Eginbidea: Bergarako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko 40A Arean 40A-1 exekuzio unitateko Birpartzelazio Proiektuaren (P5 eta A partzelei eragiten diena) behi betiko onarpena jaso duela Alkateak 2025eko irailaren 25ean emandako dekretuaren bidez.

Bergaran diligentziatua, 2025eko urriaren 1ean

Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

SINAf29a6958-5ee2-4e10-8596-108a92fd5185

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo a la tercera modificación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 40A-1 del área A40-A del Plan General de Ordenación Urbana de Bergara (que afecta a las parcelas P5 y A) ha sido aprobado definitivamente mediante Decreto de Alcaldía de 25 de septiembre de 2025.

Diligenciado en Bergara, a 1 de octubre de 2025
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

3ª MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 40ª-1 DEL ÁREA A-40ª DEL BERGARA REFERIDA A LAS PARCELAS “P.5” Y “A”

PROMOTOR: URARTETXE S.L.

JUNIO 2025

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo a la tercera modificación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 40A-1 del área A40-A del Plan General de Ordenación Urbana de Bergara (que afecta a las parcelas P5 y A) ha sido aprobado definitivamente mediante Decreto de Alcaldía de 25 de septiembre de 2025.

Diligenciado en Bergara, a 1 de octubre de 2025
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Bergarako Udala

Eginbidea: Bergarako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko 40A Areako 40A-1 exekuzio unitateko Birpartzelazio Proiektuaren (P5 eta A partzelei eragiten diena) behi betiko onarpena jaso duela Alkateak 2025eko irailaren 25ean emandako dekretuaren bidez.

Bergaran diligentziatua, 2025eko urriaren 1ean

Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

SINAf29a6958-5ee2-4e10-8596-108a92fd5185

3ª MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 40a-1 DEL ÁREA A-40a DE BERGARA REFERIDA A LAS PARCELAS "P.5" Y "A"

1. OBJETO Y ANTECEDENTES

La ordenación de la parcela "P.5" de la UE 40a-1 viene establecida en la 2ª Modificación del PGOU de Bergara aprobado definitivamente con fecha 2-11-2021 (BOG 12-1-2022).

El citado documento viene a incrementar la edificabilidad en el ámbito a-40a y altera las determinaciones que para la parcela "P.5" venían establecidas por la 2ª Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana aprobada el 30-5-2016 (BOG 9-6-2016).

Con fecha 28-3-2022 (BOG 8-4-2022) se aprobó la "Cuarta Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana de la Unidad de Ejecución 40-a" que no afecta a la parcela "P.5" sino tan solo a la parcela 4.2, que se obtiene por subdivisión de la parcela "P.4".

La parcela "P.5" según la Modificación del PGOU (2ª Modificación) de 2021 tiene una superficie de 815 m² con una edificabilidad de 3.748 m²/t de uso de vivienda (36 viviendas libres) y 221 m²/t de garajes, 185 m²/t comercial y 300 m²/t de portales y anejos en planta de semisótano, y 815 m²/t de garaje en planta de sótano.

Sin embargo en el Registro de la Propiedad la reseñada parcela figura con una descripción diferente, toda vez que los datos que constan derivan del documento 1ª Modificación del Proyecto de Reparcelación aprobado el 31-5-2016 (y posterior Documento de Subsanación de 2017) que recoge las previsiones de la 2ª Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado el 30-5-2016, y por tanto no se corresponde con las determinaciones de la 2ª Modificación del Plan General de Ordenación Urbana aprobada el 29-11-2021 (BOG 12-1-2022).

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo a la tercera modificación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 40A-1 del área A40-A del Plan General de Ordenación Urbana de Bergara (que afecta a las parcelas P5 y A) ha sido aprobado definitivamente mediante Decreto de Alcaldía de 25 de septiembre de 2025.

Diligenciado en Bergara, a 1 de octubre de 2025
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Bergarako Udala

Eginbidea: Bergarako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko 40A Areako 40A-1 exekuzio unitateko Birpartzelazio Proiektuaren (P5 eta A partzelei eragiten diena) behi betiko onarpena jaso duela Alkateak 2025eko irailaren 25ean emandako dekretuaren bidez.

Bergaran diligentziatua, 2025eko urriaren 1ean

Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

SINAf29a6958-5ee2-4e10-8596-108a92fd5185

El presente documento tiene por finalidad adecuar la realidad registral a las determinaciones urbanísticas vigentes, que vienen a ser las contenidas en la 2ª Modificación del PGOU de 29-11-2021 (BOG 12-1-2022).

Además se aprovecha el expediente para configurar un complejo inmobiliario compuesto por tres fincas especiales de atribución privativa en la parcela "P5", una la correspondiente a la totalidad del sótano, otra correspondiente al semisótano, planta baja y plantas altas del portal 1, y la última, la correspondiente al semisótano, planta baja y plantas altas del portal 2, con la finalidad de ejecutar la obra de construcción en 2 fases. La 1ª fase el sótano y todo el portal 1 (con su semisótano) y la 2ª fase el portal 2 (con su semisótano).

La Modificación afecta también a la parcela "A", de dominio y uso público, porque el incremento de 43 m² en la parcela "P5" se efectúa a consta de la parcela "A" que se reduce en igual superficie.

La parcela "P5" es propiedad de URARTETXE S.L. y la parcela "A" es propiedad del Ayuntamiento como dominio y uso público (viales, aceras, espacios libres).

2. DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS "P.5" y "A" EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

2.1. PARCELA "P.5" INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

La parcela "P`5" (Registral nº 26381, al Tomo 1529, Libro 412, Folio 203) tiene la siguiente descripción:

***"DESCRIPCIÓN**: Finca urbana señalada con la referencia "P5" de la relación de parcelas resultantes de la 1ª Modificación Proyecto de Reparcelación de la UE 40ª-1 del Área A-40 del PGOU de Bergara. Parcela residencial colectiva en parcela, tiene una superficie de SETECIENTOS SETENTA Y DOS METROS*

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo a la tercera modificación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 40A-1 del área A40-A del Plan General de Ordenación Urbana de Bergara (que afecta a las parcelas P5 y A) ha sido aprobado definitivamente mediante Decreto de Alcaldía de 25 de septiembre de 2025.

Diligenciado en Bergara, a 1 de octubre de 2025
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Eginbidea: Bergarako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko 40A Areako 40A-1 exekuzio unitateko Birpartzelazio Proiektuaren (P5 eta A partzelei eragiten diena) behi betiko onarpena jaso duela Alkateak 2025eko irailaren 25ean emandako dekretuaren bidez.

Bergaran diligentziatua, 2025eko urriaren 1ean

Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

SINAf29a6958-5ee2-4e10-8596-108a92fd5185

CUADRADOS. Es una parcela indivisible, se posibilita la construcción de un único edificio de viviendas con posibilidades de distribución con distintos portales. Tiene una edificabilidad sobre rasante de 3.179 m² de techo destinado a vivienda de venta libre, se posibilita un total de 29 viviendas. El perfil de la edificación a construir es de planta sótano y semisótano con un total de 1.425 m² de techo destinado a garaje, portales y anejos de vivienda y 120 m² de techo destinados a local comercial en planta semisótano, planta baja y 5 plantas altas (PS/SS/PB/5PA). Sus linderos con: Norte, parcela residencial "P6". Sur, parcela residencial "P4" (DP-4 plaza pública). Este: parcela residencial "P4". Oeste: Parcela "A" de dominio público destinada a viales, aceras y espacios libres. ***NORMAS URBANÍSTICAS*** *Los derechos y obligaciones inherentes a la titularidad de esta parcela se ejercerán o soportarán dentro de los límites fijados en las especificaciones de la 2ª Modificación del Plan Especial de la UE 40 A-1 del Área A-40" del PGOU de Bergara aprobado definitivamente el 30 de mayo de 2016 (BOG 9-6-2016).*

TITULARES ACTUALES*:*

Nombre:	*URARTETXE S.L.*
DNI/NIF	*C.I.F. B20877957*

Naturaleza Derecho:	*Propiedad*
Participación:	*Totalidad de la finca*
Título:	*Reparcelación*
Fecha del título:	*09-01-2017*
Autoridad:	*Mª Concepción Ugalde Izeta de Bergara*
Inscripción:	*1ª de fecha 30-3-2017*

CARGAS

Por procedencia de la "P5" finca registral 23897: Inventariada la finca 3557 como suelo potencialmente contaminado a los efectos del art. 8 D.9/2005 de 14 de enero según nota marginal de la inscripción 29ª extendida con fecha 31 de

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo a la tercera modificación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 40A-1 del área A40-A del Plan General de Ordenación Urbana de Bergara (que afecta a las parcelas P5 y A) ha sido aprobado definitivamente mediante Decreto de Alcaldía de 25 de septiembre de 2025.

