

**DOCUMENTO**  
**"3. PARCELAS RESULTANTES"**

---

**REDACTORES.**

Manu Arruabarrena. Arquitecto.  
Santiago Peñalba. Arquitecto.  
Mikel Iriondo. Abogado.

**PROMOTOR**

ZUMAIASUKIA, S.L"

## 1. PARCELA RESULTANTE 1. COMPLEJO INMOBILIARIO.

### 1.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE.

Complejo inmobiliario resultante del Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución "U.E.1/12.2 Torreaga" de Zumaia. Su delimitación es la reflejada en el plano "4. Parcelas resultantes" del documento "4. Planos" de este Proyecto. Sus linderos son los siguientes:

- \* Norte: parcela 2 (espacio libre) resultante de este Proyecto de Reparcelación.
- \* Sur: parcela 3 (red viaria) resultante de este Proyecto de Reparcelación.
- \* Este: parcela 3 (red viaria) resultante de este Proyecto de Reparcelación.
- \* Oeste: parcela 2 (espacio libre) resultante de este Proyecto de Reparcelación.

Su superficie es de 8.812 m<sup>2</sup>.

Sus coordenadas geográficas son las reflejadas en el plano "4. Parcelas resultantes" de este Proyecto de Reparcelación. Son, en concreto, las mencionadas en el siguiente cuadro:

**CUADRO 1.  
COORDENADAS GEOGRÁFICAS DE LA PARCELA RESULTANTE 1.**

PUNTO DE REFERENCIA	COORDENADA X	COORDENADA Y
14	560692,600	4793705,210
15	560730,450	4793700,039
16	560758,403	4793568,667
17	560676,243	4793551,185
18	560668,334	4793588,353
19	560671,286	4793588,977
20	560661,695	4793633,970
21	560703,753	4793642,919
22	560716,260	4793646,602
23	560710,760	4793672,451
24	560688,539	4793675,485

### 2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE Y AFECCIONES DERIVADAS DE ÉL.

El régimen urbanístico es el establecido en el planeamiento urbanístico vigente, conformado por la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento referente al ámbito "12.2 Torreaga" y al sector 1 de Puntanqueta II (en adelante Modificación de las NN. SS. o Modificación de las NN. SS. de Torreaga), aprobada definitivamente el 27 de octubre de 2022.

Ese régimen conlleva la ordenación de las distintas partes siguientes: 5 edificaciones sobre rasante, exentas o independientes, destinadas de manera predominante a usos residenciales y vinculadas a viviendas de protección social (1 edificación), viviendas protegidas tasadas (1 edificación) y viviendas de promoción libre (3 edificaciones); sótanos que, de manera continua, se extienden bajo la rasante de todas las edificaciones anteriores y, además, de los terrenos no edificados sobre rasante, de titularidad privada; algunos de esos terrenos, de 3.301 m<sup>2</sup> de superficie, se destinan a espacios libres de uso público y, para ello, se sujetan a servidumbre de uso público.

#### REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.  
Santiago Peñalba. Arquitecto.  
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR  
ZUMAIASUKIA, S.L"

Esas circunstancias justifican la configuración de un complejo inmobiliario formado por las distintas parcelas y subparcelas mencionadas en el apartado 3.1.

### 3.- CONFIGURACIÓN JURÍDICA DE LA PARCELA COMO COMPLEJO INMOBILIARIO.

Se constituye el Complejo Inmobiliario Urbanístico que se describe a continuación, que queda sujeto a las previsiones jurídico-urbanísticas que asimismo se indican:

#### 3.1.- Las parcelas y subparcelas del Complejo Inmobiliario Urbanístico.

En el Complejo Inmobiliario se diferencian las parcelas y subparcelas independientes mencionadas en el siguiente cuadro.

**CUADRO 2.  
PARCELAS Y SUBPARCELAS DEL COMPLEJO INMOBILIARIO.**

PARCELA - nº-	SUBPARCELA -nº-	USO	TITULARIDAD	SUPERFICIE -m <sup>2</sup> (s)-
<b>SOBRE RASANTE</b>				
1	---	Residencial (promoción libre)	Privada	866
2	---	Residencial (VPS)	Privada-patrimonial	1.064
3	---	Residencial (Viv. Tasada)	Privada	950
4	---	Residencial (promoción libre)	Privada	866
5	---	Residencial (promoción libre)	Privada	1.706
6	---	No edificada. Titularidad privada. Sujeta a servidumbre de uso público, debido a su destino a espacio libre de uso público		3.301
7	---	No edificada. Acceso a garaje		59
Total	---	---	---	8.812
<b>BAJO RASANTE. SUBCOMPLEJO INMOBILIARIO</b>				
8	8.1	Usos auxiliares (aparcamiento, trastero...).	Privada	1.572
	8.2	Usos auxiliares (aparcamiento, trastero...).	Privada - patrimonial	1.592
	8.3	Usos auxiliares (aparcamiento, trastero...).	Privada	1.673
	8.4	Usos auxiliares (aparcamiento, trastero...).	Privada	2.119
	8.5	Usos auxiliares (aparcamiento, trastero...).	Privada	1.856
	Total	---	---	---
<b>TOTAL</b>	---	---	---	<b>8.812</b>

A su vez, las cuotas o porcentajes de cada una de las citadas parcelas y subparcelas en el complejo inmobiliario son las expuestas en el siguiente cuadro.

#### REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.  
Santiago Peñalba. Arquitecto.  
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR  
ZUMAIASUKIA, S.L"

**CUADRO 3.  
CUOTAS – PORCENTAJES DE LAS PARCELAS Y  
SUBPARCELAS EN EL COMPLEJO INMOBILIARIO.**

A	C
Parcelas + Subparcelas del Complejo Inmobiliario.	Cuota / porcentaje de la parcela / subparcela en el Complejo Inmobiliario (%)
1	20,00%
2	15,14%
3	7,97%
4	20,00%
5	29,15%
6	0,24%
7	0,24%
Subtotal sobre rasante	92,73%
8.1	1,67%
8.2	0,82%
8.3	0,68%
8.4	1,67%
8.5	2,43%
Subtotal bajo rasante	7,27%
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>

Cada una de esas parcelas y subparcelas, así como el conjunto del Complejo Inmobiliario, queda sujeto a las condiciones jurídico-urbanísticas que se mencionan en los siguientes apartados.

La delimitación de las citadas parcelas y subparcelas planteada en este Proyecto podrá ser reajustada, de manera directa y previa justificación de su conveniencia, en el contexto mencionado en el apartado 3.9.E.

### **3.2.- La parcela 1. Descripción. Régimen jurídico-urbanístico. Condiciones de adjudicación.**

#### **A.- Descripción y superficie. Coordenadas geográficas.**

Parcela destinada, de manera predominante, a usos residenciales, resultante del Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución "12.2 Torreaga, de Zumaia. Está situada sobre rasante.

Sus coordenadas geográficas son las reflejadas en el plano "5. Parcela resultante 1. Delimitación del Complejo Inmobiliario y sus parcelas y subparcelas" de este Proyecto de Reparcelación. Son, en concreto, las mencionadas en el siguiente cuadro:

---

#### **REDACTORES.**

Manu Arruabarrena. Arquitecto.  
Santiago Peñalba. Arquitecto.  
Mikel Iriondo. Abogado.

#### **PROMOTOR**

ZUMAIASUKIA, S.L"

**CUADRO 4.  
COORDENADAS GEOGRÁFICAS DE LA PARCELA 1 DEL COMPLEJO INMOBILIARIO.**

PUNTO DE REFERENCIA (PLANO)	COORDENADA X	COORDENADA Y
27	560668,771	4793600,714
28	560679,041	4793602,899
29	560679,873	4793598,987
30	560694,056	4793602,005
31	560686,147	4793639,173
32	560671,965	4793636,155
33	560672,797	4793632,243
34	560662,257	4793630,057

Sus linderos son los siguientes:

- \* Norte: parcela 3 resultante de este Proyecto de Reparcelación.
- \* Sur: parcela 6 del Complejo Inmobiliario.
- \* Este: parcela 6 del Complejo Inmobiliario
- \* Oeste: parcela 3 resultante de este Proyecto de Reparcelación

Su superficie es de 866 m<sup>2</sup>.

**B.- Régimen urbanístico.**

Es el determinado en el documento urbanístico mencionado en el apartado 2. De conformidad con lo establecido en él, está destinada, de manera predominante, a uso residencial y la edificabilidad urbanística prevista en ella es la siguiente:

- \* Destinada a uso residencial (de promoción libre): 4.061 m<sup>2</sup>(t).
- \* Destinada a usos terciarios, etc.: 250 m<sup>2</sup>(t).
- \* Total: 4.311 m<sup>2</sup>(t).

Las previsiones reguladoras de la forma de la edificación prevista en la subparcela (altura, número de plantas, etc.) son las establecidas en dichos documentos urbanísticos.

**C.- Servidumbres.**

La parcela queda gravada por las servidumbres que se exponen a continuación:

- a) Las servidumbres y limitaciones urbanísticas, tanto a favor como en contra de esta parcela y de la edificación prevista en ella, necesarias para la ejecución de la edificación prevista en ella y en las parcelas y subparcelas del Complejo Inmobiliario situadas en su colindancia.
- b) Las servidumbres y limitaciones urbanísticas, tanto a favor como en contra de esta parcela y de la edificación prevista en ella, necesarias para la ejecución, el paso, el mantenimiento y la conservación de las redes e infraestructuras de servicios urbanos (agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones y cualesquiera otras) previstas tanto en la parcela como en el conjunto del Complejo Inmobiliario y su entorno.

**REDACTORES.**

Manu Arruabarrena. Arquitecto.  
Santiago Peñalba. Arquitecto.  
Mikel Iriondo. Abogado.

**PROMOTOR**  
ZUMAIASUKIA, S.L"

- c) La ejecución, el mantenimiento, la reparación y la reposición de la urbanización privada corresponde íntegramente a los propietarios privados de la parcela y de la edificación proyectada en ella, incluida la impermeabilización y protección de la edificación prevista bajo su rasante.

D.- Adjudicación.

El pleno dominio de la totalidad de esta parcela (100%) y de la totalidad de la edificabilidad prevista en ella se adjudica a las personas jurídicas que se mencionan en el siguiente cuadro, en los porcentajes indicados en él.

**CUADRO 5.  
ADJUDICACIÓN DE LA PARCELA 1.**

PROPIETARIO	ADJUDICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD	
	Edificabilidad ponderada -m <sup>2</sup> (tp)-	Porcentaje adjudicado a cada propietario o colectivo de propietarios
ZumaiaSukia, S.L.	2.592	62,60 %
Promociones Salbide S.L.	1.549	37,40 %
<b>TOTAL</b>	<b>4.141</b>	<b>100,00 %</b>

E.- Correspondencia con las fincas aportadas.

La correspondencia entre las fincas aportadas y la subparcela resultante es la reflejada en el siguiente cuadro.

**CUADRO 6  
CORRESPONDENCIA ENTRE LAS FINCAS APORTADAS  
Y LA PARCELA RESULTANTE**

PARCELA LUCRATIVA RESULTANTE -nº-	ADJUDICACIÓN		FINCAS APORTADAS		
	Titular	-%-	Finca aportada -nº-	Finca registral	%
<b>ADJUDICACIÓN A ZUMAIASUKIA, S.L.</b>					
1	ZumaiaSukia, S.L.	62,60 %	1	5127	36,510183%
				6015	91,850105%
				5431	91,850105%
				5126	91,850105%
				5184	91,850105%
1.104 m <sup>2</sup> (tuc) tiene su origen en el 15% de cesión legal al Ayuntamiento (art. 27 de la Ley 2/2006), sin correspondencia registral previa.					
<b>ADJUDICACIÓN A PROMOCIONES SALBIDE, S.L.</b>					
1	Promociones Salbide S.L	37,40 %		3	87,580267%
				1	82,234713%
				112 m <sup>2</sup> (tuc) tienen su origen en el 15% de cesión legal al Ayuntamiento (art. 27 de la Ley 2/2006), sin correspondencia registral previa.	

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.  
Santiago Peñalba. Arquitecto.  
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR  
ZUMAIASUKIA, S.L"

F.- Cargas consolidadas con origen en las fincas aportadas y otras cuestiones.

Dichas cargas son las que se exponen a continuación, e inciden en las partes o porcentajes de la parcela que asimismo se indican:

- a) El porcentaje o parte que se adjudica a ZumaiaSukia, S.L. con origen en la finca registral aportada 5127 queda sujeto a:

- \* Sujeta a la condición resolutoria por plazo aplazado que copiada dice así: La mercantil "ISGA INMUEBLES, S.A", con CIF número A75088773, como parte vendedora, y la mercantil "ZUMAIASUKIA, S.L." unipersonal, con CIF número B75162297, como parte compradora, pactaron un aplazamiento de parte del precio de la compraventa, por la cantidad de OCHO MILLONES TRESCIENTOS MIL EUROS, sin devengo de interés, a abonarse en UNA UNICA CUOTA, por el referido importe, antes del día 15 de diciembre de 2022, sin perjuicio de que el pago pudiera anticiparse, total o parcialmente, en cualquier otro momento, según libremente convengan las partes. El pago se realizará mediante transferencia en la cuenta en entidad de crédito que las partes designen o mediante cheque bancario nominativo, según libremente convengan las partes. Tras haberse pagado parcialmente el precio aplazado y cancelado parcialmente la condición resolutoria, el precio aplazado ha quedado establecido en la cantidad de SEIS MILLONES OCHOCIENTOS MIL EUROS y se ha modificado la fecha de vencimiento de la obligación de pago, siendo la nueva fecha, el quince de diciembre de dos mil veintitrés, y, consecuentemente, la de vigencia de la condición resolutoria pactada en garantía de dicho pago, siendo la nueva fecha el QUINCE DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTITRES. Se estipula como CONDICION RESOLUTORIA explícita, al amparo de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley Hipotecaria, que la falta de pago de la totalidad del precio aplazado en el tiempo convenido dará lugar de pleno derecho a la resolución de la compraventa revirtiendo a la vendedora el pleno dominio de las fincas o, en su caso, de las parcelas resultantes de la reparcelación y que deriven de las fincas o cuotas sobre las mismas, libres de cargas y gravámenes, salvo las propiamente inherentes a cargas urbanísticas de un proceso reparcelatorio, en su caso. Bastará, para que la resolución tenga lugar, un requerimiento notarial o judicial de pago dirigido por la parte vendedora a la parte compradora y el transcurso de veinte días naturales sin que el mismo sea atendido. En tales casos, el vendedor tendrá derecho a retener las cantidades ya abonadas por la compradora en concepto de penalización por incumplimiento contractual. La facultad resolutoria de la parte vendedora se extinguirá si no fuese ejercitada en el plazo de sesenta días naturales desde la fecha prevista para el pago; y si transcurrido dicho plazo, no se hubiera depositado en el Registro de la Propiedad el documento ejercitando la resolución, podrá la parte compradora o el propietario de las fincas alegar el pago y solicitar la cancelación registral de la condición resolutoria. La referida condición resolutoria afecta a una participación indivisa de NOVENTA Y NUEVE ENTEROS DIECIOCHO CENTESIMAS POR CIENTO en las fincas registrales 5127, 5186, 5128, 5129, 5183, 5187, 4276 y 6202 de Zumaia, y del precio total aplazado de SEIS MILLONES OCHOCIENTOS MIL EUROS, corresponden TRESCIENTOS VEINTIOCHO MIL

---

**REDACTORES.**

Manu Arruabarrena. Arquitecto.  
Santiago Peñalba. Arquitecto.  
Mikel Iriondo. Abogado.

