

EXPEDIENTE

20-20-0257-13/138-000

TITULAR

AYUNTAMIENTO DE LLEIDA

PETICIONARIO

(7020) (0000)
s/Ref.: N/C
Asunto:TASACION

**OBJETO VALORACIÓN**

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA A REHABILITAR

SITUACIÓN

Avenida NAVARRA, Nº 27, Casa TORREGROSA
20013 DONOSTIA-SAN SEBASTIAN
Gipuzkoa

FECHA DE EXPEDICIÓN

5 de Diciembre de 2013

Entidad Solicitante.: (7020-0000)
s/Ref.: N/C
Asunto: TASACION

AYUNTAMIENTO DE LLEIDA
25007 - LLEIDA

TÉCNICOS EN TASACIÓN, S.A. (TECNITASA) CERTIFICA:

Que realizado el informe de tasación que se acompaña con el nº de expediente 20-20-0257-13/138-000, el valor de tasación del objeto de valoración, obtenido por el método de Coste de Reposición Actual, es de novecientos cincuenta y cinco mil seiscientos cuarenta y un euros con noventa y siete cent., de un 100,00 % de propiedad.

Objeto de Valoración: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA A REHABILITAR
Situación: Avenida Navarra, Nº 27, Casa Torregrosa, 20013, Donostia-san Sebastian, Gipuzkoa
Finalidad de la tasación: Información Valor Mercado

ESTA TASACIÓN NO ES PARA NINGUNA DE LAS FINALIDADES RECOGIDAS EN LA O.M. ECO 805/2003, POR LO QUE NO DEBE REALIZARSE CONFORME A SUS DISPOSICIONES. POR ELLO ESTA TASACIÓN NO SE HA REALIZADO DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN LA O.M. ECO 805/2003, LO QUE SE INFORMA A EFECTOS DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 61 DE DICHA ORDEN PARA LAS TASACIONES EMITIDAS POR SOCIEDADES DE TASACIÓN HOMOLOGADAS POR EL BANCO DE ESPAÑA.

(Orden ECO/805/2003, del 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el B.O.E. del 9 de Abril de 2003. Revisada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y EHA/564/2008, de 28 de febrero, publicada en el B.O.E. de 5 de Marzo de 2008.)

VALOR DE TASACIÓN: 955.641,97 €

CONDICIONANTES

El valor de tasación se emite sin condicionantes.

ADVERTENCIAS GENERALES

Se ADVIERTE que esta tasación es sólo válida para la finalidad para la que se ha realizado y que el valor de tasación podría variar, en el caso de realizarse el presente informe para cualquiera de las finalidades que contempla la ECO 805/2003 sobre valoración de inmuebles, modificada por la EHA 3011/2007.

Se ADVIERTE que existen discrepancias debido a que la superficie comprobada es inferior a la superficie adoptada de referencia (registral o catastral) entre un 5% y un 10%. Se adopta a efectos de valoración la superficie construida con elementos comunes comprobada, dado que no existen discrepancias morfológicas entre la descripción registral y la realidad física, no existiendo dudas sobre la correcta identificación del inmueble o sobre sus características y, no habiéndose observado incumplimientos aparentes de la normativa urbanística aplicable.

Se ADVIERTE que la dirección actual del inmueble es la que consta en el presente informe, la cual difiere de la de la documentación registral aportada, no existiendo dudas acerca de la identificación del mismo. Se recomienda su modificación y adecuación conforme a la realidad física comprobada.

Domicilio Social: Avda. de Europa, 26 - 2ª Planta, Edificio Atica
28224 Pozuelo de Alarcón (Madrid)

Sociedad inscrita en el Registro de Entidades
especializadas en tasación del Banco de
España con el n.º 4315

Inscrita en Registro Mercantil de Madrid
al Tomo 2.719, Folio 192, Sección 8ª
Hoja nº M-42015

C.I.F. A-78116324

Este Certificado no tendrá validez sin el número de expediente y sin el sello de Técnicos en Tasación, S.A.

Se ADVIERTE que dado el estado de conservación del bien y considerando que son necesarias unas obras de rehabilitación total del mismo, la valoración se realiza en la hipótesis de rehabilitación integral del edificio.

Para la obtención del valor de tasación se han utilizado los métodos y valores derivados de los mismos que a continuación se detallan:

Valor de reemplazamiento(Hipótesis de Edificio Terminado): 1.407.697,52 €

Residual estático: 1.047.100,07 €

IDENTIFICACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	IDUFIR	Registro	Libro	Tomo	Folio	Ins.	FINCA
Aislado	154575-/S//	20007000389849	*(1)	495	2543	54	1ª	24134

*(1): Registro de DONOSTIA-SAN SEBASTIAN Nº 1

Titular registral: Ayuntamiento de Lleida.

El inmueble se encuentra actualmente en construcción.

Referencia catastral general: 83974/93//

VALORES(€)	SUELO ACTUAL	VUELO ACTUAL	REPOSICION ACTUAL	COSTE H.E.T	RESIDUAL ESTÁTICO	V. TASACION H.E.T
Aislado-24134	765.053,00	190.588,97	955.641,97	<u>1.407.697,52</u>	1.047.100,07	1.407.697,52

V.TASACIÓN	S.UTIL (m²)	S.ADOPTADA (m²)	SEGURO (1)	VALOR DE TASACIÓN (€)
Aislado-24134	411,34	518,68	190.588,97	955.641,97

(1) Valor del Seguro (Valor reemplazamiento bruto menos suelo): 190.588,97 €

Valor del Seguro (Valor reemplazamiento bruto menos suelo): 190.588,97 €

Limitaciones al dominio:

Derechos Reales:

No constan en la documentación aportada, con excepción de las reglas de condominio, afecciones, condiciones, limitaciones, obligaciones, reserva de levante, normas y limitaciones urbanísticas.