Diligenciado en Bergara, a 1 de octubre de 2025
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Bergarako Udala

Eginbidea: Bergarako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko 40A Areako 40A-1 exekuzio unitateko Birpartzelazio Proiektuaren (P5 eta A partzelei eragiten diena) behi betiko onarpena jaso duela Alkateak 2025eko irailaren 25ean emandako dekretuaren bidez.

Bergaran diligentziatua, 2025eko urriaren 1ean

Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

SINAf29a6958-5ee2-4e10-8596-108a92fd5185

enero de 2008. Expedida Certificación de Cargas de la finca 3557 con fecha 17 de febrero de 2009, a efectos de haberse iniciado procedimiento para la declaración de calidad de suelo de la finca de este número, como consta en la nota marginal de la inscripción 29ª, de la finca 23893, al folio 143 del libro 356.

Tiene una servidumbre pasiva en su planta de sótano para acceso de vehículos a favor de las parcelas P1, P2, P3, P4 y P6. Además tiene una servidumbre activa para acceso de vehículos a través de las plantas de sótano de esas mismas parcelas. Constituidas en virtud de la modificación del Proyecto de Reparcelación de Propietario Único de la U.E. 40a-1 del Área A40 del PGOU de Bergara, y de certificación expedida por la Secretaría del Ayuntamiento de Bergara doña María Concepción Ugalde Izeta el día veintiocho de febrero de dos mil diecisiete. Inscrito el treinta de marzo de dos mil diecisiete."

2.2. PARCELA "A" INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

La parcela "A" (Registral nº 26382 al Tomo 1529, Libro 412, Folio 206) tiene la siguiente descripción:

***"DESCRIPCIÓN**: Finca urbana señalada con la referencia "A" de la relación de parcelas resultantes de la 1ª Modificación Proyecto de Reparcelación de la UE 40ª-1 del Área A-40 del PGOU de Bergara. Parcela de dominio público destinada a viales, aceras y espacios libres. Tiene una superficie de NUEVE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS. Sus linderos son: Norte: límite de la unidad de ejecución. Sur: límite de la unidad de ejecución y parcela "B" destinada a sistema general ferroviario. Este y Oeste: límite con la unidad de ejecución. Además internamente limita con todas las parcelas ("P1", "P2", "P3", "P4", "P5", "P6" y "P7").*

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo a la tercera modificación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 40A-1 del área A40-A del Plan General de Ordenación Urbana de Bergara (que afecta a las parcelas P5 y A) ha sido aprobado definitivamente mediante Decreto de Alcaldía de 25 de septiembre de 2025.

Diligenciado en Bergara, a 1 de octubre de 2025
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Bergarako Udala

Eginbidea: Bergarako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko 40A Areako 40A-1 exekuzio unitateko Birpartzelazio Proiektuaren (P5 eta A partzelei eragiten diena) behi betiko onarpena jaso duela Alkateak 2025eko irailaren 25ean emandako dekretuaren bidez.

Bergaran diligentziatua, 2025eko urriaren 1ean

Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

SINAf29a6958-5ee2-4e10-8596-108a92fd5185

TITULARES ACTUALES:

Nombre:	*AYUNTAMIENTO DE BERGARA*
DNI/NIF	*C.I.F. p2007900*

Naturaleza Derecho:	*Propiedad*
Participación:	*Totalidad de esta finca*
Título:	*Reparcelación*
Fecha del título:	*09-01-2017*
Autoridad:	*Mª Concepción Ugalde Izeta (de Bergara)*
Inscripción:	*1ª de fecha 30-3-2017*

CARGAS

Por procedencia: Inventariada la finca 3557 como suelo potencialmente contaminado a los efectos del art. 8 D.9/2005 de 14 de enero según nota marginal de la inscripción 29ª extendida con fecha 31 de enero de 2008. Expedida Certificación de Cargas de la finca 3557 con fecha 17 de febrero de 2009, a efectos de haberse iniciado el procedimiento para la declaración de calidad de suelo de la finca de este número, como consta en la nota marginal de la inscripción 29ª, de la finca 23893, al folio 143 del libro 356."

3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS ACTUALIZADAS DE LA PARCELA "P.5"

Según la 2ª Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Bergara aprobado el 29-11-2021 (BOG 12-1-2022) las determinaciones (superficie, edificabilidad, perfil, etc…) son las siguientes, que no coinciden con los datos que figuran según la 2ª Modificación del Proyecto de Reparcelación aprobado el 31-5-2016 e inscrita según certificación administrativa expedida el 28-2-2017 tras la Subsanación de 20-12-2016 y la Rectificación del documento de subsanación de 21-2-2017.

SINAf29a6958-5ee2-4e10-8596-108a92fd5185

Eginbidea: Bergarako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko 40A Areako 40A-1 exekuzio unitateko Birpartzelazio Proiektuaren hirugarren aldaketaren (P5 eta A partzelei eragiten diena) behi betiko onarpena jaso duela Alkateak 2025eko irailaren 25ean emandako dekretuaren bidez.

Bergaran diligentziatua, 2025eko urriaren 1ean

Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

Bergarako Udala

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo a la tercera modificación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 40A-1 del área A40-A del Plan General de Ordenación Urbana de Bergara (que afecta a las parcelas P5 y A) ha sido aprobado definitivamente mediante Decreto de Alcaldía de 25 de septiembre de 2025.

Diligenciado en Bergara, a 1 de octubre de 2025
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo a la tercera modificación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 40A-1 del área A40-A del Plan General de Ordenación Urbana de Bergara (que afecta a las parcelas P5 y A) ha sido aprobado definitivamente mediante Decreto de Alcaldía de 25 de septiembre de 2025.

Diligenciado en Bergara, a 1 de octubre de 2025
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Eginbidea: Bergarako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko 40A Areako 40A-1 exekuzio unitateko Birpartzelazio Proiektuaren (P5 eta A partzelei eragiten diena) behi betiko onarpena jaso duela Alkateak 2025eko irailaren 25ean emandako dekretuaren bidez.

Bergaran diligentziatua, 2025eko urriaren 1ean

Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

SINAf29a6958-5ee2-4e10-8596-108a92fd5185

PARCELA “P.5”

Descripción: Constituye una parcela indivisible. Su superficie total es de 815 m². Se posibilita en la misma la construcción de un único edificio con posibilidades de distribución con distintos portales y núcleos de comunicación vertical, con las siguientes características.

USOS EN LAS PLANTAS: Planta sótano: Garajes y trasteros.

Planta Semisótano: Garajes, trasteros, comercial, portales y anejos a las viviendas.

Planta Baja: Viviendas Libres.

Plantas Altas: Viviendas Libres.

El Proyecto de Reparcelación establecerá las servidumbres entre las parcelas colindantes necesarias para garantizar el acceso peatonal y de vehículos a los garajes y a la distribución de las redes de instalaciones. Asimismo se establecerán las servidumbres de los espacios de dominio privado pero uso público que se generan en las plazas públicas que gravitan sobre las plantas de garaje (Complejo Inmobiliario).

PERFIL DE LA EDIFICACIÓN: Sótano, semisótano, planta baja, 4 plantas altas, y planta ático.

SUPERFICIES EDIFICABLES PLANTAS

Planta Sótano ..... 815 m²

Planta Semisótano garajes ..... 221 m²

Planta Semisótano comercial ..... 185 m²

Planta Semisótano portales y anejos ..... 300 m²

Planta Baja y Plantas Altas Vivienda ..... 3.748 m²

NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS: 36 Viviendas Libres.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo a la tercera modificación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 40A-1 del área A40-A del Plan General de Ordenación Urbana de Bergara (que afecta a las parcelas P5 y A) ha sido aprobado definitivamente mediante Decreto de Alcaldía de 25 de septiembre de 2025.

Diligenciado en Bergara, a 1 de octubre de 2025
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Eginbidea: Bergarako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko 40A Areako 40A-1 exekuzio unitateko Birpartzelazio Proiektuaren hirugarren aldaketari (P5 eta A partzelei eragiten diena) behin betiko onarpena jaso duela Alkateak 2025eko irailaren 25ean emandako dekretuaren bidez.

Bergaran diligentziatua, 2025eko urriaren 1ean
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

SINAf29a6958-5ee2-4e10-8596-108a92fd5185

SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE RESIDENCIAL: 3.748 m². No se permitirá la utilización de los espacios bajo cubierta con uso de vivienda.

DOTACIÓN MÍNIMA APARCAMIENTO SUBTERRÁNEOS: 1,5 Plazas/Vivienda. Dado que las plantas de sótano y semisótano de las distintas parcelas están comunicadas de forma que resulta un espacio único, el estándar señalado deberá cumplimentarse para todas las parcelas con planta de sótano y semisótano común.

4. MODIFICACIONES QUE SE PRODUCEN EN LAS PARCELAS "P.5" Y "A"

La modificación en la parcela "P.5" es que corrige su superficie, que se incrementa de 772 m² que figura en el Registro como consecuencia de la inscripción de la 1ª Modificación del Proyecto de Reparcelación ajustada a la 2ª Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana aprobada el 30-5-2016, pasando a tener 815 m², que es la superficie que le asigna la 2ª Modificación del Plan General de Ordenación Urbana aprobado el 29-11-2022 (BOG 12-1-2022).