**PROMOTOR**  
ZUMAIASUKIA, S.L"

NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS CON TREINTA Y SIETE CENTIMOS a la finca registral 5127; CIENTO DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA EUROS CON SETENTA Y OCHO CENTIMOS a la finca registral 5186; CIENTO SESENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS EUROS CON CUATRO CENTIMOS a la finca registral 5128; SETENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON DIEZ CENTIMOS a la finca registral 5129; QUINIENTOS NOVENTA MIL QUINIENTOS NOVENTA Y UN EUROS CON OCHENTACENTIMOS a la finca registral 5183; DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CENTIMOS a la finca registral 5187; CINCO MILLONES CIENTO SESENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS CON SESENTAY SIETE CENTIMOS a la finca registral 4276; y CIENTO VEINTITRES MIL NOVECIENTOS VEINTIUN EUROS CON SESENTA Y SIETE CENTIMOS a la finca registral 6202. Fue constituida en escritura otorgada en Donostia/San Sebastián el doce de enero de dos mil veintidós ante el Notario don Manuel Fernando Cánovas Sánchez, número de protocolo 38, y cancelada parcialmente y modificada en cuanto al plazo en escritura otorgada en Donostia/San Sebastián el diez de octubre de dos mil veintidós ante el Notario don Manuel Fernando Cánovas Sánchez, protocolo 2503, que motivaron: las inscripciones 17ª y 19ª de la finca número 5127, obrantes al folio 64 y su vuelto del tomo 2168 del Archivo, libro 197 de Zumaia, Código Registral Único 20001000895362, las inscripciones 13ª y 15ª de la finca número 5186, obrantes a los folios 185 y 186 del tomo 2161 del Archivo, libro 196 de Zumaia, Código Registral Único 20001000895959, las inscripciones 13ª y 15ª de la finca número 5128, obrantes al folio 149 y su vuelto del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, Código Registral Único 20001000895379, las inscripciones 10ª y 12ª de la finca número 5129, obrantes a los folios 132 y 133 del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, Código Registral Único 20001000895386, las inscripciones 15ª y 17ª de la finca número 5183, obrantes al folio 177 y su vuelto del tomo 2204 del Archivo, libro 201 de Zumaia, Código Registral Único 20001000895928, las inscripciones 15ª y 17ª de la finca número 5187, obrantes al folio 154 y su vuelto del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, Código Registral Único 20001000895966, las inscripciones 29ª y 31ª de la finca número 4276, al folio 138 y su vuelto del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, Código Registral Único 20001000886926, y las inscripciones 19ª y 21ª de la finca número 6202, obrantes al folio 144 y su vuelto del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, Código Registral Único 20001000906136.

Más en concreto, esa condición resolutoria afecta a la parcela 1 del Complejo Inmobiliario en los términos y la cuantía siguientes:

- Edificabilidad ponderada afectada: 250 m<sup>2</sup>(tuc).  
Se corresponde con la edificabilidad adjudicada a ZumaiaSukia, S.L. como contrapartida a la aportación del 39,08% de la finca registral 5127.
- Esa edificabilidad ponderada se corresponde con el 9,64% de la total adjudicada a ZumaiaSukia, S.L. en la parcela. Ese porcentaje queda sujeto a la condición resolutoria de conformidad con los siguientes criterios:
  - . Cuantía económica de la afección: 128.573 €.

---

**REDACTORES.**

Manu Arruabarrena. Arquitecto.  
Santiago Peñalba. Arquitecto.  
Mikel Iriondo. Abogado.

---

**PROMOTOR**  
ZUMAIASUKIA, S.L"

Esa cuantía se corresponde con el 39,08% de la vinculada en la condición resolutoria para la finca registral 5127 aportada al Proyecto de Reparcelación. A su vez, es equivalente al 1,89% del precio total aplazado de 6.800.000 €.

\* Se encuentran vigentes afecciones relativas al pago del Impuesto.

b) La finca registral 3094 aportada por Promociones Salbide, S.L. está afectada por la condición siguiente:

\* Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 8.2 del Real Decreto 9/2005 de 14 de enero de 2.005, se hace constar que con fecha de hoy, se ha expedido la certificación de dominio y cargas de esta finca, solicitada en instancia suscrita en Vitoria-Gasteiz, por doña Maribel Martínez Martínez, Jefa del Servicio de Suelos Contaminados, del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, el día catorce del mes actual, a los efectos del expediente para la declaración de calidad del suelo para uso industrial en el emplazamiento de c/Hego nº 2 de Zumaia (Gipuzkoa), Ref: DCS-0141/22-AI, iniciado a solicitud de "PROMOCIONES SALBIDE, S.L", ante el Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente del Gobierno Vasco; que se ha presentado telemáticamente a las 14:16:35 horas del día 14 del mes actual, asiento 468, del tomo 157 Diario. Azpeitia, 20 de septiembre de 2.022.

#### G.- Gravamen urbanístico.

La subparcela queda afecta, con carácter real, al cumplimiento de las obligaciones de abono y/o ejecución de las cargas de urbanización previstas en la unidad de ejecución "12.2 Torreaga" en los términos reflejados en el siguiente cuadro.

**CUADRO 7  
ADJUDICACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN.**

PROPIETARIO	EDIFICABILIDAD PONDERADA ADJUDICADA -m <sup>2</sup> (tp)-	DISTRIBUCIÓN CARGAS DE URBANIZACIÓN	
		Gravamen urbanístico -%-	Coste provisional -euros-
ZumaiaSukia, S.L.	2.592	9,17%	505.047
Promociones Salbide, S.L.	1.549	8,85%	487.543
<b>TOTAL</b>	<b>4.141</b>	<b>18,02%</b>	<b>992.590</b>

#### H.- Otras cuestiones. Naturaleza jurídica.

- \* Esta parcela tiene la naturaleza jurídica propia de un bien de dominio privado.
- \* Esta parcela se formalizará como finca registral independiente, integrada en el Complejo Inmobiliario Urbanístico.
- \* Esta parcela se vincula ob-rem a la parcela 6 del complejo inmobiliario, en la proporción o cuota expuesta en el apartado 3.6.D (cuadro 10). Debido a ello, la parcela 6 será inseparable o indivisible de esta parcela 1 a todos los efectos, incluso a los de su venta, en las partes afectadas por la citada cuota.

#### REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.  
Santiago Peñalba. Arquitecto.  
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR  
ZUMAIASUKIA, S.L"

**3.2.- La parcela 2. Descripción. Régimen jurídico-urbanístico. Condiciones de adjudicación.****A.- Descripción y superficie. Coordenadas geográficas.**

Parcela destinada usos residenciales, resultante del Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución "12.2 Torreaga, de Zumaia. Está situada sobre rasante. Sus coordenadas geográficas son las reflejadas en el plano "5. Parcela resultante 1. Delimitación del Complejo Inmobiliario y sus parcelas y subparcelas" de este Proyecto de Reparcelación. Son, en concreto, las mencionadas en el siguiente cuadro:

**CUADRO 8.**  
**COORDENADAS GEOGRÁFICAS DE LA PARCELA 2 DEL COMPLEJO INMOBILIARIO.**

PUNTO DE REFERENCIA (PLANO)	COORDENADA X	COORDENADA Y
22	560703,629	4793557,012
23	560676,243	4793551,185
24	560668,334	4793588,353
25	560671,268	4793588,977
26	560695,721	4793594,180

Sus linderos son los siguientes:

- \* Norte: parcela 6 del Complejo Inmobiliario.
- \* Sur: parcela 3 resultante de este Proyecto de Reparcelación.
- \* Este: parcela 6 del Complejo Inmobiliario.
- \* Oeste: parcela 3 resultante de este Proyecto de Reparcelación

Su superficie es de 1.064 m<sup>2</sup>.

**B.- Régimen urbanístico.**

Es el determinado en el documento urbanístico mencionado en el apartado 2. De conformidad con lo establecido en él, está destinada a uso residencial sujeto al régimen de la vivienda protegida tasada. La edificabilidad prevista es de 4.719 m<sup>2</sup>(t).

Las previsiones reguladoras de la forma de la edificación prevista en la parcela (altura, número de plantas, etc.) son las establecidas en dichos documentos urbanísticos.

**C.- Servidumbres.**

La parcela queda gravada por las servidumbres que se exponen a continuación:

- a) Las servidumbres y limitaciones urbanísticas, tanto a favor como en contra de esta parcela y de la edificación prevista en ella, necesarias para la ejecución de la edificación prevista en ella y en las parcelas y subparcelas del Complejo Inmobiliario situadas en su colindancia.

**REDACTORES.**

Manu Arruabarrena. Arquitecto.  
Santiago Peñalba. Arquitecto.  
Mikel Iriondo. Abogado.

**PROMOTOR**  
ZUMAIASUKIA, S.L"

- b) Las servidumbres y limitaciones urbanísticas, tanto a favor como en contra de esta parcela y de la edificación prevista en ella, necesarias para la ejecución, el paso, el mantenimiento y la conservación de las redes e infraestructuras de servicios urbanos (agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones y cualesquiera otras) previstas tanto en la parcela como en el conjunto del Complejo Inmobiliario y su entorno.
- c) La ejecución, el mantenimiento, la reparación y la reposición de la urbanización privada corresponde íntegramente a los propietarios privados de la parcela y de la edificación proyectada en ella, incluida la impermeabilización y protección de la edificación prevista bajo su rasante.

D.- Adjudicación.

El pleno dominio de la totalidad de esta parcela (100%) y de la totalidad de la edificabilidad prevista en ella se adjudica a las personas jurídicas que se mencionan en el siguiente cuadro, en los porcentajes indicados en él.

**CUADRO 9**

PROPIETARIO	ADJUDICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD	
	Edificabilidad ponderada -m <sup>2</sup> (tp)-	Porcentaje adjudicado a cada propietario o colectivo de propietarios
ZumaiaSukia, S.L.	2.795	89,18%
Promociones Salbide, S.L.	339	10,82%
<b>TOTAL</b>	<b>3.134</b>	<b>100,00%</b>

E.- Correspondencia con las fincas aportadas.

La correspondencia entre las fincas aportadas y la subparcela resultante es la reflejada en el siguiente cuadro.

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.  
Santiago Peñalba. Arquitecto.  
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR  
ZUMAIASUKIA, S.L"

**CUADRO 10  
CORRESPONDENCIA ENTRE LAS FINCAS APORTADAS Y LA PARCELA RESULTANTE.**

PARCELA LUCRATIVA RESULTANTE -nº-	ADJUDICACIÓN		FINCAS APORTADAS		
	Titular	-%-	Finca -nº-	Finca registral	%
<b>ADJUDICACIÓN A ZUMAIASUKIA, S.L.</b>					
2	ZumaiaSukia, S.L.	89,18%	1	5127	56,907500%
				5186	94,451884%
				5128	94,451884%
				5129	94,451884%
				5183	94,451884%
				5187	94,451884%
			2	4276 + 6202	0,982487%
<b>ADJUDICACIÓN A PROMOCIONES SALBIDE, S.L.</b>					
2	Promociones Salbide, S.L.	10,82%	1	6014	94,579174%
				5185	94,579174%
				5562	9,903841%
			3	3094	4,399638%

F.- Cargas consolidadas con origen en las fincas aportadas y otras cuestiones.

Dichas cargas son las que se exponen a continuación, e inciden en las partes o porcentajes de la parcela que asimismo se indican:

- a) Los porcentajes o partes de la parcela resultante 2 que se adjudican a ZumaiaSukia, S.L. con origen en las fincas registrales aportadas 5127, 5186, 5128, 5129, 5183, 5187, 4278 y 6202 (en los porcentajes expuestos en el anterior cuadro 7) queda sujeto a la condición resolutoria por plazo aplazado que copiada dice así:

*La mercantil "ISGA INMUEBLES, S.A", con CIF número A75088773, como parte vendedora, y la mercantil "ZUMAIASUKIA, S.L." unipersonal, con CIF número B75162297, como parte compradora, pactaron un aplazamiento de parte del precio de la compraventa, por la cantidad de OCHO MILLONES TRESCIENTOS MIL EUROS, sin devengo de interés, a abonarse en UNA UNICA CUOTA, por el referido importe, antes del día 15 de diciembre de 2022, sin perjuicio de que el pago pudiera anticiparse, total o parcialmente, en cualquier otro momento, según libremente convengan las partes. El pago se realizará mediante transferencia en la cuenta en entidad de crédito que las partes designen o mediante cheque bancario nominativo, según libremente convengan las partes. Tras haberse pagado parcialmente el precio aplazado y cancelado parcialmente la condición resolutoria, el precio aplazado ha quedado establecido en la cantidad de SEIS MILLONES OCHOCIENTOS MIL EUROS y se ha modificado la fecha de vencimiento de la obligación de pago, siendo la nueva fecha, el quince de diciembre de dos mil veintitrés, y, consecuentemente, la de vigencia de la condición resolutoria pactada en garantía de dicho pago, siendo la nueva fecha el quince de diciembre de dos mil veintitrés. Se estipula como CONDICION RESOLUTORIA explícita, al amparo de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley Hipotecaria, que la falta de pago de la totalidad del precio aplazado en el tiempo convenido dará lugar de pleno derecho a*

**REDACTORES.**

Manu Arruabarrena. Arquitecto.  
Santiago Peñalba. Arquitecto.  
Mikel Iriondo. Abogado.