La existencia de derechos reales no considerados puede suponer una modificación del valor de tasación.

Servidumbres:

No constan en la documentación aportada ni se detecta su posible existencia en la visita realizada.

La existencia de servidumbres no consideradas puede suponer una modificación del valor de tasación.

Este Certificado no tendrá validez sin el número de expediente y sin el sello de Técnicos en Tasación, S.A.

FECHA DE EMISIÓN: 5 de Diciembre de 2013
 FECHA DE VISITA: 20 de Noviembre de 2013
 FECHA LÍMITE DE VALIDEZ: 4 de Junio de 2014

Sello y Firma del Representante de la Sociedad



El tasador,

Fdo.: ALVARO PIQUE URIBE-ECHEVERRIA

Validez de la tasación

Esta tasación solo es válida para la finalidad indicada en el presente informe. Tecnitasa no responsabiliza del uso de los datos, métodos o cualquier otro supuesto adoptado en informe, para cualquier propósito de uso de la tasación o finalidad distinta de la expresada. Este Certificado no tendrá validez sin el número de expediente y sin el sello de Técnicos en Tasación, S.A.

Protección de datos de carácter personal

Conforme a lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, TÉCNICOS EN TASACIÓN, S.A. informa que los datos personales que figuran en este documento están incluidos en un fichero titularidad de la empresa, cuya finalidad es la prestación del servicio de tasación y, tratándose de clientes, su gestión o el envío de comunicaciones comerciales del Grupo TECNITASA que pudieran resultar de su interés, y reconoce a sus titulares los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición sobre tales datos, gratuitamente, enviando solicitud a TÉCNICOS EN TASACIÓN Avda. de Europa, 26 - Edificio 5, 2 D. Centro Empresarial Ática 28224 Pozuelo de Alarcón (Madrid); a tecnitasa@tecnitasa.es, o al fax nº 91 4113827.

Igualmente, TÉCNICOS EN TASACIÓN, S.A., informa que está obligada por ley a ceder parte de tales datos al Banco de España, a la CNMV, a la Dirección General de Seguros, a las entidades financieras que hayan intervenido como mandatarias y a los propietarios de los bienes objeto de tasación, que los utilizarán en ejercicio de las funciones o competencias que tienen establecidas.

Acceso a datos de terceros por cuenta del cliente

Para la adecuada elaboración de este documento, TÉCNICOS EN TASACIÓN, S.A., ha tratado en nombre y por cuenta del cliente datos de carácter personal de terceros, convirtiéndose en Encargado del Tratamiento y asumiendo el compromiso de: a) Tratarlos únicamente conforme a las instrucciones del cliente. b) No aplicarlos ni utilizarlos con fines distintos a la prestación de los servicios de tasación contratados. c) No comunicarlos, ni siquiera para su conservación, a otras personas, a excepción de los organismos o entidades privadas a las que deba dirigirse en estricto cumplimiento de la Ley o de las funciones encomendadas por el cliente, hallándose expresamente autorizada por éste para contratar a aquellas entidades de su elección cuya intervención considere necesaria para la prestación de los servicios de tasación contratados. d) Garantizar la adopción e implementación de las medidas de seguridad que, en virtud de lo dispuesto en la normativa de protección de datos, correspondan en función de los datos accedidos. e) Guardar absoluto secreto y confidencialidad respecto de tales datos dando traslado al personal que intervenga en el tratamiento de su obligación de guardar secreto. f) Una vez concluido el servicio de tasación, TÉCNICOS EN TASACIÓN, S.A. devolverá al cliente los datos personales objeto de tratamiento almacenados en sus equipos al igual que cualquier soporte o documento en que consten, procediendo, acto seguido, a su eliminación, salvo que exista obligación legal de custodia o sea necesaria su conservación frente a posibles responsabilidades legales.

Domicilio Social: Avda. de Europa, 26 - 2ª Planta, Edificio Ática
 28224 Pozuelo de Alarcón (Madrid)

Sociedad inscrita en el Registro de Entidades
 especializadas en tasación del Banco de
 España con el n.º 4315

Inscrita en Registro Mercantil de Madrid
 al Tomo 2.719, Folio 192, Sección 8ª
 Hoja nº M-48015

C.I.F. A-78116324

Este Certificado no tendrá validez sin el número de expediente y sin el sello de Técnicos en Tasación, S.A.

A) SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

SOLICITANTE:	AYUNTAMIENTO DE LLEIDA	N.I.F: P2515100B
ENTIDAD SOLICITANTE:		(7020-0000)
ENTIDAD TASADORA:	Técnicos en Tasación S.A. Inscrita en el Banco de España con nº 4315	
FINALIDAD DE LA TASACIÓN:	INFORMACION VALOR MERCADO	
OBJETO DE VALORACIÓN:	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA A REHABILITAR	
ESTA TASACIÓN NO ES PARA NINGUNA DE LAS FINALIDADES RECOGIDAS EN LA O.M. ECO 805/2003, POR LO QUE NO DEBE REALIZARSE CONFORME A SUS DISPOSICIONES. POR ELLO ESTA TASACIÓN NO SE HA REALIZADO DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN LA O.M. ECO 805/2003, LO QUE SE INFORMA A EFECTOS DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 61 DE DICHA ORDEN PARA LAS TASACIONES EMITIDAS POR SOCIEDADES DE TASACIÓN HOMOLOGADAS POR EL BANCO DE ESPAÑA.		
<small>(Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinando derechos para determinadas finalidades financieras, publicada en el BOE del 9 de Abril de 2003. Revisada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y EHA/564/2008, de 28 de febrero, publicada en el B.O.E. de 5 de Marzo de 2008.)</small>		

B) IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

B.1. MUNICIPIO	DONOSTIA-SAN SEBASTIAN	B.2. PROVINCIA	Gipuzkoa
B.3. C.P.	20013	B.4. Avenida	NAVARRA
B.5. Nº	27	B.6. Casa	TORREGROSA
B.7. AMPLIACIÓN DE DIRECCIÓN, LINDEROS			
<p>Los linderos comprobados por el tasador coinciden con los descritos en la documentación adjunta. URBANA. CASA CON SU GARAJE Y TERRENO DESTINADO A JARDINES Y ANTEPUERTAS, DENOMINADA "VILLA TORREGROSA". RADICANTE EN LA NUEVA AVENIDA DE ATEGORRIETA, DE ESTA CIUDAD DE SAN SEBASTIÁN.</p> <p>Linda: Norte o izquierda entrando, en línea de veintiocho metros, finca vendida a Don Justo Arconada; Este o espalda, resto de la finca de la que se segregó esta finca, que quedó propiedad de Don Juan Sainz de Lastra, Don Cayetano Vivanco y Doña María de la Blanca, Doña Maria del Carmen y Doña María Juana Churruca; al Sur o derecha, en línea de veintitres metros con cincuenta centímetros cuadrados, otra finca propiedad de los mismos, sobre la que tiene servidumbre de paso esta finca; y Oeste o frente en línea de cuarenta metros sesenta y cinco centímetros cuadrados, la Nueva Avenida de Ategorrieta.</p>			
DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES			
IDENTIFICACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	IDUFIR	Registro Libro Tomo Folio Ins. FINCA
Aislado	154575-/S//	20007000389849	*(1) 495 2543 54 1ª 24134
*(1): Registro de DONOSTIA-SAN SEBASTIAN Nº 1			
Identificación Catastral General: 8397493///			
TITULAR REGISTRAL: Ayuntamiento de Lleida.			
El titular del inmueble valorado es el que figura en la documentación legal adjunta.			
ESTADO DEL INMUEBLE: En construcción			
TIPO DE INMUEBLE: Edificio			

C) COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN**C.1. COMPROBACIONES REALIZADAS**

Correspondencia con la finca registral.
Correspondencia con la finca catastral.
Servidumbres visibles y estado de conservación.
Estado de ocupación del inmueble, uso y explotación.
Adecuación a la normativa urbanística vigente.
Existencia de régimen de protección pública.
Identificación física con inspección ocular y comprobación de la superficie.
Consideración de régimen de protección de patrimonio arquitectónico.

C.2. DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Copia de legado con inscripción registral.
Ficha catastral.
Documentación urbanística.
Plano de situación.
Plano de emplazamiento.
Planos de distribución acotados.
Reportaje fotográfico.

D) LOCALIDAD Y ENTORNO**D.1. TIPO DE NÚCLEO**

Municipio autónomo, capital de provincia y cabeza del Partido Judicial de su nombre, situado en la comarca de Donosti-Aldea.

La actividad principal de la población se centra fundamentalmente en el sector terciario.

D.2. OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA

La ocupación laboral se ocupa en las actividades ligadas al sector terciario.

Nivel de renta medio o medio-alto.

D.3. POBLACIÓN

Según el padrón del año 2.011, cuenta con una población de 186.185 habitantes de derecho.

D.4. EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

La población, tanto de hecho como de derecho, es ligeramente creciente a lo largo del año.

La densidad de la misma se puede considerar como media.

D.5. DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

Barrio de Uliá en su zona perimetral al Barrio de Gros. Urbano residencial, de desarrollo medio.

Nivel de renta, alto o medio-alto, en la actualidad.

Ordenado en viviendas unifamiliares de 1 a 3 alturas, en bloques adosados o en manzana cerrada de 6 a 8 alturas .

Calidad y densidad medias-bajas.

La antigüedad del entorno es superior a los 25 años para las edificaciones actuales y superior a los 50 años para los edificios antiguos.

Consolidación elevada y ocupación alta, con una renovación importante.

Homogeneidad irregular.

Predominan los usos residenciales de 1ª vivienda.

D.6. CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

Abastecimiento de agua, alcantarillado, suministro eléctrico, gas y telefonía de red general.
 Pavimentación y alumbrado público adecuados.
 Zonas ajardinadas y espacios libres escasos.
 Nivel de conservación bueno.

D.7. EQUIPAMIENTO

Equipamientos buenos; comercial, escolar, lúdico, sanitario y deportivo adecuados.

D.8. COMUNICACIONES

Comunicaciones buenas; carreteras adecuadas.
 Dispone de tren, taxi y servicio de autobús medio.
 Aeropuerto a menos de 25 Km.
 La zona cuenta con buenas comunicaciones con el centro de la localidad.
 Existen paradas próximas de autobús y taxi.
 Aparcamiento adecuado, con regulación de tiempo horario.