Además de la superficie la parcela incrementa la edificabilidad sobre rasante destinada a vivienda, pasando de 3.179 m²/t a 3.748 m²/t, con un pequeño incremento de la edificabilidad comercial en semisótano pasando de 120 m²/t a 185 m²/t.

La corrección que soporta la parcela "A" es la de perder 43 m² que son los que incrementa la parcela "P.5" para pasar de 772 m² a 815 m².

Por tanto la parcela "A" pasa de 9.958 m² a 9.915 m².

Toda vez que se quiere desarrollar la parcela "P5" en 2 fases, se configura la misma en complejo inmobiliario compuesto por 3 fincas especiales de atribución privativa al amparo de lo dispuesto en el art. 26 del R.D. 7/2015 y Ley de Propiedad Horizontal, una

correspondiente a la totalidad del sótano (Derecho de Subedificación DS-0), otra correspondiente al semisótano, planta baja y plantas altas del portal 1 (Derecho de Sobreedificación DE-1) y la tercera la correspondiente a la planta de semisótano, planta baja y plantas altas del portal 2 (Derecho de Sobreedificación DE-2).

Se mantienen las servidumbres que gravan la parcela “P5”. La parcela no tiene cargas hipotecarias.

5. TRAMITACIÓN

La tramitación que afecta tan solo a las parcelas “P5” y “A” se limitará a la aprobación inicial de la presente Modificación del Proyecto de Reparcelación, exposición al público por plazo de 20 días y aprobación definitiva.

En Donostia/San Sebastián, junio 2025

Por el Equipo Redactor

Por la Propiedad URARTETXE S.L.

Fdo.: José Mª Abad Urruzola

Fdo.:

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo a la tercera modificación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 40A-1 del área A40-A del Plan General de Ordenación Urbana de Bergara (que afecta a las parcelas P5 y A) ha sido aprobado definitivamente mediante Decreto de Alcaldía de 25 de septiembre de 2025.

Diligenciado en Bergara, a 1 de octubre de 2025
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Bergarako Udala

Eginbidea: Bergarako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko 40A Areako 40A-1 exekuzio unitateko Birpartzelazio Proiektuaren (P5 eta A partzelei eragiten diena) behi betiko onarpena jaso duela Alkateak 2025eko irailaren 25ean emandako dekretuaren bidez.

Bergaran diligentziatua, 2025eko urriaren 1ean

Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

SINAf29a6958-5ee2-4e10-8596-108a92fd5185

SINAf29a6958-5ee2-4e10-859c-108a92fd5185

Eginbidea: Bergarako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko 40A Areako 40A-1 exekuzio unitateko Birpartzelazio Proiektuaren [illegible] (P5 eta A partzelei eragiten diena) behi betiko onarpena jaso duela Alkateak 2025eko irailaren 25ean emandako dekretuaren bidez.

Bergaran diligentziatua, 2025eko urriaren 1ean

Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

Bergarako Udala

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo a la tercera modificación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 40A-1 del área A40-A del Plan General de Ordenación Urbana de Bergara (que afecta a las parcelas P5 y A) ha sido aprobado definitivamente mediante Decreto de Alcaldía de 25 de septiembre de 2025.

Diligenciado en Bergara, a 1 de octubre de 2025
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

ANEXO I

PARCELAS INSCRITAS QUE SON OBJETO DE MODIFICACIÓN

Eginbidea: Bergarako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko 40A Areako 40A-1 exekuzio unitateko Birpartzelazio Proiektuaren (P5 eta A partzelei eragiten diena) behi betiko onarpena jaso duela Alkateak 2025eko irailaren 25ean emandako dekretuaren bidez.

Bergaran diligentziatua, 2025eko urriaren 1ean

Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

SINAf29a6958:5ec2:4e10:8596:108a92fd5185

Bergarako Udala

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo a la tercera modificación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 40A-1 del área A40-A del Plan General de Ordenación Urbana de Bergara (que afecta a las parcelas P5 y A) ha sido aprobado definitivamente mediante Decreto de Alcaldía de 25 de septiembre de 2025.

Diligenciado en Bergara, a 1 de octubre de 2025
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

PARCELA "P.5"

INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

La parcela "P`5" (Registral nº 26381, al Tomo 1529, Libro 412, Folio 203) tiene la siguiente descripción:

"DESCRIPCIÓN: Finca urbana señalada con la referencia "P5" de la relación de parcelas resultantes de la 1ª Modificación Proyecto de Reparcelación de la UE 40ª-1 del Área A-40 del PGOU de Bergara. Parcela residencial colectiva en parcela, tiene una superficie de SETECIENTOS SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS. Es una parcela indivisible, se posibilita la construcción de un único edificio de viviendas con posibilidades de distribución con distintos portales. Tiene una edificabilidad sobre rasante de 3.179 m² de techo destinado a vivienda de venta libre, se posibilita un total de 29 viviendas. El perfil de la edificación a construir es de planta sótano y semisótano con un total de 1.425 m² de techo destinado a garaje, portales y anejos de vivienda y 120 m² de techo destinados a local comercial en planta semisótano, planta baja y 5 plantas altas (PS/SS/PB/5PA). Sus linderos con: Norte, parcela residencial "P6". Sur, parcela residencial "P4" (DP-4 plaza pública). Este: parcela residencial "P4". Oeste: Parcela "A" de dominio público destinada a viales, aceras y espacios libres. **NORMAS URBANÍSTICAS** Los derechos y obligaciones inherentes a la titularidad de esta parcela se ejercerán o soportarán dentro de los límites fijados en las especificaciones de la 2ª Modificación del Plan Especial de la UE 40 A-1 del Área A-40" del PGOU de Bergara aprobado definitivamente el 30 de mayo de 2016 (BOG 9-6-2016).

TITULARES ACTUALES:

Nombre:	URARTETXE S.L.
DNI/NIF	C.I.F. B20877957
Naturaleza Derecho:	Propiedad

Eginbidea: Bergarako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko 40A Arearako 40A-1 exekuzio unitateko Birpartzelazio Proiektuaren (P5 eta A partzelei eragiten diena) behi betiko onarpena jaso duela Alkateak 2025eko irailaren 25ean emandako dekretuaren bidez.

Bergaran diligentziatua, 2025eko urriaren 1ean

Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

SINAf29a6958-5ee2-4e10-8596-108a92fd5185

Bergarako Udala

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo a la tercera modificación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 40A-1 del área A40-A del Plan General de Ordenación Urbana de Bergara (que afecta a las parcelas P5 y A) ha sido aprobado definitivamente mediante Decreto de Alcaldía de 25 de septiembre de 2025.

Diligenciado en Bergara, a 1 de octubre de 2025
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Participación:	Totalidad de la finca
Título:	Reparcelación
Fecha del título:	09-01-2017
Autoridad:	Mª Concepción Ugalde Izeta de Bergara
Inscripción:	1ª de fecha 30-3-2017

CARGAS

Por procedencia de la finca nº 3557 de BERGARA inscripción mrgª Tomo: 1326, Libro 356, Folio 143, de fecha 31 de Enero de 2008:

Por procedencia de la "P5" finca registral 23897: Inventariada la finca 3557 como suelo potencialmente contaminado a los efectos del art. 8 D.9/2005 de 14 de enero según nota marginal de la inscripción 29ª extendida con fecha 31 de enero de 2008. Expedida Certificación de Cargas de la finca 3557 con fecha 17 de febrero de 2009, a efectos de haberse iniciado procedimiento para la declaración de calidad de suelo de la finca de este número, como consta en la nota marginal de la inscripción 29ª, de la finca 23893, al folio 143 del libro 356.

Tiene una servidumbre pasiva en su planta de sótano para acceso de vehículos a favor de las parcelas P1, P2, P3, P4 y P6. Además tiene una servidumbre activa para acceso de vehículos a través de las plantas de sótano de esas mismas parcelas. Constituidas en virtud de la modificación del Proyecto de Reparcelación de Propietario Único de la U.E. 40a-1 del Área A40 del PGOU de Bergara, y de certificación expedida por la Secretaría del Ayuntamiento de Bergara doña María Concepción Ugalde Izeta el día veintiocho de febrero de dos mil diecisiete. Inscrito el treinta de marzo de dos mil diecisiete."

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo a la tercera modificación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 40A-1 del área A40-A del Plan General de Ordenación Urbana de Bergara (que afecta a las parcelas P5 y A) ha sido aprobado definitivamente mediante Decreto de Alcaldía de 25 de septiembre de 2025.

Diligenciado en Bergara, a 1 de octubre de 2025
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Bergarako Udala

Eginbidea: Bergarako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko 40A Areako 40A-1 exekuzio unitateko Birpartzelazio Proiektuaren (P5 eta A partzelei eragiten diena) behi betiko onarpena jaso duela Alkateak 2025eko irailaren 25ean emandako dekretuaren bidez.

