota se encuentra el arranque de la cubierta, formada por un pórtico de dos aguas de diecisiete metros diez centímetros de longitud con pendiente del ocho por ciento. Las correas de acero laminado soportan el material de cubrición constituido por paneles de chapa con aislante incorporado. A todo lo largo de la cumbra se halla colocado un policarbonato traslúcido de tres mil quinientos milímetros de anchura por toda la longitud del pabellón. Carece de toda división interior. Entre los dos pabellones descritos hay un cuerpo de edificio también de forma rectangular, de dos plantas que, ocupando en una primera fase doscientos diez metros cuadrados se han ampliado posteriormente hasta completar ciento seis metros y cinco centímetros de fondo, lo que, sobre un frente de seis metros, hace un total hoy de seiscientos treinta y seis metros con treinta decímetros cuadrados de superficie solar ocupada; consta de dos plantas, una baja destinada a almacenes y otra alta o superior para oficinas a las que se accede a través de escalera que arranca del portal abierto en su fachada Norte, se halla rematado con cubierta plana a base de hormigón celular, revestido con telas asfálticas, recubiertas de hormigón para hacerlas transitables. A la parte trasera y adosado a los pabellones y cuerpo intermedio descritos, por el lado Sur de éstos se ha levantado una nueva nave, igualmente de forma rectangular, sobre una superficie solar de quinientos cincuenta y ocho metros con veinticinco decímetros cuadrados, con treinta y ocho metros y medio de frente sobre su fachada Sur, a la que se abre puerta para entrada de material, y catorce metros y medio de fondo. Esta nave se destina actualmente a almacén, antes a rebarbado y pintura. Es metálica y se halla rematada con cubierta a dos aguas, de fibrocemento con aislante. NAVE INDUSTRIAL, de forma rectangular, sobre una superficie solar de ciento sesenta y un metros noventa y un decímetros cuadrados, con ocho metros setenta centímetros de frente y dieciocho metros setenta y un centímetros de fondo. Esta nave se destina a pintado. NAVE INDUSTRIAL, de forma rectangular, sobre una superficie solar de seiscientos treinta y un metros cuadrados. Consta de planta de semisótano, con una superficie de cuatrocientos ochenta y dos metros cuadrados, destinada a aparcamientos. Su perímetro consiste en un muro portante de la estructura superior y con huecos para ventilación donde la cota del terreno lo permite. Este muro se retranquea cinco metros en su lado Oeste para no interferir en su ejecución en las cimentaciones de la edificación de servicios, y ubicar la caja de ascensor y escaleras de acceso. Planta baja, con una superficie de quinientos treinta y nueve metros sesenta decímetros cuadrados, destinada a oficinas generales. Continúa con las alineaciones del edificio de servicios, lo mismo que la planta de semisótano. Este cuerpo se une en su cara Oeste al edificio de servicios, comunicándose con él y ampliando espacios existentes. Hay una escalinata y plataforma de acceso a la entrada con un voladizo que lo protege. El material con que está forrado este paralelepípedo es a base de planchas metálicas a modo de fachada ventilada. La carpintería a paño de la misma. Planta primera, con una superficie de seiscientos treinta y un metros cuadrados, se destina a oficinas generales. Se genera a base de descalar un paralelepípedo similar al inferior, ajustándose a las alineaciones de las antiguas edificaciones del lado Este y acercándose hasta pegarse a la nave de almacén que ocupa el lugar más cercano, a modo de

puede sobre el vial de servicios. Este cuerpo se recubre por medio de un muro de vidrio estructural. Planta segunda, con una superficie de ciento diecinueve metros cincuenta decímetros cuadrados, se destina a archivos. Se genera en el lado Sur, mediante la prolongación de la alineación de esta cara hasta el encuentro del edificio de servicios. El tratamiento de fachadas es similar al de la edificación a la que se une, a base de revestimiento de aluminio lacado. Se completa el conjunto con una pasarela peatonal construida por encima de la nave de almacén hasta alcanzar el cuerpo central de oficinas que se desarrollan en las naves más antiguas. Está construida a base de estructura metálica con paredes laterales de vidrio. La cimentación del edificio es de una zapata corrida perimetral correspondiente al muro soporte. En las zonas de pilares mediante fosas hasta la roca y relleno posterior hasta la cota de la zapata a base de hormigón pobre. Las zapatas exentas asentadas también sobre fosas excavadas hasta roca y posteriormente rellenas. Las zapatas contiguas a la nave de almacén se ejecutan descentradas para no interferir sobre él. Se ayudan a las mismas mediante vigas de apoyo centradoras. Sólo se ejecutan soleras en la planta de semisótano. La estructura de hormigón armado y losas macizas armadas para salvar las grandes luces que se crean. Las losas apoyadas en vigas y pilares del mismo material. Las cubiertas resueltas como cubierta invertida no transitable, excepto en las terrazas de la planta primera, mediante formación de pendientes con hormigón celular, aislamiento rígido e impermeabilización mediante láminas de PVC termo-soldadas. Las terrazas transitables completadas con recubrimiento tipo losa filtrón. La fachada de la planta baja con acero corten a modo de fachada ventilada con ventanales tintados en tonos similares. Sobre ella se apoya el cuerpo de primera planta, con muro de cortina estructural. Y el tercer cuerpo, de forma triangular, con el mismo material que el edificio adjunto con el que se une, Placas de "Alucobond" gris grafito. Los ventanales de la planta baja ejecutados de pieza entera de uno con ochenta por uno con ochenta metros, combinados fijos con oscilobatientes. Realizados con perfilera de aluminio lacado con rotura de puente térmico y vidrios climalit, seis más doce más seis, con una luna templada exterior tipo cool-life. El muro cortina estructural ejecutado con perfilera de aluminio lacado con rotura de puente térmico y vidrios climalit con luna templada exterior. Se alternan aperturas oscilobatientes. Realizado así mismo, un forrado a base de perfiles de aluminio lacado, en todo el perímetro visto del muro del semisótano. Separado del anterior conjunto edificatorio se ha levantado un nuevo conjunto edificatorio, con un edificio principal de forma rectangular, con dos mil seiscientos setenta y seis metros cuadrados, destinado a montaje de máquina herramienta, con ciento treinta y seis metros noventa centímetros de largo y diecinueve metros cincuenta y cinco centímetros de ancho. Anexo al mismo se ha levantado un edificio al servicio de este principal de dos plantas de altura y con forma de "L". Sus dimensiones son quinientos veintiséis metros cuadrados, el lateral mayor es de veintiocho metros setenta y dos centímetros, los laterales paralelos a éste alcanzan los cuatro metros cuarenta y un centímetros y veinticuatro metros treinta y un centímetros, perpendicular a éstos nos encontramos con tres laterales, uno de quince metros siete centímetros, otro de seis metros noventa y seis centímetros y otro de ocho metros once centímetros. Los laterales de veinticuatro metros treinta y un centímetros y seis metros noventa y seis centímetros están en contacto con el pabellón principal. El edificio principal de dieciséis metros de altura exterior, alberga en su interior dos niveles de grúas, un primer nivel a ocho metros cincuenta centímetros, en el que discurren cuatro grúas ménsula y un segundo nivel, a diez metros ochenta centímetros, en el que discurren tres puentes grúa. En el interior en el lateral Sur-Oeste se ha ubicado una cabina de pintura. Las fachadas son de panel de hormigón prefabricado, que descansa sobre un murete de hormigón. En fachada existen tres puertas de grandes dimensiones, dos en la fachada Sur-Oeste y otra en la Nordeste. Las fachadas más largas al Suroeste y Noroeste disponen de un ventanal corrido de dos metros de altura. La solera es de hormigón armado de cincuenta centímetros de espesor y con un tratamiento epoxi en su cara exterior. La cubierta es de tipo deck, con acabado en PVC. El edificio anexo está comunicado con el edificio principal y dispone de fachadas de chapa de aluminio sobre bloque de hormigón. En este edificio se hallan los vestuarios, enfermería, almacén, salas de reuniones, salas de clientes y sala de conferencias. La estructura del mismo es metálica con forjados de hormigón con chapa colaborante. Entre los dos complejos edificatorios se han levantado unas pequeñas casetas para albergar las instalaciones en dos niveles, con formas irregulares, con fachada de bloque y cubierta de chapa. Adosado a este último edificio existe un pabellón de ciento doce metros setenta y cuatro decímetros de largo y una anchura de dieciocho metros, lo que hace una superficie de dos mil veintinueve metros treinta y dos decímetros cuadrados. La altura de coronación es de veinte metros veinte centímetros y la altura libre bajo apoyo de vida de cubierta de dieciocho metros. Su estructura prefabricada de hormigón. Todas las fachadas formadas por paneles de hormigón prefabricado de veinte centímetros de espesor. La cubierta de tipo Deck con pendiente del tres por ciento, formada por: chapa grecada prelavada, aislamiento de lana de roca con un espesor de ochenta milímetros y lámina de PVC con un espesor un centímetro y medio. En el lado Norte de la finca se ha construido una pequeña marquesina, situada junto a la nave, contigua a la sección de pintura, la marquesina con una longitud de diecinueve metros sesenta centímetros y una anchura de siete metros setenta y cinco centímetros, lo que hace una superficie de ciento cincuenta y un metro noventa decímetros cuadrados. La altura de coronación es de seis metros y la libre de cinco metros. Consta de dos zonas diferenciadas, en una se ubican los cuatro contenedores -viruta, madera, papel-cartón y basuras- y en la otra se guardan las herramientas de transporte -tres transpaletas, una fenwich, un carro y un elevador-. Ambas zonas, cuentan

con acceso mediante puertas enrollables automáticas y una puerta peatonal. Su estructura es metálica. El CONJUNTO EDIFICADO se halla rodeado por todos sus lados con terreno propio y suelo de dominio público. El conjunto edificado ocupa un total solar de ONCE MIL CIENTO SETENTA Y TRES METROS TREINTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS. Toda la parcela, incluidos edificios, y el terreno anejo de aparcamiento por el Norte mide DIECISIETE MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO METROS CON SESENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS. De conformidad con el planeamiento vigente se permite una nueva ocupación en planta por la edificación de tres mil doscientos cuarenta y seis metros con sesenta y cuatro decímetros cuadrados, a repartir entre esta parcela y las fincas descritas con los números cuatro y cinco en el título que se inscribe, registrales números 22068 y 22484. Linda: Norte con "Industrias Urcelay"; Este, con la antigua vía del ferrocarril Vasco-Navarro, hoy bidegorri; Sur, con la regata que baja de Mekoleta y la zona ajardinada que lo flanquea y finca descrita en el título que se inscribe con el número cuatro, registral número 22068; y Oeste, con el vial de cesión, que separa la parcela del río Deba. Es SU PERTENECIDO: TERRENO MANZANAL, en jurisdicción de Bergara, situado entre la carretera y el río, bastante próximo a la casería Artozaena, del barrio de Osintxu, confina: Norte y Sur, con terreno de don José Arando; Este, con el río Deba; y Oeste, con carretera de Bergara a Deba. Mide este terreno, que es una franja larga y estrecha, una superficie de DIECIOCHO ÁREAS Y CUARENTA Y TRES CENTIAREAS.

3. **TÍTULO:** Por título de agregación y nueva descripción, de fecha tres de septiembre de dos mil diez autorizada por el Notario de Bergara Don Roberto Oliver Puértolas, según consta en la inscripción 11ª, de fecha veintiocho de octubre de dos mil diez.

Declarada la obra nueva mediante Escritura Pública otorgada en Bergara, ante el Notario Don Juan Antonio Pérez Dapena con protocolo 340, el día 9 de mayo de 2002, según la Inscripción 6ª, de fecha 30 de agosto de 2002, al Folio 122, del Libro 263, Tomo 974 del Archivo.

Declarada la obra nueva mediante Escritura Pública otorgada en Bergara, ante el Notario Don Juan Antonio Pérez Dapena con protocolo 60, el día 21 de enero de 2004, según la Inscripción 8ª, de fecha 15 de julio de 2004, al Folio 157, del Libro 327, Tomo 1210 del Archivo.

Declarada la obra nueva mediante Escritura Pública otorgada en Bergara, ante el Notario Don Juan Antonio Pérez Dapena con protocolo 281, el día 23 de abril de 2010, según la Inscripción 10ª, de fecha 17 de junio de 2010, al Folio 211, del Libro 339, Tomo 1247 del Archivo.

4. **INSCRIPCIÓN REGISTRAL:** Registro de la Propiedad de Bergara nº 1, Finca de Bergara nº 16185. Código Registral Único 20015000088136.

Referencia Catastral: 4878010-110892 H.

5. **CARGAS.** La finca se haya gravada por las siguientes cargas:

#### **Servidumbres**

Por razón de su procedencia, tiene en contra la SERVIDUMBRE de luces y vistas de la inscripción 2ª de la finca 3070, según resulta de una escritura otorgada ante el Notario de Elgoibar, don Agustín Ruiz, el quince de noviembre de mil novecientos cincuenta y nueve: SERVIDUMBRE de luces y vistas de la inscripción 2ª de la finca de este número. En contra de esta finca y en favor de la finca 4259, sin limitación de tiempo. Así resulta de una escritura otorgada ante el Notario de Elgoibar, don Agustín Ruiz, el quince de noviembre de mil novecientos cincuenta y nueve.

#### **Riesgo de inundabilidad**

La mayor parte de la parcela está afectada por el riesgo de inundabilidad, tal como se recoge en el PEOU del Área A-44 de Bergara, reflejando la cartografía oficial de la Agencia Vasca del Agua (URA).

6. **SUPERFICIE AFECTADA:** A efectos reparcelatorios, esta finca se encuentra incluida íntegramente en el ámbito de la presente unidad de ejecución. Según reciente medición la superficie de esta parcela es de **17.361,29 m<sup>2</sup>**, por cuanto se solicita del Sr. Registrador de la Propiedad su corrección de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.1 del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.





7. **CUOTA DE PARTICIPACION:** Le corresponde un porcentaje del 62,51% del total de la superficie privada del ámbito, que constituye una actuación aislada.

**PARCELA APORTADA C**

- TITULAR:** SORALUCE, S.COOP., con domicilio en Barrio Osintxu s/n, 20570 Bergara, con CIF: F20023057.
- DESCRIPCIÓN:** URBANA.- PABELLÓN INDUSTRIAL, destinado actualmente a tornillería, en el PARAJE DE MÁRTIRES U OXINTXU, sin que todavía se distinga con número o letra alguna y conocido por "INDUSTRIAS URCELAY". Se compone de: Planta baja, destinada a talleres de tornillería y almacén, con una superficie total edificada de mil cuatrocientos noventa y cuatro metros cuadrados. Planta entre-piso, dentro de la planta baja anterior, a su lado septentrional del pabellón antiguo, que mide cuarenta y cinco metros cuadrados. Y Planta alta Primera, igualmente a la parte septentrional del pabellón antiguo, con una prolongación de su lado Nordeste, con una superficie total de ciento cincuenta metros cuadrados, distribuida en sendas viviendas, a derecha e izquierda según se sube por la escalera, que es común para estas viviendas y para la planta de entre-piso. La vivienda de la mano derecha mide una superficie construida de setenta y cinco metros cuadrados y de la izquierda sesenta y cinco metros cuadrados, ocupando los restantes diez metros cuadrados la escalera de acceso. Mide lo edificio mil cuatrocientos noventa y cuatro metros cuadrados, y el terreno sobrante que le rodea la edificación, seiscientos ochenta y ocho metros cuarenta y dos decímetros cuadrados, haciendo una superficie para la total finca de dos mil ciento ochenta y dos con cuarenta y dos metros cuadrados; lindantes: por Norte, terrenos de Industrias Begu S.A.; Este, con terrenos de la explanación del antiguo ferrocarril; Sur, con Talleres Soraluze S.C.I.; y Oeste, con parcela segregada destinada a viales y aparcamientos públicos.
- TITULO:** Por título de compraventa, en virtud Escritura autorizada el día 30 de enero de 2023, por el Notario de Bergara, Don Robert Rafael Oliver Puértolas, con número de protocolo 131/2023, causando la inscripción 12ª de fecha diez de mayo del año dos mil veintitrés, al folio 51, del libro 403, tomo 1.495 del Archivo.  
  
Declarada la obra nueva mediante Escritura Pública otorgada en Bergara, ante el Notario Don Gustavo Fernández, el día 26 de febrero de 1982, según la Inscripción 2ª, de fecha 28 de septiembre de 1982, al Folio 155, del Libro 176, Tomo 695 del Archivo.  
  
Declarada la obra nueva mediante Escritura Pública otorgada en Bergara, ante el Notario Don Juan Antonio Pérez Dapena con protocolo 581, el día 15 de junio de 2007, según la Inscripción 5ª, de fecha 10 de marzo de 1994, al Folio 155, del Libro 176, Tomo 695 del Archivo.
- INSCRIPCIÓN REGISTRAL:** Registro de la Propiedad de Bergara nº 1, Finca de Bergara nº 12031. Código Registral Único 20015000192253.  
  
Referencia Catastral: 4878033-110837 S.
- CARGAS.** La finca se haya gravada por las siguientes cargas:

**Hipoteca**

HIPOTECA de la inscripción 11ª a favor del "BANCO DE SABADELL, S.A.", por doscientos mil euros de capital, del pago de los importes que "Banco de Sabadell, S .A." acredita por el concepto de intereses ordinarios de un año y medio al tipo máximo del cuatro enteros y tres décimas por ciento anual, es decir , hasta un importe máximo de doce mil novecientos euros , y de dos años en concepto de intereses de demora al veintisiete por ciento anual pactado , es decir , hasta un importe máximo de ciento ocho mil euros, más veinte mil euros, que se fijan para costas y gastos de litigio. Tasación: SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS DIEZ EUROS Y OCHENTA Y OCHO CÉNTIMOS DE EURO. Plazo: El préstamo vencerá el veinte de agosto de dos mil veintiuno. Constituida dicha hipoteca en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Donostia San Sebastián don Fermín Lizarazu Aramayo el día cuatro de agosto de dos mil catorce Resulta inscrito el convenio de vencimiento anticipado de la deuda por impago de al menos tres de los plazos de amortización. Inscrita la hipoteca con fecha trece de octubre de dos mil catorce.

**Afecciones fiscales**

Afección fiscal, durante cuatro años contados a partir del día diez de mayo del año dos mil veintitrés, según ota marginal de la inscripción 12ª.

### Suelos potencialmente contaminados

Expedida certificación de dominio y cargas de esta finca conforme a lo previsto en el artículo 8.2 del Real Decreto 9/2005 de 14 de enero, a efectos de haberse iniciado el expediente para la declaración de calidad de suelo, y haberse solicitado mediante instancia suscrita el día uno de Diciembre del año dos mil veintidós, Ref . DCS-0110/22-IE, en Vitoria Gasteiz, por Doña MARIA ISABEL MARTINEZ MARTINEZ, Jefa de servicio de Residuos Peligrosos y Calidad del Suelo del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, como consta en la nota marginal de la inscripción 1, de la finca 12031, al folio 152 del libro 176 de Bergara , extendida el 9 de diciembre de 2022.

Nota número 2 al margen del asiento 10 de fecha 09 de diciembre de 2022, al Tomo 695 1 Libro 176, Folio 152.

### Riesgo de inundabilidad

La mayor parte de la parcela está afectada por el riesgo de inundabilidad, tal como se recoge en el PEOU del Área A-44 de Bergara, reflejando la cartografía oficial de la Agencia Vasca del Agua (URA).

6. **SUPERFICIE AFECTADA:** A efectos reparcelatorios, esta finca se encuentra incluida íntegramente en el ámbito de la presente unidad de ejecución. Según reciente medición la superficie de esta parcela es de **2.178,13 m<sup>2</sup>**, por cuanto se solicita del Sr. Registrador de la Propiedad su corrección de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.1 del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.
7. **CUOTA DE PARTICIPACION:** Le corresponde un porcentaje del 7,84% del total de la superficie privada del ámbito, que constituye una actuación aislada.

**PARCELA APORTADA D**

1. **TITULAR:** SORALUCE, S.COOP., con domicilio en Barrio Osintxu s/n, 20570 Bergara, con CIF: F20023057.
2. **DESCRIPCIÓN:** URBANA.- PABELLÓN INDUSTRIAL con su terreno sobrante, en las inmediaciones de los MÁRTIRES, al otro lado del río Deba, jurisdicción de Bergara. El pabellón es de una sola planta, con solado, armadura y cubierta de terraza, de cemento armado y cierres de ladrillo y bloques de cemento, la sección de la planta es de cuatro metros cincuenta centímetros, teniendo en el ángulo Sur-oriental de la finca, un entrespacio destinado a oficinas y almacén. La superficie total del edificio es de SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS METROS Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS, doscientos veinticinco metros en la parte edificada primeramente y cuatrocientos veintisiete metros y nueve decímetros en la ampliación de obra; y el entrespacio situado dentro del dicho pabellón, en su lado Sur-Oriental, comprende veintidós metros cincuenta decímetros cuadrados. Asimismo, el terreno sobrante de edificación, en el entorno del pabellón, por sus lados Norte, Sur y Este, en parte ocupado por accesos, mide doscientos sesenta y cinco metros noventa y cuatro decímetros cuadrados, siendo por tanto la medida total de la finca compuesta de pabellón y terreno sobrante, de NOVECIENTOS DIECIOCHO METROS TRES DECÍMETROS CUADRADOS, lindantes: Norte, con dicho río y camino; Sur, el ferrocarril; Este, camino y Oeste, finca de los hermanos Urcelay.
3. **TÍTULO:** Por compra, en virtud de Escritura otorgada ante el Notario de Bergara Don Roberto Rafael Oliver Puértolas, el día veintiuno de diciembre del año dos mil veintiuno, según consta en la inscripción 19ª de la finca, de fecha veintiuno de junio del año de dos mil veintidós.  
  
Declarada la obra nueva mediante Escritura Pública otorgada en Bergara, ante el Notario Don Eugenio Pérez, el día 21 de junio de 1972, según la Inscripción 3ª, de fecha 1 de marzo de 1973, al Folio 25, del Libro 109, Tomo 438 del Archivo.  
  