D.9. OTRAS CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO

E) DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

E.1. SUPERFICIES

Medida:	Catastral:	Registral :	Proyecto :	Adoptada :
---	990 m ²	1.111,27	--- m ²	990

E.2. DESCRIPCIÓN

VIVIENDA. El bien se ubica en una parcela de forma irregular y orografía en pendiente ligera, según la documentación registral la parcela cuenta con una superficie de 1.111,27 m2 y según la documentación catastral aportada se indica que dispone de 990,00 m2, a efectos de valoración se adopta esta última.

No se ha podido comprobar la superficie de los bienes por los metodos tradicionales, dado que no se hatenido acceso al inmueble , por lo que a efectos de valoración se adoptan las superficies catastrales que coinciden con las indicadas por el solicitante en la hoja de solicitud, obtenidas del registro de la propiedad .

Dado que las fincas catastrales no son coincidentes con las fincas registrales existe diferencias muy importantes de superficies.

Asi mismo se han producido regularizaciones de parcela con la finca colindante dado que se ha modificado el acceso a la finca con respecto al nº 32-34 de la calle Manteo.

dado que no es posible identificar las finca registrales y considerando las sehgregaciones y modificaciones realizadas la presente tasación se repercute sobre las superficies catastrales.

En todo caso la parcela urbana que es la que tiene un importante valor unitario eta perfectamente identificaday su superficie no admite dudas.

La valoración de las fincas rusticas se realiza sobre las superficie registral aplicado el valor unitario de medición que puede ser facilmente rectificable si se modifica la superficie o se indentifica la completa ubicación de cada finca.

Las superficies de cada finca son las siguientes :

La parcela registral nº 7.850 coincide con la parcela catastral 07/351
 Esta finca tiene una superficie catastral de 1.179 m2 y una superficie registral de 1.250 m2

La valoración se repercute sobre la superficie catastral.

La finca registral 2143 incluye las parcelas catastrales urbana y 07/350

La parcela urbana tiene una superficie catastral de 1.580 m2 y la parcela rustica 07/350 2.466 m2 lo que hacen total de 4.046 m2 y una superficie registral conjunta de 5.861,40 m2

La diferencia puede ser producida por regularizaciones con la finca contigua o por segregaciones no consideradas en su real superficie.

La valoración se repercute sobre la superficie catastral.

En toda caso cualquier rectificación de superficies en las fincas rusticas puede ser aplicable a la tasación aplicando el valor unitario al exceso de superficie que se verifique en un levantamiento topografico.

E.3. INFRAESTRUCTURAS

INFRAESTRUCTURAS DEL TERRENO. Se trata de una parcela en suelo urbano residencial consolidado y como tal dispone de la totalidad de las infraestructuras a pie de parcela con acometidas proximas para su entronque con las redes generales del municipio.

Dispone de red municipal de agua potable, red de saneamiento y alcantarillado, acometida de energia enbaja tensión desde un transformador en el propio poligono, red de telefonia y posibilidad de acometer con la redde gas existente en el poligono.

F) DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

F.1. DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO O EDIFICIO

En la finca urbana se ubica un edificio unifamiliar de elevada antigüedad que se ubica en un lateral de la parcela en su fachada a la Avenida de Navarra.

El edificio consta de plantas, Semi-Sótano, Baja y Primera, con uso residencial.

La parcela se encuentra urbanizada con acceso rodado .

F.2. ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACIÓN

Cimentación somera a base de zapatas corridas de material pétreo, y muros perimetrales de mamposteria.

Estructura interior a base de forjados de hormigón armado, con muros de carga perimetrales. y estructura de madera en cubierta.

Cierres exteriores de fábrica mampostería, con fachada raseada y pintada y de ladrillo cara-vista.

Cubierta inclinada a dos aguas, en pendiente media, terminada en teja cerámica.

Calidad constructiva media. Con obsolescencia funcional por su distribución.

Edificación totalmente deteriorada pendiente de importantes inversiones para su reforma que permita su habitabilidad.

F.3. SUPERFICIES (M²)

USO CONSIDERADO	Parcela Registral	CCC Registral	Parcela Comprob.	Util Comprob.	CCC Comprob.	R Comprob.	Parcela Catastral	Adoptada
Aislado	990,00	544,50	990,00	411,34	518,68	1,26	990,00	518,68

La valoración se repercute sobre la superficie construida con parte proporcional de elementos comunes obtenida por medición "in situ".

Las terrazas del inmueble, se incluyen al 50% en las superficies obtenidas por medición de la vivienda (en aplicación de la normativa vigente).

La superficie de parcela sobrante y destinada a zona de ocio y esparcimiento (jardines etc), así como el anexo garaje, no se valoran de forma unitaria. Su valoración se realiza en el ámbito del estudio de comparación y corla

consiguiente homogeneización.

No consta el caracter de la superficie registral aportada, por lo que a efectos de valoración se considera como construida (se indica que tiene 181,50 m2. que se entiede que son por planta)

El valor de la parcela destinada a zona de ocio y esparcimiento (jardín) y garaje. se repercuten sobre la superficie edificada.

DESGLOSE DE SUPERFICIES OBTENIDAS POR MEDICIÓN "IN SITU"

Planta Semi-Sótano: 133,01 m2 útiles y 173,28 m2 construidos.