Bergaran diligentziatua, 2025eko urriaren 1ean

Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

SINAf29a6958-5ee2-4e10-8596-108a92fd5185

PARCELA "A"

INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

La parcela "A" (Registral nº 26382 al Tomo 1529, Libro 412, Folio 206) tiene la siguiente descripción:

"DESCRIPCIÓN: Finca urbana señalada con la referencia "A" de la relación de parcelas resultantes de la 1ª Modificación Proyecto de Reparcelación de la UE 40ª-1 del Área A-40 del PGOU de Bergara. Parcela de dominio público destinada a viales, aceras y espacios libres. Tiene una superficie de NUEVE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS. Sus linderos son: Norte: límite de la unidad de ejecución. Sur: límite de la unidad de ejecución y parcela "B" destinada a sistema general ferroviario. Este y Oeste: límite con la unidad de ejecución. Además internamente limita con todas las parcelas ("P1", "P2", "P3", "P4", "P5", "P6" y "P7").

TITULARES ACTUALES:

Nombre:	AYUNTAMIENTO DE BERGARA
DNI/NIF	C.I.F. p2007900
Naturaleza Derecho:	Propiedad
Participación:	Totalidad de esta finca
Título:	Reparcelación
Fecha del título:	09-01-2017
Autoridad:	Mª Concepción Ugalde Izeta (de Bergara)
Inscripción:	1ª de fecha 30-3-2017

CARGAS

Por procedencia: Inventariada la finca 3557 como suelo potencialmente contaminado a los efectos del art. 8 D.9/2005 de 14 de enero según nota marginal de la inscripción 29ª extendida con fecha 31 de enero de 2008. Expedida Certificación de Cargas de la finca

SINAf29a6958-5ee2-4e10-8596-108a92fd5185

Eginbidea: Bergarako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko 40A Areako 40A-1 exekuzio unitateko Birpartzelazio Proiektuaren bigarren aldaketaren behin betiko onarpena (P5 eta A partzelei eragiten diena) behi betiko onarpena jaso duela Alkateak 2025eko irailaren 25ean emandako dekretuaren bidez.

Bergaran diligentziatua, 2025eko urriaren 1ean

Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

Bergarako Udala

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo a la tercera modificación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 40A-1 del área A40-A del Plan General de Ordenación Urbana de Bergara (que afecta a las parcelas P5 y A) ha sido aprobado definitivamente mediante Decreto de Alcaldía de 25 de septiembre de 2025.

Diligenciado en Bergara, a 1 de octubre de 2025
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

3557 con fecha 17 de febrero de 2009, a efectos de haberse iniciado el procedimiento para la declaración de calidad de suelo de la finca de este número, como consta en la nota marginal de la inscripción 29ª, de la finca 23893, al folio 143 del libro 356.”

SINAf29a6958-5ee2-4e10-859c-108a92fd5185

Eginbidea: Bergarako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko 40A Areako 40A-1 exekuzio unitateko Birpartzelazio Proiektuaren [illegible] (P5 eta A partzelei eragiten diena) behi betiko onarpena jaso duela Alkateak 2025eko irailaren 25ean emandako dekretuaren bidez.

Bergaran diligentziatua, 2025eko urriaren 1ean

Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

Bergarako Udala

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo a la tercera modificación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 40A-1 del área A40-A del Plan General de Ordenación Urbana de Bergara (que afecta a las parcelas P5 y A) ha sido aprobado definitivamente mediante Decreto de Alcaldía de 25 de septiembre de 2025.

Diligenciado en Bergara, a 1 de octubre de 2025
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

ANEXO II

PARCELAS RESULTANTES MODIFICADAS

SINAf29a6958-5ee2-4e10-8596-108a92fd5185

Eginbidea: Bergarako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko 40A Areako 40A-1 exekuzio unitateko Birpartzelazio Proiektuaren hirugarren aldaketa (P5 eta A partzelei eragiten diena) behi betiko onarpena jaso duela Alkateak 2025eko irailaren 25ean emandako dekretuaren bidez.

Bergaran diligentziatua, 2025eko urriaren 1ean

Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

Bergarako Udala

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo a la tercera modificación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 40A-1 del área A40-A del Plan General de Ordenación Urbana de Bergara (que afecta a las parcelas P5 y A) ha sido aprobado definitivamente mediante Decreto de Alcaldía de 25 de septiembre de 2025.

Diligenciado en Bergara, a 1 de octubre de 2025
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

PARCELAS MODIFICADAS

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo a la tercera modificación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 40A-1 del área A40-A del Plan General de Ordenación Urbana de Bergara (que afecta a las parcelas P5 y A) ha sido aprobado definitivamente mediante Decreto de Alcaldía de 25 de septiembre de 2025.

Diligenciado en Bergara, a 1 de octubre de 2025
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Eginbidea: Bergarako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko 40A Areako 40A-1 exekuzio unitateko Birpartzelazio Proiektuaren (P5 eta A partzelei eragiten diena) behi betiko onarpena jaso duela Alkateak 2025eko irailaren 25ean emandako dekretuaren bidez.

Bergaran diligentziatua, 2025eko urriaren 1ean

Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

SINAf29a6958-5ee2-4e10-8596-108a92fd5185

PARCELA P.5

(Registral nº 26381, al Tomo 1529, Libro 412, Folio 203)

Esta parcela no es objeto de nueva adjudicación si bien modifica levemente su superficie y su edificabilidad y se configura en COMPLEJO INMOBILIARIO.

DESCRIPCIÓN URBANA. Finca urbana señalada con la referencia "P.5" de la relación de parcelas resultantes de la 2ª Modificación del Proyecto de Reparcelación de la UE 40a-1 del Área A-40 del PGOU de Bergara. Parcela "residencial colectiva en parcela", tiene una superficie de OCHOCIENTOS QUINCE METROS CUADRADOS (815 m²). Es una parcela indivisible.

Tiene una edificabilidad sobre rasante destinada a uso residencial de 3.748 m²/t, (planta baja y plantas altas) 706 m²/t en planta semisótano (comercial, portales y anejos viviendas) y 815 m²/t en sótano (garaje) con un perfil de sótano, semisótano, planta baja y 5 plantas altas.

Bajo rasante a la cota (+)134 m. aproximadamente se configura el Derecho de Subedificación DS-0 con una superficie de 815 m² y una planta, destinada a garajes.

Sobre rasante, a la cota (+) 137,10 m. se configuran 2 Derechos de Sobreedificación, DE-1 y DE-2, correspondiendo a 2 bloques con sendos portales. En el lindero norte de la parcela y configurando parte de la cubierta, a la rasante (+)137,10 de la planta sótano, subparcela DS-0, se delimita sobre rasante una zona sin edificación destinada a paso público peatonal con una superficie aproximada de 119,50 m2.

Sus linderos son: Norte, parcela residencial "P.6"; Sur, parcela residencial "P.4" (DP-4 plaza pública); Este, parcela residencial "P.4"; y Oeste, parcela "A" de dominio público destinada a viales, aceras y espacios libres.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo a la tercera modificación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 40A-1 del área A40-A del Plan General de Ordenación Urbana de Bergara (que afecta a las parcelas P5 y A) ha sido aprobado definitivamente mediante Decreto de Alcaldía de 25 de septiembre de 2025.

Diligenciado en Bergara, a 1 de octubre de 2025
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Bergarako Udala

Eginbidea: Bergarako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko 40A Areako 40A-1 exekuzio unitateko Birpartzelazio Proiektuaren (P5 eta A partzelei eragiten diena) behi betiko onarpena jaso duela Alkateak 2025eko irailaren 25ean emandako dekretuaren bidez.

Bergaran diligentziatua, 2025eko urriaren 1ean

Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

SINAf29a6958-5ee2-4e10-8596-108a92fd5185

Se ha configurado esta parcela al amparo de lo dispuesto en el art. 24-1-b) de la Ley de Propiedad Horizontal y art. 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, como COMPLEJO INMOBILIARIO compuesto por 3 fincas especiales de atribución privativa toda vez que las 3 fincas comparten elementos estructurales, en concreto tienen como elemento común el forjado a la rasante aproximada (+) 137,10 m. en cuya cara superior, en una superficie respectiva de 352,55 m² y 342,95 m², pueden construirse sendos edificios (DE-1 y DE-2) con perfil de planta de semisótano, planta baja y 5 plantas altas.

Bajo la rasante (+)137,10 m. se puede construir un sótano DS-0, ocupando la totalidad de la superficie de la parcela, si bien parte de dicha superficie 103,82 m² está ocupada por la rampa de acceso al sótano, que parte de la cota (+)137,10 m. y desciende a la cota de sótano, (+)134 m. aproximadamente.

Se solicita expresamente a la Sra. Registradora la apertura de folio independiente para cada una de las fincas especiales de atribución privativa.