**PROMOTOR**

ZUMAIASUKIA, S.L"

la resolución de la compraventa revirtiendo a la vendedora el pleno dominio de las fincas o, en su caso, de las parcelas resultantes de la reparcelación y que deriven de las fincas o cuotas sobre las mismas, libres de cargas y gravámenes, salvo las propiamente inherentes a cargas urbanísticas de un proceso reparcelatorio, en su caso. Bastará, para que la resolución tenga lugar, un requerimiento notarial o judicial de pago dirigido por la parte vendedora a la parte compradora y el transcurso de veinte días naturales sin que el mismo sea atendido. En tales casos, el vendedor tendrá derecho a retener las cantidades ya abonadas por la compradora en concepto de penalización por incumplimiento contractual. La facultad resolutoria de la parte vendedora se extinguirá si no fuese ejercitada en el plazo de sesenta días naturales desde la fecha prevista para el pago; y si transcurrido dicho plazo, no se hubiera depositado en el Registro de la Propiedad el documento ejercitando la resolución, podrá la parte compradora o el propietario de las fincas alegar el pago y solicitar la cancelación registral de la condición resolutoria. La referida condición resolutoria afecta a una participación indivisa de NOVENTA Y NUEVE ENTEROS DIECIOCHO CENTESIMAS POR CIENTO en las fincas registrales 5127, 5186, 5128, 5129, 5183, 5187, 4276 y 6202 de Zumaia, y del precio total aplazado de SEIS MILLONES OCHOCIENTOS MIL EUROS, corresponden TRESCIENTOS VEINTIOCHO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS CON TREINTA Y SIETE CENTIMOS a la finca registral 5127; CIENTO DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA EUROS CON SETENTA Y OCHO CENTIMOS a la finca registral 5186; CIENTO SESENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS EUROS CON CUATRO CENTIMOS a la finca registral 5128; SETENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON DIEZ CENTIMOS a la finca registral 5129; QUINIENOS NOVENTA MIL QUINIENOS NOVENTA Y UN EUROS CON OCHENTACENTIMOS a la finca registral 5183; DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CENTIMOS a la finca registral 5187; CINCO MILLONES CIENTO SESENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS CON SESENTA Y SIETE CENTIMOS a la finca registral 4276; y CIENTO VEINTITRES MIL NOVECIENTOS VEINTIUN EUROS CON SESENTA Y SIETE CENTIMOS a la finca registral 6202. Fue constituida en escritura otorgada en Donostia/San Sebastián el doce de enero de dos mil veintidós ante el Notario don Manuel Fernando Cánovas Sánchez, número de protocolo 38, y cancelada parcialmente y modificada en cuanto al plazo en escritura otorgada en Donostia/San Sebastián el diez de octubre de dos mil veintidós ante el Notario don Manuel Fernando Cánovas Sánchez, protocolo 2503, que motivaron: las inscripciones 17ª y 19ª de la finca número 5127, obrantes al folio 64 y su vuelto del tomo 2168 del Archivo, libro 197 de Zumaia, Código Registral Único 20001000895362, las inscripciones 13ª y 15ª de la finca número 5186, obrantes a los folios 185 y 186 del tomo 2161 del Archivo, libro 196 de Zumaia, Código Registral Único 20001000895959, las inscripciones 13ª y 15ª de la finca número 5128, obrantes al folio 149 y su vuelto del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, Código Registral Único 20001000895379, las inscripciones 10ª y 12ª de la finca número 5129, obrantes a los folios 132 y 133 del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, Código Registral Único 20001000895386, las inscripciones 15ª y 17ª de la finca número 5183, obrantes al folio 177 y su vuelto del tomo 2204 del Archivo,

**REDACTORES.**

Manu Arruabarrena. Arquitecto.  
Santiago Peñalba. Arquitecto.  
Mikel Iriondo. Abogado.

**PROMOTOR**  
ZUMAIASUKIA, S.L"

libro 201 de Zumaia, Código Registral Único 20001000895928, las inscripciones 15ª y 17ª de la finca número 5187, obrantes al folio 154 y su vuelto del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, Código Registral Único 20001000895966, las inscripciones 29ª y 31ª de la finca número 4276, al folio 138 y su vuelto del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, Código Registral Único 20001000886926, y las inscripciones 19ª y 21ª de la finca número 6202, obrantes al folio 144 y su vuelto del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, Código Registral Único 20001000906136.

Más en concreto, esa condición resolutoria afecta a la parcela 2 del Complejo Inmobiliario y en las fincas registrales aportadas que se corresponden con aquella en la cuantía y en los términos expuestos en el siguiente cuadro.

**CUADRO 11.**  
**AFECCIONES ECONÓMICAS DE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA POR PLAZO**  
**APLAZADO EN LA PARCELA 2 DEL COMPLEJO INMOBILIARIO.**

FINCA REGISTRAL APORTADA		AFECCIONES EN LA PARCELA 2 DEL COMPLEJO INMOBILIARIO			
Nº Finca	Afección económica total de la condición resolutoria	Edificabilidad afectada - m²(tuc)-	Cuantía económica de la afección (€)	% sobre la afección actual en la finca registral	% sobre el precio total aplazado de 6.800.000 €.
5127	328.976,37	390	200.403	60,92%	2,95%
5186	117.880,78	229	117.881	100,00%	1,73%
5128	162.946,04	317	162.946	100,00%	2,40%
5129	75.899,10	148	75.899	100,00%	1,12%
5183	590.591,80	1.148	590.592	100,00%	8,69%
5187	233.390,57	454	233.391	100,00%	3,43%
4276	5.166.394	110	56.576	1,07%	0,83%
6202	123.922				
<b>TOTAL</b>	<b>6.800.00,00</b>	<b>2.795</b>	<b>1.437.688</b>	<b>---</b>	<b>21,15%</b>

- b) El porcentaje o parte que se adjudica a ZumaiaSukia, S.L. con origen en la finca registral aportada 4276 queda sujeto a las cargas o condiciones siguientes:

\* Al margen de las inscripciones 25ª y 28ª de dicha la numero 4276, a los folios 136 vuelto y 138 del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, aparece una nota que copiada literalmente dice así: "Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 8.2 del Real Decreto 9/2005 de 14 de enero de 2.005, se hace constar que con fecha de hoy, se ha expedido la certificación de dominio y cargas de esta finca, solicitada en instancia suscrita en Vitoria-Gasteiz, por doña María Isabel Martínez Martínez, Jefa del Servicio de Residuos Peligrosos y Calidad del Suelo, del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, el día ocho del mes actual, a los efectos del expediente para la declaración de calidad del suelo correspondiente a un emplazamiento situado en el Ámbito "12.2 TORREAGA" ubicado dentro del término municipal de Zumaia (Gipuzkoa), Ref. Elec.: DCS-0085/21, iniciado a solicitud de "Construcciones Sukia, S.L.", ante el órgano ambiental del Gobierno Vasco; que se ha presentado

**REDACTORES.**

Manu Arruabarrena. Arquitecto.  
Santiago Peñalba. Arquitecto.  
Mikel Iriondo. Abogado.

**PROMOTOR**  
ZUMAIASUKIA, S.L"

telemáticamente a las 16:09:05 horas del día 8 del mes actual, asiento 111, del tomo 156 Diario. Azpeitia, 11 de marzo de 2.022."

- \* Se encuentran vigentes afecciones relativas al pago del Impuesto.
- c) El porcentaje o parte que se adjudica a ZumaiaSukia, S.L. con origen en la finca registral aportada 6202 queda sujeto a las cargas o condiciones siguientes:
- \* Al margen de las inscripciones 15ª y 18ª de la finca número 6202, a los folios 143 y 144 del tomo 2096, del Archivo, libro 190 de Zumaia, aparece una nota que copiada literalmente dice así: "Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 8.2 del Real Decreto 9/2005 de 14 de enero de 2.005, se hace constar que con fecha de hoy, se ha expedido la certificación de dominio y cargas de esta finca, solicitada en instancia suscrita en Vitoria-Gasteiz, por doña María Isabel Martínez Martínez, Jefa del Servicio de Residuos Peligrosos y Calidad del Suelo, del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, el día ocho del mes actual, a los efectos del expediente para la declaración de calidad del suelo correspondiente a un emplazamiento situado en el Ámbito "12.2 TORREAGA" ubicado dentro del término municipal de Zumaia (Gipuzkoa), Ref. Elec.: DCS-0085/21, iniciado a solicitud de "Construcciones Sukia, S.L.", ante el órgano ambiental del Gobierno Vasco; que se ha presentado telemáticamente a las 16:09:05 horas del día 8 del mes actual, asiento 111, del tomo 156 Diario. Azpeitia, 11 de marzo de 2.022.
  - \* Se encuentran vigentes afecciones relativas al pago del Impuesto.
- d) El porcentaje o parte que se adjudica a Promociones Salbide, S.L. con origen en la finca registral aportada 3094 queda sujeto a las cargas o condiciones siguientes:
- \* Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 8.2 del Real Decreto 9/2005 de 14 de enero de 2.005, se hace constar que con fecha de hoy, se ha expedido la certificación de dominio y cargas de esta finca, solicitada en instancia suscrita en Vitoria-Gasteiz, por doña Maribel Martínez Martínez, Jefa del Servicio de Suelos Contaminados, del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, el día catorce del mes actual, a los efectos del expediente para la declaración de calidad del suelo para uso industrial en el emplazamiento de c/Hego nº 2 de Zumaia (Gipuzkoa), Ref: DCS-0141/22-AI, iniciado a solicitud de "PROMOCIONES SALBIDE, S.L", ante el Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente del Gobierno Vasco; que se ha presentado telemáticamente a las 14:16:35 horas del día 14 del mes actual, asiento 468, del tomo 157 Diario. Azpeitia, 20 de septiembre de 2.022.

#### G.- Gravamen urbanístico.

La subparcela queda afecta, con carácter real, al cumplimiento de las obligaciones de abono y/o ejecución de las cargas de urbanización previstas en la unidad de ejecución "12.2 Torreaga" en los términos reflejados en el siguiente cuadro.

---

#### REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.  
Santiago Peñalba. Arquitecto.  
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR  
ZUMAIASUKIA, S.L"

**CUADRO 12  
ADJUDICACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN.**

PROPIETARIO	EDIFICABILIDAD PONDERADA ADJUDICADA -m <sup>2</sup> (tp)-	DISTRIBUCIÓN CARGAS DE URBANIZACIÓN	
		Gravamen urbanístico -%-	Coste provisional -euros-
ZumaiaSukia, S.L.	2.795	17,22%	948.474
Promociones Salbide, S.L.	339	2,09%	115.034
<b>TOTAL</b>	<b>3.134</b>	<b>19,31%</b>	<b>1.063.508</b>

H.- Otras cuestiones. Naturaleza jurídica.

- \* Esta parcela tiene la naturaleza jurídica propia de un bien de dominio privado.
- \* Esta parcela se formalizará como finca registral independiente, integrada en el Complejo Inmobiliario Urbanístico.
- \* Esta parcela se vincula ob-rem a la parcela 6 del complejo inmobiliario, en la proporción expuesta en el apartado 3.6.D (cuadro 10). Debido a ello, la parcela 6 será inseparable o indivisible de esta parcela 2 a todos los efectos, incluso a los de su venta, en las partes afectadas por la citada cuota.

**3.3.- La parcela 3. Descripción. Régimen jurídico-urbanístico. Condiciones de adjudicación.**

A.- Descripción y superficie. Coordenadas geográficas.

Parcela destinada usos residenciales, resultante del Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución "12.2 Torreaga, de Zumaia. Está situada sobre rasante. Sus coordenadas geográficas son las reflejadas en el plano "5. Parcela resultante 1. Delimitación del Complejo Inmobiliario y sus parcelas y subparcelas" de este Proyecto de Reparcelación. Son, en concreto, las mencionadas en el siguiente cuadro:

**CUADRO 13.  
COORDENADAS GEOGRÁFICAS DE LA PARCELA 3 DEL COMPLEJO INMOBILIARIO.**

PUNTO DE REFERENCIA (PLANO)	COORDENADA X	COORDENADA Y
16	560750,495	4793605,834
17	560758,403	4793568,667
18	560733,951	4793563,464
19	560726,042	4793600,632

Sus linderos son los siguientes:

- \* Norte: parcelas 6 y 7 del Complejo Inmobiliario.
- \* Sur: parcela 3 resultante de este Proyecto de Reparcelación.
- \* Oeste: parcela 6 del Complejo Inmobiliario.
- \* Este: parcela 3 resultante de este Proyecto de Reparcelación

Su superficie es de 950 m<sup>2</sup>.

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.  
Santiago Peñalba. Arquitecto.  
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR  
ZUMAIASUKIA, S.L"

**B.- Régimen urbanístico.**

Es el determinado en el documento urbanístico mencionado en el apartado 2. De conformidad con lo establecido en él, está destinada a uso residencial sujeto al régimen de la vivienda de protección social (VPS). La edificabilidad prevista es de 4.719 m<sup>2</sup>(t).

Las previsiones reguladoras de la forma de la edificación prevista en la parcela (altura, número de plantas, etc.) son las establecidas en dichos documentos urbanísticos.

**C.- Servidumbres.**

La parcela queda gravada por las servidumbres que se exponen a continuación:

- a) Las servidumbres y limitaciones urbanísticas, tanto a favor como en contra de esta parcela y de la edificación prevista en ella, necesarias para la ejecución de la edificación prevista en ella y en las parcelas y subparcelas del Complejo Inmobiliario situadas en su colindancia.
- b) Las servidumbres y limitaciones urbanísticas, tanto a favor como en contra de esta parcela y de la edificación prevista en ella, necesarias para la ejecución, el paso, el mantenimiento y la conservación de las redes e infraestructuras de servicios urbanos (agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones y cualesquiera otras) previstas tanto en la parcela como en el conjunto del Complejo Inmobiliario y su entorno.
- c) La ejecución, el mantenimiento, la reparación y la reposición de la urbanización privada corresponde íntegramente a los propietarios privados de la parcela y de la edificación proyectada en ella, incluida la impermeabilización y protección de la edificación prevista bajo su rasante.

**D.- Adjudicación.**

El pleno dominio de la totalidad de esta parcela (100%) y de la totalidad de la edificabilidad prevista en ella se adjudica al Ayuntamiento de Zumaia.

**E.- Correspondencia con las fincas aportadas.**

La adjudicación de la parcela y su edificabilidad al Ayuntamiento de Zumaia se adecua a las previsiones del artículo 27 de la vigente Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, reguladoras de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

**F.- Cargas consolidadas con origen en las fincas aportadas.**

No existen ese tipo de cargas.

---

**REDACTORES.**

Manu Arruabarrena. Arquitecto.  
Santiago Peñalba. Arquitecto.  
Mikel Iriondo. Abogado.

**PROMOTOR**  
ZUMAIASUKIA, S.L"

G.- Gravamen urbanístico.

No se establece sobre la parcela obligación alguna de ejecución y abono de cargas de urbanización. Debido a ello, tampoco se fija gravamen urbanístico alguno sobre ella.

H.- Otras cuestiones. Naturaleza jurídica.

- \* Esta parcela tiene la naturaleza jurídica propia de un bien de dominio privado.
- \* Esta parcela se formalizará como finca registral independiente, integrada en el Complejo Inmobiliario Urbanístico.
- \* Esta parcela se vincula ob-rem a la parcela 6 del complejo inmobiliario, en la proporción expuesta en el apartado 3.6.D (cuadro 10). Debido a ello, la parcela 6 será inseparable o indivisible de esta parcela 3 a todos los efectos, incluso a los de su venta, en las partes afectadas por la citada cuota.

**3.4.- La parcela 4. Descripción. Régimen jurídico-urbanístico. Condiciones de adjudicación.**A.- Descripción y superficie. Coordenadas geográficas.

Parcela destinada, de manera predominante, a usos residenciales, resultante del Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución "12.2 Torreaga, de Zumaia. Está situada sobre rasante. Sus coordenadas geográficas son las reflejadas en el plano "5. Parcela resultante 1. Delimitación del Complejo Inmobiliario y sus parcelas y subparcelas" de este Proyecto de Reparcelación. Son, en concreto, las mencionadas en el siguiente cuadro:

**CUADRO 14.  
COORDENADAS GEOGRÁFICAS DE LA PARCELA 4 DEL COMPLEJO INMOBILIARIO.**

PUNTO DE REFERENCIA (PLANO)	COORDENADA X	COORDENADA Y
7	560741,754	4793551,185
8	560747,997	4793617,571
9	560737,727	4793615,386
10	560738,560	4793611,474
11	560724,377	4793608,456
12	560716,469	4793645,624
13	560730,651	4793648,642
14	560731,504	4793644,633

Sus linderos son los siguientes:

- \* Norte: parcela 6 del Complejo Inmobiliario.
- \* Sur: parcela 6 del Complejo Inmobiliario.
- \* Este: parcela 3 resultante de este Proyecto de Reparcelación
- \* Oeste: parcela 6 del Complejo Inmobiliario.

Su superficie es de 866 m<sup>2</sup>.

**REDACTORES.**

Manu Arruabarrena. Arquitecto.  
Santiago Peñalba. Arquitecto.  
Mikel Iriondo. Abogado.