Planta Baja: 140,28 m2 útiles y 173,65 m2 construidos.

Planta Primera: 138,05 m2 útiles y 171,67 m2 construidos (19,30 m2 de terrazas incluidas al 50%)

Total Superficie = 411,34 m2 útiles y 518,60 m2 construidos (19,30 m2 de terrazas incluidas al 50%)

DESGLOSE DE SUPERFICIES REGISTRALES

Total de Plantas: 3 plantas.

Superficie por planta 181,50 m2

Total Superficie (181,50 m2 x 3) = 544,50 m2.

DESGLOSE DE SUPERFICIES CATASTRALES

Planta de Semi-Sótano = 195,00 m2 construidos.

Planta Baja = 195,00 m2 construidos.

Planta Primera = 195,00 m2 construidos.

Planta Baja (Garaje) = 49,00 m2 útiles.

USO CONSIDERADO	TERRAZAS Y/O PORCHES COMPUTADOS AL 50%
Aislado	19,3 m ²

F.4. DISTRIBUCIÓN

Planta Semi-Sótano consta de: Planta de Semi-Sótano, con forma de "L" regular, se encuentra distribuida en: Vestibulo, cocina, hall distribuidor, cuatro habitaciones y un baño, cuenta con todos los huecos exteriores (la mayor parte de los huecos disponen con ventanas tipo "tronera"), a excepción de uno que es la zona de paso entre la cocina y una habitación.

Esta planta dispone de acceso directo desde el exterior (fachada posterior) y se encuentra comunicada con una escalera de servicio con todas las plantas superiores.

Planta Baja consta de: Planta Baja, con forma de irregular, se encuentra distribuida en: Vestibulo, hall distribuidor, estar, comedor, dormitorio, alcoba, office y dos baños.

Esta planta dispone de acceso directo desde el exterior por la fachada lateral derecha, y cuenta con todos los huecos exteriores.

Esta planta se cuenta comunicada con la planta semi-sótano por medio de una escalera de servicio y con la planta superior por medio de una escalera principal.

Planta Primera consta de: Planta Primera, con forma de irregular, se encuentra distribuida en: Hall distribuidor, tres dormitorios, office, dos baño y dos terrazas una a cada fachada (principal y posterior).

Esta planta cuenta con todos los huecos exteriores y se encuentra comunicada con la planta baja por medio de una escalera principal en el hall distribuidor y de una escalera de servicio que desde el office comunica por el interior comunica las tres plantas.

Anexo Garaje consta de: En un lateral de parcela existe una construcción anexa destinada a Garaje con una superficie de 50,05 m² útiles, se trata de una pieza de forma rectangular/regular, sin estrangulamientos de importancia.

F.5. TERMINACIONES

Planta Semi-Sótano.- El pavimento de vestibulo, habitaciones y baño es de terrazo / Las paredes de vestibulo y habitaciones son de pintura / Las paredes de baño son de azulejo y pintura / El techo de vestibulo, habitaciones y baño es de lucido y pintura / Planta Baja.- El pavimento de circulación, estar-comedor, dormitorio y alcoba es de tarima de madera / El pavimento de office y baños es de terrazo / Las paredes de circulación y estar-comedor son de paneladas en madera / Las paredes de dormitorio, alcoba y office son de pintura / Las paredes de baños son de azulejo y pintura / El techo de circulación, estar-comedor, dormitorio, alcoba, office y baños es de lucido y pintura / Planta Primera.- El pavimento de circulación y dormitorios es de tarima de madera / El pavimento de office, baños y terrazas es de terrazo / Las paredes de circulación, dormitorios y office son de pintura / Las paredes de baños son de azulejo y pintura / Las paredes de terrazas son de ladrillo cara-vista y raseada-pintada/ El techo de circulación, dormitorios, office, baños y terrazas es de lucido y pintura / Anexo Garaje.- El pavimento de garaje es de hormigon ruleteado / Las paredes de garaje son de raseadas-pintadas / El techo de garaje es de raseado-pintado

F.6. CARPINTERÍA EXTERIOR

Sencilla de madera pintada con vidrio sencillo, y contraventanas o persianas de madera pintada, en estado deteriorado.

Calidad modesta.

F.7. CARPINTERÍA INTERIOR

Madera natural y madera pintada.

F.8. INSTALACIONES ESPECÍFICAS

Ascensores: No. / Teléfono: Sí. / Portero automático: No. / Gas natural: Sí. / Agua caliente sanitaria: Individual instantanea, mediante calentador a gas butano, en el edificio existe termo eléctrico, caldera mixta a gas natural (esta instalación se encuentra sin uso y obsoleta) / Calefacción: Existe instalación de calefacción mediante caldera mixta a gas natural y radiadores de hierro fundido que en la actualidad se encuentra sin uso y obsoleta./ Aparatos sanitarios y grifería: Loza vitrificada blanca, calidad media y grifería anticuada. Totalmente deteriorados. / Antena de TV: Sí. / Puerta blindada: No.