Declarada la obra nueva mediante Escritura Pública otorgada en Bergara, ante el Notario Don Fernando Rodríguez Prieto, el día 3 de diciembre de 1992, según la Inscripción 6ª, de fecha 8 de marzo de 1993, al Folio 10, del Libro 249, Tomo 917 del Archivo.
4. **INSCRIPCIÓN REGISTRAL:** Registro de la Propiedad de Bergara nº 1, Finca de Bergara nº 6919. Código Registral Único 20015000088044.  
  
Referencia Catastral: 4878034-110835 C.
5. **CARGAS.** La finca se haya gravada por las siguientes cargas:  
  
**Afecciones fiscales**  
  
Afección fiscal, durante cuatro años contados a partir del día vintiuno de junio del año dos mil veintidós, según nota marginal de la inscripción 19ª.  
  
**Suelos potencialmente contaminados**  
  
Expedida certificación de dominio y cargas de esta finca conforme a lo previsto en el artículo 8.2 del Real Decreto 9/2005 de 14 de enero, a efectos de haberse iniciado el expediente para la declaración de calidad de suelo, y haberse solicitado mediante instancia suscrita el día uno de Diciembre del año dos mil veintidós, Ref. DCS-0109/22-IE, en Vitoria Gasteiz, por Doña MARIA ISABEL MARTINEZ MARTINEZ, Jefa del Servicio de Residuos Peligrosos y Calidad del Suelo del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, como consta en la nota marginal de la inscripción 19ª, de la finca 6919, al folio 190 del libro 424 de Bergara , extendida con fecha 12 de diciembre de 2022.  
  
Nota número 4 al margen del asiento 19 de fecha 12 de diciembre de 2022, al Tomo 1.571, Libro 424, Folio 190.  
  
**Riesgo de inundabilidad**  
  
La mayor parte de la parcela está afectada por el riesgo de inundabilidad, tal como se recoge en el PEOU del

Área A-44 de Bergara, reflejando la cartografía oficial de la Agencia Vasca del Agua (URA).

6. **SUPERFICIE AFECTADA:** A efectos reparcelatorios, esta finca se encuentra incluida íntegramente en el ámbito de la presente unidad de ejecución. Según reciente medición la superficie de esta parcela es de **1.064,90 m<sup>2</sup>**, por cuanto se solicita del Sr. Registrador de la Propiedad su corrección de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.1 del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.
  
7. **CUOTA DE PARTICIPACION:** Le corresponde un porcentaje del 3,84% del total de la superficie privada del ámbito, que constituye una actuación aislada.

## PARCELA APORTADA E

1. **TITULAR:** AYUNTAMIENTO DE BERGARA, con domicilio en Plaza San Martín Agirre, 1, 20570 Bergara, con CIF: P2007900J.
2. **DESCRIPCIÓN:** URBANA.- PARCELA DE OCHO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS METROS CON CUARENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS, en el barrio de Osintxu de la villa de Bergara. Se divide en dos zonas: 1.- VIALIDAD. Parcela de terreno destinada a la red viaria pública de la U.E.1 del Área 44-Osintxu y puente público nuevo de conexión entre ambas márgenes, que se compone de los siguientes tramos: a.- Vial longitudinal que discurre paralelo al río Deba, con una longitud de cuatrocientos setenta y siete metros y treinta y tres decímetros cuadrados, una anchura de doce metros y una superficie de cinco mil setecientos veintisiete metros y veintiséis decímetros cuadrados. b.- Vial de conexión entre el puente público nuevo y el barrio de Mekoleta, de cinco metros de ancho y de ciento setenta y nueve metros y cincuenta y dos decímetros cuadrados de superficie. c.- Puente público nuevo sobre el río Deba, cuyos puntos de apoyo en tierra se corresponden con los viales que forman parte de la parcela que se segrega para esta cesión.- d.- Vial de enlace o conexión de la carretera Bergara a Deba con el puente público nuevo, que tiene una superficie de seiscientos cincuenta metros y ocho decímetros cuadrados. El terrenos de cesión, sin contar la superficie del puente nuevo que vuela sobre el río Deba, tiene una superficie total de seis mil seiscientos cincuenta y siete metros y setenta y seis metros cuadrados y linda: al Norte, con terrenos de "Industrial Urcelay" sobre los que se continúa el actual tráfico rodado y acceso al ámbito; al Sur, con el pertenecido de la parcela de la que se segrega y, al otro lado del río, con terrenos del señor Urrutia; al Oeste, con el río Deba y al otro lado del río, con carretera de Bergara a Deba; al Este, con la parcela de la que se segrega, propiedad de "Soraluze, S.Coop.", con pertenecidos de la casería Mekoleta y, al otro lado del río Deba, con terrenos del señor Benigno Urrutia. 2.- ZONA VERDE. Parcela de terreno, destinada a zona ajardinada de la U.E. 1. del Área 44 Osintxu, protección de márgenes, que flanquea la parte descubierta de la regata que baja de Mekoleta, antes de su desembocadura con el río Deba. Tiene una superficie de dos mil ciento treinta y ocho metros y setenta decímetros cuadrados de superficie. Linda: al Norte, con la parcela de la que se segrega, propiedad de "Soraluze, S.Coop.", por la parte destinada a zona libre de edificación; al Sur, con el vial de conexión entre el puente nuevo y el barrio de Mekoleta; al Oeste, con el vial que discurre paralelo al río Deba; al Este, con la antigua vía del ferrocarril Vasco-Navarro, hoy bidegorri.
3. **TÍTULO:** Por título de cesión gratuita, en virtud de Escritura autorizada el día 03 de septiembre de 2010, por el Notario de Bergara, Don Roberto Rafael Oliver Puértolas, con número de protocolo 634/2010, causando la inscripción 1ª de fecha veintiocho de octubre de año dos mil diez, al Folio 172, del Libro 379, Lomo 1.471 del Archivo.
4. **INSCRIPCIÓN REGISTRAL:** Registro de la Propiedad de Bergara nº 1, Finca de Bergara nº 24321. Código Registral Único 20015000662886.
5. **CARGAS.** Libre de cargas.
6. **SUPERFICIE AFECTADA:** A efectos reparcelatorios, esta finca se encuentra incluida íntegramente en el ámbito de la presente unidad de ejecución. Según reciente medición la superficie de esta parcela es de **9.456,00 m<sup>2</sup>**, por cuanto se solicita del Sr. Registrador de la Propiedad su corrección de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.1 del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.
7. **CUOTA DE PARTICIPACION:** Le corresponde un porcentaje del 0,00% del total de la superficie privada del ámbito, que constituye una actuación aislada.

**PARCELA APORTADA F**

1. **TITULAR:** AYUNTAMIENTO DE BERGARA, con domicilio en Plaza San Martín Agirre, 1, 20570 Bergara, con CIF: P2007900J.
2. **DESCRIPCIÓN:** URBANA.- TERRENO SOBRANTE DE EDIFICACIÓN, situado a lado Oeste del Pabellón Industrial en el paraje de Mártires u Osintxu conocido por "Industrias Urcelay", de Bergara. Tiene una superficie de CUATROCIENTOS UN METROS VEINTE DECÍMETROS CUADRADOS, y sus límites son: Norte y Sur, terrenos destinado al dominio público como nuevo vial del área industrial; Este, con resto de la finca matriz de la que se segrega; y Oeste, con el río Deba. De acuerdo con el planeamiento aprobado se destina a sistema viario público del área industrial.
3. **TITULO:** Por título de cesión gratuita, en virtud de Escritura autorizada el día 15 de junio de 2007, por el Notario de Bergara, Don Juan Antonio Pérez Dapena, con número de protocolo 581/2007, causando la inscripción 1ª de fecha diez de septiembre del año dos mil siete, al Folio 118, del Libro 355, Lomo 1.320 del Archivo.
4. **INSCRIPCIÓN REGISTRAL:** Registro de la Propiedad de Bergara nº 1, Finca de Bergara nº 23556. Código Registral Único 20015000614533.
5. **CARGAS.** Libre de cargas.
6. **SUPERFICIE AFECTADA:** A efectos reparcelatorios, esta finca se encuentra incluida íntegramente en el ámbito de la presente unidad de ejecución. Según reciente medición la superficie de esta parcela es de **422,72 m<sup>2</sup>**, por cuanto se solicita del Sr. Registrador de la Propiedad su corrección de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.1 del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.
7. **CUOTA DE PARTICIPACION:** Le corresponde un porcentaje del 0,00% del total de la superficie privada del ámbito, que constituye una actuación aislada.

**PARCELA APORTADA G**

1. **TITULAR:** AYUNTAMIENTO DE BERGARA, con domicilio en Plaza San Martín Agirre, 1, 20570 Bergara, con CIF: P2007900J.
2. **DESCRIPCIÓN:** URBANA.- PARCELA de terreno inculto, situado entre el ferrocarril de Durango a Zumárraga y el camino carretil que del Puente de Mártires se dirige a Mekoleta-chiqui, radicante en Bergara; confina: por Norte y Oeste, con el referido camino; por el Sur, con el ferrocarril y por Este, con parcela inmediata que se vendió a Ignacio Eguren y otros. Mide CUATRO ÁREAS Y CUARENTA Y OCHO CENTIÁREAS. DENTRO DEL CUAL SE HA CONSTRUIDO UN COBERTIZO, en el término de Osintxu, junto al antiguo apeadero del ferrocarril de Durango a Malzaga. Mide el cobertizo una superficie construida aproximada de doscientos veinte metros cuadrados y se halla distribuida en ocho locales garajes, cada uno de los cuales mide aproximadamente una superficie construida de veintisiete metros cincuenta décimetros cuadrados, quedando el resto de doscientos veintiocho metros cuadrados de terreno sobrante por el lado meridional de la finca y antepuertas. La total finca mide cuatrocientos cuarenta y ocho metros cuadrados, lindantes: por Norte y Oeste, con camino carretil que del Puente de Mártires se dirige a Mekoleta-Chiqui y parte del Norte con el apeadero del ferrocarril; Sur, finca perteneciente a los mismos señores Lete, Biain y Larrañaga y por Este, con el antiguo ferrocarril de Durango a Zumárraga. Dicho cobertizo está protegido por muro de contención de tierras; y verticalmente a dicha pared, por zapatas de hormigón ligeramente armado sobre el que se apoyan paredes del bloque de hormigón con capa de tela asfáltica y protegida de capa de hormigón de cuatro centímetros lucida y ruleteada. Solera de hormigón de 10 cm., teniendo cada garaje puerta basculante, dotada también de puerta de paso. ESTA FINCA TIENE CARÁCTER DEMANIAL.
3. **TITULO:** Por título de cesión gratuita, en virtud de Escritura autorizada el día 15 de junio de 2007, por el Notario de Bergara, Don Juan Antonio Pérez Dapena, con número de protocolo 581/2007, causando la inscripción 1ª de fecha diez de septiembre del año dos mil siete, al Folio 118, del Libro 355, Lomo 1.320 del Archivo.
4. **INSCRIPCIÓN REGISTRAL:** Registro de la Propiedad de Bergara nº 1, Finca de Bergara nº 1306. Código Registral Único 20015000109343.
5. **CARGAS.** Libre de cargas.
6. **SUPERFICIE AFECTADA:** A efectos reparcelatorios, esta finca se encuentra incluida íntegramente en el ámbito de la presente unidad de ejecución. Según reciente medición la superficie de esta parcela es de **468,71 m<sup>2</sup>**, por cuanto se solicita del Sr. Registrador de la Propiedad su corrección de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.1 del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.
7. **CUOTA DE PARTICIPACION:** Le corresponde un porcentaje del 0,00% del total de la superficie privada del ámbito, que constituye una actuación aislada.



**PARCELA APORTADA H**

1. **TITULAR:** AYUNTAMIENTO DE BERGARA, con domicilio en Plaza San Martín Agirre, 1, 20570 Bergara, con CIF: P2007900J.
2. **DESCRIPCIÓN:** URBANA.- TERRENO público correspondiente al viario público que conecta el puente viejo de Osintxu con la zona industrial, en paralelo al río Deba. La finca mide 1.257,71 m<sup>2</sup>. Linda: por Norte, con el río Deba; por Sur, con bidegorri sobre la plataforma del antiguo ferrocarril Vasco-Navarro, con parcela de garajes (finca nº 1.306) y con parcela de la antigua industria Begu (finca nº 6.919); por Este, con el espacio público contiguo al puente viejo de Osintxu y por el Oeste, con espacio público contiguo a la parcela de la antigua Industrias Urcelay (finca nº 12.031).
3. **TITULO:** El Ayuntamiento de Bergara es titular de esta finca desde tiempo inmemorial.
4. **INSCRIPCIÓN REGISTRAL:** No se haya inscrita, por cuanto se solicita al Sr. Registrador de la Propiedad su inmatriculación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 54.5 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, y artículo 8.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, Reglamento de Inscripción de Actos Urbanísticos.
5. **CARGAS.** Libre de cargas.
6. **SUPERFICIE AFECTADA:** Se encuentra afectada por el presente proceso reparcelatorio la totalidad de la parcela, que tiene una superficie de **1.257,71 m<sup>2</sup>**.
7. **CUOTA DE PARTICIPACION:** Le corresponde un porcentaje del 0,00% del total de la superficie privada del ámbito, que constituye una actuación aislada.

## 4. ADJUDICACIÓN DE PARCELAS

### 4.1. Criterios de adjudicación de parcelas

Según el artículo 44 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, los proyectos de reparcelación deberán ajustarse a una serie de criterios en defecto de acuerdo unánime de los afectados. Los criterios voluntariamente establecidos por unanimidad de los propietarios no podrán ser contrarios a la Ley o a la ordenación urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.

Soraluce S.Coop. es el único propietario de las parcelas privadas resultantes de la ordenación urbanística. Tal como se recoge en el Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) del área A-44, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Bergara el 25 de septiembre de 2023 (Boletín Oficial de Gipuzkoa de 10 de octubre de 2023), el Ayuntamiento de Bergara renuncia a cualquier derecho que le pudiera corresponder por su condición de propietario patrimonial de la finca nº 1.306, correspondiente al antiguo edificio de garajes. El Ayuntamiento de Bergara es propietario de dicha finca por compraventa, por lo que tendría carácter patrimonial, a pesar de que la descripción registral la recoge como una propiedad demanial. La adquisición de dicha finca se produce en el marco de una serie de acuerdos orientados a la mejora de la calidad urbana y de la integración entre la zona industrial y la residencial del barrio de Osintxu, en el marco de la iniciativa Osintxu Bizi.

El único objetivo del Ayuntamiento con esta compra es contribuir al incremento del espacio público y a la mejora de la integración urbana de la zona norte del ámbito. Atendiendo a los esfuerzos realizados por Soraluze S.Coop. para alcanzar dicho objetivo compartido (reurbanización a su costa de la antigua U.E. 44-2, demolición parcial del edificio de la antigua Begu, cesión de suelo para la ampliación del espacio público, etc.) el Ayuntamiento de Bergara renuncia a cualquier derecho que le pudiera corresponder por su condición de propietario patrimonial de este suelo. La aprobación definitiva del PEOU por parte del Ayuntamiento de Bergara constituye un acto administrativo suficiente para ratificar este criterio.

### 4.2. Cuadro de edificabilidad de parcelas con aprovechamiento lucrativo

El PEOU establece una ordenación en la que se definen cuatro parcelas privadas de uso industrial con aprovechamiento lucrativo. El cuadro siguiente refleja las parcelas privadas resultantes y la asignación de edificabilidades.

| <i>Parcela industrial privada</i> | <i>Superficie m<sup>2</sup></i> | <i>Ocupac. edific. m<sup>2</sup></i> | <i>Edificabilidad máx. m<sup>2</sup></i> |
|-----------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|--|
| <b>P 1</b>                        | 27.411                          | 17.623                               | 20.429                                   |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>27.411</b>                   | <b>17.623</b>                        | <b>20.429</b>                            |

### 4.3. Cesión al Ayuntamiento

No existe incremento de edificabilidad, en relación a la establecida en el PGOU de Bergara (2009), cuyas cesiones ya fueron resueltas en su momento.

Igualmente, en su día se materializaron las cesiones de suelo al Ayuntamiento correspondientes a la antigua U.E. 44.1 y a la parcela P.2 de la antigua U.E. 44.2. El presente Proyecto de Reparcelación procede a regularizar las cesiones correspondientes a los suelos pendientes de cesión por parte de la parcela P.1 de la U.E. 44.2 y al incremento de los espacios públicos generado por la nueva ordenación establecida en el PEOU aprobado en 2023.

#### 4.4. Cuadro de adjudicación definitiva

El cuadro siguiente refleja las parcelas adjudicadas, tanto las lucrativas como las de cesión a dominio público:

| Parcela   | Propietario                | % adjudicado | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Edificabilidad (m <sup>2</sup> ) |
|---|----------------------------|--------------|------------------------------|----------------------------------|
| <b>Parcelas privadas resultantes (uso industrial)</b> |                            |              |                              |                                  |
| 1   | Soraluce S.Coop.           | 100%         | 7.168,54                     | 20.429,00                        |
| 2   | Soraluce S.Coop.           | 100%         | Medir                        |                                  |
| 3   | Soraluce S.Coop.           | 100%         | Medir                        |                                  |
| <b>Dominio público</b>                                |                            |              |                              |                                  |
| 4   | Ayuntamiento de Bergara    | 100%         | 11.830,00                    |                                  |
| 5   | Dominio Público Hidráulico | 100%         | 137,00                       |                                  |
| <b>TOTAL ÁREA A-44</b>                                |                            |              | <b>39.378,00</b>             | <b>20.429,00</b>                 |

#### 4.5. Cargas de urbanización y su distribución

El PEOU aprobado en 2023 se limita a introducir algunos ajustes en la ordenación pormenorizada del ámbito y en el proceso de gestión y ejecución urbanística. Hay que tener en cuenta que se trata de un ámbito urbanizado y edificado en su mayor parte, en el que la empresa Soraluce S.Coop., lleva desarrollando su actividad industrial desde 1963. Soraluce S.Coop. ha adquirido las parcelas industriales restantes (parcela 1: antigua Begu y parcela 2: antigua Urcelay) para ampliar su actividad industria.

Tal como establece el PEOU, las obras de urbanización pendientes para completar la urbanización pública del ámbito van a ser realizadas en paralelo a la construcción de los edificios Planta 7 y Comedor, al amparo del planeamiento urbanístico anteriormente vigente. Dichas obras están actualmente en ejecución.

El PEOU considera la urbanización pública como ya ejecutada y, en consecuencia, el ámbito es considerado como una actuación aislada, según lo regulado en el artículo 136 b) de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco establece que se consideran como actuaciones aisladas aquellas parcelas susceptibles de edificación que sólo requieran, para la adquisición de la condición de solar, la realización, previa o simultáneamente a la edificación, de las obras de urbanización complementarias conforme a lo establecido en el artículo 195.

En coherencia con lo anterior, en el presente Proyecto de Reparcelación se recogen las parcelas privadas resultantes con el carácter de actuación aislada, sin que existan cargas de urbanización asociadas a las mismas.

#### 4.6. Edificios existentes

El ámbito cuenta con diversos edificios existentes y en los últimos tiempos se ha procedido al derribo de algunos y a la construcción de otros nuevos, algunos de ellos, pendientes de finalización.

En el presente apartado, se recogen los criterios que se han seguido en el presente Proyecto de Reparcelación en relación a los edificios existentes:

- a) **Parcela de resultado 1:** se traslada a esta parcela la misma descripción de la edificación existente en la parcela aportada A (finca registral nº 28.589), se trata de una edificación reciente que no ha sufrido modificaciones posteriores.

- b) **Parcela de resultado 2:** se traslada a esta parcela la descripción de la edificación existente en la parcela aportada B (finca registral nº 16.185), si bien se elimina la descripción de la edificación existente en la parcela aportada C (finca registral nº 12.031), debido a que ha sido demolida actualmente. A esta finca se deberá incorporar la declaración de obra nueva de la edificación actualmente en construcción (Planta 7).
- c) **Parcela de resultado 3:** se traslada a esta parcela la descripción de la edificación existente en la parcela aportada D (finca registral nº 6.919). La descripción de dicha edificación deberá ser actualizada en el momento de que se realice la declaración de obra nueva de las obras actualmente en curso para la ejecución del comedor de empresa.
- d) **Parcela de resultado 4:** se incluyen en esta parcela los espacios libres y zonas verdes públicas de cesión gratuita. Se elimina la descripción del edificio de garajes existente en la parcela aportada F (finca registral nº 1.306), ya que ha sido derribado actualmente para ampliar los espacios libres públicos.

#### 4.7. Correspondencia entre parcelas aportadas y resultantes

La siguiente tabla refleja la correspondencia entre parcelas aportadas y resultantes, a través de la composición de las parcelas resultantes, que se traslada a la descripción de cada una de ellas.

| <i>Parcela aportada/resultante</i> | <i>Sup. parcela aportada</i> | <i>% parcela aportada en resultante</i> | <i>Sup. parcela aportada en resultante</i> | <i>Sup. parcela resultante</i> |
|------------------------------------|------------------------------|---|--|--------------------------------|
| <b>PARCELA RESULTANTE Nº 1</b>     |                              |   |  | <b>7.168,54</b>                |
| Parcela aportada A                 | 7.168,54                     | 100,0000%                               | 7.168,54                                   |                                |
| <b>PARCELA RESULTANTE Nº 2</b>     |                              |   |  | <b>19.492,94</b>               |
| Parcela aportada B                 | 17.361,29                    | 98,8827%                                | 17.167,32                                  |                                |
| Parcela aportada C                 | 2.178,13                     | 99,0616%                                | 2.157,69                                   |                                |
| Parcela aportada E                 | 9.456,00                     | 1,7759%                                 | 167,93                                     |                                |
| <b>PARCELA RESULTANTE Nº 3</b>     |                              |   |  | <b>749,52</b>                  |
| Parcela aportada D                 | 1.064,90                     | 70,3841%                                | 749,52                                     |                                |
| <b>PARCELA RESULTANTE Nº 4</b>     |                              |   |  | <b>11.830,00</b>               |
| Parcela aportada B                 | 17.361,29                    | 1,1173%                                 | 193,97                                     |                                |
| Parcela aportada C                 | 2.178,13                     | 0,9384%                                 | 20,44                                      |                                |
| Parcela aportada D                 | 1.064,90                     | 29,6159%                                | 315,38                                     |                                |
| Parcela aportada E                 | 9.456,00                     | 96,7753%                                | 9.151,07                                   |                                |
| Parcela aportada F                 | 422,72                       | 100,0000%                               | 422,72                                     |                                |
| Parcela aportada G                 | 468,71                       | 100,0000%                               | 468,71                                     |                                |
| Parcela aportada H                 | 1.257,71                     | 100,0000%                               | 1.257,71                                   |                                |
| <b>PARCELA RESULTANTE Nº 5</b>     |                              |   |  | <b>137,00</b>                  |
| Parcela aportada E                 | 9.456,00                     | 1,4488%                                 | 137,00                                     |                                |

## 4.8. Traslado de los derechos reales

### 4.8.1. Derechos que se trasladan

No existen derechos que se trasladan.