**PROMOTOR**  
ZUMAIASUKIA, S.L"

**B.- Régimen urbanístico.**

Es el determinado en el documento urbanístico mencionado en el apartado 2. De conformidad con lo establecido en él, está destinada, de manera predominante, a uso residencial y la edificabilidad urbanística prevista en ella es la siguiente:

* Destinada a uso residencial (de promoción libre):	4.061 m <sup>2</sup> (t).
* Destinada a usos terciarios, etc.:	250 m <sup>2</sup> (t).
* Total:	4.311 m <sup>2</sup> (t).

Las previsiones reguladoras de la forma de la edificación prevista en la subparcela (altura, número de plantas, etc.) son las establecidas en dichos documentos urbanísticos.

**C.- Servidumbres.**

La parcela queda gravada por las servidumbres que se exponen a continuación:

- a) Las servidumbres y limitaciones urbanísticas, tanto a favor como en contra de esta parcela y de la edificación prevista en ella, necesarias para la ejecución de la edificación prevista en ella y en las parcelas y subparcelas del Complejo Inmobiliario situadas en su colindancia.
- b) Las servidumbres y limitaciones urbanísticas, tanto a favor como en contra de esta parcela y de la edificación prevista en ella, necesarias para la ejecución, el paso, el mantenimiento y la conservación de las redes e infraestructuras de servicios urbanos (agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones y cualesquiera otras) previstas tanto en la parcela como en el conjunto del Complejo Inmobiliario y su entorno.
- c) La ejecución, el mantenimiento, la reparación y la reposición de la urbanización privada corresponde íntegramente a los propietarios privados de la parcela y de la edificación proyectada en ella, incluida la impermeabilización y protección de la edificación prevista bajo su rasante.

**D.- Adjudicación.**

El pleno dominio de la totalidad de esta parcela (100%) y de la totalidad de la edificabilidad prevista en ella se adjudica a ZumaiaSukia, S.L.

**E.- Correspondencia con las fincas aportadas.**

La adjudicación de esta parcela y su edificabilidad a ZumaiaSukia, S.L. se corresponde con el 36,984436% de las fincas registrales 4276 y 6202 aportadas por ella al Proyecto de Reparcelación.

---

**REDACTORES.**

Manu Arruabarrena. Arquitecto.  
Santiago Peñalba. Arquitecto.  
Mikel Iriondo. Abogado.

**PROMOTOR**  
ZUMAIASUKIA, S.L"

F.- Cargas consolidadas con origen en las fincas aportadas.

Dichas cargas son las que se exponen a continuación:

## a) Con origen en las fincas registrales aportadas 4276 y 6202:

- \* Sujeta a la CONDICION RESOLUTORIA por PLAZO APLAZADO que copiada dice así: La mercantil "ISGA INMUEBLES, S.A", con CIF número A75088773, como parte vendedora, y la mercantil "ZUMAIASUKIA, S.L." unipersonal, con CIF número B75162297, como parte compradora, pactaron un aplazamiento de parte del precio de la compraventa, por la cantidad de OCHO MILLONES TRESCIENTOS MIL EUROS, sin devengo de interés, a abonarse en UNA UNICA CUOTA, por el referido importe, antes del día 15 de diciembre de 2022, sin perjuicio de que el pago pudiera anticiparse, total o parcialmente, en cualquier otro momento, según libremente convengan las partes. El pago se realizará mediante transferencia en la cuenta en entidad de crédito que las partes designen o mediante cheque bancario nominativo, según libremente convengan las partes. Tras haberse pagado parcialmente el precio aplazado y cancelado parcialmente la condición resolutoria, el precio aplazado ha quedado establecido en la cantidad de SEIS MILLONES OCHOCIENTOS MIL EUROS y se ha modificado la fecha de vencimiento de la obligación de pago, siendo la nueva fecha, el quince de diciembre de dos mil veintitrés, y, consecuentemente, la de vigencia de la condición resolutoria pactada en garantía de dicho pago, siendo la nueva fecha el QUINCE DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTITRES. Se estipula como CONDICION RESOLUTORIA explícita, al amparo de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley Hipotecaria, que la falta de pago de la totalidad del precio aplazado en el tiempo convenido dará lugar de pleno derecho a la resolución de la compraventa revirtiendo a la vendedora el pleno dominio de las fincas o, en su caso, de las parcelas resultantes de la reparcelación y que deriven de las fincas o cuotas sobre las mismas, libres de cargas y gravámenes, salvo las propiamente inherentes a cargas urbanísticas de un proceso reparcelatorio, en su caso. Bastará, para que la resolución tenga lugar, un requerimiento notarial o judicial de pago dirigido por la parte vendedora a la parte compradora y el transcurso de veinte días naturales sin que el mismo sea atendido. En tales casos, el vendedor tendrá derecho a retener las cantidades ya abonadas por la compradora en concepto de penalización por incumplimiento contractual. La facultad resolutoria de la parte vendedora se extinguirá si no fuese ejercitada en el plazo de sesenta días naturales desde la fecha prevista para el pago; y si transcurrido dicho plazo, no se hubiera depositado en el Registro de la Propiedad el documento ejercitando la resolución, podrá la parte compradora o el propietario de las fincas alegar el pago y solicitar la cancelación registral de la condición resolutoria. La referida condición resolutoria afecta a una participación indivisa de NOVENTA Y NUEVE ENTEROS DIECIOCHO CENTESIMAS POR CIENTO en las fincas registrales 5127, 5186, 5128, 5129, 5183, 5187, 4276 y 6202 de Zumaia, y del precio total aplazado de SEIS MILLONES OCHOCIENTOS MIL EUROS, corresponden TRESCIENTOS VEINTIOCHO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS CON TREINTA Y SIETE CENTIMOS a

---

**REDACTORES.**

Manu Arruabarrena. Arquitecto.  
Santiago Peñalba. Arquitecto.  
Mikel Iriondo. Abogado.

**PROMOTOR**  
ZUMAIASUKIA, S.L"

la finca registral 5127; CIENTO DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA EUROS CON SETENTA Y OCHO CENTIMOS a la finca registral 5186; CIENTO SESENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS EUROS CON CUATRO CENTIMOS a la finca registral 5128; SETENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON DIEZ CENTIMOS a la finca registral 5129; QUINIENTOS NOVENTA MIL QUINIENTOS NOVENTA Y UN EUROS CON OCHENTACENTIMOS a la finca registral 5183; DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CENTIMOS a la finca registral 5187; CINCO MILLONES CIENTO SESENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS CON SESENTAY SIETE CENTIMOS a la finca registral 4276; y CIENTO VEINTITRES MIL NOVECIENTOS VEINTIUN EUROS CON SESENTA Y SIETE CENTIMOS a la finca registral 6202. Fue constituida en escritura otorgada en Donostia/San Sebastián el doce de enero de dos mil veintidós ante el Notario don Manuel Fernando Cánovas Sánchez, número de protocolo 38, y cancelada parcialmente y modificada en cuanto al plazo en escritura otorgada en Donostia/San Sebastián el diez de octubre de dos mil veintidós ante el Notario don Manuel Fernando Cánovas Sánchez, protocolo 2503, que motivaron: las inscripciones 17ª y 19ª de la finca número 5127, obrantes al folio 64 y su vuelto del tomo 2168 del Archivo, libro 197 de Zumaia, Código Registral Único 20001000895362, las inscripciones 13ª y 15ª de la finca número 5186, obrantes a los folios 185 y 186 del tomo 2161 del Archivo, libro 196 de Zumaia, Código Registral Único 20001000895959, las inscripciones 13ª y 15ª de la finca número 5128, obrantes al folio 149 y su vuelto del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, Código Registral Único 20001000895379, las inscripciones 10ª y 12ª de la finca número 5129, obrantes a los folios 132 y 133 del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, Código Registral Único 20001000895386, las inscripciones 15ª y 17ª de la finca número 5183, obrantes al folio 177 y su vuelto del tomo 2204 del Archivo, libro 201 de Zumaia, Código Registral Único 20001000895928, las inscripciones 15ª y 17ª de la finca número 5187, obrantes al folio 154 y su vuelto del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, Código Registral Único 20001000895966, las inscripciones 29ª y 31ª de la finca número 4276, al folio 138 y su vuelto del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, Código Registral Único 20001000886926, y las inscripciones 19ª y 21ª de la finca número 6202, obrantes al folio 144 y su vuelto del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, Código Registral Único 20001000906136.

Más en concreto, esa condición resolutoria afecta a la parcela 4 del Complejo Inmobiliario y en las fincas registrales aportadas que se corresponden con aquella en la cuantía y en los términos expuestos en el siguiente cuadro.

---

**REDACTORES.**

Manu Arruabarrena. Arquitecto.  
Santiago Peñalba. Arquitecto.  
Mikel Iriondo. Abogado.

**PROMOTOR**  
ZUMAIASUKIA, S.L"

**CUADRO 15**  
**AFECCIONES ECONÓMICAS DE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA POR PLAZO**  
**APLAZADO EN LA PARCELA 4 DEL COMPLEJO INMOBILIARIO.**

FINCA REGISTRAL APORTADA		AFECCIONES EN LA PARCELA 4 DEL COMPLEJO INMOBILIARIO			
Nº Finca	Afección económica total de la condición resolutoria	Edificabilidad afectada - m <sup>2</sup> (tuc)-	Cuantía económica de la afección (€)	% sobre la afección actual en las fincas registrales.	% sobre el precio total aplazado de 6.800.000 €.
4276	5.166.394	4.141	2.129.747	40,26%	31,32%
6202	123.922				
<b>TOTAL</b>	<b>6.800.00,00</b>	<b>4.111</b>	<b>2.129.747</b>	<b>40,26%</b>	<b>31,32%</b>

b) Con origen en la finca registral aportada 4276:

- \* Al margen de las inscripciones 25<sup>a</sup> y 28<sup>a</sup> de dicha la numero 4276, a los folios 136 vuelto y 138 del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, aparece una nota que copiada literalmente dice así: "Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 8.2 del Real Decreto 9/2005 de 14 de enero de 2.005, se hace constar que con fecha de hoy, se ha expedido la certificación de dominio y cargas de esta finca, solicitada en instancia suscrita en Vitoria-Gasteiz, por doña María Isabel Martínez Martínez, Jefa del Servicio de Residuos Peligrosos y Calidad del Suelo, del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, el día ocho del mes actual, a los efectos del expediente para la declaración de calidad del suelo correspondiente a un emplazamiento situado en el Ámbito "12.2 TORREAGA" ubicado dentro del término municipal de Zumaia (Gipuzkoa), Ref. Elec.: DCS-0085/21, iniciado a solicitud de "Construcciones Sukia, S.L.", ante el órgano ambiental del Gobierno Vasco; quese ha presentado telemáticamente a las 16:09:05 horas del día 8 del mes actual, asiento 111, del tomo 156 Diario. Azpeitia, 11 de marzo de 2.022."
- \* Se encuentran vigentes afecciones relativas al pago del Impuesto.

c) Con origen en la finca registral aportada 6202:

- \* Al margen de las inscripciones 15<sup>a</sup> y 18<sup>a</sup> de la finca número 6202, a los folios 143 y 144 del tomo 2096, del Archivo, libro 190 de Zumaia, aparece una nota que copiada literalmente dice así: "Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 8.2 del Real Decreto 9/2005 de 14 de enero de 2.005, se hace constar que con fecha de hoy, se ha expedido la certificación de dominio y cargas de esta finca, solicitada en instancia suscrita en Vitoria-Gasteiz, por doña María Isabel Martínez Martínez, Jefa del Servicio de Residuos Peligrosos y Calidad del Suelo, del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, el día ocho del mes actual, a los efectos del expediente para la declaración de calidad del suelo correspondiente a un emplazamiento situado en el Ámbito "12.2 TORREAGA" ubicado dentro del término municipal de Zumaia (Gipuzkoa), Ref. Elec.: DCS-0085/21, iniciado a solicitud de "Construcciones Sukia, S.L.", ante el órgano ambiental del Gobierno Vasco; quese ha presentado telemáticamente a las 16:09:05 horas del día 8 del mes actual, asiento 111, del tomo 156 Diario. Azpeitia, 11 de marzo de 2.022."
- \* Se encuentran vigentes afecciones relativas al pago del Impuesto.

**REDACTORES.**

Manu Arruabarrena. Arquitecto.  
 Santiago Peñalba. Arquitecto.  
 Mikel Iriondo. Abogado.

**PROMOTOR**  
 ZUMAIASUKIA, S.L"

G.- Gravamen urbanístico.

La parcela queda afecta, con carácter real, al cumplimiento de las obligaciones de abono y/o ejecución de las cargas de urbanización previstas en la unidad de ejecución "12.2 Torreaga" en los términos siguientes:

- \* Gravamen urbanístico: 25,50%.
- \* Estimación del coste de liquidación provisional de las cargas vinculadas a esta parcela: 1.405.168 €.

H.- Otras cuestiones. Naturaleza jurídica.

- \* Esta parcela tiene la naturaleza jurídica propia de un bien de dominio privado.
- \* Esta parcela se formalizará como finca registral independiente, integrada en el Complejo Inmobiliario Urbanístico.
- \* Esta parcela se vincula ob-rem a la parcela 6 del complejo inmobiliario, en la proporción expuesta en el apartado 3.6.D (cuadro 10). Debido a ello, la parcela 6 será inseparable o indivisible de esta parcela 4 a todos los efectos, incluso a los de su venta, en las partes afectadas por la citada cuota.

**3.5.- La parcela 5. Descripción. Régimen jurídico-urbanístico. Condiciones de adjudicación.**A.- Descripción y superficie. Coordenadas geográficas.

Parcela destinada, de manera predominante, a usos residenciales, resultante del Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución "12.2 Torreaga, de Zumaia. Está situada sobre rasante. Sus coordenadas geográficas son las reflejadas en el plano "5. Parcela resultante 1. Delimitación del Complejo Inmobiliario y sus parcelas y subparcelas" de este Proyecto de Reparcelación. Son, en concreto, las mencionadas en el siguiente cuadro:

**CUADRO 16.  
COORDENADAS GEOGRÁFICAS DE LA PARCELA 5 DEL COMPLEJO INMOBILIARIO.**

PUNTO DE REFERENCIA (PLANO)	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	560692,600	4793705,210
2	560730,450	4793700,039
3	560739,464	4793657,674
4	560715,012	4793652,471
5	560710,760	4793672,451
6	560688,539	4793675,485

Sus linderos son los siguientes:

- \* Norte: parcela 3 resultante de este Proyecto de Reparcelación.
- \* Sur: parcela 6 del Complejo Inmobiliario.
- \* Este: parcela 3 resultante de este Proyecto de Reparcelación

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.  
Santiago Peñalba. Arquitecto.  
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR  
ZUMAIASUKIA, S.L"

\* Oeste: parcela 3 resultante de este Proyecto de Reparcelación.

Su superficie es de 1.706 m<sup>2</sup>.

B.- Régimen urbanístico.

Es el determinado en el documento urbanístico mencionado en el apartado 2. De conformidad con lo establecido en él, está destinada, de manera predominante, a uso residencial y la edificabilidad prevista en ella es la siguiente:

* Destinada a uso residencial (de promoción libre):	6.035 m <sup>2</sup> (t).
* Destinada a equipamiento público:	1.500 m <sup>2</sup> (t).
* Total:	7.535 m <sup>2</sup> (t).