F.9. ESTADO DE LA OBRA
FASE ÚNICA

		% Fase	% Ejecuc.	% Actual
Capítulo I	MOVIMIENTO DE TIERRAS	3,30	95,00	3,14
Capítulo II	RED HORIZONTAL DE SANEAMIENTO	3,20	80,00	2,56
Capítulo III	ESTRUCTURA	5,60	95,00	5,32
Capítulo IV	ALBAÑILERIA	20,00	50,00	10,00
Capítulo V	SOLADOS Y ALICATADOS	6,70	0,00	0,00
Capítulo VI	CARPINTERIA EXTERIOR	11,20	0,00	0,00
Capítulo VII	CARPINTERIA INTERIOR	7,30	0,00	0,00
Capítulo VIII	HERRERIA	2,20	0,00	0,00
Capítulo IX	FONTANERÍA	6,70	15,00	1,01
Capítulo X	INSTALACIÓN ELECTRICA	6,00	15,00	0,90
Capítulo XI	CALEFACCIÓN	5,20	0,00	0,00
Capítulo XII	PINTURA	4,95	0,00	0,00
Capítulo XIII	VIDRIERIA	1,10	0,00	0,00
Capítulo XIV	YESOS Y ESCAYOLAS	4,65	0,00	0,00
Capítulo XV	URBANIZACIÓN Y JARDINERÍA	4,15	90,00	3,74
Capítulo XVI	VARIOS	6,00	50,00	3,00
Capítulo XVII	SEGURIDAD E HIGIENE	1,75	0,00	0,00
TOTAL		100,0		29,655

Tiempo finalización :

1,000 año/s.

El edificio se encuentra en deficiente estado de uso y conservación, siendo necesarios importantes trabajos de rehabilitación.

Por todo ello la tasación se plantea sobre una rehabilitación integral del edificio, para dotarlo de las distribuciones e instalaciones necesarias que se requieren en la vida actual.

En este caso se adopta como la promoción más probable para este bien sería de actual de villa aislada.

F.10. ANTIGÜEDAD

USO CONSIDERADO	AÑO CONSTRUCCIÓN	AÑO REHABILITACIÓN	Uso Ppal./Vida util
Aislado	1.930	2.013	Residencial/100

G) DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO VIGENTE. Plan General de Ordenación Urbana

Según el Plan General de Ordenación Urbana vigente, el edificio se encuentra consolidado.

S/R : 0,40 m2 (t)/m2 (se consolida 3)

B/R: art. 30

Perfil: III

Altura: 11,00 mts.

(se convalidan parámetros 3)

nº de viviendas para una parcela superior a 1.000,00 se establece en 4 viviendas, quedando la planta semi-sótano para usos auxiliares.

EDIFICIO. Consolidado, recogido en la ordenación vigente.

Vivienda adecuada en uso y físicamente a la normativa en vigor.

H) RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

H.1. TENENCIA Y LIMITACIONES

Propietario (Pleno Dominio) :	Ayuntamiento de Lleida.
Ocupante:	José Manuel Gorospe Zabaleta (guardes del inmueble).
Título de ocupación :	Otros

H.2. DERECHOS REALES

Derechos Reales	<p>No constan en la documentación aportada, con excepción de las reglas de condominio, afecciones, condiciones, limitaciones, obligaciones, reserva de levante, normas y limitaciones urbanísticas.</p> <p>La existencia de derechos reales no considerados puede suponer una modificación del valor de tasación</p>
Servidumbres	<p>No constan en la documentación aportada ni se detecta su posible existencia en la visita realizada.</p> <p>La existencia de servidumbres no consideradas puede suponer una modificación del valor de tasación</p>

I) ANÁLISIS DE MERCADO

I.1. OFERTA

El nivel de oferta de villas aisladas de similares características ubicadas en inmuebles con diversos grados de antigüedad en el entorno proximo a la villa aislada nave que se valora es de nivel medio.

I.2. DEMANDA

El nivel de la demanda de villas aisladas de similares características ubicadas en el entorno próximo a la villa aislada que se valora es de nivel bajo

I.3. INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA O DE ALQUILER

Según los testigos medios propuestos

I.4. EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

Ligera mejoría de la demanda. Revalorización superior al IPC a medio plazo.

J) DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

J.1. CUADRO RESUMEN DE VALORES A HIPOTESIS EDIFICIO TERMINADO (€/M²)

UNITARIO	Sup. M²	Reperc. €/m²	G. Terr. €/m²	C. Constr. €/m²	G. Nec. €/m²	VRB €/m²	% dep	% der	VRN €/m²
Aislado (24134)	518,68	1.475,00	---	1.050,00	189,00	2.714,00	---	---	2.714,00
TOTAL	Sup.	V.Suelo (€)	G. Terr. (€)	C. Constr. (€)	G. Nec. (€)	VRB (€)			VRN (€)
TOTAL AISLADO	518,68	765.053,00	---	544.614,00	98.030,52	1.407.697,52			1.407.697,52
TOTAL GENERAL	518,68	765.053,00	---	544.614,00	98.030,52	1.407.697,52			1.407.697,52

Repercusión del suelo obtenida a través del método Manual.

Coste estimado de obras pendiente de ejecutar: 452.055,55 €

J.2. OBSERVACIONES SOBRE LA ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN

Dado que el inmueble necesita una reforma integral se considera una depreciación del 100 %.

J.3. PROMOCIÓN INMOBILIARIA MÁS PROBABLE

La promoción a considerar es la rehabilitación total del edificio de tres plantas, considerandose como promoción con más posibilidades de éxito en la actualidad la de mantener única vivienda en la totalidad del edificio

Las superficies de las diferentes plantas sería la siguiente:

Planta Semi-Sótano: 133,01 m2 útiles y 173,28 m2 construidos.