### 4.8.2. Cargas que se extinguen

No existen cargas que se extinguen, más allá de la hipoteca que se indica en el punto siguiente.

### 4.8.3. Cargas hipotecarias

La **parcela aportada C (finca registral nº 12.031)** recoge entre sus cargas una hipoteca ya cancelada que debería haberse eliminado de la anotación registral de dicha finca en el momento de la compraventa realizada por parte de Soraluze en 2023.

El 13 de enero de 2023, se suscribe Escritura de Carta de Pago y Cancelación de Hipoteca, ante el Notario de Donostia-San Sebastián, Don Fermín Lizarazu Aramayo, con el número ciento ocho de su protocolo. En dicha Escritura comparece un representante del Banco de Sabadell, S.A., como entidad prestadora y Don Aitor Urcelay Elorza, como parte hipotecante no deudora y se procede al pago de las cantidades pendientes del préstamo con garantía hipotecaria y a la cancelación de la hipoteca. Se han pagado en Hacienda las cantidades correspondientes y se ha presentado la documentación en el Registro de la Propiedad nº 1 de Bergara para la cancelación de dicha hipoteca.

En el presente Proyecto de Reparcelación se procede a la eliminación de dicha hipoteca, no trasladándola a la parcela resultante nº 2, que constituye el resultado de la unión de las parcelas aportadas B y C.

### 4.8.4. Afecciones fiscales

Las afecciones fiscales inscritas en las **parcelas aportadas A, B, C y D**, se trasladan a las parcelas resultantes de las que pasan a formar parte.

Las afecciones fiscales de la **parcela aportada G (finca registral nº 1.306)**, quedan canceladas porque resultan incompatibles con el planeamiento urbanístico vigente, ya que queda englobada en la parcela de resultado 4 que recoge la práctica totalidad de los espacios públicos existentes en el ámbito (viario y aparcamiento y espacios libres y zonas verdes), excepto el dominio público hidráulico.

### 4.8.5. Servidumbres

En la descripción de la **parcela aportada B (finca registral nº 16.185)**, consta una servidumbre de luces y vistas que se cancela porque resulta incompatible con el planeamiento urbanístico vigente.

## 5. PARCELAS RESULTANTES

### PARCELA DE RESULTADO 1 (industrial)

- ADJUDICACIÓN:** El 100% a SORALUCE, S.COOP., con domicilio en Barrio Osintxu s/n, 20570 Bergara, con CIF: F20023057.
- DESCRIPCIÓN:** URBANA.- Parcela industrial situada en el extremo sur del Área Industrial A-44 de Osintxu, Bergara, con una superficie de 7.168,54 m<sup>2</sup>.

Linderos: Norte: con viario y aparcamientos públicos del área A-44 y cauce de la regata que desciende de Mekoleta hasta desembocar en el río Deba.

Sur: con terrenos expropiados por la Diputación Foral de Gipuzkoa para construir el trazado actual de la variante de Osintxu GI-627.

Este: con carril peatonal-ciclista sobre la plataforma del antiguo ferrocarril Vasco-Navarro.

Oeste: con cauce del río Deba.

En esta parcela existen los edificios que se describen a continuación:

En esta parcela se ha construido un PABELLÓN INDUSTRIAL, cuya declaración de obra nueva es la siguiente: EDIFICIO PARA USOS INDUSTRIALES, con una ocupación de dos mil seiscientos cuarenta y siete con cincuenta metros cuadrados (2.647,50 m<sup>2</sup>) y una edificabilidad de 3.047,50 m<sup>2</sup>, de los que doscientos metros cuadrados -200 m<sup>2</sup>- están ocupados por el EDIFICIO DE OFICINAS PARTES NOR-OESTE del edificio, de forma rectangular, dos mil trescientos treinta con veinte metros cuadrados -2.330,20 m<sup>2</sup>- están ocupados por una NAVE INDUSTRIAL, PARTE ESTE del edificio, de forma rectangular a excepción de la parte SUR-ESTE, que dispone de un chaflán debido a la línea de media tensión que cruza la parcela, de una única planta separada en tres zonas, zona NORTE expediciones, zona CENTRAL montaje, zona SUR, la zona con chaflán, pintura y ciento diecisiete con treinta metros cuadrados -117,30 m<sup>2</sup>-, están ocupados por UNA CASETA DE RESIDUO, PARTE SUR-ESTE del solar, de forma rectangular. El edificio de oficinas tiene una ocupación de 200 m<sup>2</sup>, con una edificabilidad de 600 m<sup>2</sup> y consta de planta baja, destinada a oficinas administrativas-técnicas y recepción, planta primera destinada a vestuarios, y planta segunda, destinada a salas de reuniones y zonas de clientes. La nave industrial dedicada a fabricación tiene trece con quince metros de altura con dos puentes grúas de treinta y dos más veinte toneladas y tres grúas ménsula a cada lado de tres con dos toneladas. La parte de oficinas se ha construido a base de zapatas de hormigón armado y pilares, cerchas y correas metálicas, con forjado de chapa grecada con una capa de compresión de hormigón, cubierta con aislamiento de lana de roca y laminada impermeabilizante por el exterior. La nave industrial se ha construido a base de hormigón armado y pilares, cerchas y correas de hormigón prefabricado, la cubierta con chapa galvanizada prelacada por el interior, aislante de lana de roca en medio y lámina impermeabilizante en el exterior, suelo a base de soleras de hormigón pulido. La parte de casetas de residuos se ha construido a base de solera de hormigón armado y pilares, cerchas y correas metálicas, cubierta con aislamiento de lana de roca y laminada impermeabilizante por el exterior. El edificio está rodeado por un vial privado con una zona privada de aparcamientos y una zona verde privada en la punta sur y el lado oeste colindante con el cauce del río Deba.

### 3. AFECCIONES REALES, CARGAS Y GRAVÁMENES:

#### Afecciones fiscales

Afección fiscal, durante cuatro años contados a partir del día dieciocho de enero del año dos mil veinticuatro, según nota marginal de la inscripción 1<sup>a</sup> de la finca 28589.

Afección fiscal, durante cuatro años contados a partir del día dieciocho de enero del año dos mil veinticuatro, según nota marginal de la inscripción 2<sup>a</sup> de la finca 28589.

### **Suelos potencialmente contaminados**

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 98 y 99 de la Ley 7/2022 de Suelos Contaminados, en la escritura que ha motivado la inscripción adjunta el transmitente manifiesta que en la finca de este número no se ha realizado ninguna actividad potencialmente contaminante del suelo. En Bergara.

Inscripción 2ª de la finca 28589, de fecha 18 de enero de 2024, al Tomo 1.641, Libro 441, Folio 148.

### **Riesgo de inundabilidad**

La mayor parte de la parcela está afectada por el riesgo de inundabilidad, tal como se recoge en el PEOU del Área A-44 de Bergara, reflejando la cartografía oficial de la Agencia Vasca del Agua (URA).

4. **NORMAS URBANÍSTICAS:** Los derechos y obligaciones del titular se ejercerán dentro de los límites fijados en el PEOU del Área A-44 de Bergara.
  
5. **CORRESPONDENCIA CON LAS PARCELAS APORTADAS:** Según lo dispuesto en el artículo 113 del Reglamento de Gestión Urbanística se precisa la procedencia de la presente parcela. Esta parcela corresponde al 100% con la parcela aportada A, con la única modificación de la superficie de la parcela y de la descripción de sus límites físicos.

**PARCELA DE RESULTADO 2 (industrial)**

1. **ADJUDICACIÓN:** El 100% a SORALUCE, S.COOP., con domicilio en Barrio Osintxu s/n, 20570 Bergara, con CIF: F20023057.
2. **DESCRIPCIÓN:** URBANA.- Parcela industrial situada en la zona central del Área Industrial A-44 de Osintxu, Bergara, con una superficie de 19.492,94 m<sup>2</sup>.

Linderos: Norte: con viario y aparcamientos públicos del área A-44.

Sur: con carril peatonal-ciclista sobre la plataforma del antiguo ferrocarril Vasco-Navarro.

Este: con parcela industrial correspondiente a la antigua industrias Begu.

Oeste: con espacios libres públicos junto al cauce de la regata que desciende de Mekoleta hasta desembocar en el río Deba.

En esta parcela existen los edificios que se describen a continuación:

EDIFICIOS INDUSTRIALES, sitos en el Barrio de Osintxu, de la villa de Bergara. Se componen de dos amplios pabellones para talleres a los lados, de un cuerpo intermedio de dos plantas para almacenes la planta baja y oficina la superior y de otro a la parte trasera de menor superficie también destinado a talleres, hallándose todos interiormente comunicados. Los dos pabellones laterales, destinados a talleres, se extienden longitudinalmente en dirección Norte-Sur, entre el desaparecido ferrocarril de los Vascongados y el río Deba y tienen su frente al lado Norte donde se abren sendas grandes puertas para entrada de material y salida de maquinaria terminada. De dichos pabellones, el que se encuentra hacia el lado Este, próximo al desaparecido ferrocarril de los Vascongados, construido en una primera fase, tiene una superficie de dos mil metros cuadrados de planta rectangular de ciento seis metros y cinco centímetros por dieciocho metros y setenta centímetros, haciendo una superficie de mil novecientos ochenta y dos metros con trece decímetros cuadrados, que incrementada con lo que ocupan revoques y demás accesorios suman los dos mil metros cuadrados antes referidos; lleva este pabellón una serie de servicios de aseo, roperos, etc., necesarios en industrias; bóveda, libre de pilares, arranca a nueve metros y cincuenta centímetros por encima del nivel del suelo, circulando por su interior varios puentes grúas. El otro pabellón construido en una nave y segunda fase, igualmente de planta rectangular, se encuentra próximo al río Deba, sobre el lado Oeste de la finca y mide diecisiete metros de frente por ciento seis metros y cinco centímetros de fondo, lo que hacen mil ochocientos dos metros con ochenta y cinco decímetros cuadrados de superficie solar; a cinco metros y medio sobre la solera se encuentran las ménsulas de apoyo del carril de rodadura de los puentes grúas con que cuenta y a dos metros de esta cota se encuentra el arranque de la cubierta, formada por un pórtico de dos aguas de diecisiete metros diez centímetros de longitud con pendiente del ocho por ciento. Las correas de acero laminado soportan el material de cubrición constituido por paneles de chapa con aislante incorporado. A todo lo largo de la cumbrera se halla colocado un policarbonato traslúcido de tres mil quinientos milímetros de anchura por toda la longitud del pabellón. Carece de toda división interior. Entre los dos pabellones descritos hay un cuerpo de edificio también de forma rectangular, de dos plantas que, ocupando en una primera fase doscientos diez metros cuadrados se han ampliado posteriormente hasta completar ciento seis metros y cinco centímetros de fondo, lo que, sobre un frente de seis metros, hace un total hoy de seiscientos treinta y seis metros con treinta decímetros cuadrados de superficie solar ocupada; consta de dos plantas, una baja destinada a almacenes y otra alta o superior para oficinas a las que se accede a través de escalera que arranca del portal abierto en su fachada Norte, se halla rematado con cubierta plana a base de hormigón celular, revestido con telas asfálticas, recubiertas de hormigón para hacerlas transitables. A la parte trasera y adosado a los pabellones y cuerpo intermedio descritos, por el lado Sur de éstos se ha levantado una nueva nave, igualmente de forma rectangular, sobre una superficie solar de quinientos cincuenta y ocho metros con veinticinco decímetros cuadrados, con treinta y ocho metros y medio de frente sobre su fachada Sur, a la que se abre puerta para entrada de material, y catorce metros y medio de fondo. Esta nave se destina actualmente a almacén, antes a rebarbado y pintura. Es metálica y se halla rematada con cubierta a dos aguas, de fibrocemento con aislante. NAVE INDUSTRIAL, de forma rectangular, sobre una superficie solar de ciento sesenta y un metros noventa y un decímetros cuadrados, con ocho metros setenta centímetros de frente y dieciocho metros setenta y un centímetros de fondo. Esta nave se destina a pintado. NAVE INDUSTRIAL, de forma rectangular, sobre una superficie solar de seiscientos treinta



y un metros cuadrados. Consta de planta de semisótano, con una superficie de cuatrocientos ochenta y dos metros cuadrados, destinada a aparcamientos. Su perímetro consiste en un muro portante de la estructura superior y con huecos para ventilación donde la cota del terreno lo permite. Este muro se retranquea cinco metros en su lado Oeste para no interferir en su ejecución en las cimentaciones de la edificación de servicios, y ubicar la caja de ascensor y escaleras de acceso. Planta baja, con una superficie de quinientos treinta y nueve metros sesenta decímetros cuadrados, destinada a oficinas generales. Continúa con las alineaciones del edificio de servicios, lo mismo que la planta de semisótano. Este cuerpo se una en su cara Oeste al edificio de servicios, comunicándose con él y ampliando espacios existentes. Hay una escalinata y plataforma de acceso a la entrada con un voladizo que lo protege. El material con que está forrado este paralelepípedo es a base de planchas metálicas a modo de fachada ventilada. La carpintería a paño de la misma. Planta primera, con una superficie de seiscientos treinta y un metros cuadrados, se destina a oficinas generales. Se genera a base de descalar un paralelepípedo similar al inferior, ajustándose a las alineaciones de las antiguas edificaciones del lado Este y acercándose hasta pegarse a la nave de almacén que ocupa el lugar más cercano, a modo de puente sobre el vial de servicios. Este cuerpo se recubre por medio de un muro de vidrio estructural. Planta segunda, con una superficie de ciento diecinueve metros cincuenta decímetros cuadrados, se destina a archivos. Se genera en el lado Sur, mediante la prolongación de la alineación de esta cara hasta el encuentro del edificio de servicios. El tratamiento de fachadas es similar al de la edificación a la que se une, a base de revestimiento de aluminio lacado. Se completa el conjunto con una pasarela peatonal construida por encima de la nave de almacén hasta alcanzar el cuerpo central de oficinas que se desarrollan en las naves más antiguas. Está construida a base de estructura metálica con paredes laterales de vidrio. La cimentación del edificio es de una zapata corrida perimetral correspondiente al muro soporte. En las zonas de pilares mediante fosas hasta la roca y relleno posterior hasta la cota de la zapata a base de hormigón pobre. Las zapatas exentas asentadas también sobre fosas excavadas hasta roca y posteriormente rellenas. Las zapatas contiguas a la nave de almacén se ejecutan descentradas para no interferir sobre él. Se ayudan a las mismas mediante vigas de apoyo centradoras. Sólo se ejecutan soleras en la planta de semisótano. La estructura de hormigón armado y losas macizas armadas para salvar las grandes luces que se crean. Las losas apoyadas en vigas y pilares del mismo material. Las cubiertas resueltas como cubierta invertida no transitable, excepto en las terrazas de la planta primera, mediante formación de pendientes con hormigón celular, aislamiento rígido e impermeabilización mediante láminas de PVC termo-soldadas. Las terrazas transitables completadas con recubrimiento tipo losa filtrón. La fachada de la planta baja con acero corten a modo de fachada ventilada con ventanales tintados en tonos similares. Sobre ella se apoya el cuerpo de primera planta, con muro de cortina estructural. Y el tercer cuerpo, de forma triangular, con el mismo material que el edificio adjunto con el que se une, Placas de "Alucobond" gris grafito. Los ventanales de la planta baja ejecutados de pieza entera de uno con ochenta por uno con ochenta metros, combinados fijos con oscilobatientes. Realizados con perfilera de aluminio lacado con rotura de puente térmico y vidrios climalit, seis más doce más seis, con una luna templada exterior tipo cool-life. El muro cortina estructural ejecutado con perfilera de aluminio lacado con rotura de puente térmico y vidrios climalit con luna templada exterior. Se alternan aperturas oscilobatientes. Realizado así mismo, un forrado a base de perfiles de aluminio lacado, en todo el perímetro visto del muro del semisótano. Separado del anterior conjunto edificatorio se ha levantado un nuevo conjunto edificatorio, con un edificio principal de forma rectangular, con dos mil seiscientos setenta y seis metros cuadrados, destinado a montaje de máquina herramienta, con ciento treinta y seis metros noventa centímetros de largo y diecinueve metros cincuenta y cinco centímetros de ancho. Anexo al mismo se ha levantado un edificio al servicio de este principal de dos plantas de altura y con forma de "L". Sus dimensiones son quinientos veintiséis metros cuadrados, el lateral mayor es de veintiocho metros setenta y dos centímetros, los laterales paralelos a éste alcanzan los cuatro metros cuarenta y un centímetros y veinticuatro metros treinta y un centímetros, perpendicular a éstos nos encontramos con tres laterales, uno de quince metros siete centímetros, otro de seis metros noventa y seis centímetros y otro de ocho metros once centímetros. Los laterales de veinticuatro metros treinta y un centímetros y seis metros noventa y seis centímetros están en contacto con el pabellón principal. El edificio principal de dieciséis metros de altura exterior, alberga en su interior dos niveles de grúas, un primer nivel a ocho metros cincuenta centímetros, en el que discurren cuatro grúas ménsula y un segundo nivel, a diez metros ochenta centímetros, en el que discurren tres puentes grúa. En el interior en el lateral Sur-Oeste se ha ubicado una cabina de pintura. Las fachadas son de panel de hormigón prefabricado, que descansa sobre un murete de hormigón. En fachada existen tres puertas de grandes dimensiones, dos en la fachada Sur-Oeste y otra en la Nordeste. Las fachadas más largas al Suroeste y Noroeste disponen de un ventanal corrido de dos metros de altura. La solera es de hormigón armado de cincuenta centímetros de espesor y con un tratamiento epoxi en su cara exterior. La cubierta es de tipo deck, con acabado en PVC. El edificio anexo está comunicado con el edificio principal y dispone de fachadas de chapa de aluminio sobre bloque de hormigón. En este edificio se hallan los vestuarios, enfermería, almacén, salas de reuniones, salas de clientes y sala de conferencias. La estructura del mismo es metálica con forjados de hormigón con chapa colaborante. Entre los dos complejos edificatorios se han levantado unas pequeñas casetas para albergar las instalaciones en dos niveles, con formas irregulares, con fachada de bloque y cubierta de chapa. Adosado a este último edificio

existe un pabellón de ciento doce metros setenta y cuatro decímetros de largo y una anchura de dieciocho metros, lo que hace una superficie de dos mil veintinueve metros treinta y dos decímetros cuadrados. La altura de coronación es de veinte metros veinte centímetros y la altura libre bajo apoyo de vida de cubierta de dieciocho metros. Su estructura prefabricada de hormigón. Todas las fachadas formadas por paneles de hormigón prefabricado de veinte centímetros de espesor. La cubierta de tipo Deck con pendiente del tres por ciento, formada por: chapa grecada prelavada, aislamiento de lana de roca con un espesor de ochenta milímetros y lámina de PVC con un espesor un centímetro y medio. En el lado Norte de la finca se ha construido una pequeña marquesina, situada junto a la nave, contigua a la sección de pintura, la marquesina con una longitud de diecinueve metros sesenta centímetros y una anchura de siete metros setenta y cinco centímetros, lo que hace una superficie de ciento cincuenta y un metro noventa decímetros cuadrados. La altura de coronación es de seis metros y la libre de cinco metros. Consta de dos zonas diferenciadas, en una se ubican los cuatro contenedores -viruta, madera, papel-cartón y basuras- y en la otra se guardan las herramientas de transporte -tres transpaletas, una fenwich, un carro y un elevador-. Ambas zonas, cuentan con acceso mediante puertas enrollables automáticas y una puerta peatonal. Su estructura es metálica. El CONJUNTO EDIFICADO se halla rodeado por todos sus lados con terreno propio y suelo de dominio público. El conjunto edificado ocupa un total solar de ONCE MIL CIENTO SETENTA Y TRES METROS TREINTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS.

Es SU PERTENECIDO: TERRENO MANZANAL, en jurisdicción de Bergara, situado entre la carretera y el río, bastante próximo a la casería Artozaena, del barrio de Osintxu, confina: Norte y Sur, con terreno de don José Arando; Este, con el río Deba; y Oeste, con carretera de Bergara a Deba. Mide este terreno, que es una franja larga y estrecha, una superficie de DIECIOCHO ÁREAS Y CUARENTA Y TRES CENTIÁREAS.

### 3. AFECCIONES REALES, CARGAS Y GRAVÁMENES:

#### Afecciones fiscales

Afección fiscal, durante cuatro años contados a partir del día diez de mayo del año dos mil veintitrés, según ota marginal de la inscripción 12ª de la finca 12.031.

#### Suelos potencialmente contaminados

Realizados los estudios y análisis necesarios para garantizar la calidad del suelo. La Resolución del Director de Calidad Ambiental y Economía Circular del Gobierno Vasco, de fecha 12 de enero de 2023, autoriza a Soraluze S.Coop., la excavación por saneamiento y por proyecto constructivo, quedando pendiente la finalización del expediente una vez finalicen las obras en curso (Planta 7).

#### Riesgo de inundabilidad

La mayor parte de la parcela está afectada por el riesgo de inundabilidad, tal como se recoge en el PEOU del Área A-44 de Bergara, reflejando la cartografía oficial de la Agencia Vasca del Agua (URA).

### 4. NORMAS URBANÍSTICAS: Los derechos y obligaciones del titular se ejercerán dentro de los límites fijados en el PEOU del Área A-44 de Bergara.