El Complejo Inmobiliario queda constituido por los siguientes elementos:

A) <u>Finca especial de atribución privativa o subparcela DS-0 (Derecho de Subedificación)</u>

Subparcela de uso de garaje, con una superficie de 815 m² bajo rasante, por debajo de la cota (+)137,10 m. Su perfil edificatorio es de una planta de sótano y el acceso rodado se efectúa desde la cota (+)137,10 m. a través de una rampa que desciende a la cota de la planta de sótano (+)134 m.

Sus linderos coinciden con los de la parcela “P.5”.

Tiene una cuota en el complejo inmobiliario del 2,10%.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo a la tercera modificación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 40A-1 del área A40-A del Plan General de Ordenación Urbana de Bergara (que afecta a las parcelas P5 y A) ha sido aprobado definitivamente mediante Decreto de Alcaldía de 25 de septiembre de 2025.

Diligenciado en Bergara, a 1 de octubre de 2025
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Bergarako Udala

Eginbidea: Bergarako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko 40A Areako 40A-1 exekuzio unitateko Birpartzelazio Proiektuaren (P5 eta A partzelei eragiten diena) behi betiko onarpena jaso duela Alkateak 2025eko irailaren 25ean emandako dekretuaren bidez.

Bergaran diligentziatua, 2025eko urriaren 1ean

Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

SINAf29a6958-5ee2-4e10-8596-108a92fd5185

No es objeto de nueva adjudicación, se mantiene la existente a favor de:

100% URARTETXE S.L.

B) <u>Finca especial de atribución privativa o subparcela DE-1</u>

Subparcela a la cota (+)137,10 m. con uso de anejos de vivienda de planta baja, trasteros, portal y cuartos auxiliares y superficie exterior, en planta de semisótano, y uso de vivienda en planta baja y 5 plantas altas. Tiene una superficie de 352,55 m² y una edificabilidad de 352,55 m²/t en planta de semisótano, destinada a anejos de vivienda de planta baja (107,83 m²/t), trasteros (80,64 m²/t), portal y cuartos auxiliares (145,52 m²/t) y superficie exterior (18,56 m²). La planta baja y las 5 plantas altas se destinan a usos residenciales con una edificabilidad de 1.886 m²/t.

Sus linderos son: Norte, Subparcela DE-2; Sur, Parcela Residencial "P4" (DP-4 plaza pública); Este, Parcela Residencial "P4"; y Oeste, Parcela "A" de dominio público destinada a viales, aceras y espacios libres.

Tiene una cuota en el complejo inmobiliario del 49,12%.

No es objeto de nueva adjudicación, se mantiene la existente a favor de:

100% URARTETXE S.L.

C) <u>Finca especial de atribución privativa o subparcela DE-2</u>

Subparcela a la cota (+)137,10 m. con uso de anejos de vivienda de planta baja, trasteros, rampa de garaje, portal y usos auxiliares y superficie exterior, en planta de semisótano, y uso de vivienda en planta baja y 5 plantas altas. Tiene una superficie de 342,95 m² y una edificabilidad de 342,95 m²/t en planta de semisótano, destinada a anejos de vivienda de planta baja (49,78 m²/t), trasteros (29,17 m²/t), rampa de

Eginbidea: Bergarako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko 40A Areako 40A-1 exekuzio unitateko Birpartzelazio Proiektuaren Bergarako Udala (P5 eta A partzelei eragiten diena) behi betiko onarpena jaso duela Alkateak 2025eko irailaren 25ean emandako dekretuaren bidez.
Bergaran diligentziatua, 2025eko urriaren lean
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK
SINAf29a6958-5ee2-4e10-8596-108a92fd5185
Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo a la tercera modificación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 40A-1 del área A40-A del Plan General de Ordenación Urbana de Bergara (que afecta a las parcelas P5 y A) ha sido aprobado definitivamente mediante Decreto de Alcaldía de 25 de septiembre de 2025.
Diligenciado en Bergara, a 1 de octubre de 2025
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

garaje (103,82 m²), portal y cuartos auxiliares (142,13 m²/t) y superficie exterior (18,05 m²). La planta baja y las plantas altas se destinan a usos residenciales con una edificabilidad de 1.862 m²/t.

Sus linderos son: Norte, Subparcela DS-0; Sur, Subparcela DE-1; Este, Parcela Residencial "P4"; y Oeste, Parcela "A" de dominio público destinada a viales, aceras y espacios libres.

Tiene una cuota en el complejo inmobiliario de 48,78%.

No es objeto de nueva adjudicación, se mantiene la existente a favor de:

100% URARTETXE S.L.

NORMAS URBANÍSTICAS

Los derechos y obligaciones inherentes a la titularidad de esta parcela se ejercerán o soportarán dentro de los límites fijados en las determinaciones de la 2ª Modificación del PGOU de Bergara aprobada definitivamente el 2-11-2021 (BOG 12-1-2022).

CARGAS

Por procedencia de la finca nº 3557 de BERGARA inscripción mrgª Tomo: 1326, Libro 356, Folio 143, de fecha 31 de Enero de 2008:

Por procedencia de la "P5" finca registral 23897: Inventariada la finca 3557 como suelo potencialmente contaminado a los efectos del art. 8 D.9/2005 de 14 de enero según nota marginal de la inscripción 29ª extendida con fecha 31 de enero de 2008. Expedida Certificación de Cargas de la finca 3557 con fecha 17 de febrero de 2009, a efectos de haberse iniciado procedimiento para la declaración de calidad de suelo de la finca de este

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo a la tercera modificación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 40A-1 del área A40-A del Plan General de Ordenación Urbana de Bergara (que afecta a las parcelas P5 y A) ha sido aprobado definitivamente mediante Decreto de Alcaldía de 25 de septiembre de 2025.

Diligenciado en Bergara, a 1 de octubre de 2025
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Eginbidea: Bergarako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko 40A Areako 40A-1 exekuzio unitateko Birpartzelazio Proiektuaren (P5 eta A partzelei eragiten diena) behi betiko onarpena jaso duela Alkateak 2025eko irailaren 25ean emandako dekretuaren bidez.

Bergaran diligentziatua, 2025eko urriaren 1ean

Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

SINAf29a6958-5ee2-4e10-8596-108a92fd5185

número, como consta en la nota marginal de la inscripción 29ª, de la finca 23893, al folio 143 del libro 356.

SERVIDUMBRES

Tiene una servidumbre pasiva en su planta de sótano para acceso de vehículos a favor de las parcelas P1, P2, P3, P4 y P6. Además tiene una servidumbre activa para acceso de vehículos a través de las plantas de sótano de esas mismas parcelas. Constituidas en virtud de la modificación del Proyecto de Reparcelación de Propietario Único de la U.E. 40a-1 del Área A40 del PGOU de Bergara, y de certificación expedida por la Secretaría del Ayuntamiento de Bergara doña María Concepción Ugalde Izeta el día veintiocho de febrero de dos mil diecisiete. Inscrito el treinta de marzo de dos mil diecisiete.

Además existe una servidumbre de paso peatonal recíproca, en su contra y a favor, con los derechos edificatorios DE-1 y DE-2 para la comunicación vertical por escaleras y ascensor para la salida a través de la planta de semisótano y el acceso al sótano desde la planta semisótano, planta baja y plantas altas cuya concreción se establecerá en las Declaraciones de Obra Nueva.

En la rasante (+)137,10 sobre la cubierta de la subparcela DS-0 existe una superficie de unos 119,50 m² aproximadamente, en el extremo Norte, afectado por servidumbre de uso público en superficie para paso peatonal cuya concreción se establecerá en la Declaración de Obra Nueva.

CORRESPONDENCIA CON LA FINCA APORTADA

Esta parcela no es objeto de nueva adjudicación por lo que no se establece su correspondencia si bien incrementa en 43 metros su superficie que provienen de la parcela de dominio público destinada a viales, aceras, espacios libres (Parcela “A”) inscrita al al Tomo 1529, Libro 412, Folio 206, Finca 26382.

GRAVAMEN URBANÍSTICO

No tiene.

Eginbidea: Bergarako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko 40A Areako 40A-1 exekuzio unitateko Birpartzelazio Proiektuaren (P5 eta A partzelei eragiten diena) behi betiko onarpena jaso duela Alkateak 2025eko irailaren 25ean emandako dekretuaren bidez.

Bergaran diligentziatua, 2025eko urriaren 1ean

Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

SINAf29a6958-5ee2-4e10-8596-108a92fd5185

Bergarako Udala

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo a la tercera modificación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 40A-1 del área A40-A del Plan General de Ordenación Urbana de Bergara (que afecta a las parcelas P5 y A) ha sido aprobado definitivamente mediante Decreto de Alcaldía de 25 de septiembre de 2025.