Planta Baja: 140,28 m2 útiles y 173,65 m2 construidos.

Planta Primera: 138,05 m2 útiles y 171,67 m2 construidos (19,30 m2 de terrazas incluidas al 50%)

Total Superficie = 411,34 m2 útiles y 518,60 m2 construidos (19,30 m2 de terrazas incluidas al 50%)

REFERENCIA	IDENTIFICACION	FECHA	ANT.	FUENTE	m ²	€/m ²	COEF.	€/m ² HOMOG.
(T01) 1381113002474	Amezti, Nº 10-50, DONOSTIA-SAN SEBASTIAN	29-11-2013	53	Consultas Personales En Oficinas Zona	450	4.050,00	1,071	4.337,55
(T02) 1381113002471	Vieja de Ategorrieta, Nº 100-130, DONOSTIA-SAN SEBASTIAN	29-11-2013	38	Consultas Personales En Oficinas Zona	450	3.700,00	0,968	3.581,60
(T03) 1381113002472	Toki Eder, Nº 1-20, DONOSTIA-SAN SEBASTIAN	29-11-2013	43	Consultas Personales En Oficinas Zona	500	3.360,00	0,958	3.218,88
(T04) 1381113002470	Alcalde José Elosegui, Nº 30-50, DONOSTIA-SAN SEBASTIAN	29-11-2013	53	Consultas Personales En Oficinas Zona	600	3.360,00	1,122	3.769,92
(T05) 1381113002469	Ulia, Nº 100-150, DONOSTIA-SAN SEBASTIAN	29-11-2013	22	Consultas Personales En Oficinas Zona	550	3.225,00	1,049	3.383,03
(T06) 1381113002473	Lapabide, Nº 1-30, DONOSTIA-SAN SEBASTIAN	29-11-2013	18	Consultas Personales En Oficinas Zona	575	3.175,00	1,037	3.292,48

Precio homogeneizado por m² , Residencial 3.597,24 €

J.4. CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN

CONCEPTO	T01	T02	T03	T04	T05	T06
Situación	1,02	0,96	0,94	0,95	1,03	1,04
Superficie	0,98	0,96	0,99	1,05	1,02	1,03
Antigüedad/Conservación	1,05	1,03	1,04	1,05	1,02	1,01
Calidades/polivalentes/instala	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Superficie parcela	1,00	1,00	0,97	1,05	0,96	0,94
Otros	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Anexos	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02
TOTALES	1,071	0,968	0,958	1,122	1,049	1,037

J.5. COSTES Y GASTOS NECESARIOS DE CONSTRUCCIÓN

CONCEPTO	VALOR UNITARIO (€/m ²)	VALOR TOTAL (€)
Costes de construcción	738,62	383.048,33
Gastos de construcción	132,95	68.947,87
Costes de comercialización	22,15	11.486,99
Gastos financieros	36,93	19.151,90
TOTAL	930,65	482.635,09

J.6. VALOR DE MERCADO PARA LA HIPOTESIS DE EDIFICIO TERMINADO DE LA PROMOCION INMOBILIARIA MAS PROBABLE

USO CONSIDERADO	EDIFICABILIDAD (m ²)	VALOR UNITARIO (€/m ²)	VALOR TOTAL (€)
Residencial Aislado	518,60	3.597,24	1.865.528,66
TOTAL			1.865.528,66

J.7. BENEFICIO DEL PROMOTOR Y VALOR DE MERCADO

ELEMENTO	Bº PROMOTOR (%)	REPERCUSION (€/m ²)	TOTAL RESIDUAL (€)
Aislado	18,00	2.019,09	765.053,00

MARGEN DE BENEFICIO

Se ha adoptado un margen de beneficio del 18 %, según criterios de Tecnitasa, que es el mínimo que establece la OM ECO805/2003 para el uso de la parcela tasada considerando que, por las características de la misma, la promoción podría realizarse en el plazo máximo de un año.

Se considera como costes de construcción por m2 la cantidad de 1.050,00 €.

Se considera como aprovechable dentro del edificio actual, cimentaciones, estructuras, cierres exteriores, acometidas de fontanería, electricidad. etc. un 29,655 del coste de construcción de 1.050,00 €/m2.

Por lo que el coste de construcción a aplicar sería el de 738,62

J.8. OTROS VALORES (HIPOTESIS EDIFICIO TERMINADO) (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	SUELO	VUELO	SEGURO (1)
24134	Aislado	765.053,00	1.100.763,44	190.588,97

(1) Valor del Seguro (Valor reemplazamiento bruto menos suelo): 190.588,97 €

K) CÁLCULO DE VALORES ACTUALES
K.1. CUADRO RESUMEN DE VALORES ACTUALES (€/M²)

ELEMENTO	Sup. M²	Reperc. €/m²	C. Constr. €/m²	G. Nec. €/m²	% Obra ejecut.	VRA €/m²
Aislado (24134)	518,68	1.475,00	311,38	56,07	29,655	1.842,45
TOTAL	Sup.	V. Suelo (€)	C. Constr. (€)	G. Nec. (€)		VRA (€)
TOTAL AISLADO	518,68	765.053,00	161.506,58	29.082,39		955.641,97

L) VALORES DE TASACIÓN
L.1. RESUMEN DE VALORES Y MÉTODOS (€)

Dado que no se ha dispuesto de testigos similares al suelo tasado para poder obtener el valor del mismo por Comparación, se ha calculado dicho valor mediante el empleo del Método Residual, considerando que se trata de un suelo Nivel I.