### 5. CORRESPONDENCIA CON LAS PARCELAS APORTADAS: Según lo dispuesto en el artículo 113 del Reglamento de Gestión Urbanística se precisa la procedencia de la presente parcela. Esta parcela corresponde con el 98,8827% de la parcela aportada B; con el 99,0616% de la parcela aportada C y con el 1,7759% de la parcela aportada E.

### PARCELA DE RESULTADO 3 (industrial)

- ADJUDICACIÓN:** El 100% a SORALUCE, S.COOP., con domicilio en Barrio Osintxu s/n, 20570 Bergara, con CIF: F20023057.
- DESCRIPCIÓN:** URBANA.- Parcela industrial situada en la zona norte del Área Industrial A-44 de Osintxu, Bergara, con una superficie de 749,52 m<sup>2</sup>.

Linderos: Norte: con viario y aparcamientos públicos del área A-44.

Sur: con carril peatonal-ciclista sobre la plataforma del antiguo ferrocarril Vasco-Navarro.

Este: con zonas verdes y aparcamientos públicos del área A-44.

Oeste: con parcela industrial, parcela resultante 2.

En esta parcela existen los edificios que se describen a continuación:

PABELLÓN INDUSTRIAL con su terreno sobrante, en las inmediaciones de los MÁRTIRES, al otro lado del río Deba, jurisdicción de Bergara. El pabellón es de una sola planta, con solado, armadura y cubierta de terraza, de cemento armado y cierres de ladrillo y bloques de cemento, la sección de la planta es de cuatro metros cincuenta centímetros, teniendo en el ángulo Sur-oriental de la finca, un entresuelo destinado a oficinas y almacén. La superficie total del edificio es de SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS METROS Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS, doscientos veinticinco metros en la parte edificada primeramente y cuatrocientos veintisiete metros y nueve decímetros en la ampliación de obra; y el entresuelo situado dentro del dicho pabellón, en su lado Sur-Oriental, comprende veintidós metros cincuenta decímetros cuadrados.

### 3. AFECCIONES REALES, CARGAS Y GRAVÁMENES:

#### Afecciones fiscales

Afección fiscal, durante cuatro años contados a partir del día vintiuno de junio del año dos mil veintidós, según nota marginal de la inscripción 19<sup>a</sup> de la finca 6.919.

#### Suelos potencialmente contaminados

Realizados los estudios y análisis necesarios para garantizar la calidad del suelo. La Resolución del Director de Calidad Ambiental y Economía Circular del Gobierno Vasco, de fecha 12 de enero de 2023, autoriza a Soraluce S.Coop., la excavación por saneamiento y por proyecto constructivo en la zona exterior, quedando pendiente la finalización del expediente una vez finalicen las obras en curso.

#### Riesgo de inundabilidad

La mayor parte de la parcela está afectada por el riesgo de inundabilidad, tal como se recoge en el PEOU del Área A-44 de Bergara, reflejando la cartografía oficial de la Agencia Vasca del Agua (URA).

- NORMAS URBANÍSTICAS:** Los derechos y obligaciones del titular se ejercerán dentro de los límites fijados en el PEOU del Área A-44 de Bergara.
- CORRESPONDENCIA CON LAS PARCELAS APORTADAS:** Según lo dispuesto en el artículo 113 del Reglamento de Gestión Urbanística se precisa la procedencia de la presente parcela. Esta parcela corresponde con el 70,3841% con la parcela aportada D.

**PARCELA DE RESULTADO 4 (Viario y espacios libres públicos)**

1. **ADJUDICACIÓN:** El 100% al AYUNTAMIENTO DE BERGARA, con domicilio en Plaza San Martín Agirre, 1, 20570 Bergara, con CIF: P2007900J.
2. **DESCRIPCIÓN:** Finca urbana de dominio y uso público destinada a viario y espacios libres públicos. Tiene una superficie de 11.830,00 m<sup>2</sup>. Incluye la vialidad pública y las zonas verdes. 1.- VIALIDAD. Vial público y aparcamientos anejos que discurre en paralelo al río Deba desde el extremo norte del ámbito, en las proximidades del puente viejo de Osintxu, hasta el sur del mismo, lugar en el que se encuentra con el acceso a la parcela industrial existente en el extremo sur y con la conexión con el puente nuevo sobre el río Deba. Vial perpendicular al cauce del río que discurre desde el enlace con la carretera de Osintxu, siguiendo por el puente público nuevo sobre el río Deba hasta conectar con el carril peatonal-ciclista construido sobre la plataforma del antiguo ferrocarril Vasco-Navarro, para el acceso a los caseríos del entorno. 2.- ZONAS VERDES. Espacios públicos que se concentran en tres zonas: zona norte del ámbito, en el emplazamiento del antiguo edificio de garajes, situada entre el vial público del área y el muro de contención con el carril peatonal-ciclista construido sobre la plataforma del ferrocarril Vasco-Navarro; zona norte, en una franja situada al borde del río Deba y zona sur, situada en torno al tramo de cauce descubierto de la regata que baja desde Mekoleta hasta desembocar en el río Deba.
3. **AFECCIONES REALES, CARGAS Y GRAVÁMENES:** Libre de cargas y/o gravámenes, dado el destino al que se halla afecta.
4. **NORMAS URBANÍSTICAS:** Los derechos y obligaciones del titular se ejercerán dentro de los límites fijados en el PEOU del Área A-44 de Bergara.
5. **CORRESPONDENCIA CON LAS PARCELAS APORTADAS:** Según lo dispuesto en el artículo 113 del Reglamento de Gestión Urbanística se precisa que la adjudicación de esta finca procede de la obligación legal de cesión de viales y espacios libres, por tanto, la parcela tendrá carácter demanial. Desde el punto de vista físico esta parcela corresponde con el 1,1173% de la parcela aportada B; con el 0,9384% de la parcela aportada C; con el 29,6159% de la parcela aportada D; con el 96,7753% de la parcela aportada E; con el 100,0000% de la parcela aportada F; con el 100,0000% de la parcela aportada G y con el 100,0000% de la parcela aportada H.

**PARCELA DE RESULTADO 5 (cauce)**

1. **ADJUDICACIÓN:** El 100% a DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.
2. **DESCRIPCIÓN:** Fragmento del cauce de la regata que baja de Mekoleta hasta desembocar en el río Deba, que discurre a cielo abierto, con una superficie de 137,00 m<sup>2</sup>.  
  
Tiene los siguientes linderos: Norte, Sur, Este y Oeste, con espacios libres y zonas verdes públicos del área A-44.
3. **AFECCIONES REALES, CARGAS Y GRAVÁMENES:** Libre de afecciones, cargas y/o gravámenes, dado el destino al que se halla afecta.
4. **NORMAS URBANÍSTICAS:** Los derechos y obligaciones del titular se ejercerán dentro de los límites fijados en el PEOU del Área A-44 de Bergara.
5. **CORRESPONDENCIA CON LAS PARCELAS APORTADAS:** Se corresponde con la parte del cauce de la regata que estaba incluida en la parcela aportada E, cedida al Ayuntamiento de Bergara, que se independiza del resto del espacio público en coherencia con su condición de Dominio Público Hidráulico que le otorga el PEOU del Área A-44. Tiene carácter demanial. Desde el punto de vista físico corresponde con el 1,4488% de la parcela aportada E.

## 6. LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

### 6.1. Cuenta de liquidación provisional

Tal como se ha indicado anteriormente, el PEOU aprobado en 2023 considera el ámbito como una actuación aislada y no identifica cargas de urbanización pública pendientes de ejecución, al estar toda la urbanización pública ya en ejecución al amparo del planeamiento urbanístico anteriormente vigente.

Esto supone que no hay cargas de urbanización pública pendientes de ejecución y, por lo tanto, no hay cuenta de liquidación.

### 6.2. Titulares de derechos que han de ser notificados

Según lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, se notificará a los siguientes titulares:

Según lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, se notificará a los siguientes titulares:

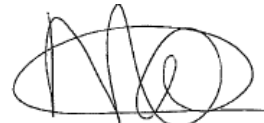
- SORALUCE, S.COOP., con domicilio en Barrio Osintxu s/n, 20570 Bergara, con CIF: F20023057.
- AYUNTAMIENTO DE BERGARA, con domicilio en Plaza San Martín Agirre, 1, 20570 Bergara, con CIF: P2007900J.
- BANCO DE SABADELL S.A., con domicilio en Avenida Oscar Espla, 37, 3007 Alicante, con CIF: A08000143.

septiembre 2024 iraila

Por parte del Equipo Redactor



Marco Seguro  
Geógrafo urbanista



Yolanda Navarro  
Asesora jurídica





## ANEXO I: CERTIFICACIONES REGISTRALES



# REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CERTIFICACIÓN



**DOÑA NURIA LANDER FERNANDEZ, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BERGARA Nº 1, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PAIS VASCO**

**CERTIFICO:** Que en vista de lo solicitado en la instancia de fecha catorce de marzo de 2024, suscrita por don Marco Segurola Jimenez, para la redacción del Proyecto de Reparcelación del área A-44 de Bergara, según lo recogido en el artículo 43.2.c) 1 de la Ley 2/2006, que ha sido presentada a las 15:49:00 del día 14/03/2024, según el asiento 642 del Diario 172, y acomodándome a los términos en que está redactada, he examinado en todo lo necesario los libros de Archivo a mi cargo y de ellos resulta:

**PRIMERO.-** Que la finca 28589, con código CÓDIGO REGISTRAL UNICO 20015000730455, de BERGARA, referencia catastral 4878010 110892H. Se describe en los libros del Registro en los términos siguientes:

URBANA.- Ubicada en el extremo sur del Area Industrial A-44 de Osintxu, Bergara, en las cercanías del Caserío Olacua, en jurisdicción de Bergara, sita entre el río Deba y la antigua vía del ferrocarril, en el barrio de Osintxu de la villa de Bergara de 6424 m<sup>2</sup> de superficie. Linda: al Norte, con pertenecido de Larrañaga; al Sur, con resto de finca matriz según el título, actualmente con terrenos expropiados por la Diputación Foral de Gipuzkoa para construir el trazado actual de la variante de Osintxu GI-627; al Este, con la antigua vía del ferrocarril; y al Oeste, río Deba. En esta parcela se ha construido un PABELLON INDUSTRIAL, cuya declaración de obra nueva es la siguiente: EDIFICIO PARA USOS INDUSTRIALES, con una ocupación de dos mil seiscientos cuarenta y siete con cincuenta metros cuadrados (2647,50 m<sup>2</sup>) y una edificabilidad de 3047,50 m<sup>2</sup>, de los que doscientos metros cuadrados -200 m<sup>2</sup>- están ocupados por el EDIFICIO DE OFICINAS PARTE NOR-OESTE del edificio, de forma rectangular, dos mil trescientos treinta con veinte metros cuadrados -2330,20 m<sup>2</sup>- están ocupados por una NAVE INDUSTRIAL, PARTE ESTE del edificio, de forma rectangular a excepción de la parte SUR-ESTE, que dispone de un chaflán debido a la línea de edia tensión que cruza la parcela, de una única planta separada en tres zonas, zona NORTE expediciones, zona CENTRAL montaje, zona SUR, la zona con chaflán, pintura y ciento diecisiete con treinta metros cuadrados -117,30m<sup>2</sup>-, están ocupados por UNA CASETA DE RESIDUO, PARTE SUR-ESTE del solar, de forma rectangular. El edificio de oficinas tiene una ocupación de 200 m<sup>2</sup>, con una edificabilidad de 600 m<sup>2</sup> y consta de planta baja, destinado a oficinas administrativas-técnicas y recepción, planta primera destinada a vestuarios, y planta segunda, destinada a sala de reuniones y zona de clientes. La nave industrial dedicada a fabricación tiene trece con quince metros de altura con dos puentes grúas de treinta y dos más veinte toneladas y tres grúas ménsula a cada lado de tres con dos toneladas. La parte de oficinas se ha construido a base de zapatas de hormigón arada y pilares, cerchas y correas metálicas, con forjado de chapa grecada con una capa de comprensión de hormigón, cubierta con aislamiento de lana de roca y laminada impermeabilizante por el exterior. La nave industrial se ha construido a base de hormigón armada y pilares, cerchas y correas de



hormigón prefabricado, la cubierta con chapa galvanizada prelacada por el interior aislante de lana de roca en medio y lámina impermeabilizante en el exterior, suelo a base de soleras de hormigón pulido. La parte de casetas de residuos se ha construido a base de solera de hormigón armado y pilares, cerchas y correas metálicas, cubierta con aislamiento de lana de roca y laminada impermeabilizante por el exterior. El edificio está rodeado por un vial privado con una zona privada de aparcamientos y una zona verde privada en la punta sur y el lado oeste colindante con el cauce del río Deba.

**SEGUNDO.-** Que la finca descrita consta actualmente inscrita a favor de

**SORALUCE SOCIEDAD COOPERATIVA** con C.I.F. F20023057, **titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca**, por título de **agrupación**, en virtud de Escritura autorizada el día 13 de septiembre de 2023, por el Notario de Vergara-Bergara, Don María Longarte Ulacia, con número de protocolo 603/2023, causando la inscripción **1ª** de fecha dieciocho de enero del año dos mil veinticuatro, al folio 148, del libro 441, tomo 1.641 del Archivo, cuyo asiento es el **VIGENTE**.

**TERCERO.-** Que la finca de que se certifica se encuentra gravada con las siguientes:

Afección fiscal, durante cuatro años contados a partir del día dieciocho de enero del año dos mil veinticuatro, según nota marginal de la inscripción 1ª.

Afección fiscal, durante cuatro años contados a partir del día dieciocho de enero del año dos mil veinticuatro, según nota marginal de la inscripción 2ª.

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 98 y 99 de la Ley 7/2022 de Suelos Contaminados, en la escritura que ha motivado la inscripción adjunta el transmitente manifiesta que en la finca de este número no se ha realizado ninguna actividad potencialmente contaminante del suelo. En Bergara.

**Inscripción 2ª** de fecha 18 de enero de 2024, al Tomo 1.641, Libro 441, Folio 148.

#### **ASIENTOS DE PRESENTACION PENDIENTES**

NO hay documentos pendientes de despacho

Y PARA QUE ASÍ CONSTE, expido la presente en hojas de papel especial distribuido por el Colegio de Registradores, que firmo en Bergara.

**INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL**



C.S.V. : 2200151203007B1D



# REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CERTIFICACIÓN



**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 <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> 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 cualificada por NURIA LANDER FERNÁNDEZ registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE BERGARA 1 a día veinte de marzo del dos mil veinticuatro.



(\*) C.S.V. : 2200151203007B1D

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

(\*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación 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 del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 2200151203007B1D



# REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CERTIFICACIÓN



DOÑA NURIA LANDER FERNANDEZ, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BERGARA N° 1, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PAIS VASCO

**CERTIFICO:** Que en vista de lo solicitado en la instancia de fecha catorce de marzo de 2024, suscrita por don Marco Segurola Jimenez, para la redacción del Proyecto de Reparcelación del área A-44 de Bergara, según lo recogido en el artículo 43.2.c) 1 de la Ley 2/2006, que ha sido presentada a las 15:49:00 del día 14/03/2024, según el asiento 642 del Diario 172, y acomodándome a los términos en que está redactada, he examinado en todo lo necesario los libros de Archivo a mi cargo y de ellos resulta:

**PRIMERO.-** Que la finca 16185, con código CÓDIGO REGISTRAL UNICO 20015000088136, de BERGARA, referencia catastral NO CONSTA. Se describe en los libros del Registro en los términos siguientes:

**URBANA.-** EDIFICIO INDUSTRIAL CON SU TERRENO EXCEDENTE Y PERTENECIDO, sito en el Barrio de Osintxu, de la villa de Bergara. Se compone de dos amplios pabellones para talleres a los lados, de un cuerpo intermedio de dos plantas para almacenes la baja y oficina la superior y de otro a la parte trasera de menor superficie también destinado a talleres, hallándose todos interiormente comunicados. Los dos pabellones laterales, destinados a talleres, se extienden longitudinalmente en dirección Norte-Sur, entre el desaparecido ferrocarril de los Vascongados y el río Deba y tienen su frente al lado Norte donde se abren sendas grandes puertas para entrada de material y salida de maquinaria terminada. De dichos pabellones, el que se encuentra hacia el lado Este, próximo al desaparecido ferrocarril de los Vascongados, construido en una primera fase, tiene una superficie de dos mil metros cuadrados de planta rectangular de ciento seis metros y cinco centímetros por dieciocho metros y setenta centímetros, haciendo una superficie de mil novecientos ochenta y dos metros con trece decímetros cuadrados, que incrementada con lo que ocupan revoques y demás accesorios suman los dos mil metros cuadrados antes referidos; lleva este pabellón una serie de servicios de aseo, roperos, etc., necesarios en industrias; bóveda, libre de pilares, arranca a nueve metros y cincuenta centímetros por encima del nivel del suelo, circulando por su interior varios puentes grúas. El otro pabellón construido en una nave y segunda fase, igualmente de planta rectangular, se encuentra próximo al río Deba, sobre el lado Oeste de la finca y mide diecisiete metros de frente por ciento seis metros y cinco centímetros de fondo, lo que hacen mil ochocientos dos metros con ochenta y cinco decímetros cuadrados de superficie solar; a cinco metros y medio sobre la solera se encuentran las ménsulas de apoyo del carril de rodadura de los puentes grúas con que cuenta y a dos metros de esta cota se encuentra el arranque de la cubierta, formada por un pórtico de dos aguas de diecisiete metros diez centímetros de longitud con pendiente del ocho por ciento. Las correas de acero laminado soportan el material de cubrición constituido por paneles de chapa con aislante incorporado. A todo lo largo de la cumbre se halla colocado un policarbonato traslucido de tres mil quinientos milímetros de anchura por toda la longitud del pabellón. Carece de toda división interior. Entre los dos pabellones descritos hay un cuerpo de edificio también de forma rectangular, de dos plantas que, ocupando en una primera fase doscientos diez metros cuadrados se han ampliado posteriormente hasta completar ciento seis metros y cinco centímetros de fondo, lo que, sobre un frente de seis metros, hace un total hoy de seiscientos treinta y seis metros con treinta decímetros cuadrados de superficie solar ocupada; consta de dos plantas, una baja destinada a almacenes y otra alta o superior para oficinas a las que se accede a través de escalera que arranca del portal abierto en su fachada Norte, se halla rematado con cubierta planta a base de hormigón celular, revestido con telas asfálticas, recubiertas de hormigón para hacerlas transitables. A la parte trasera y adosado a los pabellones y cuerpo intermedio descritos, por el lado Sur de éstos se ha levantado una nueva nave, igualmente de forma rectangular, sobre una superficie solar de quinientos cincuenta y ocho metros con veinticinco decímetros

cuadrados, con treinta y ocho metros y medio de frente sobre su fachada Sur, a la que se abre puerta para entrada de material, y catorce metros y medio de fondo. Esta nave se destina actualmente a almacén, antes a rebarbado y pintura. Es metálica y se halla rematada con cubierta a dos aguas, de fibrocemento con aislante. NAVE INDUSTRIAL, de forma rectangular, sobre una superficie solar de ciento sesenta y un metros noventa y un decímetros cuadrados, con ocho metros setenta centímetros de frente y dieciocho metros sesenta y un centímetros de fondo. Esta nave se destina a pintado. NAVE INDUSTRIAL, de forma rectangular, sobre una superficie solar de seiscientos treinta y un metros cuadrados. Consta de planta de semisótano, con una superficie de cuatrocientos ochenta y dos metros cuadrados, destinada a aparcamientos. Su perímetro consiste en un muro portante de la estructura superior y con huecos para ventilación donde la cota del terreno lo permite. Este muro se retranquea cinco metros en su lado Oeste para no interferir en su ejecución en las cimentaciones de la edificación de servicios, y ubicar la caja de ascensor y escaleras de acceso. Planta baja, con una superficie de quinientos treinta y nueve metros sesenta decímetros cuadrados, destinada a oficinas generales. Continúa con las alineaciones del edificio de servicios, lo mismo que la planta de semisótano. Este cuerpo se une en su cara Oeste al edificio de servicios, comunicándose con él y ampliando espacios existentes. Hay una escalinata y plataforma de acceso a la entrada con un voladizo que lo protege. El material con que está forrado este paralelepípedo es a base de planchas metálicas a modo de fachada ventilada. La carpintería a paño de la misma. Planta primera, con una superficie de seiscientos treinta y un metros cuadrados, se destina a oficinas generales. Se genera a base de descalar un paralelepípedo similar al inferior, ajustándose a las alineaciones de las antiguas edificaciones del lado Este y acercándose hasta pegarse a la nave de almacén que ocupa el lugar más cercano, a modo de puente sobre el vial de servicios. Este cuerpo se recubre por medio de un muro de vidrio estructural. Planta segunda, con una superficie de ciento diecinueve metros cincuenta decímetros cuadrados, se destina a archivos. Se genera en el lado Sur, mediante la prolongación de la alineación de esta cara hasta el encuentro del edificio de servicios. El tratamiento de fachadas es similar al de la edificación a la que se une, a base de revestimiento de aluminio lacado. Se completa el conjunto con una pasarela peatonal construida por encima de la nave de almacén hasta alcanzar el cuerpo central de oficinas que se desarrollan en las naves más antiguas. Está construida a base de estructura metálica con paredes laterales de vidrio. La cimentación del edificio es de una zapata corrida perimetral correspondiente al muro soporte. En las zonas de pilares mediante fosas hasta la roca y relleno posterior hasta la cota de la zapata a base de hormigón pobre. Las zapatas exentas asentadas también sobre fosas excavadas hasta roca y posteriormente rellenas. Las zapatas contiguas a la nave de almacén se ejecutan descentradas para no interferir sobre él. Se ayudan a las mismas mediante vigas de apoyo centradoras. Sólo se ejecutan soleras en la planta de semisótano. La estructura de hormigón armado y losas macizas armadas para salvar las grandes luces que se crean. Las losas apoyadas en vigas y pilares del mismo material. La cubiertas resueltas como cubierta invertida no transitable, excepto en las terrazas de la planta primera, mediante formación de pendientes con hormigón celular, aislamiento rígido e impermeabilización mediante láminas de PVC termo-soldadas. Las terrazas transitables completadas con recubrimiento tipo losa filtron. La fachada de la planta baja con acero corten a modo de fachada ventilada con ventanales tintados en tonos similares. Sobre ella se apoya el cuerpo de primera planta, con muro de cortina estructural. Y el tercer cuerpo, de forma triangular, con el mismo material que el del edificio adjunto con el que se une, Placas de "Aulocobond" gris grafito. Los ventanales de la planta baja ejecutados de pieza entera de uno con ochenta por uno con ochenta metros, combinados fijos con oscilobatientes. Realizados con perfilera de aluminio lacado con rotura de puente térmico y vidrios climalit, seis más doce más seis, con una luna templada exterior tipo cool-life. El muro cortina estructural ejecutado con perfilera de aluminio lacado con rotura de puente térmico y vidrios climalit con luna templada exterior. Se alternan aperturas oscilobatientes. Realizado así mismo, un forrado a base de perfiles de aluminio lacado, en todo el perímetro visto del muro del semisótano. Separado del anterior conjunto edificatorio se ha levantado un nuevo conjunto edificatorio, con un edificio principal de forma rectangular, con dos mil seiscientos setenta y seis metros cuadrados, destinado a montaje de máquina herramienta, con ciento treinta y seis metros noventa centímetros de largo y diecinueve metros cincuenta y cinco centímetros de ancho. Anexo al mismo se ha levantado un edificio al servicio de





# REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CERTIFICACIÓN



este principal de dos plantas de altura y con forma de "L". Sus dimensiones son quinientos veintiséis metros cuadrados, el lateral mayor es de veintiocho metros setenta y dos centímetros, los laterales paralelos a éste alcanzan los cuatro metros cuarenta y un centímetros y veinticuatro metros treinta y un centímetros, perpendicular a éstos nos encontramos con tres laterales, uno de quince metros siete centímetros, otro de seis metros noventa y seis centímetros y otro de ocho metros once centímetros. Los laterales de veinticuatro metros treinta y un centímetros y seis metros noventa y seis centímetros están en contacto con el pabellón principal. El edificio principal de dieciséis metros de altura exterior, alberga en su interior dos niveles de grúas, un primer nivel a ocho metros cincuenta centímetros, en el que discurren cuatro grúas ménsula y un segundo nivel, a diez metros ochenta centímetros, en el que discurren tres puentes grúa. En el interior en el lateral Sur- Oeste se ha ubicado una cabina de pintura. Las fachadas son de panel de hormigón prefabricado, que descansa sobre un murete de hormigón. En fachada existen tres puertas de grandes dimensiones, dos en la fachada Sur-Oeste y otra en la Nordeste. Las fachada más largas al Sureste y Noroeste disponen de un ventanal corrido de dos metros de altura. La solera es de hormigón armado de cincuenta centímetros de espesor y con un tratamiento epoxi en su cara exterior. La cubierta es de tipo deck, con acabado en PVC. El edificio anexo está comunicado con el edificio principal y dispone de fachadas de chapa de aluminio sobre bloque de hormigón. En este edificio se hallan los vestuarios, enfermería, almacén, salas de reuniones, salas de clientes y sala de conferencias. La estructura del mismo es metálica con forjados de hormigón con chapa colaborante. Entre los dos complejos edificatorios se han levantado unas pequeñas casetas para albergar las instalaciones en dos niveles, con formas irregulares, con fachada de bloque y cubierta de chapa. Adosado a ésta último edificio existe un pabellón de ciento doce metros setenta y cuatro decímetros de largo y una anchura de dieciocho metros, lo que hace una superficie de dos mil veintinueve metros treinta y dos decímetros cuadrados. La altura de coronación es de veinte metros veinte centímetros y la altura libre bajo apoyo de vida de cubierta de dieciocho metros. Su estructura prefabricada de hormigón. Todas las fachadas formadas por paneles de hormigón prefabricado de veinte centímetros de espesor. La cubierta de tipo Deck con pendiente del tres por ciento, formada por: chapa grecada prelavada, aislamiento de lana de roca con un espesor de ochenta milímetros y lámina de PVC con un espesor de un centímetro y medio. En el lado Norte de la finca se ha construido una pequeña marquesina, situada junto a la nave, contigua a la sección de pintura, la marquesina con una longitud de diecinueve metros sesenta centímetros y una anchura de siete metros setenta y cinco centímetros, lo que hace una superficie de ciento cincuenta y un metros noventa decímetros cuadrados. La altura de coronación es de seis metros y la libre de cinco metros. Consta de dos zonas diferenciadas, en una se ubican los cuatro contenedores -viruta, madera, papel-cartón y basuras- y en la otra se guardan las herramientas de transporte -tres transpaletas, una fenwich, un carro y un elevador-. Ambas zonas, cuentan con acceso mediante puertas enrollables automáticas y una puerta peatonal. Su estructura es metálica. **EL CONJUNTO EDIFICADO** se halla rodeado por todos sus lados con terreno propio y suelo de dominio público. El conjunto edificado ocupa un total solar de ONCE MIL CIENTO SETENTA Y TRES METROS TREINTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS. Toda la parcela, incluidos edificios, y el terreno anejo de aparcamiento por el Norte mide DIECISIETE MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO METROS CON SESENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS. De conformidad con el planeamiento vigente se permite una nueva ocupación en planta por la edificación de tres mil doscientos cuarenta y seis metros con sesenta y cuatro decímetros cuadrados, a repartir entre esta parcela y las fincas descritas con los números cuatro y cinco en el título que se inscribe, registrales números 22068 y 22848. Linda: Norte, con "Industrias Urcelay"; Este, con la antigua vía del ferrocarril Vasco-Navarro, hoy bidegorri; Sur, con la regata que baja de Mekoleta y la zona ajardinada que lo flanquea y finca descrita en el título que se inscribe con el número cuatro, registral número 22068; y Oeste, con el vial de cesión, que separa la parcela del río Deba. ES SU PERTENECIDO: TERRENO

MANZANAL, en jurisdicción de Bergara, situado entre la carretera y el río, bastante próximo a la casería Artozaena, del barrio de Osintxu, confina: Norte y Sur, con terreno de don José Arando; Este, con el río Deba; y Oeste, con carretera de Bergara a Deba. Mide este terreno, que es una franja larga y estrecha, una superficie de DIECIOCHO AREAS Y CUARENTA Y TRES CENTIAREAS".

**SEGUNDO.-** Que la finca descrita consta actualmente inscrita a favor de

En cuanto a propiedad de los terrenos agregados a esta finca a favor de la SOCIEDAD "SORALUCE SOCIEDAD COOPERATIVA ", con C.I.F. F20023057, por título de Agregación y nueva descripción, de fecha tres de septiembre de dos mil diez autorizada por el Notario de Bergara Don Roberto Oliver Puértolas, según consta en la inscripción 11ª, de fecha veintiocho de octubre de dos mil diez.

Declarada la obra nueva mediante Escritura Pública otorgada en Bergara, ante el Notario Don Juan Antonio Pérez Dapena con protocolo 340, el día 9 de mayo de 2002, según la Inscripción 6ª, de fecha 30 de agosto de 2002, al Folio 122, del Libro 263, Tomo 974 del Archivo.

Declarada la obra nueva mediante Escritura Pública otorgada en Bergara, ante el Notario Don Juan Antonio Pérez Dapena con protocolo 60, el día 21 de enero de 2004, según la Inscripción 8ª, de fecha 15 de julio de 2004, al Folio 157, del Libro 327, Tomo 1210 del Archivo.

Declarada la obra nueva mediante Escritura Pública otorgada en Bergara, ante el Notario Don Juan Antonio Pérez Dapena con protocolo 281, el día 23 de abril de 2010, según la Inscripción 10ª, de fecha 17 de junio de 2010, al Folio 211, del Libro 339, Tomo 1247 del Archivo.

**TERCERO.-** Libre de cargas.

#### **ASIENTOS DE PRESENTACION PENDIENTES**

NO hay documentos pendientes de despacho

Y PARA QUE ASÍ CONSTE, expido la presente en hojas de papel especial distribuido por el Colegio de Registradores, que firmo en Bergara.

#### **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





# REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CERTIFICACIÓN



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 <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> 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 cualificada por **NURIA LANDER FERNÁNDEZ** registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE BERGARA 1 a día veinte de marzo del dos mil veinticuatro.

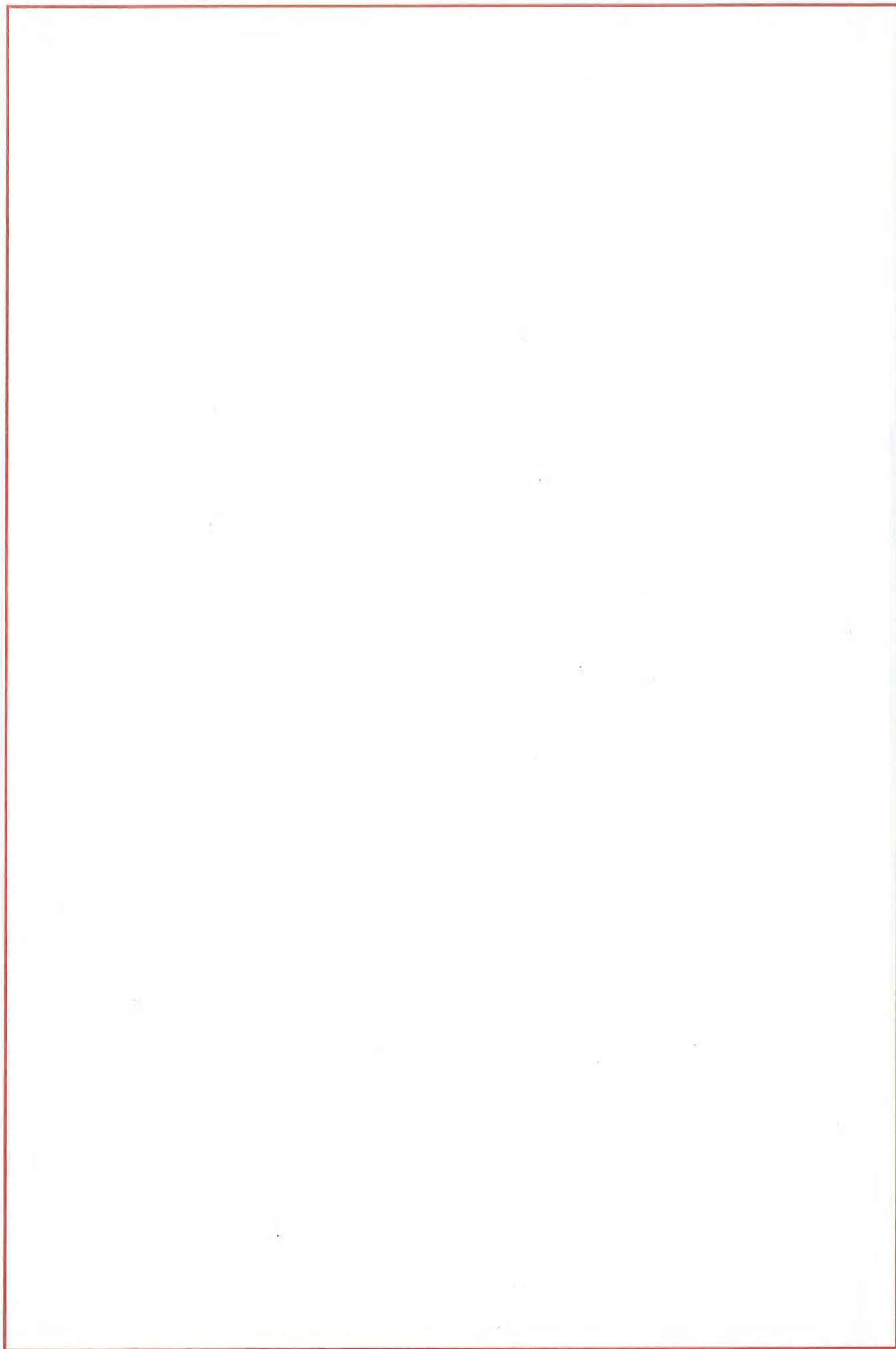


(\*) C.S.V. : 22001512308B9F6E

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

(\*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación 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 del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).







# REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CERTIFICACIÓN



**DOÑA NURIA LANDER FERNANDEZ, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BERGARA N° 1, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PAIS VASCO**

**CERTIFICO:** Que en vista de lo solicitado en la instancia de fecha catorce de marzo de 2024, suscrita por don Marco Segurola Jimenez, para la redacción del Proyecto de Reparcelación del área A-44 de Bergara, según lo recogido en el artículo 43.2.c) 1 de la Ley 2/2006, que ha sido presentada a las 15:49:00 del día 14/03/2024, según el asiento 642 del Diario 172, y acomodándome a los términos en que está redactada, he examinado en todo lo necesario los libros de Archivo a mi cargo y de ellos resulta:

**PRIMERO.-** Que la finca 12031, con código CÓDIGO REGISTRAL UNICO 20015000192253, de BERGARA, referencia catastral NO CONSTA. Se describe en los libros del Registro en los términos siguientes:

URBANA.- PABELLON INDUSTRIAL, destinado actualmente a tornillería, en el PARAJE DE MARTIRES U OXINTXU, sin que todavía se distinga con número o letra alguna y conocido por "INDUSTRIAS URCELAY". Se compone de: Planta baja, destinada a talleres de tornillería y almacén, con una superficie total edificada de mil cuatrocientos noventa y cuatro metros cuadrados. Planta entre-piso, dentro de la planta baja anterior, a su lado septentrional del pabellón antiguo, que mide cuarenta y cinco metros cuadrados. Y Planta alta Primera, igualmente a la parte septentrional del pabellón antiguo, con una prolongación de su lado Nordeste, con una superficie total de ciento cincuenta metros cuadrados, distribuida en sendas viviendas, a derecha e izquierda según se sube por la escalera, que es común para estas viviendas y para la planta de entre-piso. La vivienda de la mano derecha mide una superficie construida de setenta y cinco metros cuadrados y la de la izquierda sesenta y cinco metros cuadrados, ocupando los restantes diez metros cuadrados la expresada escalera de acceso. Mide lo edificado mil cuatrocientos noventa y cuatro metros cuadrados, y el terreno sobrante que le rodea la edificación, seiscientos ochenta y ocho metros cuarenta y dos decímetros cuadrados, haciendo una superficie para la total finca de dos mil ciento ochenta y dos con cuarenta y dos metros cuadrados; lindantes: por Norte, terrenos de Industrias Begu S.A.; Este, con terrenos de la explanación del antiguo ferrocarril; Sur, con Talleres Soraluze S.C.I.; y Oeste, con parcela segregada destinada a viales y aparcamientos públicos.

**SEGUNDO.-** Que la finca descrita consta actualmente inscrita a favor de

**SORALUCE, S.COOP.** con C.I.F. F20023057, **titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca**, por título de **compraventa**, en virtud de Escritura autorizada el día 30 de enero de 2023, por el Notario de Bergara, Don Roberto Rafael Oliver Puertolas, con número de protocolo 131/2023, causando la inscripción **12ª** de fecha diez de mayo del año dos mil veintitrés, al folio 51, del libro 403, tomo 1.495 del Archivo, cuyo asiento es el **VIGENTE**.

Declarada la obra nueva mediante Escritura Pública otorgada en Bergara, ante el Notario Don Gustavo Fernández, el día 26 de febrero de 1982, según la Inscripción 2ª, de fecha 28 de septiembre de 1982, al Folio 155, del Libro 176, Tomo 695 del Archivo.

Declarada la obra nueva mediante Escritura Pública otorgada en Bergara, ante el Notario Don Juan Antonio Pérez Dapena con protocolo 581, el día 15 de junio de 2007, según la Inscripción 5ª, de fecha 10 de marzo de 1994, al Folio 155, del Libro 176, Tomo 695 del Archivo.

**TERCERO.-** Que la finca de que se certifica se encuentra gravada con las siguientes:

Expedido certificación de dominio y cargas de esta finca conforme a lo previsto en el artículo 8.2 del Real Decreto 9/2005 de 14 de enero, a efectos de haberse iniciado el expediente para la declaración de calidad de suelo, y haberse solicitado mediante instancia suscrita el día uno de Diciembre del año dos mil veintidós, **Ref. DCS-0110/22-IE**, en Vitoria-Gasteiz, por Doña MARIA ISABEL MARTINEZ MARTINEZ, Jefa de servicio de Residuos Peligrosos y Calidad del Suelo del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, como consta en la nota marginal de la inscripción 1, de la finca 12031, al folio 152 del libro 176 de Bergara, extendida el 9 de diciembre de 2022. **Nota número 2 al margen del asiento 10** de fecha 09 de diciembre de 2022, al Tomo 695, Libro 176, Folio 152.

**HIPOTECA:** HIPOTECA de la inscripción 11ª a favor del "BANCO DE SABADELL, S.A.", por doscientos mil euros de capital, del pago de los importes que "Banco de Sabadell, S.A." acredita por el concepto de intereses ordinarios de un año y medio al tipo máximo del cuatro enteros y tres décimas por ciento anual, es decir, hasta un importe máximo de doce mil novecientos euros, y de dos años en concepto de intereses de demora al veintisiete por ciento anual pactado, es decir, hasta un importe máximo de ciento ocho mil euros, más veinte mil euros, que se fijan para costas y gastos de litigio. Tasación: SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS DIEZ EUROS Y OCHENTA Y OCHO CÉNTIMOS DE EURO. Plazo: El préstamo vencerá el veinte de agosto de dos mil veintiuno. Constituida dicha hipoteca en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Donostia San Sebastian don Fermín Lizarazu Aramayo el día cuatro de agosto de dos mil catorce. Resulta inscrito el convenio de vencimiento anticipado de la deuda por impago de al menos tres de los plazos de amortización. Inscrita la hipoteca con fecha trece de octubre de dos mil catorce.

Afección fiscal, durante cuatro años contados a partir del día diez de mayo del año dos mil veintitrés, según nota marginal de la inscripción 12ª.

La parte compradora manifiesta conocer el estado de calidad ambiental del suelo, que se haya incluido en el inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del





# REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CERTIFICACIÓN



suelo, asumiendo los costes de descontaminación y exonerando a la parte vendedora de cualquier responsabilidad por razón de la contaminación del suelo, facultando la parte vendedora a la compradora para actuar ante el órgano ambiental del Gobierno Vasco en el expediente de "Declaración de calidad del suelo" que se está sustanciando con el número de expediente DCS-0109/22-OSINTXU P134. Bergara a diez de mayo del año dos mil veintitrés.

**Nota número 2 al margen del asiento 12** de fecha 10 de mayo de 2023, al Tomo 1.495, Libro 403, Folio 51.

## ASIENTOS DE PRESENTACION PENDIENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

Y PARA QUE ASÍ CONSTE, expido la presente en hojas de papel especial distribuido por el Colegio de Registradores, que firmo en Bergara.

## 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 <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> 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 cualificada por NURIA LANDER FERNÁNDEZ registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE BERGARA 1 a día veinte de marzo del dos mil veinticuatro.



(\*) C.S.V. : 22001512AC036422

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

(\*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación 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 del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 22001512AC036422



# REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CERTIFICACIÓN



**DOÑA NURIA LANDER FERNANDEZ, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BERGARA N° 1, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PAIS VASCO**

**CERTIFICO:** Que en vista de lo solicitado en la instancia de fecha catorce de marzo de 2024, suscrita por don Marco Segurola Jimenez, para la redacción del Proyecto de Reparcelación del área A-44 de Bergara, según lo recogido en el artículo 43.2.c) 1 de la Ley 2/2006, que ha sido presentada a las 15:49:00 del día 14/03/2024, según el asiento 642 del Diario 172, y acomodándome a los términos en que está redactada, he examinado en todo lo necesario los libros de Archivo a mi cargo y de ellos resulta:

**PRIMERO.-** Que la finca 6919, con código CÓDIGO REGISTRAL UNICO 20015000088044, de BERGARA, referencia catastral 4878034-110835C. Se describe en los libros del Registro en los términos siguientes:

URBANA.- PABELLON INDUSTRIAL con su terreno sobrante, en las inmediaciones de los MARTIRES, al otro lado del río Deba, jurisdicción de Bergara. El pabellón es de una sola planta, con solado, armadura y cubierta de terraza, de cemento armado y cierres de ladrillo y bloques de cemento, la sección de la planta es de cuatro metros cincuenta centímetros, teniendo en el ángulo Sur-oriental de la finca, un entrepiso destinado a oficinas y almacén. La superficie total del edificio es de SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS METROS Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS, doscientos veinticinco metros en la parte edificada primeramente y cuatrocientos veintisiete metros y nueve decímetros en la ampliación de obra; y el entrepiso situado dentro del dicho pabellón, en su lado Sur-Oriental, comprende veintidós metros cincuenta decímetros cuadrados. Asimismo, el terreno sobrante de edificación, en el entorno del pabellón, por sus lados Norte, Sur y Este, en parte ocupado por accesos, mide doscientos sesenta y cinco metros noventa y cuatro decímetros cuadrados, siendo por tanto la medida total de la finca compuesta de pabellón y terreno sobrante, de NOVECIENTOS DIECIOCHO METROS TRES DECIMETROS CUADRADOS, lindantes: Norte, con dicho río y camino; Sur, el ferrocarril; Este, camino y Oeste, finca de los hermanos Urcelay.

**SEGUNDO.-** Que la finca descrita consta actualmente inscrita a favor de

En cuanto al pleno dominio de la totalidad de la finca a nombre de "SORALUCE S. COOP", con domicilio en Barrio Osintxu de Bergara, que la adquirió por COMPRA, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Bergara DON ROBERTO RAFAEL OLIVER PUERTOLAS, el día veintiuno de diciembre del año dos mil veintiuno, según consta en la inscripción 19ª de la finca, de fecha veintiuno de junio del año dos mil veintidós .

Declarada la obra nueva mediante Escritura Pública otorgada en Bergara, ante el Notario Don Eugenio Pérez, el día 21 de junio de 1972, según la

Inscripción 3ª, de fecha 1 de marzo de 1973, al Folio 25, del Libro 109, Tomo 438 del Archivo.