Diligenciado en Bergara, a 1 de octubre de 2025
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

NORMAS DE COMUNIDAD

El conjunto inmobiliario se regirá por la Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal, modificada por la Ley 8/1999 y demás disposiciones complementarias, sin más especialidades que las que consignan seguidamente:

1.- Los espacios definidos como fincas especiales de atribución privativa son susceptibles de dominio exclusivo y excluyente bajo las siguientes reglas:

- Las fincas DS-0, DE-1 y DE-2 se constituye como bien patrimonial y podrán ser edificadas según el Plan.

2.- El gobierno del Conjunto Inmobiliario se atribuye a la Junta de propietarios del Conjunto con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal.

3.- Serán de aplicación también las siguientes Reglas:

a) Tiene la consideración de elemento común del Complejo Inmobiliario el forjado del mismo a la rasante definido por la cota aproximada (+)137,10 m.

b) La conservación, reparación y mantenimiento del citado forjado será a cargo de la finca DS-0, incluida la capa de impermeabilización.

c) La finca “DS-0” asume la limpieza, conservación y reparación de la rampa que accede desde la cota (+)137,10 m. al sótano.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo a la tercera modificación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 40A-1 del área A40-A del Plan General de Ordenación Urbana de Bergara (que afecta a las parcelas P5 y A) ha sido aprobado definitivamente mediante Decreto de Alcaldía de 25 de septiembre de 2025.

Diligenciado en Bergara, a 1 de octubre de 2025
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Eginbidea: Bergarako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko 40A Areako 40A-1 exekuzio unitateko Birpartzelazio Proiektuaren (P5 eta A partzelei eragiten diena) behi betiko onarpena jaso duela Alkateak 2025eko irailaren 25ean emandako dekretuaren bidez.

Bergaran diligentziatua, 2025eko urriaren 1ean

Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

SINAf29a6958-5ee2-4e10-8596-108a92fd5185

PARCELA "A"

(Registral nº 26382 al Tomo 1529, Libro 412, Folio 206)

"DESCRIPCIÓN: Finca urbana señalada con la referencia "A" de la relación de parcelas resultantes de la 1ª Modificación Proyecto de Reparcelación de la UE 40ª-1 del Área A-40 del PGOU de Bergara. Parcela de dominio público destinada a viales, aceras y espacios libres. Tiene una superficie de NUEVE MIL NOVECIENTOS QUINCE METROS CUADRADOS. Sus linderos son: Norte: límite de la unidad de ejecución. Sur: límite de la unidad de ejecución y parcela "B" destinada a sistema general ferroviario. Este y Oeste: límite con la unidad de ejecución. Además internamente limita con todas las parcelas ("P1", "P2", "P3", "P4", "P5", "P6" y "P7").

TITULARES ACTUALES:

Nombre:	AYUNTAMIENTO DE BERGARA
DNI/NIF	C.I.F. P2007900
Naturaleza Derecho:	Propiedad
Participación:	Totalidad de esta finca
Título:	Reparcelación
Fecha del título:	09-01-2017
Autoridad:	Mª Concepción Ugalde Izeta (de Bergara)
Inscripción:	1ª de fecha 30-3-2017

CARGAS

Por procedencia: Inventariada la finca 3557 como suelo potencialmente contaminado a los efectos del art. 8 D.9/2005 de 14 de enero según nota marginal de la inscripción 29ª extendida con fecha 31 de enero de 2008. Expedida Certificación de Cargas de la finca 3557 con fecha 17 de febrero de 2009, a efectos de haberse iniciado el procedimiento para la declaración de calidad de suelo de la finca de este número, como consta en la nota marginal de la inscripción 29ª, de la finca 23893, al folio 143 del libro 356.

SINAf29a6958-5ee2-4e10-859c-108a92fd5185

Eginbidea: Bergarako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko 40A Areako 40A-1 exekuzio unitateko Birpartzelazio Proiektuaren [illegible] (P5 eta A partzelei eragiten diena) behi betiko onarpena jaso duela Alkateak 2025eko irailaren 25ean emandako dekretuaren bidez.

Bergaran diligentziatua, 2025eko urriaren 1ean

Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

Bergarako Udala

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo a la tercera modificación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 40A-1 del área A40-A del Plan General de Ordenación Urbana de Bergara (que afecta a las parcelas P5 y A) ha sido aprobado definitivamente mediante Decreto de Alcaldía de 25 de septiembre de 2025.

Diligenciado en Bergara, a 1 de octubre de 2025
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

ANEXO III

NOTAS SIMPLES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

REFERENTE A LAS PARCELAS

“P.5” Y “A”

Eginbidea: Bergarako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko 40A Areako 40A-1 exekuzio unitateko Birpartzelazio Proiektuaren (P5 eta A partzelei eragiten diena) behi betiko onarpena jaso duela Alkateak 2025eko irailaren 25ean emandako dekretuaren bidez.

Bergaran diligentziatua, 2025eko urriaren 1ean

Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

SINAf29a6958-5ee2-4e10-8596-108a92fd5185

Bergarako Udala

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo a la tercera modificación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 40A-1 del área A40-A del Plan General de Ordenación Urbana de Bergara (que afecta a las parcelas P5 y A) ha sido aprobado definitivamente mediante Decreto de Alcaldía de 25 de septiembre de 2025.

Diligenciado en Bergara, a 1 de octubre de 2025
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

ANEXO IV

PLANOS

- **PARCELA APORTADA**
- **PARCELA RESULTANTE**
- **SUPERPUESTO**

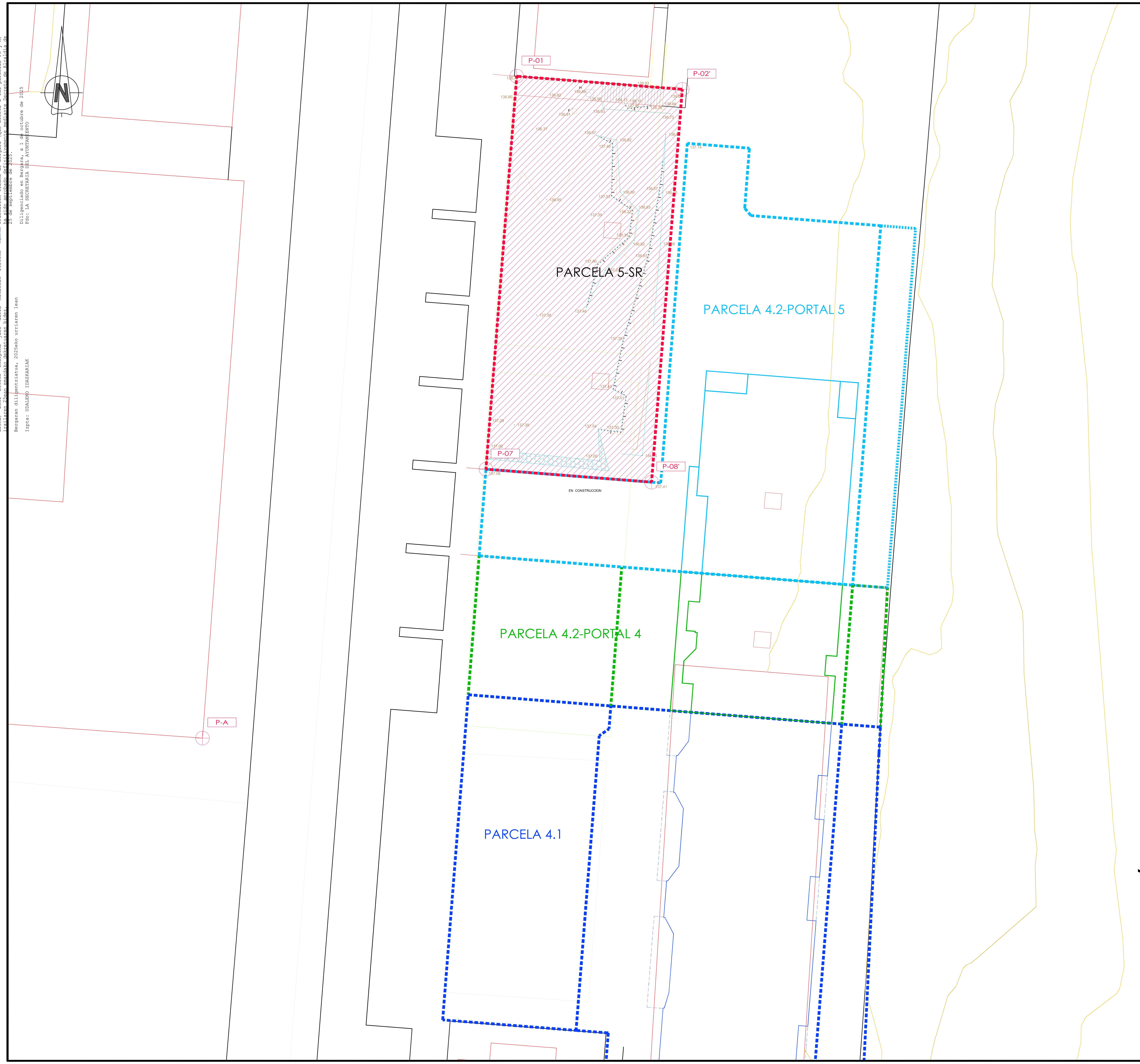
Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo a la tercera modificación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 40A-1 del área A40-A del Plan General de Ordenación Urbana de Bergara (que afecta a las parcelas P5 y A) ha sido aprobado definitivamente mediante Decreto de Alcaldía de 25 de septiembre de 2025.