Las previsiones reguladoras de la forma de la edificación prevista en la subparcela (altura, número de plantas, etc.) son las establecidas en dichos documentos urbanísticos.

C.- Servidumbres.

La parcela queda gravada por las servidumbres que se exponen a continuación:

- a) Las servidumbres y limitaciones urbanísticas, tanto a favor como en contra de esta parcela y de la edificación prevista en ella, necesarias para la ejecución de la edificación prevista en ella y en las parcelas y subparcelas del Complejo Inmobiliario situadas en su colindancia.
- b) Las servidumbres y limitaciones urbanísticas, tanto a favor como en contra de esta parcela y de la edificación prevista en ella, necesarias para la ejecución, el paso, el mantenimiento y la conservación de las redes e infraestructuras de servicios urbanos (agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones y cualesquiera otras) previstas tanto en la parcela como en el conjunto del Complejo Inmobiliario y su entorno.
- c) La ejecución, el mantenimiento, la reparación y la reposición de la urbanización privada corresponde íntegramente a los propietarios privados de la parcela y de la edificación proyectada en ella, incluida la impermeabilización y protección de la edificación prevista bajo su rasante.

D.- Adjudicación.

El pleno dominio de la totalidad de esta parcela (100%) y de la totalidad de la edificabilidad prevista en ella se adjudica a ZumaiaSukia, S.L.

E.- Correspondencia con las fincas aportadas.

La adjudicación de esta parcela y su edificabilidad a ZumaiaSukia, S.L. se corresponde con el 53,902835% de las fincas registrales 4276 y 6202 aportadas por ella al Proyecto de Reparcelación.

---

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.  
Santiago Peñalba. Arquitecto.  
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR  
ZUMAIASUKIA, S.L"

F.- Cargas consolidadas con origen en las fincas aportadas.

Dichas cargas son las que se exponen a continuación, con origen en las fincas registrales aportadas 4276 y 6202:

- \* Sujeta a la CONDICION RESOLUTORIA por PLAZO APLAZADO que copiada dice así:  
La mercantil "ISGA INMUEBLES, S.A", con CIF número A75088773, como parte vendedora, y la mercantil "ZUMAIASUKIA, S.L." unipersonal, con CIF número B75162297, como parte compradora, pactaron un aplazamiento de parte del precio de la compraventa, por la cantidad de OCHO MILLONES TRESCIENTOS MIL EUROS, sin devengo de interés, a abonarse en UNA UNICA CUOTA, por el referido importe, antes del día 15 de diciembre de 2022, sin perjuicio de que el pago pudiera anticiparse, total o parcialmente, en cualquier otro momento, según libremente convengan las partes. El pago se realizará mediante transferencia en la cuenta en entidad de crédito que las partes designen o mediante cheque bancario nominativo, según libremente convengan las partes. Tras haberse pagado parcialmente el precio aplazado y cancelado parcialmente la condición resolutoria, el precio aplazado ha quedado establecido en la cantidad de SEIS MILLONES OCHOCIENTOS MIL EUROS y se ha modificado la fecha de vencimiento de la obligación de pago, siendo la nueva fecha, el quince de diciembre de dos mil veintitrés, y, consecuentemente, la de vigencia de la condición resolutoria pactada en garantía de dicho pago, siendo la nueva fecha el QUINCE DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTITRES. Se estipula como CONDICION RESOLUTORIA explícita, al amparo de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley Hipotecaria, que la falta de pago de la totalidad del precio aplazado en el tiempo convenido dará lugar de pleno derecho a la resolución de la compraventa revirtiendo a la vendedora el pleno dominio de las fincas o, en su caso, de las parcelas resultantes de la reparcelación y que deriven de las fincas o cuotas sobre las mismas, libres de cargas y gravámenes, salvo las propiamente inherentes a cargas urbanísticas de un proceso reparcelatorio, en su caso. Bastará, para que la resolución tenga lugar, un requerimiento notarial o judicial de pago dirigido por la parte vendedora a la parte compradora y el transcurso de veinte días naturales sin que el mismo sea atendido. En tales casos, el vendedor tendrá derecho a retener las cantidades ya abonadas por la compradora en concepto de penalización por incumplimiento contractual. La facultad resolutoria de la parte vendedora se extinguirá si no fuese ejercitada en el plazo de sesenta días naturales desde la fecha prevista para el pago; y si transcurrido dicho plazo, no se hubiera depositado en el Registro de la Propiedad el documento ejercitando la resolución, podrá la parte compradora o el propietario de las fincas alegar el pago y solicitar la cancelación registral de la condición resolutoria. La referida condición resolutoria afecta a una participación indivisa de NOVENTA Y NUEVE ENTEROS DIECIOCHO CENTESIMAS POR CIENTO en las fincas registrales 5127, 5186, 5128, 5129, 5183, 5187, 4276 y 6202 de Zumaia, y del precio total aplazado de SEIS MILLONES OCHOCIENTOS MIL EUROS, corresponden TRESCIENTOS VEINTIOCHO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS CON TREINTA Y SIETE CENTIMOS a la finca registral 5127; CIENTO DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA EUROS CON SETENTA Y OCHO CENTIMOS a la finca registral 5186; CIENTO SESENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS EUROS CON CUATRO CENTIMOS a la finca

---

**REDACTORES.**

Manu Arruabarrena. Arquitecto.  
Santiago Peñalba. Arquitecto.  
Mikel Iriondo. Abogado.

**PROMOTOR**  
ZUMAIASUKIA, S.L"

regstral 5128; SETENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON DIEZ CENTIMOS a la finca registral 5129; QUINIENOS NOVENTA MIL QUINIENOS NOVENTA Y UN EUROS CON OCHENTACENTIMOS a la finca registral 5183; DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CENTIMOS a la finca registral 5187; CINCO MILLONES CIENTO SESENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS CON SESENTAY SIETE CENTIMOS a la finca registral 4276; y CIENTO VEINTITRES MIL NOVECIENTOS VEINTIUN EUROS CON SESENTA Y SIETE CENTIMOS a la finca registral 6202. Fue constituida en escritura otorgada en Donostia/San Sebastián el doce de enero de dos mil veintidós ante el Notario don Manuel Fernando Cánovas Sánchez, número de protocolo 38, y cancelada parcialmente y modificada en cuanto al plazo en escritura otorgada en Donostia/San Sebastián el diez de octubre de dos mil veintidós ante el Notario don Manuel Fernando Cánovas Sánchez, protocolo 2503, que motivaron: las inscripciones 17ª y 19ª de la finca número 5127, obrantes al folio 64 y su vuelto del tomo 2168 del Archivo, libro 197 de Zumaia, Código Registral Único 20001000895362, las inscripciones 13ª y 15ª de la finca número 5186, obrantes a los folios 185 y 186 del tomo 2161 del Archivo, libro 196 de Zumaia, Código Registral Único 20001000895959, las inscripciones 13ª y 15ª de la finca número 5128, obrantes al folio 149 y su vuelto del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, Código Registral Único 20001000895379, las inscripciones 10ª y 12ª de la finca número 5129, obrantes a los folios 132 y 133 del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, Código Registral Único 20001000895386, las inscripciones 15ª y 17ª de la finca número 5183, obrantes al folio 177 y su vuelto del tomo 2204 del Archivo, libro 201 de Zumaia, Código Registral Único 20001000895928, las inscripciones 15ª y 17ª de la finca número 5187, obrantes al folio 154 y su vuelto del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, Código Registral Único 20001000895966, las inscripciones 29ª y 31ª de la finca número 4276, al folio 138 y su vuelto del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, Código Registral Único 20001000886926, y las inscripciones 19ª y 21ª de la finca número 6202, obrantes al folio 144 y su vuelto del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, Código Registral Único 20001000906136.

Más en concreto, esa condición resolutoria afecta a la parcela 5 del Complejo Inmobiliario y en las fincas registrales aportadas que se corresponden con aquella en la cuantía y en los términos expuestos en el siguiente cuadro.

**CUADRO 17.  
AFECCIONES ECONÓMICAS DE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA POR PLAZO  
APLAZADO EN LA PARCELA 5 DEL COMPLEJO INMOBILIARIO.**

FINCA REGISTRAL APORTADA		AFECCIONES EN LA PARCELA 5 DEL COMPLEJO INMOBILIARIO			
Nº Finca	Afección económica total de la condición resolutoria	Edificabilidad afectada - m <sup>2</sup> (tuc)-	Cuantía económica de la afección (€)	% sobre la afección actual en las fincas registrales.	% sobre el precio total aplazado de 6.800.000 €.
4276	5.166.394	6.035	3.103.992	58,67%	45,65%
6202	123.922				
<b>TOTAL</b>	<b>6.800.00,00</b>	<b>6.035</b>	<b>3.103.992</b>	<b>58,67%</b>	<b>45,65%</b>

**REDACTORES.**

Manu Arruabarrena. Arquitecto.  
Santiago Peñalba. Arquitecto.  
Mikel Iriondo. Abogado.

**PROMOTOR**  
ZUMAIASUKIA, S.L"

- \* Al margen de las inscripciones 25ª y 28ª de dicha la numero 4276, a los folios 136 vuelto y 138 del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, aparece una nota que copiada literalmente dice así: "Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 8.2 del Real Decreto 9/2005 de 14 de enero de 2.005, se hace constar que con fecha de hoy, se ha expedido la certificación de dominio y cargas de esta finca, solicitada en instancia suscrita en Vitoria-Gasteiz, por doña María Isabel Martínez Martínez, Jefa del Servicio de Residuos Peligrosos y Calidad del Suelo, del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, el día ocho del mes actual, a los efectos del expediente para la declaración de calidad del suelo correspondiente a un emplazamiento situado en el Ámbito "12.2 TORREAGA" ubicado dentro del término municipal de Zumaia (Gipuzkoa), Ref. Elec.: DCS-0085/21, iniciado a solicitud de "Construcciones Sukia, S.L.", ante el órgano ambiental del Gobierno Vasco; que se ha presentado telemáticamente a las 16:09:05 horas del día 8 del mes actual, asiento 111, del tomo 156 Diario. Azpeitia, 11 de marzo de 2.022."
- \* Al margen de las inscripciones 15ª y 18ª de la finca número 6202, a los folios 143 y 144 del tomo 2096, del Archivo, libro 190 de Zumaia, aparece una nota que copiada literalmente dice así: "Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 8.2 del Real Decreto 9/2005 de 14 de enero de 2.005, se hace constar que con fecha de hoy, se ha expedido la certificación de dominio y cargas de esta finca, solicitada en instancia suscrita en Vitoria-Gasteiz, por doña María Isabel Martínez Martínez, Jefa del Servicio de Residuos Peligrosos y Calidad del Suelo, del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, el día ocho del mes actual, a los efectos del expediente para la declaración de calidad del suelo correspondiente a un emplazamiento situado en el Ámbito "12.2 TORREAGA" ubicado dentro del término municipal de Zumaia (Gipuzkoa), Ref. Elec.: DCS-0085/21, iniciado a solicitud de "Construcciones Sukia, S.L.", ante el órgano ambiental del Gobierno Vasco; que se ha presentado telemáticamente a las 16:09:05 horas del día 8 del mes actual, asiento 111, del tomo 156 Diario. Azpeitia, 11 de marzo de 2.022."
- \* Se encuentran vigentes afecciones relativas al pago del Impuesto.

#### G.- Gravamen urbanístico.

La parcela queda afecta, con carácter real, al cumplimiento de las obligaciones de abono y/o ejecución de las cargas de urbanización previstas en la unidad de ejecución "12.2 Torreaga" en los términos siguientes:

- \* Gravamen urbanístico: 37,17%.
- \* Estimación del coste de liquidación provisional de las cargas vinculadas a esta parcela: 2.047.958 €.

#### H.- Otras cuestiones. Naturaleza jurídica.

- \* Esta parcela tiene la naturaleza jurídica propia de un bien de dominio privado.
- \* Esta parcela se formalizará como finca registral independiente, integrada en el Complejo Inmobiliario Urbanístico.

---

#### REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.  
Santiago Peñalba. Arquitecto.  
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR  
ZUMAIASUKIA, S.L"

- \* Esta parcela se vincula ob-rem a la parcela 6 del complejo inmobiliario, en la proporción expuesta en el apartado 3.6.D (cuadro 10). Debido a ello, la parcela 6 será inseparable o indivisible de esta parcela 5 a todos los efectos, incluso a los de su venta, en las partes afectadas por la citada cuota.

### 3.6.- La parcela 6. Descripción. Régimen jurídico-urbanístico. Condiciones de adjudicación.

#### A.- Descripción y superficie. Coordenadas geográficas.

Parcela de titularidad privada destinada a espacio libre de uso público. Está situada sobre rasante. Sus coordenadas geográficas son las reflejadas en el plano "5. Parcela resultante 1. Delimitación del Complejo Inmobiliario y sus parcelas y subparcelas" de este Proyecto de Reparcelación. Son, en concreto, las mencionadas en el siguiente cuadro:

**CUADRO 18.  
COORDENADAS GEOGRÁFICAS DE LA PARCELA 6 DEL COMPLEJO INMOBILIARIO.**

PUNTO DE REFERENCIA (PLANO)	COORDENADA X	COORDENADA Y
3	560739,464	4793657,674
4	560715,012	4793652,471
7	560741,754	4793551,185
8	560747,997	4793617,571
9	560737,727	4793615,386
10	560738,560	4793611,474
11	560724,377	4793608,456
12	560716,469	4793645,624
13	560730,651	4793648,642
14	560731,504	4793644,633
15	560749,142	4793612,192
18	560733,951	4793563,464
19	560726,042	4793600,632
20	560741,692	4793,603,961
21	560740,339	4793610,319
22	560703,629	4793557,012
25	560671,268	4793588,977
26	560695,721	4793594,180
27	560668,771	4793600,714
28	560679,041	4793602,899
29	560679,873	4793598,987
30	560694,056	4793602,005
31	560686,147	4793639,173
32	560671,965	4793636,155
34	560662,257	4793630,057
35	560661,695	4793633,970
36	560703,753	4793642,919
37	560716,260	4793646,602

#### REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.  
Santiago Peñalba. Arquitecto.  
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR  
ZUMAIASUKIA, S.L"

Sus linderos son los siguientes:

- \* Norte: parcela 3 resultante de este Proyecto de Reparcelación; parcelas 1, 4 y 5 del Complejo Inmobiliario.
- \* Sur: parcela 3 resultante de este Proyecto de Reparcelación; parcelas 2, 3 y 4 del Complejo Inmobiliario.
- \* Este: parcela 3 resultante de este Proyecto de Reparcelación; parcelas 3 y 4 del Complejo Inmobiliario.
- \* Oeste: parcela 3 resultante de este Proyecto de Reparcelación; parcelas 1 y 2 del Complejo Inmobiliario.

Su superficie es de 3.301 m<sup>2</sup>.

B.- Régimen urbanístico.

Es el determinado en el documento urbanístico mencionado en el apartado 2. De conformidad con lo establecido en él forma parte de la parcela residencial calificada por el planeamiento vigente en el Complejo Inmobiliario. No se prevé edificación alguna en ella. Se destina a espacio libre de uso público.

C.- Servidumbres.