Declarada la obra nueva mediante Escritura Pública otorgada en Bergara, ante el Notario Don Fernando Rodriguez Prieto, el día 3 de diciembre de 1992, según la Inscripción 6ª, de fecha 8 de marzo de 1993, al Folio 10, del Libro 249, Tomo 917 del Archivo.

**TERCERO.-** Que la finca de que se certifica se encuentra gravada con las siguientes:

Afección fiscal, durante cuatro años contados a partir del día veintiuno de junio del año dos mil veintidós, según nota marginal de la inscripción 19ª.

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 98 y 99 de la Ley 7/2022 de Suelos Contaminados, en la escritura que ha motivado la inscripción 19ª el transmitente manifiesta que en la finca de este número no se ha realizado ninguna actividad potencialmente contaminante del suelo. Bergara a 21 de junio de 2022.

Expedida certificación de dominio y cargas de esta finca conforme a lo previsto en el artículo 8.2 del Real Decreto 9/2005 de 14 de enero, a efectos de haberse iniciado el expediente para la declaración de calidad de suelo, REF. DCS-0109/22-IE, y haberse solicitado mediante instancia suscrita el día dos de Diciembre del año dos mil veintidós, en Vitoria-Gasteiz, por Don MARIA ISABEL MARTINEZ MARTINEZ, Jefa del Servicio de Residuos Peligrosos y Calidad del Suelo, del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, como consta en la nota marginal de la inscripción 19ª, de la finca 6919, al folio 190 del libro 424 de Bergara, extendida con fecha 12 de diciembre de 2022.

**Nota número 4 al margen del asiento 19** de fecha 12 de diciembre de 2022, al Tomo 1.571, Libro 424, Folio 190.

#### **ASIENTOS DE PRESENTACION PENDIENTES**

NO hay documentos pendientes de despacho

Y PARA QUE ASÍ CONSTE, expido la presente en hojas de papel especial distribuido por el Colegio de Registradores, que firmo en Bergara.

#### **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





# REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CERTIFICACIÓN



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 <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> 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 cualificada por NURIA LANDER FERNÁNDEZ registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE BERGARA 1 a día veinte de marzo del dos mil veinticuatro.



(\*) C.S.V. : 220015128022D4FC



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

(\*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación 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 del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 220015128022D4FC



# REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CERTIFICACIÓN



**DOÑA NURIA LANDER FERNANDEZ, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BERGARA N° 1, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PAIS VASCO**

**CERTIFICO:** Que en vista de lo solicitado en la instancia de fecha catorce de marzo de 2024, suscrita por don Marco Segurola Jimenez, para la redacción del Proyecto de Reparcelación del área A-44 de Bergara, según lo recogido en el artículo 43.2.c) 1 de la Ley 2/2006, que ha sido presentada a las 15:49:00 del día 14/03/2024, según el asiento 642 del Diario 172, y acomodándome a los términos en que está redactada, he examinado en todo lo necesario los libros de Archivo a mi cargo y de ellos resulta:

**PRIMERO.-** Que la finca 24321, con código CÓDIGO REGISTRAL UNICO 20015000662886, de BERGARA, referencia catastral NO CONSTA. Se describe en los libros del Registro en los términos siguientes:

**URBANA.-** PARCELA DE OCHO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS METROS CON CUARENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS, en el barrio de Osintxu de la villa de Bergara. Se divide en dos zonas: 1.- **VIALIDAD.** Parcela de terreno destinada a la red viaria pública de la U.E.1 del Area 44-Osintxu y puente público nuevo de conexión entre ambas márgenes, que se compone de los siguientes tramos: a.- Vial longitudinal que discurre paralelo al río Deba, con una longitud de cuatrocientos setenta y siete metros y treinta y tres decímetros cuadrados, una anchura de doce metros y una superficie de cinco mil setecientos veintisiete metros y veintiséis decímetros cuadrados. b.- Vial de conexión entre el puente público nuevo y el barrio de Mekoleta, de cinco metros de ancho y de ciento setenta y nueve metros y cincuenta y dos decímetros cuadrados de superficie. c.- Puente público nuevo sobre el río Deba, cuyos puntos de apoyo en tierra se corresponden con los viales que forman parte de la parcela que se segrega para esta cesión. d.- Vial de enlace o conexión de la carretera Bergara a Deba con el puente público nuevo, que tiene una superficie de seiscientos cincuenta metros y ocho decímetros cuadrados. El terreno de cesión, sin contar la superficie del puente nuevo que vuela sobre el río Deba, tiene una superficie total de seis mil seiscientos cincuenta y siete metros y setenta y seis metros cuadrados y linda: al Norte, con terrenos de "Industrial Urcelay" sobre los que se continúa el actual tráfico rodado y acceso al ámbito; al Sur, con el pertenecido de la parcela de la que se segrega y, al otro lado del río, con terrenos del señor Urrutia; al Oeste, con el río Deba, y al otro lado del río con carretera de Bergara a Deba; al Este, con la parcela de la que se segrega, propiedad de "Soraluce, S. Coop.", con pertenecidos de la casería Mekoleta y, al otro lado del río Deba, con terrenos del señor Benigno Urrutia. 2.- **ZONA VERDE.** Parcela de terreno, destinada a zona ajardinada de la U.E.I. del Area 44 Osintxu, protección de márgenes, que flanquea la parte descubierta de la regata que baja de Mekoleta, antes de su desembocadura con el río Deba. Tiene una superficie de dos mil ciento treinta y ocho metros y setenta decímetros cuadrados de superficie. Linda: al Norte, con la parcela de la que se segrega, propiedad de "Soraluce, S. Coop." por la

parte destinada a zona libre de edificación; al Sur, con el vial de conexión entre el puente nuevo y el barrio de Mekoleta; al Oeste, con el vial que discurre paralelo al río Deba; al Este, con la antigua vía del ferrocarril Vasco-Navarro, hoy bidegorri.

**SEGUNDO.-** Que la finca descrita consta actualmente inscrita a favor de

**AYUNTAMIENTO DE BERGARA** con C.I.F. P2007900J, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de cesión gratuita, en virtud de Escritura autorizada el día 03 de septiembre de 2010, por el Notario de Bergara, Don Roberto Rafael Oliver Puertolas, con número de protocolo 634/2010, causando la inscripción 1ª de fecha veintiocho de octubre del año dos mil diez, al folio 172, del libro 379, tomo 1.417 del Archivo, cuyo asiento es el **VIGENTE**.

**TERCERO.-** Que la finca de que se certifica se encuentra gravada con las siguientes:

NO hay cargas registradas

**ASIENTOS DE PRESENTACION PENDIENTES**

NO hay documentos pendientes de despacho

Y PARA QUE ASÍ CONSTE, expido la presente en hojas de papel especial distribuido por el Colegio de Registradores, que firmo en Bergara.

**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





# REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CERTIFICACIÓN



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 <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> 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.

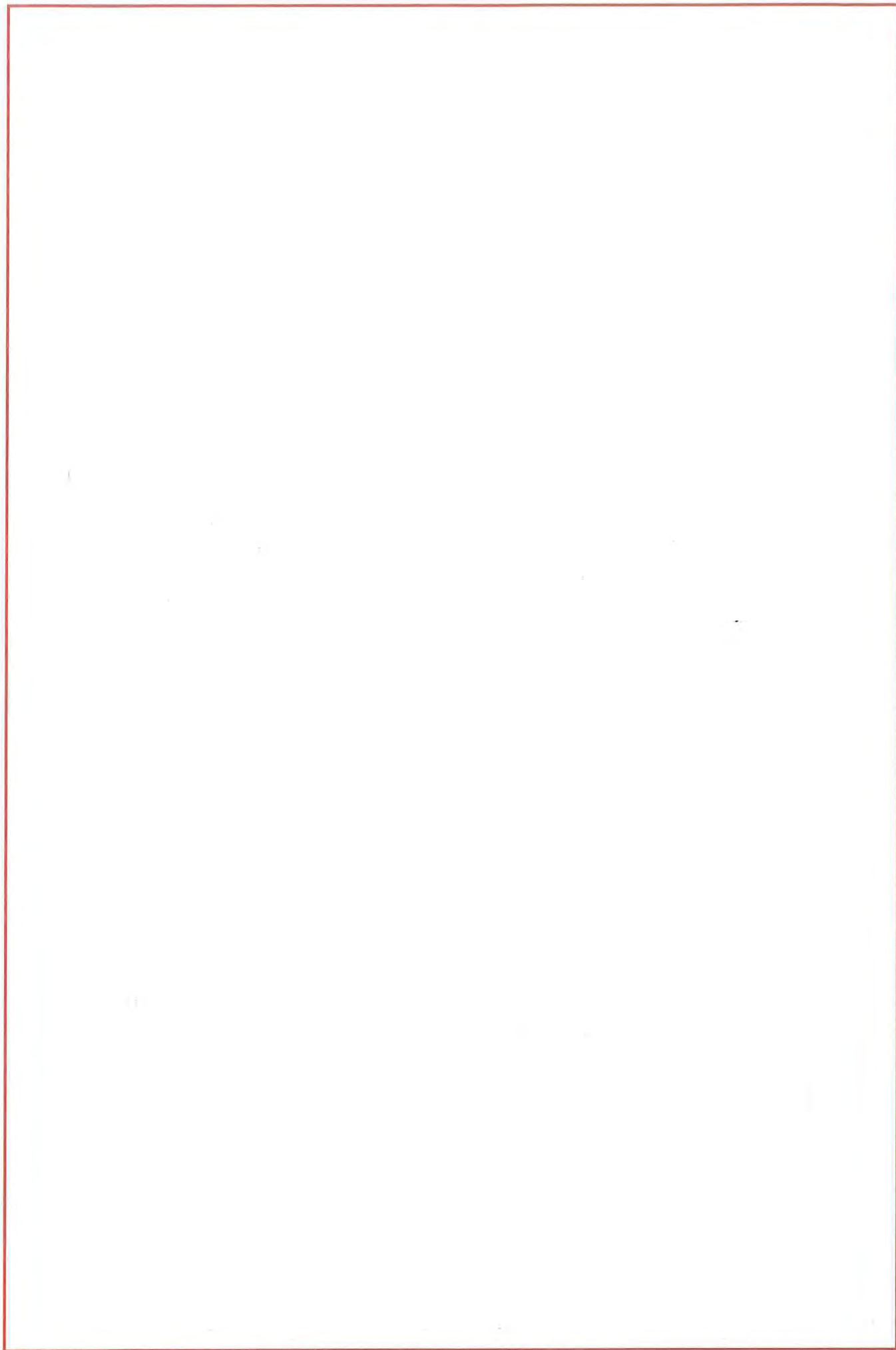
Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por NURIA LANDER FERNÁNDEZ registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE BERGARA 1 a día veinte de marzo del dos mil veinticuatro.



(\*) C.S.V. : 22001512ECABC81B

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

(\*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación 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 del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.)





# REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CERTIFICACIÓN



**DOÑA NURIA LANDER FERNANDEZ, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BERGARA N° 1 +, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PAIS VASCO**

**CERTIFICO:** Que en vista de lo solicitado en la instancia de fecha catorce de marzo de 2024, suscrita por don Marco Segurola Jimenez, para la redacción del Proyecto de Reparcelación del área A-44 de Bergara, según lo recogido en el artículo 43.2.c) 1 de la Ley 2/2006, que ha sido presentada a las 15:49:00 del día 14/03/2024, según el asiento 642 del Diario 172, y acomodándome a los términos en que está redactada, he examinado en todo lo necesario los libros de Archivo a mi cargo y de ellos resulta:

**PRIMERO.-** Que la finca 23556, con código CÓDIGO REGISTRAL UNICO 20015000614533, de BERGARA, referencia catastral NO CONSTA. Se describe en los libros del Registro en los términos siguientes:

**URBANA.-** TERRENO SOBRANTE DE EDIFICACION, situado a lado Oeste del Pabellón Industrial en el paraje de Mártires u Osintxu conocido por "Industrias Urcelay", de Bergara. Tiene una superficie de CUATROCIENTOS UN METROS VEINTE DECIMETROS CUADRADOS, y sus límites son: Norte y Sur, terrenos destinado al dominio público como nuevo vial del área industrial; Este, con resto de la finca matriz de la que se segrega; y Oeste, con el río Deba. De acuerdo con el planeamiento aprobado se destina a sistema viario público del área industrial.

**SEGUNDO.-** Que la finca descrita consta actualmente inscrita a favor de

**AYUNTAMIENTO DE BERGARA** con C.I.F. P2007900J, **titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca**, por título de **cesión gratuita**, en virtud de Escritura autorizada el día 15 de junio de 2007, por el Notario de Bergara, Don Juan Antonio Pérez Dapena, con número de protocolo 581/2007, causando la inscripción 1ª de fecha diez de septiembre del año dos mil siete, al folio 118, del libro 355, tomo 1.320 del Archivo, cuyo asiento es el **VIGENTE**.

**TERCERO.-** Que la finca de que se certifica se encuentra gravada con las siguientes:

NO hay cargas registradas

**ASIENTOS DE PRESENTACION PENDIENTES**

NO hay documentos pendientes de despacho

Y PARA QUE ASÍ CONSTE, expido la presente en hojas de papel especial distribuido por el Colegio de Registradores, que firmo en Bergara.

## 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 <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> 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.





# REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CERTIFICACIÓN



Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por NURIA LANDER FERNÁNDEZ registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE BERGARA 1 a día veinte de marzo del dos mil veinticuatro.



(\*) C.S.V. : 220015123BB063FD

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

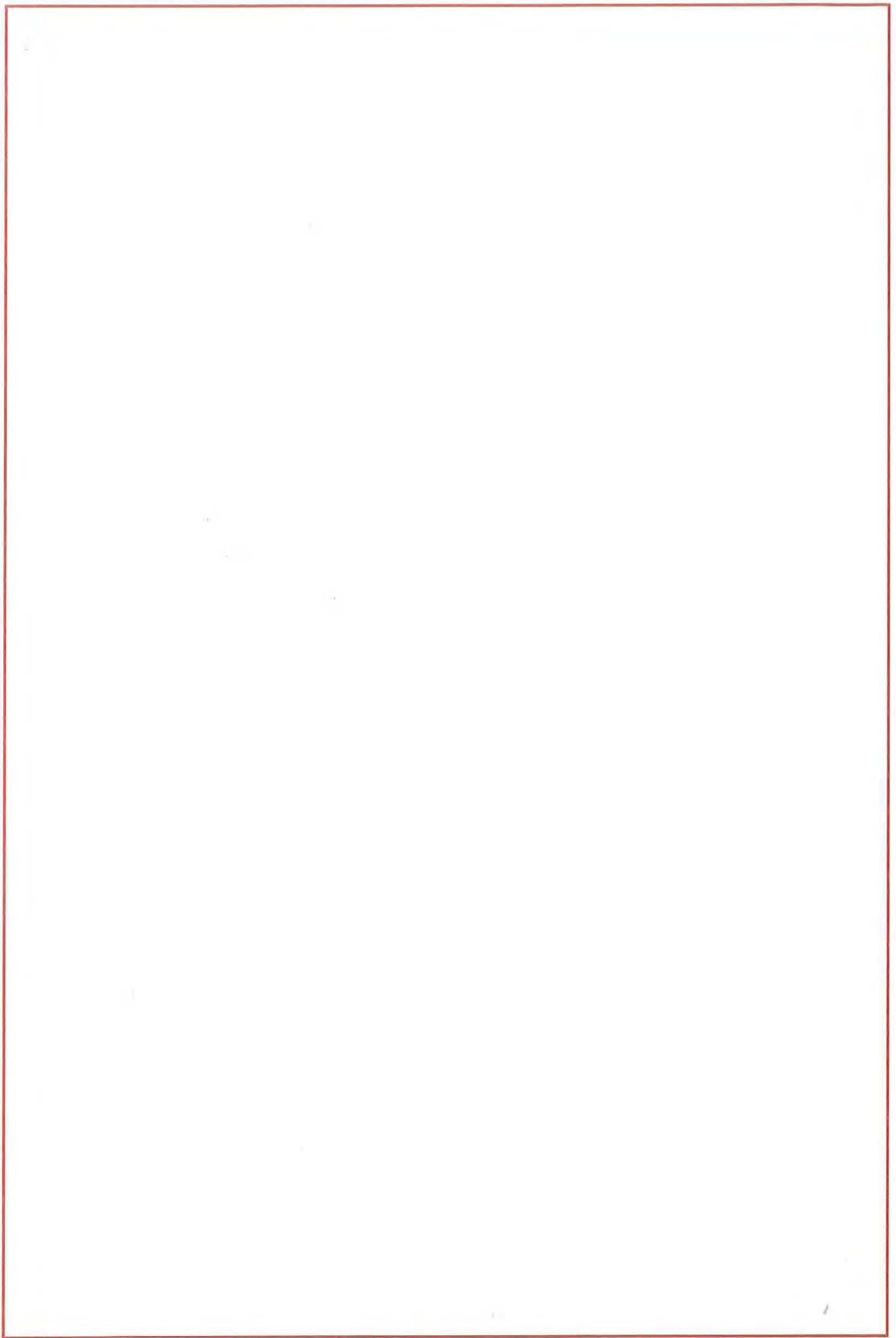
(\*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos 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 del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

ES COPIA

ES COPIA

ES COPIA







# REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CERTIFICACIÓN



DOÑA NURIA LANDER FERNANDEZ, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BERGARA N° 1, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PAIS VASCO

**CERTIFICO:** Que en vista de lo solicitado en la instancia de fecha catorce de marzo de 2024, suscrita por don Marco Segurola Jimenez, para la redacción del Proyecto de Reparcelación del área A-44 de Bergara, según lo recogido en el artículo 43.2.c) 1 de la Ley 2/2006, que ha sido presentada a las 15:49:00 del día 14/03/2024, según el asiento 642 del Diario 172, y acomodándome a los términos en que está redactada, he examinado en todo lo necesario los libros de Archivo a mi cargo y de ellos resulta:

**PRIMERO.-** Que la finca 1306, con código CÓDIGO REGISTRAL UNICO 20015000109343, de BERGARA, referencia catastral NO CONSTA. Se describe en los libros del Registro en los términos siguientes:

URBANA.- PARCELA de terreno inculto, situado entre el ferrocarril de Durango a Zumárraga y el camino carretil que del Puente de Mártires se dirige a Mekoleta-chiqui, radicante en Bergara; confina: por Norte y Oeste, con el referido camino; por el Sur, con el ferrocarril y por Este, con parcela inmediata que se vendió a Ignacio Olabarria y hoy pertenece a los señores Ignacio Eguren y otros. Mide CUATRO AREAS Y CUARENTA Y OCHO CENTIAREAS. DENTRO DEL CUAL SE HA CONSTRUIDO UN COBERTIZO, en el término de Osintxu, junto al antiguo apeadero del ferrocarril de Durango a Malzaga. Mide el cobertizo una superficie construida aproximada de doscientos veinte metros cuadrados y se halla distribuida en ocho locales garajes, cada uno de los cuales mide aproximadamente una superficie construida de veintisiete metros cincuenta decímetros cuadrados, quedando el resto de doscientos veintiocho metros cuadrados de terreno sobrante por el lado meridional de la finca y antepuertas. La total finca mide cuatrocientos cuarenta y ocho metros cuadrados, lindantes: por Norte y Oeste, con camino carretil que del Puente de Mártires se dirige a Mekoleta-Chiqui y parte del Norte con el apeadero del ferrocarril; Sur, finca perteneciente a los mismos señores Lete, Biain y Larrañaga y por Este, con el antiguo ferrocarril de Durango a Zumárraga. Dicho cobertizo está protegido por muro de contención de tierras; y verticalmente a dicha pared, por zapatas de hormigón ligeramente armado sobre el que se apoyan paredes del bloque de hormigón con capa de tela asfáltica y protegida de capa de hormigón de cuatro centímetros lucida y ruleteada. Solera de hormigón de 10/cm., teniendo cada garaje puerta basculante, dotada también de puerta de paso. ESTA FINCA TIENE CARÁCTER DEMANIAL.

**SEGUNDO.-** Que la finca descrita consta actualmente inscrita a favor de

**AYUNTAMIENTO DE BERGARA** con C.I.F. P2007900J, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de compraventa, en virtud de Escritura autorizada el día 22 de julio de 2022, por el Notario de Vergara-Bergara, Don María Longarte Ulacia, con número de protocolo 502/2022, causando la inscripción 10ª de fecha uno de septiembre del año

dos mil veintidós, al folio 223, del libro 249, tomo 917 del Archivo, cuyo asiento es el **VIGENTE**.

Declarada la obra nueva mediante Escritura Pública otorgada en Bergara, ante el Notario Don Francisco Ignacio Romera, el día 25 de junio de 1990, según la Inscripción 8ª, de fecha 11 de septiembre de 1990, al Folio 223, del Libro 249, Tomo 917 del Archivo.

**TERCERO.-** Que la finca de que se certifica se encuentra gravada con las siguientes:

Afección fiscal, durante cuatro años contados a partir del día uno de septiembre del año dos mil veintidós, según nota marginal de la inscripción 10ª.

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 98 y 99 de la Ley 7/2022 de Suelos Contaminados el transmitente manifiesta que en la finca de este número no se ha realizado ninguna actividad potencialmente contaminante del suelo. Bergara a 1 de septiembre de 2022.

**Inscripción 10ª** de fecha 01 de septiembre de 2022, al Tomo 917, Libro 249, Folio 223.

#### **ASIENTOS DE PRESENTACION PENDIENTES**

NO hay documentos pendientes de despacho

Y PARA QUE ASÍ CONSTE, expido la presente en hojas de papel especial distribuido por el Colegio de Registradores, que firmo en Bergara.

#### **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.





# REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CERTIFICACIÓN



**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 <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> 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.