Diligenciado en Bergara, a 1 de octubre de 2025
Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

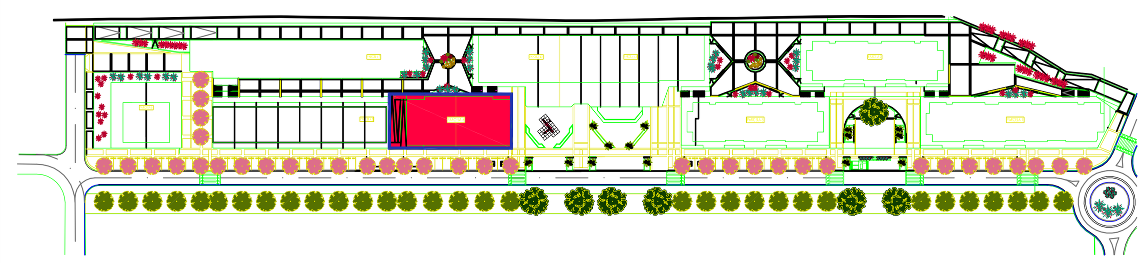
Eginbidea: Bergarako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko 40A Areako 40A-1 exekuzio unitateko Birpartzelazio Proiektuaren hirugarren dokumentu aldatuak (P5 eta A partzelei eragiten diena) behi betiko onarpena jaso duela Alkateak 2025eko irailaren 25ean emandako dekretuaren bidez.

Bergaran diligentziatua, 2025eko urriaren lean

Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK



Punto ref.	X	Y
P-01	547087.71	4774864.16
P-02'	547105.65	4774862.75
P-03	547087.23	4774858.07
P-04	547106.17	4774856.59
P-07	547084.37	4774821.59
P-08'	547102.32	4774820.18
P-A	547053.66	4774792.45



Lo recogido en el presente Documento tiene carácter descriptivo, siendo los Arquitectos autores del Proyecto, así como los Directores de obra y Directores de ejecución de la misma, de acuerdo con la Promotora, los que por razones técnicas interpreten o diriman sobre posibles variaciones.

El presente documento es copia de su original del que es autor la sociedad **ARKILAN arquitectos asociados S.L.P.** Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

DIRECCIÓN DE OBRA

36 VIVIENDAS LIBRES, GARAJES Y ANEJOS

EN LA PARCELA 5 DE LA U.E. 40a-1 DEL ÁREA A-40a. BERGARA.GIPUZKOA

BERGARA

PROMOTOR: URARTETXE, S.L.

REDACTOR: arkilan arquitectos asociados s.l.p.

JUAN ANTONIO BARRENECHEA BACHILLER
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
ARQUITECTO

JON IRIONDO GOENA
ARQUITECTO

JUAN ANTONIO BARRENECHEA LARTATEGUI
ARQUITECTO

JOSU IRIONDO ENPARANTZA
ARQUITECTO

PARCELA 5

PLANO DE: DEFINICION

PARCELA APORTADA
PLANO DE COORDENADAS

NUMERO DE PLANO: 02

FECHA: JUNIO 2025

REVISION:

ESCALA: 1/200
ESCALA DIN A3: 1/400

SINAF29a6958-5ee2-4e10-8596-108a92fd5185

Egiaztapena: Bergarako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko 40A Areako 40A-1 exekuzio unitateko Birpartzelazio Proiektuaren hirugarren dokumentu aldatuak (P5 eta A partzelei eragiten diena) behi betiko onarpena jaso duela Alkateak 2025eko irailaren 25ean emandako dekretuaren bidez.

Bergaran diligentziatua, 2025eko urriaren 1ean

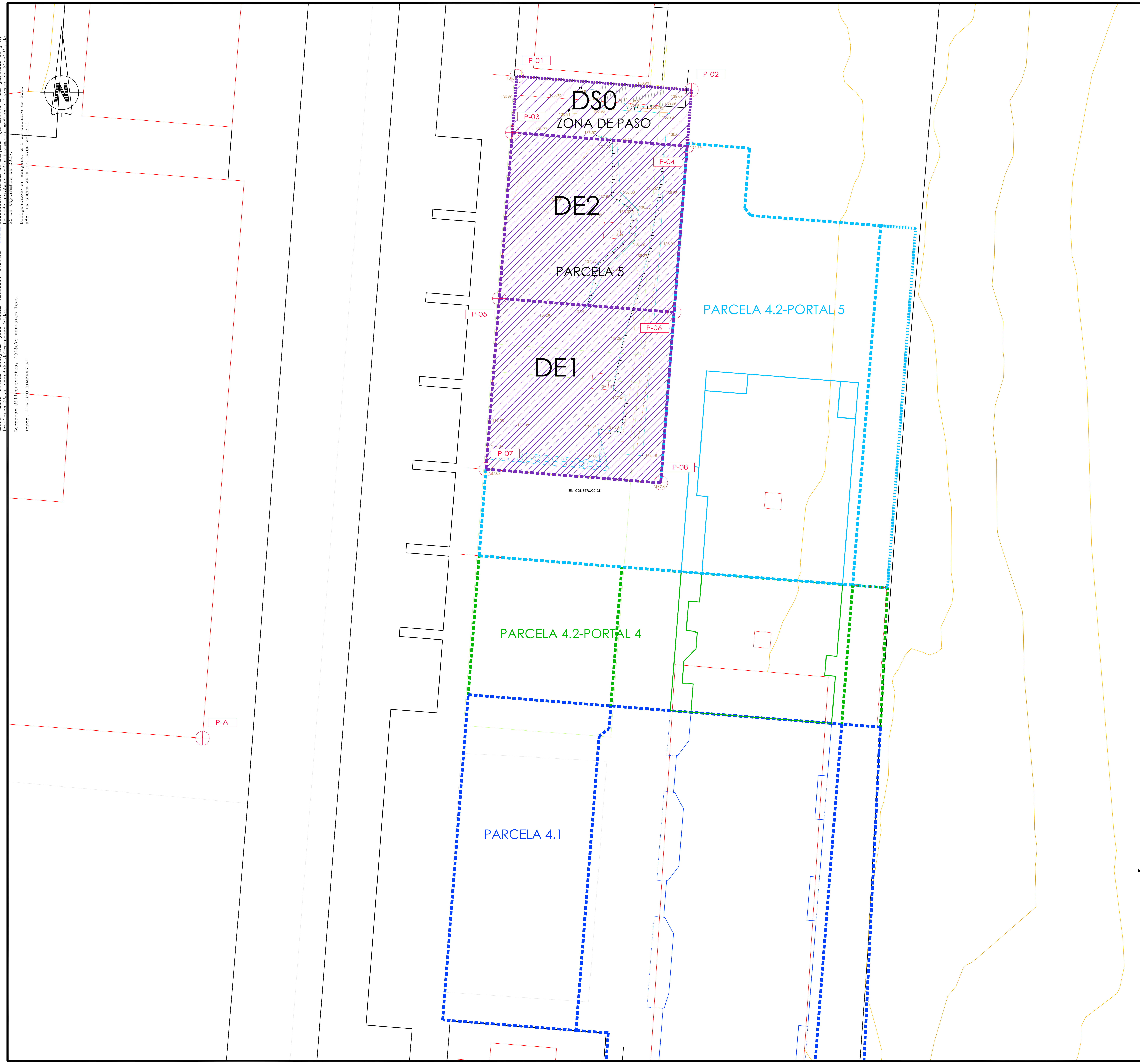
Izpta: UDALEKO IDAZKARIAK

Bergarako Udala

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento relativo a la tercera modificación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 40A-1 del área A40-A del Plan General de Ordenación Urbana de Bergara (que afecta a las parcelas P5 y A) ha sido aprobado definitivamente mediante Decreto de Alcaldía de 25 de septiembre de 2025.