La parcela queda gravada por las servidumbres que se exponen a continuación:

- a) Se sujeta a servidumbre de uso público, para su utilización como espacio libre.
- b) Además, se sujeta a las servidumbres y condiciones siguientes:
  - \* Las servidumbres y limitaciones urbanísticas, tanto a favor como en contra de esta parcela, necesarias para la ejecución de la urbanización prevista en ella, así como de las edificaciones proyectada en las parcelas y subparcelas del Complejo Inmobiliario situadas en su colindancia.
  - \* Las servidumbres y limitaciones urbanísticas, tanto a favor como en contra de esta parcela, necesarias para la ejecución, el paso, el mantenimiento y la conservación de las redes e infraestructuras de servicios urbanos (agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones y cualesquiera otras) previstas tanto en la parcela como en el conjunto del Complejo Inmobiliario y su entorno.
  - \* El mantenimiento, la reparación y la reposición de la urbanización de la parcela corresponde al Ayuntamiento, tras su recepción por parte de este.

D.- Adjudicación.

El pleno dominio de la totalidad de esta parcela (100%) se adjudica a los titulares de las parcelas del Complejo Inmobiliario en la proporción que se indica en el siguiente cuadro (columna C).

---

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.  
Santiago Peñalba. Arquitecto.  
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR  
ZUMAIASUKIA, S.L"

**CUADRO 19**  
**TITULARIDAD DE LA PARCELA.**

A	B	C	B
PARCELA / SUBPARCELA DEL COMPLEJO INMOBILIARIO A LA QUE SE VINCULA	TITULAR / ADJUDICATARIO	EDIFICABILIDAD - m <sup>2</sup> (tuc)- PREMISA DE ADJUDICACIÓN.	PORCENTAJE TITULARIDAD (%)
1	ZumaiaSukia, S.L.	2.592	12,58%
	Promociones Salbide, S.L.	1.549	7,52%
	Subtotal	4.141	20,10%
2	ZumaiaSukia, S.L.	2.795	13,56%
	Promociones Salbide, S.L.	339	1,65%
	Subtotal	3.134	15,21%
3	Ayuntamiento de Zumaia	1.650	8,01%
4	ZumaiaSukia, S.L.	4.141	20,10%
5	ZumaiaSukia, S.L.	6.035	29,29%
Subtotal sobre rasante		19.100	92,70%
8.1	ZumaiaSukia, S.L.	216	1,05%
	Promociones Salbide, S.L.	129	0,63%
	Subtotal	345	1,67%
8.2	ZumaiaSukia, S.L.	152	0,74%
	Promociones Salbide, S.L.	18	0,09%
	Subtotal	170	0,83%
8.3	Ayuntamiento de Zumaia	141	0,68%
8.4	ZumaiaSukia, S.L.	345	1,67%
8.5	ZumaiaSukia, S.L.	503	2,44%
Subtotal bajo rasante		1.505	7,30%
<b>TOTAL</b>		<b>20.605</b>	<b>100,00%</b>

E.- Correspondencia con las fincas aportadas.

La adjudicación de esta parcela se corresponde con las fincas aportadas mencionadas en el siguiente cuadro.

**REDACTORES.**

Manu Arruabarrena. Arquitecto.  
Santiago Peñalba. Arquitecto.  
Mikel Iriondo. Abogado.

**PROMOTOR**  
ZUMAIASUKIA, S.L"

**CUADRO 20**  
**CORRESPONDENCIA ENTRE LAS FINCAS REGISTRALES APORTADAS**  
**Y LA PARCELA RESULTANTE.**

A PARCELA RESULTANTE DEL COMPLEJO INMOBILIARIO	B TITULAR	C PORCENTAJE (%)	D FINCA APORTADA	
			Finca registral	%
6	ZumaiaSukia, S.L.	81,43%	5127	0,241357%
			6015	0,241469%
			5431	0,241469%
			5126	0,241469%
			5184	0,241469%
			5186	0,241283%
			5128	0,241283%
			5129	0,241283%
			5183	0,241283%
			5187	0,241283%
	4276 + 6202	0,241478%		
	15% de cesión legal al Ayuntamiento (art. 27 de la Ley 2/2006), sin correspondencia registral previa.			
	Promociones Salbide, S.L.	9,88%	3094	0,241148%
			5562	0,240475%
			6014	0,230122%
5185			0,230122%	
15% de cesión legal al Ayuntamiento (art. 27 de la Ley 2/2006), sin correspondencia registral previa.				
Ayuntamiento de Zumaia	8,69%	15% de cesión legal al Ayuntamiento (art. 27 de la Ley 2/2006), sin correspondencia registral previa		

F.- Cargas consolidadas con origen en las fincas aportadas.

- a) Los porcentajes o partes de la parcela resultante 6 que se adjudican a ZumaiaSukia, S.L. con origen en las fincas registrales aportadas 5127, 5186, 5128, 5129, 5183, 5187, 4276 y 6202 quedan sujetos a la cargas y condiciones siguientes:
- \* La condición resolutoria por plazo aplazado que afecta a esas fincas registrales se traslada en su totalidad (100%) a las parcelas resultantes 1, 2, 4 y 5, en los términos y condiciones establecidos para ellas en este Proyecto de Reparcelación.
  - \* Se encuentran vigentes afecciones relativas al pago del Impuesto.
- b) Los porcentajes o partes de la parcela resultante 6 que se adjudican a ZumaiaSukia, S.L. con origen en las fincas registrales aportadas 4276 y 6202 quedan sujetos a la condición siguiente:
- \* Al margen de las inscripciones 25ª y 28ª de dicha la numero 4276, a los folios 136 vuelto y 138 del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, aparece una nota que copiada literalmente dice así: "Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 8.2 del Real Decreto 9/2005 de 14 de enero de 2.005, se hace constar que con fecha de hoy, se ha expedido la certificación de dominio y cargas de esta finca, solicitada en instancia suscrita en Vitoria-Gasteiz, por doña María Isabel Martínez Martínez,

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.  
Santiago Peñalba. Arquitecto.  
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR  
ZUMAIASUKIA, S.L."

Jefa del Servicio de Residuos Peligrosos y Calidad del Suelo, del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, el día ocho del mes actual, a los efectos del expediente para la declaración de calidad del suelo correspondiente a un emplazamiento situado en el Ámbito "12.2 TORREAGA" ubicado dentro del término municipal de Zumaia (Gipuzkoa), Ref. Elec.: DCS-0085/21, iniciado a solicitud de "Construcciones Sukia, S.L.", ante el órgano ambiental del Gobierno Vasco; que se ha presentado telemáticamente a las 16:09:05 horas del día 8 del mes actual, asiento 111, del tomo 156 Diario. Azpeitia, 11 de marzo de 2.022.

- c) La finca registral 3094 aportada por Promociones Salbide, S.L. está afectada por la condición siguiente:
- \* Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 8.2 del Real Decreto 9/2005 de 14 de enero de 2.005, se hace constar que con fecha de hoy, se ha expedido la certificación de dominio y cargas de esta finca, solicitada en instancia suscrita en Vitoria-Gasteiz, por doña Maribel Martínez Martínez, Jefa del Servicio de Suelos Contaminados, del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, el día catorce del mes actual, a los efectos del expediente para la declaración de calidad del suelo para uso industrial en el emplazamiento de c/Hego nº 2 de Zumaia (Gipuzkoa), Ref: DCS-0141/22-AI, iniciado a solicitud de "PROMOCIONES SALBIDE, S.L", ante el Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente del Gobierno Vasco; que se ha presentado telemáticamente a las 14:16:35 horas del día 14 del mes actual, asiento 468, del tomo 157 Diario. Azpeitia, 20 de septiembre de 2.022.

G.- Gravamen urbanístico.

No se fija gravamen urbanístico alguno sobre la parcela.

H.- Otras cuestiones. Naturaleza jurídica.

- \* Esta parcela tiene la naturaleza jurídica propia de un bien de dominio privado.
- \* Esta parcela se formalizará como finca registral independiente, integrada en el Complejo Inmobiliario Urbanístico.
- \* Esta parcela se vincula ob-rem a las parcelas 1, 2, 3, 4 y 5 y a las subparcelas 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 y 8.5 en la proporción o cuota expuesta en los apartados "3.6.D" (cuadro 10) y "3.7.D" (cuadro 12), respectivamente. Debido a ello, la parcela 6 será inseparable o indivisible de esas otras parcelas y subparcelas a todos los efectos, incluso a los de su venta, en las partes afectadas por la citada cuota.

---

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.  
Santiago Peñalba. Arquitecto.  
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR  
ZUMAIASUKIA, S.L"

**3.7.- La parcela 7. Descripción. Régimen jurídico-urbanístico. Condiciones de adjudicación.****A.- Descripción y superficie. Coordenadas geográficas.**

Parcela de titularidad privada destinada a acceso de vehículos y personas a la o las edificaciones previstas en la parcela 8 del Complejo Inmobiliario, destinadas a aparcamientos, trasteros, etc. Está situada sobre rasante. Sus coordenadas geográficas son las reflejadas en el plano "5. Parcela resultante 1. Delimitación del Complejo Inmobiliario y sus parcelas y subparcelas" de este Proyecto de Reparcelación. Son, en concreto, las mencionadas en el siguiente cuadro:

**CUADRO 21.  
COORDENADAS GEOGRÁFICAS DE LA PARCELA 7 DEL COMPLEJO INMOBILIARIO.**

PUNTO DE REFERENCIA (PLANO)	COORDENADA X	COORDENADA Y
15	560749,142	4793612,192
16	560750,495	4793605,834
20	560741,692	4793,603,961
21	560740,339	4793610,319

Sus linderos son los siguientes:

- \* Norte: parcela 6 del Complejo Inmobiliario.
- \* Sur: parcela 3 del Complejo Inmobiliario.
- \* Este: parcela 3 resultante de este Proyecto de Reparcelación.
- \* Oeste: parcela 6 del Complejo Inmobiliario.

Su superficie es de 59 m<sup>2</sup>.

**B.- Régimen urbanístico.**

Es el determinado en el documento urbanístico mencionado en el apartado 2. De conformidad con lo establecido en él, forma parte de la parcela residencial calificada en el Complejo Inmobiliario.

Conforme a lo indicado, se destina a acceso de vehículos y personas a la o las edificaciones previstas en la parcela 8 del Complejo Inmobiliario, destinadas a aparcamientos, trasteros, etc.

**C.- Servidumbres.**

La parcela queda gravada por las servidumbres que se exponen a continuación:

- a) Las servidumbres y limitaciones urbanísticas, tanto a favor como en contra de esta parcela y de la edificación prevista en ella, necesarias para la ejecución de la edificación prevista en ella y en las parcelas y subparcelas del Complejo Inmobiliario situadas en su colindancia.

**REDACTORES.**

Manu Arruabarrena. Arquitecto.  
Santiago Peñalba. Arquitecto.  
Mikel Iriondo. Abogado.

**PROMOTOR**  
ZUMAIASUKIA, S.L"

- b) Las servidumbres y limitaciones urbanísticas, tanto a favor como en contra de esta parcela y de la edificación prevista en ella, necesarias para la ejecución, el paso, el mantenimiento y la conservación de las redes e infraestructuras de servicios urbanos (agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones y cualesquiera otras) previstas tanto en la parcela como en el conjunto del Complejo Inmobiliario y su entorno.
- c) La ejecución, el mantenimiento, la reparación y la reposición de la urbanización privada corresponde íntegramente a los propietarios privados de la parcela y de la edificación proyectada en ella, incluida la impermeabilización y protección de la edificación prevista bajo su rasante.

D.- Adjudicación.

El pleno dominio de la totalidad de esta parcela (100%) se adjudica a los titulares de la parcela 8 del Complejo Inmobiliario y de sus subparcelas en la proporción que se indica en el siguiente cuadro (columna E).

**CUADRO 22  
TITULARIDAD DE LA PARCELA.**

A	B	C	E	
ADJUDICACIÓN A TITULARES DE LAS PARCELAS + SUBPARCELAS DEL COMPLEJO INMOBILIARIO			PORCENTAJE DE TITULARIDAD DE LA PARCELA 7	
Parcelas + Subparcelas del Complejo Inmobiliario.	Titular			
	Titular	Edificabilidad - m <sup>2</sup> (tuc)-		
8.1	ZumaiaSukia, S.L.	216	22,93%	62,60%
	Promociones Salbide, S.L.	129		37,40%
8.2	ZumaiaSukia, S.L.	152	11,30%	89,18%
	Promociones Salbide, S.L.	18		10,82%
8.3	Ayuntamiento de Zumaia	141	9,35%	100,00%
8.4	ZumaiaSukia, S.L.	345	22,96%	100,00%
8.5	ZumaiaSukia, S.L.	503	33,46%	100,00%
<b>TOTAL</b>	---	<b>1.505</b>	<b>100,00%</b>	---

E.- Correspondencia con las fincas aportadas.

La adjudicación de esta parcela se corresponde con las fincas aportadas mencionadas en el siguiente cuadro.

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.  
Santiago Peñalba. Arquitecto.  
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR  
ZUMAIASUKIA, S.L"

**CUADRO 23.  
CORRESPONDENCIA ENTRE LAS FINCAS REGISTRALES APORTADAS  
Y LA PARCELA RESULTANTE.**

A PARCELA RESULTANTE DEL COMPLEJO INMOBILIARIO	B TITULAR	C PORCENTAJE (%)	D FINCA APORTADA	
			Finca registral	%
7	ZumaiaSukia, S.L.	80,88%	5127	0,241357%
			6015	0,241469%
			5431	0,241469%
			5126	0,241469%
			5184	0,241469%
			5186	0,241283%
			5128	0,241283%
			5129	0,241283%
			5183	0,241283%
			5187	0,241283%
	4276 + 6202	0,241478%		
	15% de cesión legal al Ayuntamiento (art. 27 de la Ley 2/2006), sin correspondencia registral previa.			
	Promociones Salbide, S.L.	9,77%	3094	0,241148%
			5562	0,240475%
			6014	0,230122%
5185			0,230122%	
15% de cesión legal al Ayuntamiento (art. 27 de la Ley 2/2006), sin correspondencia registral previa.				
Ayuntamiento de Zumaia	9,35%	15% de cesión legal al Ayuntamiento (art. 27 de la Ley 2/2006), sin correspondencia registral previa		

F.- Cargas consolidadas con origen en las fincas aportadas.