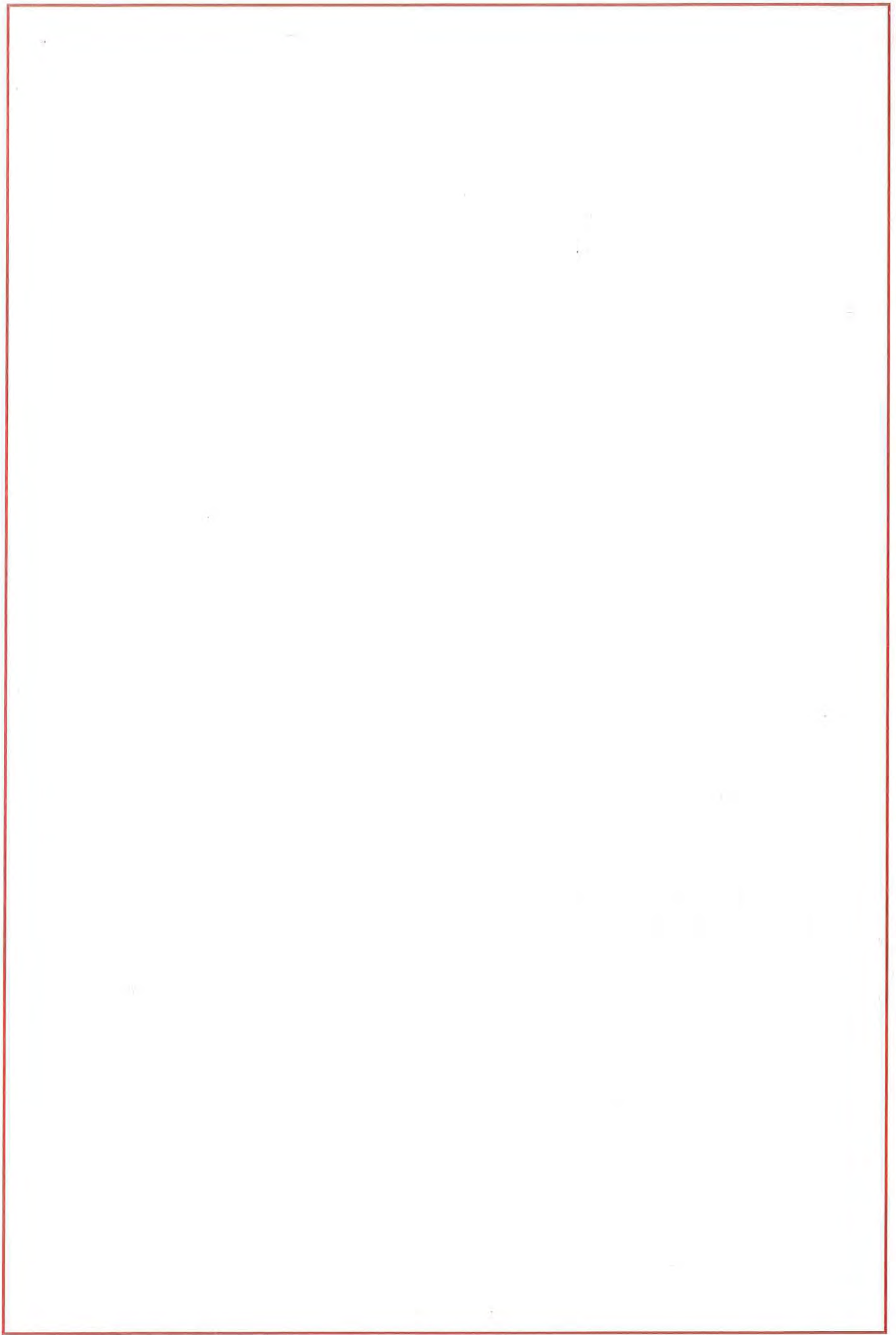
Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por NURIA LANDER FERNÁNDEZ registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE BERGARA 1 a día veinte de marzo del dos mil veinticuatro.



(\*) C.S.V. : 2200151284342467

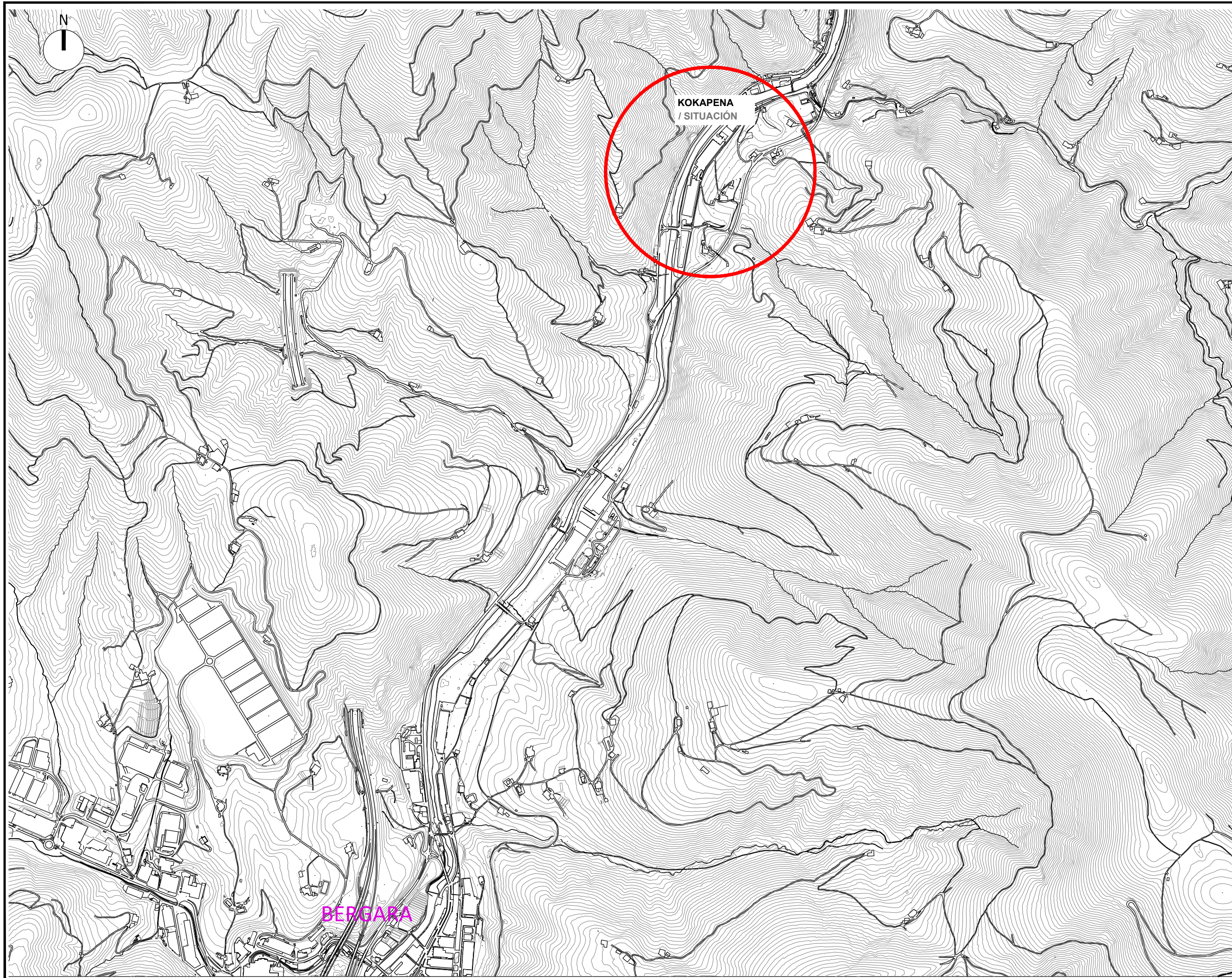
Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(\*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación 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 del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.)







## ANEXO II: PLANOS

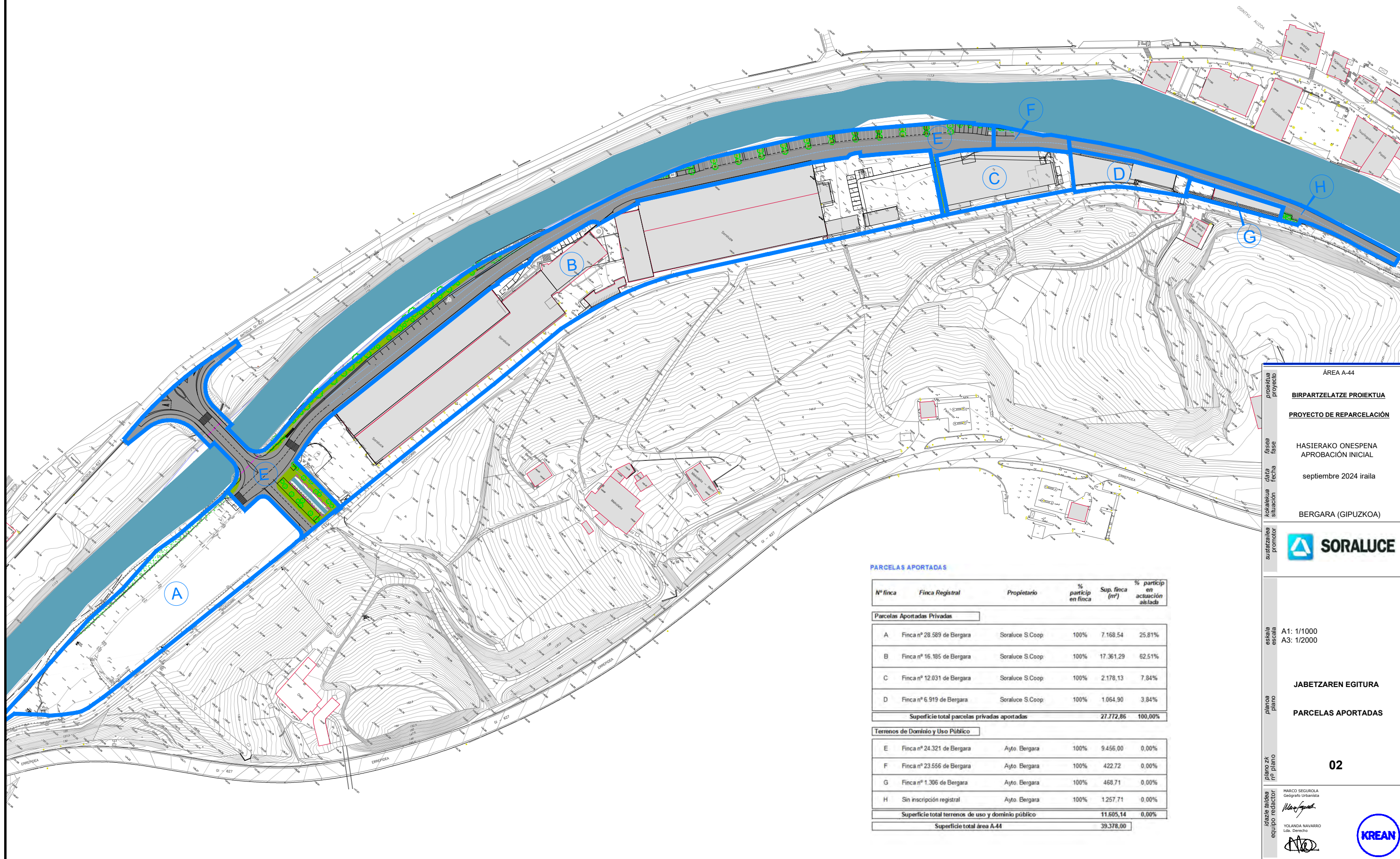
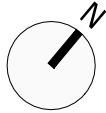
1. SITUACIÓN
2. PARCELAS APORTADAS
3. ORDENACIÓN
4. PARCELAS ADJUDICADAS
5. SUPERPOSICIÓN



KOKAPENA  
/ SITUACIÓN

BERGARA

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| proiektua<br>proiektu            | ÁREA A-44   |
| fasea<br>fase                    | <b>BIRPARTZELATZE PROIEKTUA</b><br><b>PROYECTO DE REPARCELACIÓN</b>   |
| data<br>fecha                    | HASIERAKO ONESPENA<br>APROBACIÓN INICIAL  |
| Kokalekua<br>situación           | septiembre 2024 iraila  |
| sustaiatzailea<br>promotor       | BERGARA (GIPUZKOA)<br> <b>SORALUCE</b>   |
| eskala<br>escala                 | A1: 1/5000<br>A3: 1/10000   |
| planoa<br>plano                  | <b>KOKAPENA</b><br><b>SITUACIÓN</b>   |
| plano zk<br>no plano             | <b>01</b>   |
| idazte taldea<br>equipo redactor | MARCO SEGUROLA<br>Geografo Urbanista<br><br>YOLANDA NAVARRO<br>Léa. Derecho<br> |
|                                  | <br>KREAN, S. C.O.U.P. - www.krean.com   |



**PARCELAS APORTADAS**

| Nº finca  | Finca Registral            | Propietario     | % particip en finca | Sup. finca (m²)  | % particip en actuación aislada |
|---|----------------------------|-----------------|---------------------|------------------|---------------------------------|
| <b>Parcelas Aportadas Privadas</b>                        |                            |                 |                     |                  |                                 |
| A   | Finca nº 28.589 de Bergara | Soraluce S.Coop | 100%                | 7.168,54         | 25,81%                          |
| B   | Finca nº 16.185 de Bergara | Soraluce S.Coop | 100%                | 17.361,29        | 62,51%                          |
| C   | Finca nº 12.031 de Bergara | Soraluce S.Coop | 100%                | 2.178,13         | 7,84%                           |
| D   | Finca nº 6.919 de Bergara  | Soraluce S.Coop | 100%                | 1.064,90         | 3,84%                           |
| <b>Superficie total parcelas privadas aportadas</b>       |                            |                 |                     | <b>27.772,86</b> | <b>100,00%</b>                  |
| <b>Terrenos de Dominio y Uso Público</b>                  |                            |                 |                     |                  |                                 |
| E   | Finca nº 24.321 de Bergara | Ayto. Bergara   | 100%                | 9.456,00         | 0,00%                           |
| F   | Finca nº 23.556 de Bergara | Ayto. Bergara   | 100%                | 422,72           | 0,00%                           |
| G   | Finca nº 1.306 de Bergara  | Ayto. Bergara   | 100%                | 468,71           | 0,00%                           |
| H   | Sin inscripción registral  | Ayto. Bergara   | 100%                | 1.257,71         | 0,00%                           |
| <b>Superficie total terrenos de uso y dominio público</b> |                            |                 |                     | <b>11.605,14</b> | <b>0,00%</b>                    |
| <b>Superficie total área A-44</b>                         |                            |                 |                     | <b>39.378,00</b> |                                 |

proiektua  
proiektu

AREA A-44

**BIRPARTZELATZE PROIEKTUA**

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN**

fasea  
fase

HASIERAKO ONESPENA  
APROBACIÓN INICIAL

data  
fecha

septiembre 2024 iraila

kokalekua  
situación

BERGARA (GIPUZKOA)

sustatzalea  
promotor

**SORALUCE**

eskala  
escala

A1: 1/1000  
A3: 1/2000

planoa  
plano

**JABETZAREN EGITURA**

**PARCELAS APORTADAS**

plano zk  
no plano

**02**

idazte taldea  
equipo redactor

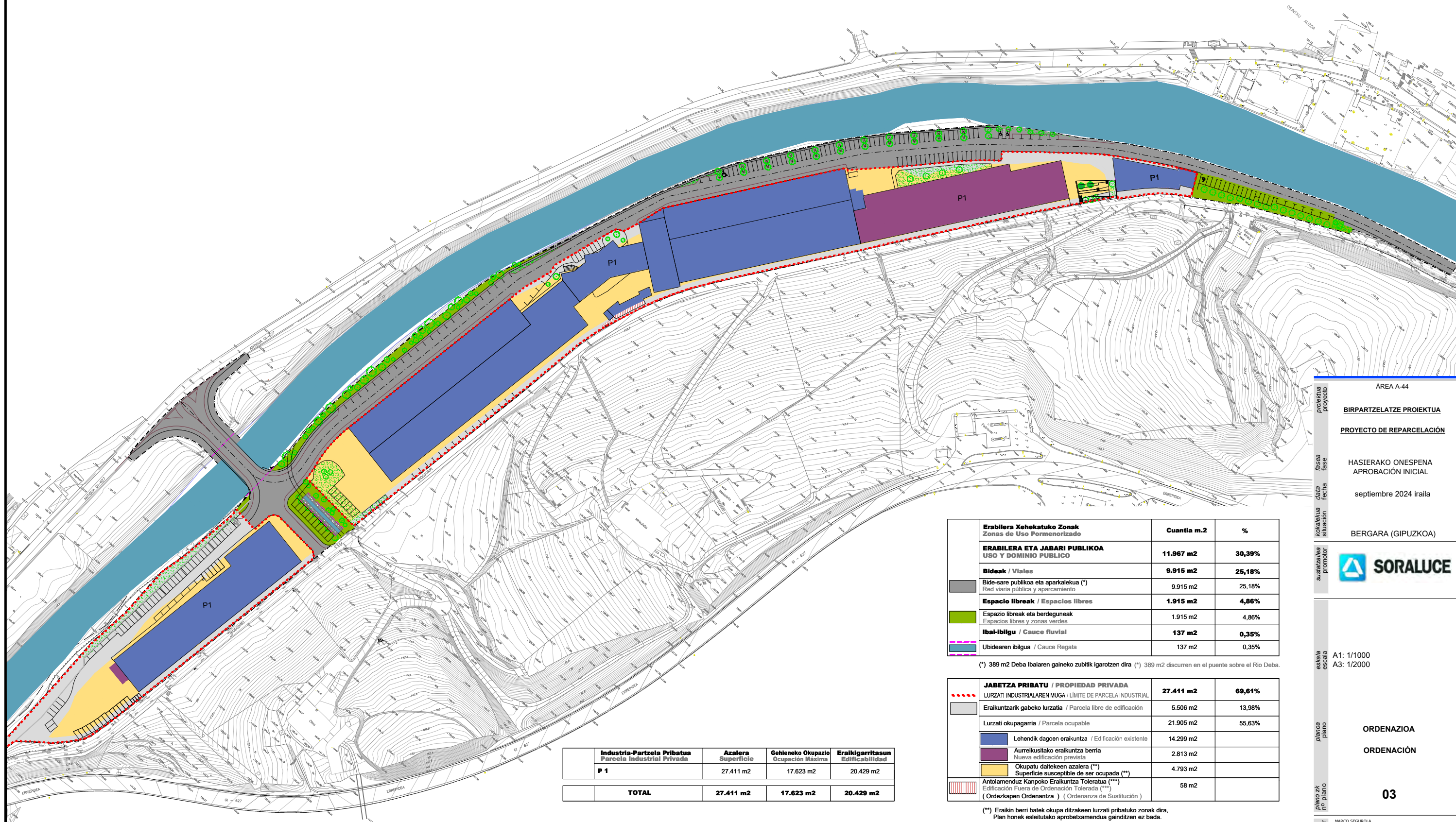
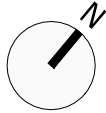
MARCO SEGUROLA  
Geografo Urbanista

YOLANDA NAVARRO  
Lia. Derecho

**KREAN**

KREAN, S. C O U P. - www.krean.com





| Industria-Partzela Pribatua<br>Parcela Industrial Privada | Azalera<br>Superficie | Gehieneko Okupazio<br>Ocupación Máxima | Eraikigarritasun<br>Edificabilidad |
|---|-----------------------|--|------------------------------------|
| P 1   | 27.411 m2             | 17.623 m2                              | 20.429 m2                          |
| <b>TOTAL</b>  | <b>27.411 m2</b>      | <b>17.623 m2</b>                       | <b>20.429 m2</b>                   |

| Erabilera Xehekatuko Zonak<br>Zonas de Uso Pormenorizado                    | Cuántia m.2      | %             |
|---|------------------|---------------|
| <b>ERABILERA ETA JABARI PUBLIKOAK<br/>USO Y DOMINIO PUBLICO</b>             | <b>11.967 m2</b> | <b>30,39%</b> |
| <b>Bideak / Viales</b>  | <b>9.915 m2</b>  | <b>25,18%</b> |
| Bide-sare publikoa eta aparkalekua (*)<br>Red viaria pública y aparcamiento | 9.915 m2         | 25,18%        |
| <b>Espazio libreak / Espacios libres</b>                                    | <b>1.915 m2</b>  | <b>4,86%</b>  |
| Espazio libreak eta berdeguneak<br>Espacios libres y zonas verdes           | 1.915 m2         | 4,86%         |
| <b>IbaI-ibilgu / Cauce fluvial</b>  | <b>137 m2</b>    | <b>0,35%</b>  |
| Ubidearen ibilgu / Cauce Regata   | 137 m2           | 0,35%         |

(\*) 389 m2 Deba Ibaiaren gaineko zubitik igarotzen dira (\*) 389 m2 discurren en el puente sobre el Rio Deba.

| <b>JABETZA PRIBATU / PROPIEDAD PRIVADA</b>  | <b>27.411 m2</b> | <b>69,61%</b> |
|---|------------------|---------------|
| LURZATI INDUSTRIALAREN MUGA / LÍMITE DE PARCELA INDUSTRIAL  |                  |               |
| Eraikuntzarik gabeko lurzatia / Parcela libre de edificación  | 5.506 m2         | 13,98%        |
| Lurzati okupagarria / Parcela ocupable  | 21.905 m2        | 55,63%        |
| Lehendik dagoen eraikuntza / Edificación existente  | 14.299 m2        |               |
| Aurreikusitako eraikuntza berria<br>Nueva edificación prevista  | 2.813 m2         |               |
| Okupatu daitekeen azalera (**)<br>Superficie susceptible de ser ocupada (**)  | 4.793 m2         |               |
| Antolamenduz Kanpoko Eraikuntza Tolerantzia (***)<br>Edificación Fuera de Ordenación Tolerada (***)<br>( Ordezkapen Ordenantza ) ( Ordenanza de Sustitución ) | 58 m2            |               |

(\*\*) Eraikin berri batek okupa ditzakeen lurzati pribatuko zonak dira, Plan honek eslelitutako aprobetxamendua gainditzen ez bada.  
 (\*\*\*) Se refiere a aquellas zonas de parcela privada susceptibles de ser ocupadas por un edificio nuevo, siempre que no se sobrepase el aprovechamiento asignado por el presente Plan.  
 (\*\*\*) Azalera hori lehendik dagoen eraikuntzaren barruan dago.  
 (\*\*\*) Esta superficie está incluida en la edificación existente.