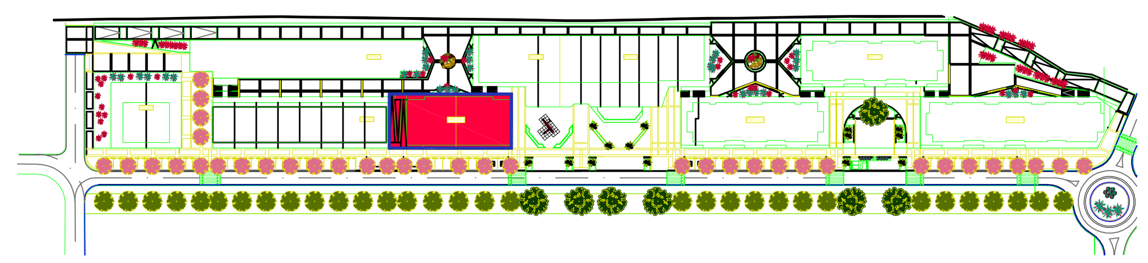
Diligenciado en Bergara, a 1 de octubre de 2025

Fdo: LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



Punto ref.	X	Y
P-01	547087.71	4774864.16
P-02	547106.65	4774862.67
P-03	547087.23	4774858.07
P-04	547106.17	4774856.59
P-05	547085.82	4774840.08
P-06	547104.77	4774838.59
P-07	547084.37	4774821.59
P-08	547103.32	4774820.10
P-A	547053.66	4774792.45

NOTA:
DS0 (Derecho de subedificación)
Delimitada por puntos: 1, 2, 7 y 8



Lo recogido en el presente Documento tiene carácter descriptivo, siendo los Arquitectos autores del Proyecto, así como los Directores de obra y Directores de ejecución de la misma, de acuerdo con la Promotora, los que por razones técnicas interpreten o diriman sobre posibles variaciones.

El presente documento es copia de su original del que es autor la sociedad **ARKILAN arquitectos asociados S.L.P.** Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

DIRECCIÓN DE OBRA

36 VIVIENDAS LIBRES, GARAJES Y ANEJOS

EN LA PARCELA 5 DE LA U.E. 40a-1 DEL ÁREA A-40a. BERGARA.GIPUZKOA

BERGARA

PROMOTOR: URARTETXE, S.L.

REDACTOR: arkilan arquitectos asociados s.l.p.

JUAN ANTONIO BARRENECHEA BACHILLER
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
ARQUITECTO

JON IRIONDO GOENA
ARQUITECTO

JUAN ANTONIO BARRENECHEA LARTATEGUI
ARQUITECTO

JOSU IRIONDO ENPARANTZA
ARQUITECTO

PARCELA 5

PLANO DE: DEFINICION

PARCELA RESULTANTE
PLANO DE COORDENADAS

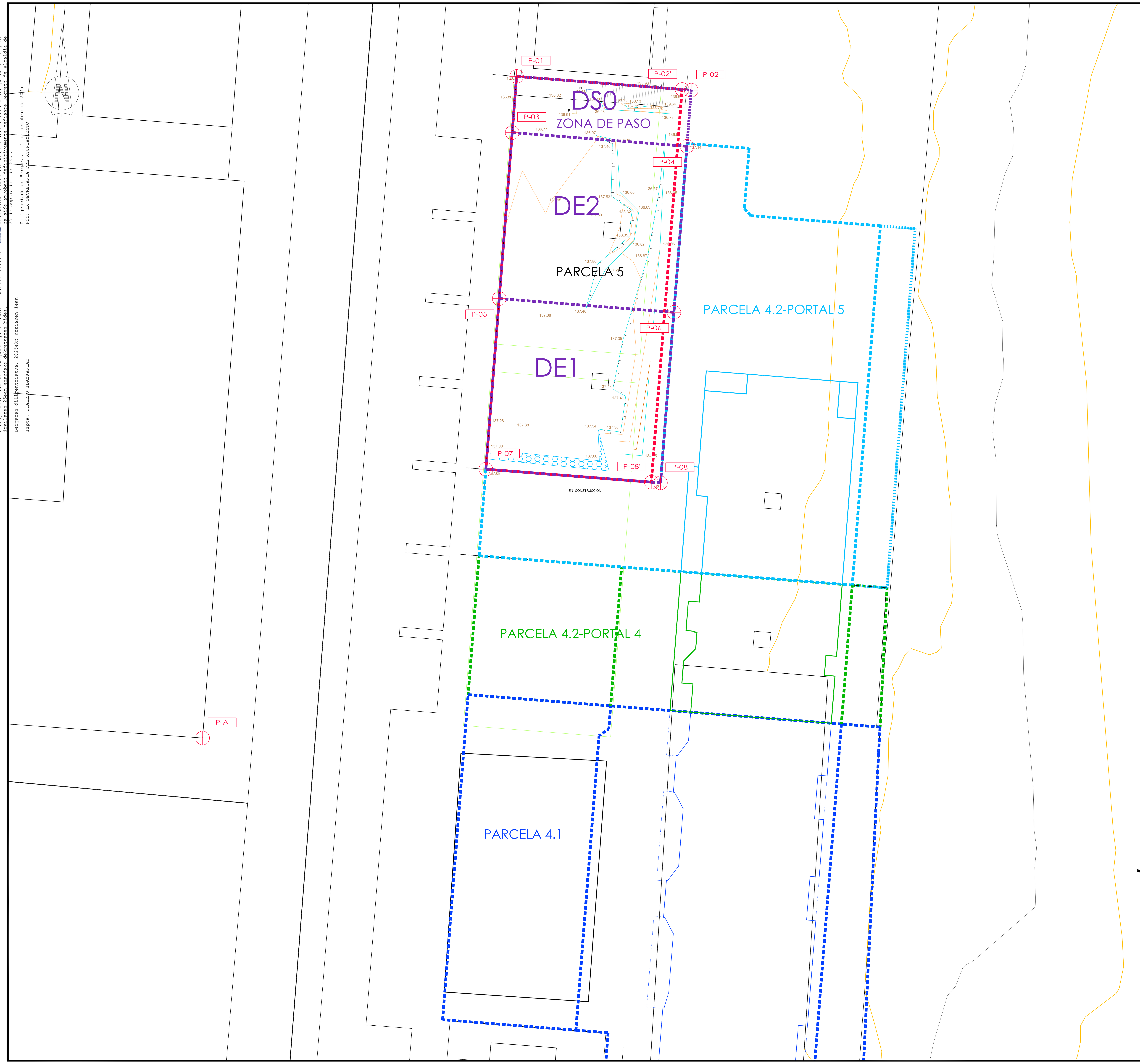
NUMERO DE PLANO: 01

FECHA: JUNIO 2025

REVISIÓN:

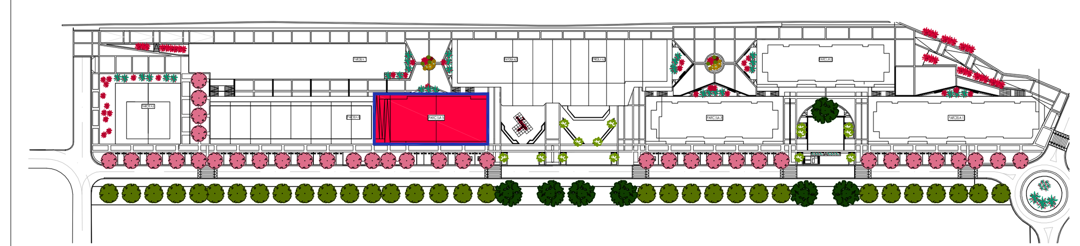
ESCALA: 1/200
ESCALA DIN A3: 1/400

SINAF29a6958-5e62-4e10-8596-108a92f5d185



Punto ref.	X	Y
P-01	547087.71	4774864.16
P-02	547106.65	4774862.67
P-02'	547105.65	4774862.75
P-03	547087.23	4774858.07
P-04	547106.17	4774856.59
P-05	547085.82	4774840.08
P-06	547104.77	4774838.59
P-07	547084.37	4774821.59
P-08	547103.32	4774820.10
P-08'	547102.32	4774820.18
P-A	547053.66	4774792.45

NOTA:
DS0 (Derecho de subedificación)
Delimitada por puntos: 1, 2, 7 y 8



Lo recogido en el presente Documento tiene carácter descriptivo, siendo los Arquitectos autores del Proyecto, así como los Directores de obra y Directores de ejecución de la misma, de acuerdo con la Promotora, los que por razones técnicas interpreten o diriman sobre posibles variaciones.

El presente documento es copia de su original del que es autor la sociedad **ARKILAN arquitectos asociados S.L.P.** Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

DIRECCIÓN DE OBRA

36 VIVIENDAS LIBRES, GARAJES Y ANEJOS
EN LA PARCELA 5 DE LA U.E. 40a-1 DEL ÁREA A-40a. BERGARA.GIPUZKOA

BERGARA

PROMOTOR: URARTETXE, S.L.

REDACTOR: arkilan arquitectos asociados s.l.p.

JUAN ANTONIO BARRENECHEA BACHILLER
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
ARQUITECTO

JON IRIONDO GOENA
ARQUITECTO

JUAN ANTONIO BARRENECHEA LARTATEGUI
ARQUITECTO

JOSU IRIONDO ENPARANTZA
ARQUITECTO

PARCELA 5

PLANO DE: DEFINICION
PARCELA SUPERPUESTO
PLANO DE COORDENADAS

NUMERO DE PLANO: 03

FECHA: JUNIO 2025
REVISION:
ESCALA: 1/200
ESCALA DIN A3: 1/400