- a) Los porcentajes o partes de la parcela resultante 6 que se adjudican a ZumaiaSukia, S.L. con origen en las fincas registrales aportadas 5127, 5186, 5128, 5129, 5183, 5187, 4276 y 6202 quedan sujetos a las cargas y condiciones siguientes:
- \* La condición resolutoria por plazo aplazado que afecta a esas fincas registrales se traslada en su totalidad (100%) a las parcelas resultantes 1, 2, 4 y 5, en los términos y condiciones establecidos para ellas en este Proyecto de Reparcelación.
  - \* Se encuentran vigentes afecciones relativas al pago del Impuesto.
- b) Los porcentajes o partes de la parcela resultante 6 que se adjudican a ZumaiaSukia, S.L. con origen en las fincas registrales aportadas 4276 y 6202 quedan sujetos a la condición siguiente:
- \* Al margen de las inscripciones 25ª y 28ª de dicha la numero 4276, a los folios 136 vuelto y 138 del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, aparece una nota que copiada literalmente dice así: "Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 8.2 del Real Decreto 9/2005 de 14 de enero de 2.005, se hace constar que con fecha de hoy, se ha expedido la certificación de dominio y cargas de esta finca, solicitada

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.  
Santiago Peñalba. Arquitecto.  
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR  
ZUMAIASUKIA, S.L"

en instancia suscrita en Vitoria-Gasteiz, por doña María Isabel Martínez Martínez, Jefa del Servicio de Residuos Peligrosos y Calidad del Suelo, del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, el día ocho del mes actual, a los efectos del expediente para la declaración de calidad del suelo correspondiente a un emplazamiento situado en el Ámbito "12.2 TORREAGA" ubicado dentro del término municipal de Zumaia (Gipuzkoa), Ref. Elec.: DCS-0085/21, iniciado a solicitud de "Construcciones Sukia, S.L.", ante el órgano ambiental del Gobierno Vasco; que se ha presentado telemáticamente a las 16:09:05 horas del día 8 del mes actual, asiento 111, del tomo 156 Diario. Azpeitia, 11 de marzo de 2.022."

c) La finca registral 3094 aportada por Promociones Salbide, S.L. está afectada por la condición siguiente:

- \* Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 8.2 del Real Decreto 9/2005 de 14 de enero de 2.005, se hace constar que con fecha de hoy, se ha expedido la certificación de dominio y cargas de esta finca, solicitada en instancia suscrita en Vitoria-Gasteiz, por doña Maribel Martínez Martínez, Jefa del Servicio de Suelos Contaminados, del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, el día catorce del mes actual, a los efectos del expediente para la declaración de calidad del suelo para uso industrial en el emplazamiento de c/Hego nº 2 de Zumaia (Gipuzkoa), Ref: DCS-0141/22-AI, iniciado a solicitud de "PROMOCIONES SALBIDE, S.L", ante el Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente del Gobierno Vasco; que se ha presentado telemáticamente a las 14:16:35 horas del día 14 del mes actual, asiento 468, del tomo 157 Diario. Azpeitia, 20 de septiembre de 2.022.

G.- Gravamen urbanístico.

No se fija gravamen urbanístico alguno sobre la parcela.

H.- Otras cuestiones. Naturaleza jurídica.

- \* Esta parcela tiene la naturaleza jurídica propia de un bien de dominio privado.
- \* Esta parcela se formalizará como finca registral independiente, integrada en el Complejo Inmobiliario Urbanístico.
- \* Esta parcela se vincula ob-rem a las subparcelas 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 y 8.5 del Complejo Inmobiliario en la proporción expuesta en el apartado D (cuadro 12). Debido a ello, la parcela 7 será inseparable o indivisible de aquellas subparcelas a todos los efectos, incluso a los de su venta, en las partes afectadas por la citada cuota.

---

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.  
Santiago Peñalba. Arquitecto.  
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR  
ZUMAIASUKIA, S.L"

**3.8.- La parcela 8. Descripción. Régimen jurídico-urbanístico. Condiciones de adjudicación.****A.- Descripción y superficie. Delimitación de subparcelas. Coordenadas geográficas.**

Parcela de titularidad privada situada bajo la rasante de la unidad de ejecución "12.2 Torreaga". Está situada, en su totalidad, bajo rasante. Dentro de ella se diferencian las subparcelas que se mencionan en el siguiente cuadro, en el que se exponen, asimismo, su superficie y sus coordenadas geográficas:

**CUADRO 24  
LAS SUBPARCELAS DE LA PARCELA 8. SUPERFICIE.**

A	B
SUBPARCELAS	SUPERFICIE -m <sup>2</sup> (s)-
8.1	1.572
8.2	1.592
8.3	1.673
8.4	2.119
8.5	1.856
<b>TOTAL</b>	<b>8.812</b>

Su delimitación, así como sus coordenadas geográficas, son las reflejadas en el plano "5. Parcela resultante 1. Delimitación del Complejo Inmobiliario y sus parcelas y subparcelas" de este Proyecto de Reparcelación. En concreto, esas coordenadas geográficas son las expuestas en el siguiente cuadro.

**REDACTORES.**

Manu Arruabarrena. Arquitecto.  
Santiago Peñalba. Arquitecto.  
Mikel Iriondo. Abogado.

**PROMOTOR**  
ZUMAIASUKIA, S.L"

**CUADRO 25**  
**COORDENADAS GEOGRÁFICAS DE LA PARCELA 8 Y SUS SUBPARCELAS.**

A	B	B	C
SUBPARCELAS	PUNTO DE REFERENCIA (PLANO)	COORDENADA X	COORDENADA Y
8.1	10	560670,436	4793592,889
	11	560661,695	4793633,970
	12	560698,300	4793641,759
	19	560707,041	4793600,678
8.2	6	560713,068	4793559,020
	7	560676,243	4793551,185
	8	560668,334	4793588,353
	9	560671,286	4793588,977
	10	560670,436	4793592,889
	17	560706,018	4793592,154
	18	560708,732	4793592,731
8.3	19	560707,041	4793600,678
	4	560750,495	4793605,834
	5	560758,403	4793568,667
	6	560713,068	4793559,020
	17	560706,018	4793592,154
	18	560708,732	4793592,731
	20	560726,900	4793596,597
8.4	21	560726,042	4793600,632
	3	560740,713	4793651,805
	4	560750,495	4793605,834
	12	560698,300	4793641,759
	13	560703,753	4793642,919
	14	560716,260	4793646,602
	17	560706,018	4793592,154
	18	560708,732	4793592,731
8.5	20	560726,900	4793596,597
	21	560726,042	4793600,632
	1	560692,600	4793705,210
	2	560730,450	4793700,039
	3	560740,713	4793651,805
	14	560716,260	4793646,602
	15	560710,760	4793672,451
	16	560688,539	4793675,485

Sus linderos son los siguientes:

- \* Norte: límite Norte de la edificación prevista bajo rasante en la parcela 8.
- \* Sur: límite Su de la edificación prevista bajo rasante en la parcela 8.
- \* Este: límite Este de la edificación prevista bajo rasante en la parcela 8.
- \* Oeste: límite Oeste de de la edificación prevista bajo rasante en la parcela 8.

El conjunto formado por la parcela y las subparcelas está situado bajo rasante.

B.- Régimen urbanístico.

Es el determinado en el documento urbanístico mencionado en el apartado 2. De conformidad con lo establecido en él, la o las edificaciones previstas se destinan a usos auxiliares (aparcamientos, trasteros...) de las viviendas, actividades económicas, equipamientos, etc.

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.  
Santiago Peñalba. Arquitecto.  
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR  
ZUMAIASUKIA, S.L"

previsto sobre rasante en la unidad de ejecución. Y eso, sin perjuicio de que dichos aparcamientos, trasteros, etc. puedan ser transmitidos y/o adquiridos por terceros ajenos a las edificaciones previstas sobre rasante.

C.- Régimen de edificación. La diferenciación y delimitación de subparcelas y su vinculación a otras parcelas del Complejo Inmobiliario.

- a) Se prevé la construcción de una edificación en el conjunto de la parcela, conformada, como máximo, por dos sótanos y en la que cabe diferenciar los dos tipos de partes o elementos siguientes.

Por un lado, partes o elementos comunes del conjunto de la citada edificación, entre los que se encuentran: elementos estructurales; servicios e instalaciones generales; la red viaria interna de servicio general a dicha edificación, incluidos accesos y salidas de esa naturaleza; etc.

Por otro, los elementos constructivos, servicios e instalaciones, etc. específicos de cada una de las edificaciones previstas en las subparcelas diferenciadas.

Esas dos modalidades de partes o elementos serán determinadas de manera precisa en el contexto de la concesión de las licencias de construcción y primera utilización referentes a las edificaciones previstas en las subparcelas de esta parcela, de la declaración de obra nueva de esas edificaciones y/o en el mencionado en el apartado "3.9.E".

Dicha edificación podrá ser construida bien de forma unitaria, bien de forma diferenciada o por fases referidas a una o más de las edificaciones específicas previstas en las citadas subparcelas.

- b) Se diferencian y delimitan las subparcelas mencionadas en el siguiente cuadro, que se vinculan las parcelas del Complejo Inmobiliario que se indican en él.

**CUADRO 26  
LAS SUBPARCELAS DE LA PARCELA 8. VINCULACIÓN A OTRAS  
PARCELAS DEL COMPLEJO INMOBILIARIO.**

A	B	C	D
SUBPARCELAS	SUPERFICIE -m <sup>2</sup> (s)-	EDIFICABILIDAD MAXIMA	VINCULACIÓN CON OTRAS PARCELAS DEL COMPLEJO
8.1	1.572	La correspondiente a 2 plantas de sótano.	La parcela y sus subparcelas se vinculan ob-rem a las parcelas 6 y 7 del complejo inmobiliario.
8.2	1.592	La correspondiente a 2 plantas de sótano.	
8.3	1.673	La correspondiente a 2 plantas de sótano.	
8.4	2.119	La correspondiente a 2 plantas de sótano.	
8.5	1.856	La correspondiente a 2 plantas de sótano.	
<b>TOTAL</b>	<b>8.812</b>	---	---

El conjunto formado por esas subparcelas constituye, a su vez, un Subcomplejo Inmobiliario dentro del Complejo Inmobiliario.

El destino de esas subparcelas y de las edificaciones previstas en ellas a la implantación de usos auxiliares de los previstos en las parcelas del Complejo Inmobiliario mencionadas

**REDACTORES.**

Manu Arruabarrena. Arquitecto.  
Santiago Peñalba. Arquitecto.  
Mikel Iriondo. Abogado.

**PROMOTOR**  
ZUMAIASUKIA, S.L"

en la columna D justifica dicho vínculo; y eso, sin perjuicio de que también puedan ser objeto de transmisión, en su caso, a terceros no relacionados con dichas parcelas.

La formalización jurídica de ese vínculo será la que se determine en el contexto mencionado en el apartado "3.9.E".

La delimitación de las citadas subparcelas planteada en este Proyecto podrá ser reajustada, de manera directa y previa justificación de su conveniencia, en el contexto mencionado en ese apartado 3.9.E.

#### D.- Servidumbres.

La parcela y las subparcelas previstas en ella quedan gravadas por las servidumbres, condiciones y limitaciones que se exponen a continuación:

- a) Las servidumbres y limitaciones urbanísticas, tanto a favor como en contra de esta parcela, sus subparcelas y las edificaciones previstas en ellas, necesarias para la ejecución de esas edificaciones y de las previstas en las restantes parcelas del Complejo Inmobiliario.
- b) Las servidumbres y limitaciones urbanísticas, tanto a favor como en contra de esta parcela, sus subparcelas y las edificaciones previstas en ellas, necesarias para la movilidad de personas y vehículos por la edificación, así como para el acceso a ellas desde el exterior o la salida desde el interior.  
Dichas servidumbres y limitaciones afectarán, entre otras, a la red viaria interna de la edificación.
- c) Las servidumbres y limitaciones urbanísticas, tanto a favor como en contra, necesarias para la ejecución, el paso, el mantenimiento y la conservación de las redes e infraestructuras de servicios (agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones y cualesquiera otras) previstas tanto en la parcela y sus subparcelas, como en el conjunto del Complejo Inmobiliario y su entorno.
- d) Las servidumbres y limitaciones anteriores podrán afectar bien al conjunto de las citadas subparcelas y edificaciones, bien a algunas de ellas.

El contenido y alcance de esas servidumbres será determinado de manera precisa en el contexto de la concesión de las licencias de construcción y primera utilización referentes a las edificaciones previstas en las subparcelas de esta parcela, de la declaración de obra nueva de esas edificaciones y/o en el mencionado en el apartado "3.9.E".

#### E.- Adjudicación.

El pleno dominio de la totalidad de esta parcela y de sus subparcelas se adjudica a las entidades y personas jurídicas que se mencionan en el siguiente cuadro, en los porcentajes que se indican en él:

---

#### REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.  
Santiago Peñalba. Arquitecto.  
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR  
ZUMAIASUKIA, S.L"

**CUADRO 27  
TITULARIDAD DE LA PARCELA Y SUS SUBPARCELAS.**

A	B	C
SUBPARCELA	VINCULACIÓN - ADJUDICACIÓN	
	Titular	Porcentaje (%)
8.1	ZumaiaSukia, S.L.	62,60%
	Promociones Salbide, S.L.	37,40%
8.2	ZumaiaSukia, S.L.	89,18%
	Promociones Salbide, S.L.	10,82%
8.3	Ayuntamiento de Zumaia	100,00%
8.4	ZumaiaSukia, S.L.	100,00%
8.5	ZumaiaSukia, S.L.	100,00%
<b>TOTAL</b>	---	---

A su vez, las cuotas de participación de las subparcelas y edificaciones previstas en cada una de ellas en las actuaciones de mantenimiento, reparación y mejora de las partes y elementos comunes del conjunto de la parcela 8 y de la edificación prevista en ella y de abono de sus costes, mencionados en el apartado "C.a", son lo expuestos en el siguiente cuadro.

**CUADRO 28.  
CUOTAS DE PARTICIPACIÓN DE LAS SUBPARCELAS  
EN EL CONJUNTO DE LA PARCELA 8.**

A	B
SUBPARCELAS DE LA PARCELA 8	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN (%)
8.1	22,93%
8.2	11,30%
8.3	9,35%
8.4	22,96%
8.5	33,46%
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>

Las actuaciones y gastos de mantenimiento, reparación y mejora de las partes y elementos específicos de cada subparcela y edificación prevista en ella serán abonados en su integridad por los propietarios de cada una de ellas.

E.- Correspondencia con las fincas aportadas.

La adjudicación de esta parcela y sus subparcelas se corresponde con las fincas aportadas mencionadas en el siguiente cuadro.

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.  
Santiago Peñalba. Arquitecto.  
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR  
ZUMAIASUKIA, S.L"

**CUADRO 29**  
**CORRESPONDENCIA ENTRE LAS FINCAS APORTADAS**  
**Y LA PARCELA Y SUBPARCELAS RESULTANTES.**

A SUBPARCELA	B TITULAR	C PORCENTAJE (%)	D FINCA APORTADA	
			Finca registral	%
8.1	ZumaiaSukia, S.L.	62,60%	5127	3,042173%
			6015	7,653314%
			5431	7,653314%
			5126	7,653314%
			5184	7,653314%
	15% de cesión legal al Ayuntamiento (art. 27 de la Ley 2/2006), sin correspondencia registral previa.		3094	7,295003%
	Promociones Salbide, S.L.	37,40%	5562	6,849745%
			15% de cesión legal al Ayuntamiento (art. 27 de la Ley 2/2006), sin correspondencia registral previa.	
8.2	ZumaiaSukia, S.L.	89,18%	5127	3,094791%
			5186	5,136560%
			5128	5,136560%
			5129	5,136560%
			5183	5,136560%
			5187	5,136560%
	Promociones Salbide, S.L.	10,82%	4276	0,053430%
			6202	
			3094	0,233530%
			6014	5,020204%
8.3	Ayuntamiento de Zumaia	100,00%	5185	5,020204%
			5562	0,525690%
8.4	ZumaiaSukia, S.L.	100,00%	15% de cesión legal al Ayuntamiento (art. 27 de la Ley 2/2006), sin correspondencia registral previa	
8.5	ZumaiaSukia, S.L.	100,00%	4276 - 6202	3,085153%
			4276 - 6202	4,496445%

F.- Cargas consolidadas con origen en las fincas aportadas.