|   |                  |             |
|---|------------------|-------------|
| <b>A-44 AREAREN AZALERA, GUZTIRA<br/>TOTAL SUPERFICIE AREA A-44</b> | <b>39.378 m2</b> | <b>100%</b> |
|---|------------------|-------------|

proiektua proiektu  
fasea fase  
data fecha  
situación situación  
promotor promotor  
eskala escala  
plano plano  
plano ziklo plano  
idazle taldea equipo redactor

ÁREA A-44

**BIRPARTZELATZE PROIEKTUA**

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN**

HASIERAKO ONESPENA  
APROBACIÓN INICIAL

septiembre 2024 iraila

BERGARA (GIPUZKOA)

**SORALUCE**

A1: 1/1000  
A3: 1/2000

**ORDENAZIOA**

**ORDENACIÓN**

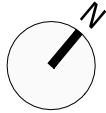
**03**

MARCO SEGUROLA  
Geógrafo Urbanista

YOLANDA NAVARRO  
Lda. Derecho

**KREAN**

KREAN, S. C O U P. - www.krean.com



| GEORREFERENCIA PARCELA 4 |            |             |
|--------------------------|------------|-------------|
|                          | X          | Y           |
| U09                      | 547913.213 | 477781.540  |
| U10                      | 547927.679 | 477779.770  |
| U11                      | 547928.858 | 477779.222  |
| U12                      | 547934.360 | 477793.550  |
| U13                      | 547958.074 | 477791.273  |
| U14                      | 547962.285 | 477787.878  |
| U23                      | 547936.962 | 477783.415  |
| U24                      | 547964.197 | 4777810.773 |
| U25                      | 547963.714 | 4777805.797 |
| U26                      | 547936.479 | 4777808.438 |
| U27                      | 547931.448 | 4777819.378 |
| U28                      | 547930.355 | 4777830.004 |
| U29                      | 547930.676 | 4777852.413 |
| U30                      | 547955.398 | 4777975.333 |
| U31                      | 547960.823 | 4777990.641 |
| U32                      | 547960.546 | 4777995.981 |
| U33                      | 547972.272 | 4778029.483 |
| U34                      | 547976.825 | 4778033.000 |
| U35                      | 547985.338 | 4778056.717 |
| U36                      | 548047.957 | 4778137.944 |
| U37                      | 548048.937 | 4778137.215 |
| U38                      | 548076.416 | 4778163.683 |
| U39                      | 548097.421 | 4778184.596 |
| U40                      | 548109.814 | 4778194.923 |
| U41                      | 548106.682 | 4778198.821 |
| U42                      | 548140.777 | 4778226.219 |
| U43                      | 548152.599 | 4778234.854 |
| U44                      | 548154.522 | 4778236.007 |
| U55                      | 547967.875 | 4777815.845 |
| U56                      | 548172.065 | 4778246.189 |
| U57                      | 548186.138 | 4778253.954 |
| U58                      | 548195.590 | 4778258.558 |
| U59                      | 548201.494 | 4778246.439 |
| U63                      | 548221.770 | 4778258.504 |
| U64                      | 548222.699 | 4778260.040 |
| U65                      | 548260.429 | 4778277.590 |
| U66                      | 548280.070 | 4778286.640 |
| U67                      | 548279.750 | 4778289.670 |
| U68                      | 548297.800 | 4778295.790 |
| U69                      | 548315.040 | 4778299.580 |
| U70                      | 548336.800 | 4778304.730 |
| U71                      | 548336.020 | 4778310.490 |
| U72                      | 548283.780 | 4778298.970 |
| U73                      | 548240.390 | 4778283.820 |
| U74                      | 548184.420 | 4778260.730 |
| U75                      | 548140.610 | 4778236.040 |
| U76                      | 548137.301 | 4778232.940 |
| U77                      | 548115.050 | 4778220.930 |
| U78                      | 548092.790 | 4778205.440 |
| U79                      | 548054.570 | 4778167.650 |
| U80                      | 548037.550 | 4778149.010 |

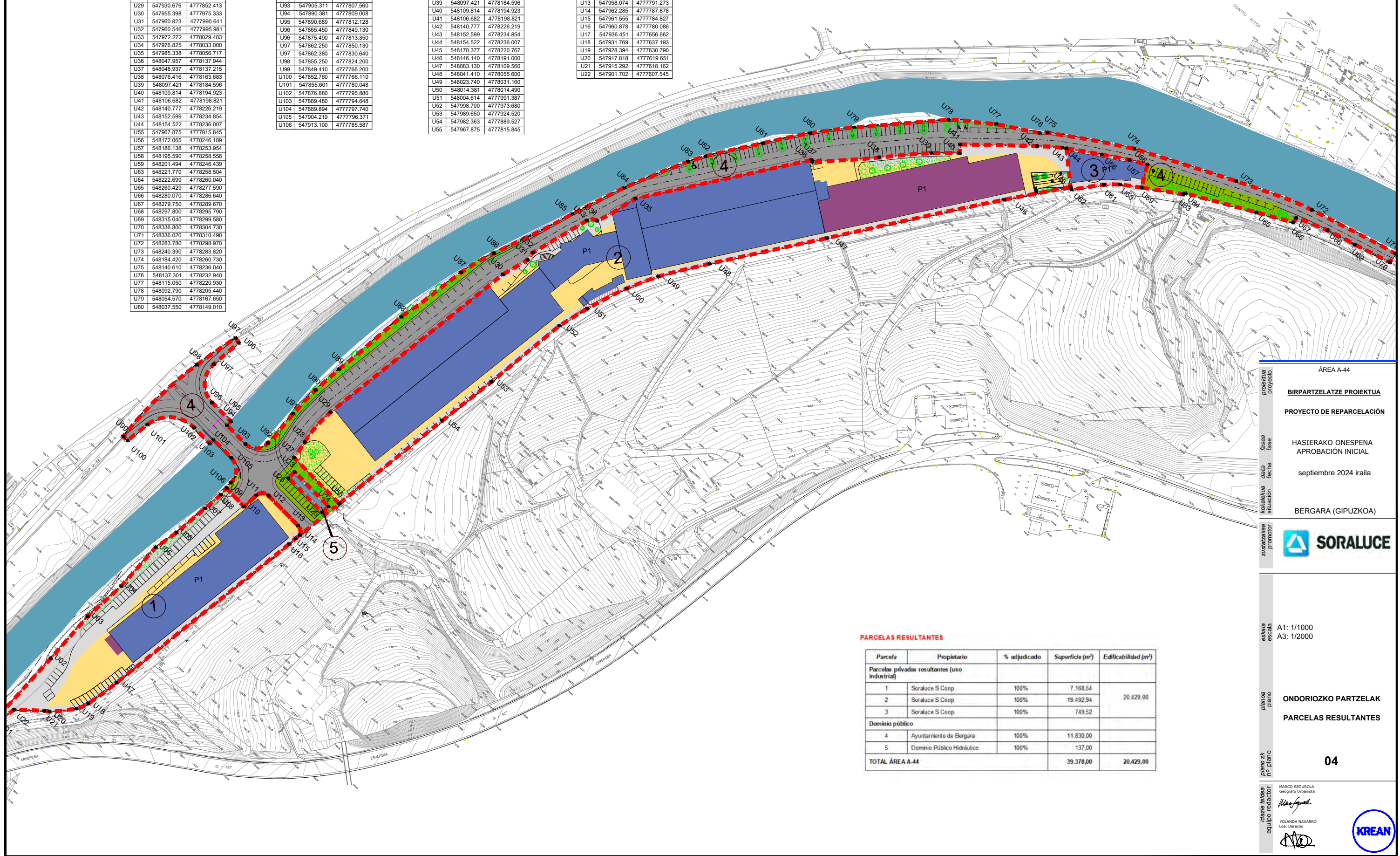
| GEORREFERENCIA PARCELA 4 |            |             |
|--------------------------|------------|-------------|
|                          | X          | Y           |
| U81                      | 548020.540 | 4778127.420 |
| U82                      | 548000.320 | 4778100.710 |
| U83                      | 547994.860 | 4778092.060 |
| U84                      | 547976.550 | 4778057.440 |
| U85                      | 547963.550 | 4778027.110 |
| U86                      | 547943.770 | 4777981.300 |
| U87                      | 547936.480 | 4777960.950 |
| U88                      | 547926.580 | 4777919.670 |
| U89                      | 547918.700 | 4777874.240 |
| U90                      | 547916.160 | 4777856.730 |
| U91                      | 547915.050 | 4777838.230 |
| U92                      | 547914.700 | 4777816.196 |
| U93                      | 547905.311 | 4777807.560 |
| U94                      | 547890.381 | 4777809.008 |
| U95                      | 547890.689 | 4777812.128 |
| U96                      | 547865.450 | 4777849.130 |
| U97                      | 547875.490 | 4777813.350 |
| U98                      | 547862.250 | 4777850.130 |
| U99                      | 547849.410 | 4777824.200 |
| U100                     | 547852.760 | 4777766.110 |
| U101                     | 547855.601 | 4777780.048 |
| U102                     | 547876.880 | 4777795.880 |
| U103                     | 547889.480 | 4777794.648 |
| U104                     | 547889.894 | 4777797.740 |
| U105                     | 547904.219 | 4777796.371 |
| U106                     | 547913.100 | 4777785.587 |

| GEORREFERENCIA PARCELA 2 |            |             |
|--------------------------|------------|-------------|
|                          | X          | Y           |
| U27                      | 547931.448 | 4777819.378 |
| U28                      | 547930.355 | 4777830.004 |
| U29                      | 547930.676 | 4777852.413 |
| U30                      | 547955.398 | 4777975.333 |
| U31                      | 547960.823 | 4777990.641 |
| U32                      | 547960.546 | 4777995.981 |
| U33                      | 547972.272 | 4778029.483 |
| U34                      | 547976.825 | 4778033.000 |
| U35                      | 547985.338 | 4778056.717 |
| U36                      | 548047.957 | 4778137.944 |
| U37                      | 548048.937 | 4778137.215 |
| U38                      | 548076.416 | 4778163.683 |
| U39                      | 548097.421 | 4778184.596 |
| U40                      | 548109.814 | 4778194.923 |
| U41                      | 548106.682 | 4778198.821 |
| U42                      | 548140.777 | 4778226.219 |
| U43                      | 548152.599 | 4778234.854 |
| U44                      | 548154.522 | 4778236.007 |
| U45                      | 548170.377 | 4778220.767 |
| U46                      | 548146.140 | 4778191.000 |
| U47                      | 548083.130 | 4778109.560 |
| U48                      | 548041.410 | 4778055.600 |
| U49                      | 548023.740 | 4778031.160 |
| U50                      | 548014.381 | 4778014.490 |
| U51                      | 548004.614 | 4777991.387 |
| U52                      | 547998.700 | 4777973.680 |
| U53                      | 547989.850 | 4777924.520 |
| U54                      | 547982.363 | 4777889.527 |
| U55                      | 547967.875 | 4777815.845 |

| GEORREFERENCIA PARCELA 1 |            |              |
|--------------------------|------------|--------------|
|                          | X          | Y            |
| U01                      | 547896.792 | 4777587.237  |
| U02                      | 547898.907 | 4777643.249  |
| U03                      | 547899.660 | 4777675.021  |
| U04                      | 547903.186 | 4777700.308  |
| U05                      | 547904.005 | 4777729.911  |
| U06                      | 547907.743 | 4777743.890  |
| U07                      | 547911.232 | 4777764.865  |
| U08                      | 547913.180 | 4777776.580  |
| U09                      | 547913.213 | 4777781.540  |
| U10                      | 547927.679 | 4777779.770  |
| U11                      | 547928.858 | 4777789.222  |
| U12                      | 547934.360 | 4777793.550  |
| U13                      | 547958.074 | 4777791.273  |
| U14                      | 547962.285 | 4777787.878  |
| U15                      | 547963.714 | 4777783.415  |
| U16                      | 547964.197 | 47777810.773 |
| U17                      | 547963.714 | 47777805.797 |
| U18                      | 547964.197 | 47777810.773 |
| U19                      | 547963.714 | 47777805.797 |
| U20                      | 547963.714 | 47777805.797 |
| U21                      | 547915.292 | 4777618.162  |
| U22                      | 547901.702 | 4777607.545  |

| GEORREFERENCIA PARCELA 3 |            |             |
|--------------------------|------------|-------------|
|                          | X          | Y           |
| U44                      | 548154.522 | 4778236.007 |
| U45                      | 548170.377 | 4778220.767 |
| U46                      | 548172.065 | 4778246.189 |
| U47                      | 548186.138 | 4778253.954 |
| U48                      | 548195.590 | 4778258.558 |
| U49                      | 548201.494 | 4778246.439 |
| U50                      | 548191.130 | 4778239.940 |
| U51                      | 548184.050 | 4778233.900 |
| U52                      | 548171.750 | 4778219.980 |

| GEORREFERENCIA PARCELA 5 |            |             |
|--------------------------|------------|-------------|
|                          | X          | Y           |
| U23                      | 547936.962 | 4777813.415 |
| U24                      | 547964.197 | 4777810.773 |
| U25                      | 547963.714 | 4777805.797 |
| U26                      | 547936.479 | 4777808.438 |



**PARCELAS RESULTANTES**

| Parcela   | Propietario                | % adjudicado | Superficie (m²)  | Edificabilidad (m²) |
|---|----------------------------|--------------|------------------|---------------------|
| <b>Parcelas privadas resultantes (uso industrial)</b> |                            |              |                  |                     |
| 1   | Soraluce S.Coop.           | 100%         | 7.168.54         | 20.429.00           |
| 2   | Soraluce S.Coop.           | 100%         | 19.492.94        |                     |
| 3   | Soraluce S.Coop.           | 100%         | 749.52           |                     |
| <b>Dominio público</b>                                |                            |              |                  |                     |
| 4   | Ayuntamiento de Bergara    | 100%         | 11.830.00        |                     |
| 5   | Dominio Público Hidráulico | 100%         | 137.00           |                     |
| <b>TOTAL ÁREA A-44</b>                                |                            |              | <b>39.378,00</b> | <b>20.429,00</b>    |

protección proyectada

ÁREA A-44

**BIRPARTZELATZE PROIEKTUA**

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN**

fase fase

HASIERAKO ONESPENA APROBACIÓN INICIAL

data fecha

septiembre 2024 iraila

kokalekoa situación

BERGARA (GIPUZKOA)

sustatzailea promotor

**SORALUCE**

eskala escala

A1: 1/1000  
A3: 1/2000

plano plano

**ONDORIOZKO PARTZELAK**

**PARCELAS RESULTANTES**

plano zk no plano

**04**

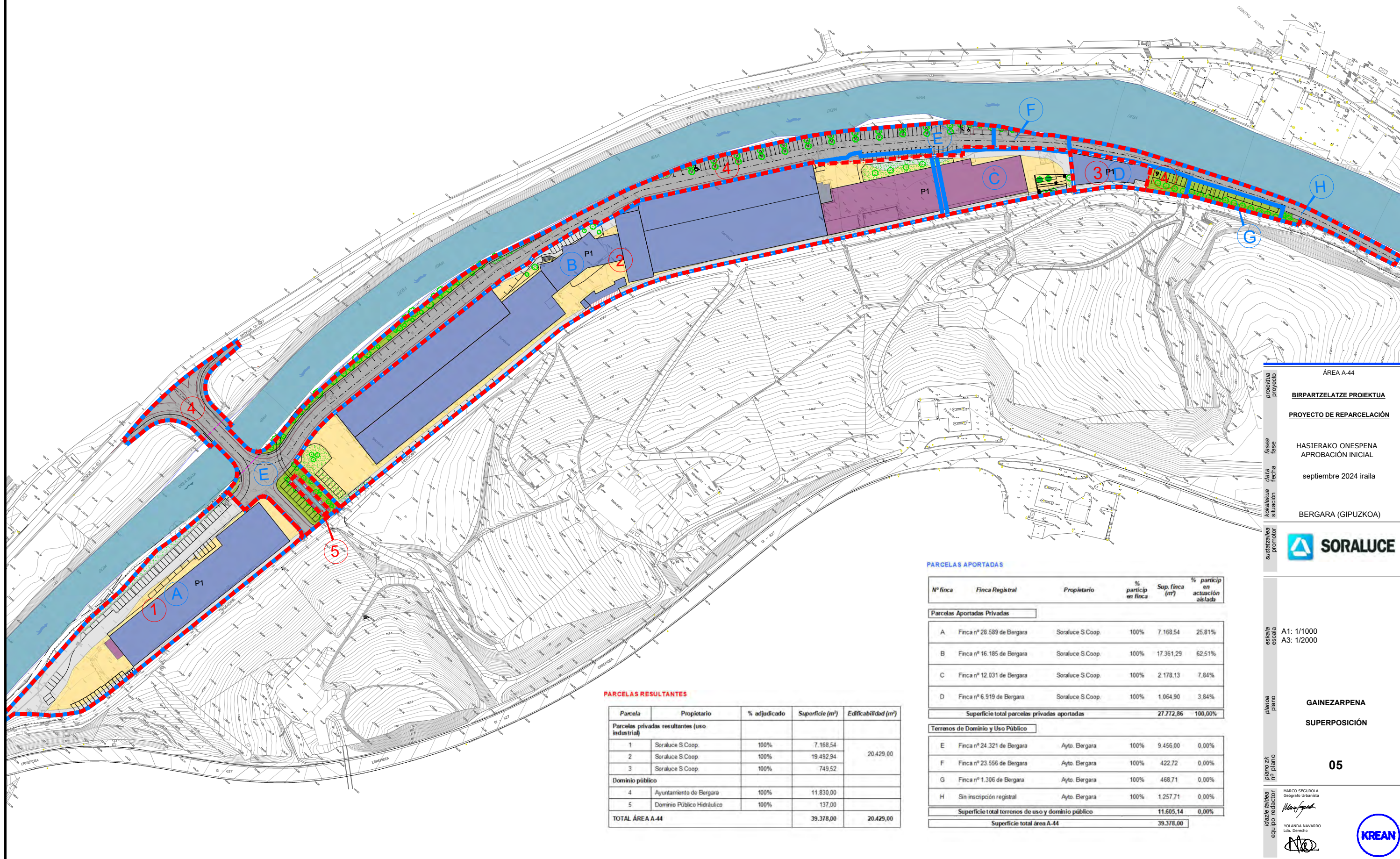
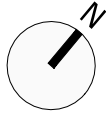
idazte taldea

MARCO SEGUROLA  
Geógrafo Urbanista

YOLANDA NAVARRO  
Lda. Derecho

**KREAN**

KREAN, S. C.O.U.P. - www.krean.com



**PARCELAS RESULTANTES**

| Parcela   | Propietario                | % adjudicado | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Edificabilidad (m <sup>2</sup> ) |
|---|----------------------------|--------------|------------------------------|----------------------------------|
| <b>Parcelas privadas resultantes (uso industrial)</b> |                            |              |                              |                                  |
| 1   | Soraluce S Coop.           | 100%         | 7.168,54                     | 20.429,00                        |
| 2   | Soraluce S Coop.           | 100%         | 19.492,94                    |                                  |
| 3   | Soraluce S Coop.           | 100%         | 749,52                       |                                  |
| <b>Dominio público</b>                                |                            |              |                              |                                  |
| 4   | Ayuntamiento de Bergara    | 100%         | 11.830,00                    |                                  |
| 5   | Dominio Público Hidráulico | 100%         | 137,00                       |                                  |
| <b>TOTAL ÁREA A-44</b>                                |                            |              | <b>39.378,00</b>             | <b>20.429,00</b>                 |

**PARCELAS APORTADAS**

| Nº finca  | Finca Registral            | Propietario      | % particip en finca | Sup. finca (m <sup>2</sup> ) | % particip en actuación aislada |
|---|----------------------------|------------------|---------------------|------------------------------|---------------------------------|
| <b>Parcelas Aportadas Privadas</b>                        |                            |                  |                     |                              |                                 |
| A   | Finca nº 28.589 de Bergara | Soraluce S Coop. | 100%                | 7.168,54                     | 25,81%                          |
| B   | Finca nº 16.185 de Bergara | Soraluce S Coop. | 100%                | 17.361,29                    | 62,51%                          |
| C   | Finca nº 12.031 de Bergara | Soraluce S Coop. | 100%                | 2.178,13                     | 7,84%                           |
| D   | Finca nº 6.919 de Bergara  | Soraluce S Coop. | 100%                | 1.064,90                     | 3,84%                           |
| <b>Superficie total parcelas privadas aportadas</b>       |                            |                  |                     | <b>27.772,86</b>             | <b>100,00%</b>                  |
| <b>Terranos de Dominio y Uso Público</b>                  |                            |                  |                     |                              |                                 |
| E   | Finca nº 24.321 de Bergara | Ayto. Bergara    | 100%                | 9.456,00                     | 0,00%                           |
| F   | Finca nº 23.556 de Bergara | Ayto. Bergara    | 100%                | 422,72                       | 0,00%                           |
| G   | Finca nº 1.306 de Bergara  | Ayto. Bergara    | 100%                | 468,71                       | 0,00%                           |
| H   | Sin inscripción registral  | Ayto. Bergara    | 100%                | 1.257,71                     | 0,00%                           |
| <b>Superficie total terrenos de uso y dominio público</b> |                            |                  |                     | <b>11.605,14</b>             | <b>0,00%</b>                    |
| <b>Superficie total área A-44</b>                         |                            |                  |                     | <b>39.378,00</b>             |                                 |

proiektua proiektu  
**ÁREA A-44**  
**BIRPARTZELATZE PROIEKTUA**  
 PROYECTO DE REPARCELACIÓN  
 fasea fase  
**HASIERAKO ONESPENA**  
 APROBACIÓN INICIAL  
 data fecha  
 septiembre 2024 iraila  
 kokalekua situazio  
**BERGARA (GIPIZKOA)**  
 sustatzailea promotor  
**SORALUCE**  
 eskala escala  
 A1: 1/1000  
 A3: 1/2000  
 plano plano  
**GAINEZARPEN**  
**SUPERPOSICIÓN**  
**05**  
 idazte taldea  
 equipo redactor  
 MARCO SEGUROLA  
 Geógrafo Urbanista  
 YOLANDA NAVARRO  
 Lda. Derecho