- a) Los porcentajes o partes de la parcela resultante 6 que se adjudican a ZumaiaSukia, S.L. con origen en las fincas registrales aportadas 5127, 5186, 5128, 5129, 5183, 5187, 4276 y 6202 quedan sujetos a las cargas y condiciones siguientes:
- \* La condición resolutoria por plazo aplazado que afecta a esas fincas registrales se traslada en su totalidad (100%) a las parcelas resultantes 1, 2, 4 y 5, en los términos y condiciones establecidos para ellas en este Proyecto de Reparcelación.
  - \* Se encuentran vigentes afecciones relativas al pago del Impuesto.
- b) Los porcentajes o partes de la parcela resultante 6 que se adjudican a ZumaiaSukia, S.L. con origen en las fincas registrales aportadas 4276 y 6202 quedan sujetos a la condición siguiente:
- \* Al margen de las inscripciones 25ª y 28ª de dicha la numero 4276, a los folios 136 vuelto y 138 del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, aparece una nota que

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.  
Santiago Peñalba. Arquitecto.  
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR  
ZUMAIASUKIA, S.L."

copiada literalmente dice así: "Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 8.2 del Real Decreto 9/2005 de 14 de enero de 2.005, se hace constar que con fecha de hoy, se ha expedido la certificación de dominio y cargas de esta finca, solicitada en instancia suscrita en Vitoria-Gasteiz, por doña María Isabel Martínez Martínez, Jefa del Servicio de Residuos Peligrosos y Calidad del Suelo, del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, el día ocho del mes actual, a los efectos del expediente para la declaración de calidad del suelo correspondiente a un emplazamiento situado en el Ámbito "12.2 TORREAGA" ubicado dentro del término municipal de Zumaia (Gipuzkoa), Ref. Elec.: DCS-0085/21, iniciado a solicitud de "Construcciones Sukia, S.L.", ante el órgano ambiental del Gobierno Vasco; que se ha presentado telemáticamente a las 16:09:05 horas del día 8 del mes actual, asiento 111, del tomo 156 Diario. Azpeitia, 11 de marzo de 2.022.

c) La finca registral 3094 aportada por Promociones Salbide, S.L. está afectada por las condiciones siguientes:

- \* Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 8.2 del Real Decreto 9/2005 de 14 de enero de 2.005, se hace constar que con fecha de hoy, se ha expedido la certificación de dominio y cargas de esta finca, solicitada en instancia suscrita en Vitoria-Gasteiz, por doña Maribel Martínez Martínez, Jefa del Servicio de Suelos Contaminados, del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, el día catorce del mes actual, a los efectos del expediente para la declaración de calidad del suelo para uso industrial en el emplazamiento de c/Hego nº 2 de Zumaia (Gipuzkoa), Ref: DCS-0141/22-AI, iniciado a solicitud de "PROMOCIONES SALBIDE, S.L", ante el Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente del Gobierno Vasco; que se ha presentado telemáticamente a las 14:16:35 horas del día 14 del mes actual, asiento 468, del tomo 157 Diario. Azpeitia, 20 de septiembre de 2.022.

G.- Gravamen urbanístico.

No se fija gravamen urbanístico alguno sobre la parcela.

H.- Otras cuestiones. Naturaleza jurídica.

- \* Esta parcela y sus subparcelas tienen la naturaleza jurídica propia de un bien de dominio privado.
- \* Las parcelas y las subparcelas constituyen fincas registrales independientes del Complejo Inmobiliario.
- \* Esta parcela 8 y sus subparcelas se vinculan ob-rem a las parcelas 6 y 7 del Complejo Inmobiliario, en la proporción expuesta en los apartados "3.6.D" (cuadro 10) y "3.7.D" (cuadro 12), respectivamente. Debido a ello, la parcela 8 y sus subparcelas serán inseparables o indivisibles de esas otras parcelas a todos los efectos, incluso a los de su venta, en las partes afectadas por la citada cuota.

---

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.  
Santiago Peñalba. Arquitecto.  
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR  
ZUMAIASUKIA, S.L"

- \* El conjunto de la edificación prevista en la parcela 8 será objeto de un anteproyecto de edificación que determinará:
- La red de movilidad interna de la edificación, incluida su conexión con el exterior.
  - La red de infraestructuras e instalaciones de servicios (suministro de agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones, etc.).
  - Otras cuestiones que se estimen convenientes.
- Dicho anteproyecto será elaborado previa y/o simultáneamente al primer proyecto de edificación que se promueva en la parcela. Su elaboración corresponderá al promotor de ese proyecto.

### **3.9.- Otras cuestiones. Normas generales o Estatutos del Complejo Inmobiliario Urbanístico.**

El Complejo Inmobiliario Urbanístico se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes, complementados y/o desarrollados en los siguientes términos:

- A.- Se plantea la consideración o formalización de las parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 como fincas registrales independientes, integradas en el Complejo Inmobiliario Urbanístico.

La titularidad y las cuotas de participación de esas parcelas en el Complejo Inmobiliario son las expuestas en los apartados anteriores.

- B.- Además, las subparcelas 1, 2, 3, 4 y 5 de la parcela 8 se formalizarán, dentro de esta, como fincas registrales independientes.

La titularidad y las cuotas de participación de esas subparcelas en la parcela 8 y en el Complejo Inmobiliario son las expuestas en los apartados anteriores.

- C.- El propietario o propietarios de cada una de las parcelas, subparcelas o fincas registrales independientes podrán acometer las actuaciones necesarias para la ejecución, el mantenimiento, la renovación, etc. de las construcciones e instalaciones específicas existentes o previstas en ellas, sin necesidad de contar con el consentimiento del propietario o propietarios de los restantes elementos del Complejo Inmobiliario Urbanístico.

- D.- Corresponde al Ayuntamiento de Zumaia la ejecución y el abono de las obras y actuaciones necesarias para el mantenimiento, la reparación, la reposición y la limpieza de la urbanización de superficie del espacio libre de uso público ordenado en la parcela 6 de este Complejo Inmobiliario. Esas obligaciones serán asumidas por el Ayuntamiento a partir del momento en el que, tras su ejecución y abono por los titulares de los derechos urbanísticos previstos en las parcelas 1, 2, 3, 4 y 5, dichas urbanización y dotaciones sean recibidas por dicha entidad.

- E.- Las normas anteriores serán complementadas o reajustadas en el contexto de la concesión de las licencias de construcción y primera utilización referentes a las edificaciones prevista en las parcelas 1, 2, 3, 4, 5 y 8 del Complejo Inmobiliario o de la declaración de obra nueva de esas edificaciones en los términos y con el alcance global y específico que se estimen adecuados y justificados. En concreto, en ese contexto se determinarán de forma precisa, entre otras, las previsiones de intervención referentes, entre otras, a las cuestiones siguientes:

---

#### REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.  
Santiago Peñalba. Arquitecto.  
Mikel Iriondo. Abogado.

---

PROMOTOR  
ZUMAIASUKIA, S.L"

- a) La delimitación de las parcelas y subparcelas del Complejo Inmobiliario. En concreto, la planteada en este Proyecto podrá ser reajustada, de manera directa y previa justificación de su conveniencia, en ese contexto.
- b) La identificación y diferenciación, por un lado, de las partes y elementos comunes bien de todas las parcelas, subparcelas y edificaciones previstas en el Complejo Inmobiliario, bien de dos o más de esas edificaciones y, por otro, de las partes y elementos específicos de cada una de ellas. Se incluirán entre los primeros:
- \* Los elementos constructivo-estructurales compartidos por dos o más edificaciones.
  - \* Las infraestructuras e instalaciones (suministro de agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, gas...) al servicio de dos o más edificaciones.
  - \* Otros elementos que, asimismo, estén al servicio de dos o más edificaciones.

Esos elementos, infraestructuras e instalaciones serán comunes de las edificaciones específicas a las que, en cada caso, den servicio.

Las obligaciones y responsabilidades de los titulares de las citadas parcelas y subparcelas, y de las edificaciones previstas en ellas en lo referente a la a la ejecución y abono de las actuaciones de mantenimiento, mejora y reparación de sus elementos o partes comunes serán proporcionales a su cuota de titularidad y/o de participación, conforme a lo establecido a ese respecto en los apartados anteriores.

- c) Las previsiones específicas reguladoras de los distintos tipos de servidumbres mencionados en los apartados anteriores u otros que, previa justificación, se estimen convenientes y con incidencia bien en el conjunto de las parcelas y subparcelas del Complejo Inmobiliario, bien en algunas de ellas.
- d) Las condiciones reguladoras del o de los vínculos jurídicos entre, por un lado, las parcelas 1, 2, 3, 4 y 5 y por otro, las subparcelas de la parcela 8, así como entre las edificaciones previstas en todas ellas, conforme a lo indicado en el apartado 3.8.
- e) Las obligaciones y responsabilidades de intervención relacionadas con:
- \* La conservación, el mantenimiento, la reparación, etc. de la o las edificaciones de la parcela 8 y sus subparcelas, incluida su impermeabilización, por parte de sus titulares.
  - \* La conservación, el mantenimiento, la reparación, etc. de la urbanización de la parcela 6 por parte del Ayuntamiento.

---

**REDACTORES.**

Manu Arruabarrena. Arquitecto.  
Santiago Peñalba. Arquitecto.  
Mikel Iriondo. Abogado.

**PROMOTOR**  
ZUMAIASUKIA, S.L"

## 2. PARCELA RESULTANTE 2

### 1.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE.

Parcela 2 resultante del Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución "12.2 Torreaga" de Zumaia. Su delimitación es la reflejada en el plano "4. Parcelas resultantes" del documento "4. Planos" de este Proyecto. Sus linderos son los siguientes:

- \* Norte: límite norte de la unidad de ejecución.
- \* Sur: parcela 3 resultante de este Proyecto de Reparcelación y límite sur de la unidad de ejecución.
- \* Este: parcela 3 resultante de este Proyecto de Reparcelación.
- \* Oeste: límite Oeste de la unidad de ejecución.

Su superficie es de 1.463 m<sup>2</sup>.

Sus coordenadas geográficas son las reflejadas en el plano "4. Parcelas resultantes" de este Proyecto de Reparcelación. Son, en concreto, las mencionadas en el siguiente cuadro:

**CUADRO 1.  
COORDENADAS GEOGRÁFICAS DE LA PARCELA RESULTANTE 2.**

PUNTO DE REFERENCIA	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	560671,476	4793722,422
2	560677,836	4793721,458
7	360623,785	4793633,997
8	560615,836	4793648,799
9	560645,483	4793682,832
10	5606,42,164	4793685,103
11	560649,753	4793675,476
12	560667,080	4793686,639
13	560673,584	4793710,758

### 2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO.

El régimen urbanístico de esta parcela es el establecido en el planeamiento urbanístico vigente en Zumaia.

Se destina a usos dotacionales públicos y, en concreto, a red viaria que forma parte de la red de carreteras de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

### 3.- SERVIDUMBRES.

No se establece servidumbre alguna.

#### REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.  
Santiago Peñalba. Arquitecto.  
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR  
ZUMAIASUKIA, S.L"

**4.- ADJUDICACIÓN.**

El pleno dominio de la totalidad de esta parcela (100%) se adjudica a la Diputación Foral de Gipuzkoa.

**5.- CORRESPONDENCIA CON LA FINCA APORTADA.**

No se establece correspondencia con finca aportada alguna dado que la adjudicación de esta parcela se corresponde con su destino a usos dotacionales públicos de carácter viario en el planeamiento urbanístico vigente.

**6.- CARGAS CONSOLIDADAS CON ORIGEN EN LA FINCA APORTADA.**

Libre de cargas.

**7.- GRAVAMEN URBANÍSTICO.**

Libre de gravamen urbanístico alguno.

**8.- OTRAS CUESTIONES. NATURALEZA JURÍDICA.**

Esta parcela tiene la naturaleza jurídica propia de un bien de dominio público.

---

**REDACTORES.**

Manu Arruabarrena. Arquitecto.  
Santiago Peñalba. Arquitecto.  
Mikel Iriondo. Abogado.

**PROMOTOR**  
ZUMAIASUKIA, S.L"

### 3. PARCELA RESULTANTE 3.

#### 1.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE.

Parcela 3 resultante del Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución "12.2 Torreaga" de Zumaia. Su delimitación es la reflejada en el plano "4. Parcelas resultantes" del documento "4. Planos" de este Proyecto. Sus linderos son los siguientes:

- \* Norte: límite norte de la unidad de ejecución; límite Sur de la parcela residencial de la unidad de ejecución.
- \* Sur: límite Sur de la unidad de ejecución; límite Norte de la parcela residencial de la unidad de ejecución.
- \* Este: límite Este de la unidad de ejecución; límite Este de la parcela residencial de la unidad de ejecución.
- \* Oeste: límite Oeste de la unidad de ejecución; límite Oeste de la parcela residencial de la unidad de ejecución.

Su superficie es de 9.699 m<sup>2</sup>.

Sus coordenadas geográficas son las reflejadas en el plano "4. Parcelas resultantes" de este Proyecto de Reparcelación. Son, en concreto, las mencionadas en el siguiente cuadro:

**CUADRO 1.  
COORDENADAS GEOGRÁFICAS DE LA PARCELA RESULTANTE 3.**

PUNTO DE REFERENCIA	COORDENADA X	COORDENADA Y
2	560677,836	4793721,458
3	560748,012	4793710,829
4	560779,434	4793566,300
5	560690,102	4793544,909
6	560690,102	4793561,533
7	360623,785	4793633,997
11	560649,753	4793675,476
12	560667,080	4793686,639
13	560673,584	4793710,758
14	560692,600	4793705,210
15	560730,450	4793700,039
16	560758,403	4793568,667
17	560676,243	4793551,185
18	560668,334	4793588,353
19	560671,286	4793588,977
20	560661,695	4793633,970
21	560703,753	4793642,919
22	560716,260	4793646,602
23	560710,760	4793672,451
24	560688,539	4793675,485

#### REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.  
Santiago Peñalba. Arquitecto.  
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR  
ZUMAIASUKIA, S.L"

**2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO.**

El régimen urbanístico de esta parcela es el establecido en el planeamiento urbanístico vigente en Zumaia.

Se destina a usos dotacionales públicos municipales y, en concreto: viario urbano local; espacios libres; equipamiento deportivo público, etc.

**3.- SERVIDUMBRES.**

No se establece servidumbre alguna.

**4.- ADJUDICACIÓN.**

El pleno dominio de la totalidad de esta parcela (100%) se adjudica al Ayuntamiento de Zumaia.

**5.- CORRESPONDENCIA CON LA FINCA APORTADA.**

No se establece correspondencia con finca aportada alguna dado que la adjudicación de esta parcela se corresponde con su destino a usos dotacionales públicos de carácter viario en el planeamiento urbanístico vigente.

**6.- CARGAS CONSOLIDADAS CON ORIGEN EN LA FINCA APORTADA.**

Libre de cargas.

**7.- GRAVAMEN URBANÍSTICO.**

Libre de gravamen urbanístico alguno.

**8.- OTRAS CUESTIONES. NATURALEZA JURÍDICA.**

Esta parcela tiene la naturaleza jurídica propia de un bien de dominio público.

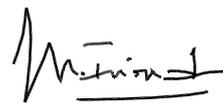
San Sebastián, Mayo de 2023.



Santiago Peñalba  
arquitecto



Manu Arruabarrena  
arquitecto



Mikel Iriondo  
abogado

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.  
Santiago Peñalba. Arquitecto.  
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR  
ZUMAIASUKIA, S.L"