METODO RESIDUAL

Está basado en los principios del valor residual y del mayor y mejor uso. Mediante este método se calcula un valor técnico que se denomina valor residual, que permite determinar el valor de mercado de un determinado bien como su valor hipotecario, de acuerdo con la promoción mas probable a realizar sobre el mismo.

Requisitos para la utilización

- Información adecuada para determinar la promoción más probable de acuerdo con el régimen urbanístico aplicable.
- Existencia de información suficiente sobre costes de construcción, gastos necesarios para la promoción, para un promotor de tipo medio.
- Existencia de información de mercado que permita calcular los precios de venta de la promoción más probable considerada y la fecha prevista para su comercialización
- Existencia de información necesaria sobre los rendimientos de promociones semejantes.

PROCEDIMIENTO DE CALCULO ESTATICO
Análisis de inversiones con valores actuales

De acuerdo con lo dispuesto en la O.M. ECO 805 de 27 de marzo de 2003, teniendo en cuenta que es posible dar comienzo la construcción sobre la parcela tasada en menos de un año, se emplea el procedimiento de cálculo estático para la obtención de su valor de hipotecario.

Se han seguido los siguientes pasos:

- Estimación de los costes de construcción y gastos necesarios de la promoción inmobiliaria mas probable considerada, sobre el principio de mayor y mejor uso.
- Estimación del valor en venta del inmueble a promover de acuerdo con la promoción más probable considerada para la hipótesis de edificio terminado en la fecha de la tasación.
- Determinación del margen de beneficio del promotor, el cual se fijará por la entidad tasadora y no podrá ser inferior a los siguientes:
 Vivienda primera residencia: 18%
 Vivienda segunda residencia: 24%
 Edificios de oficina: 21%
 Edificios comerciales: 24%
 Edificios industriales: 27%
 Plazas de aparcamientos: 20%
 Hoteles: 22%

Residencias estudiantes y 3ª edad: 24%

Otros: 24%

e) Se ha aplicado la formula

$$F = VM \times (1-b) - Ci$$

F.- Valor del suelo, con todos los servicios, o inmueble a rehabilitar.

VM.- Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado

Ci.- Todos los pagos necesarios considerados (costes y gastos).

b.- El margen o beneficio neto del promotor.

FINCA	USO CONSIDERADO	SUPERF. (m²)	REEMPLAZAMI ACTUAL	REEMPLAZAMI	R.ESTÁTICO	V. TASACION H.E.T	V. TASACION ACTUAL
24134	Aislado	518,68	955.641,97	<u>1.407.697,52</u>	1.047.100,07	1.407.697,52	955.641,97

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y UN EUROS CON NOVENTA Y SIETE CENT.

L.2. VALOR DE TASACIÓN

USO CONSIDERADO	M	SUPERF. (m²)	V.ADOPTADO (€/m²)	V.UNIDAD (€)	V.AGRUPACIÓN (€)
Aislado	C	518,68	1.842,45	955.641,97	955.641,97

Método (M):

(C): Coste

TOTAL **955.641,97 €**

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y UN EUROS CON NOVENTA Y SIETE CENT.

Valor de tasación en PTAS: 159.005.444,82 Ptas (1 Euro = 166,386 pts.)

M) CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

M.1. CONDICIONANTES

No se aplica ninguno.

M.2. ADVERTENCIAS

Se ADVIERTE que esta tasación es sólo válida para la finalidad para la que se ha realizado y que el valor de tasación podría variar, en el caso de realizarse el presente informe para cualquiera de las finalidades que contempla la ECO 805/2003 sobre valoración de inmuebles, modificada por la EHA 3011/2007.

Se ADVIERTE que existen discrepancias debido a que la superficie comprobada es inferior a la superficie adoptada de referencia (registral o catastral) entre un 5% y un 10%. Se adopta a efectos de valoración la superficie construida con elementos comunes comprobada, dado que no existen discrepancias morfológicas entre la descripción registral y la realidad física, no existiendo dudas sobre la correcta identificación del inmueble o sobre sus características y, no habiéndose observado incumplimientos aparentes de la normativa urbanística aplicable.

Se ADVIERTE que la dirección actual del inmueble es la que consta en el presente informe, la cual difiere de la de la documentación registral aportada, no existiendo dudas acerca de la identificación del mismo. Se recomienda su modificación y adecuación conforme a la realidad física comprobada.

Se ADVIERTE que dado el estado de conservación del bien y considerando que son necesarias unas obras de rehabilitación total del mismo, la valoración se realiza en la hipótesis de rehabilitación integral del edificio.

N) OBSERVACIONES

No existen para el caso concreto de este informe

O) CONCLUSIÓN

Asciende el valor de la tasación, obtenido como Valor de reemplazamiento Actual, a la expresada cantidad de NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y UN EUROS CON NOVENTA Y SIETE CENT. (955.641,97).

Valor de tasación en PTAS: 159.005.444 Ptas (1 Euro = 166,386 pts.)

VALOR DE TASACIÓN: 955.641,97 €

De este valor habrán de deducirse cuantas cargas, gravámenes y posibles vicios ocultos que, siendo desconocidos en la fecha en que se emite el presente informe, pudieran recaer sobre dicho bien.

Así mismo se indica que el valor de tasación se ha obtenido en base a lo expuesto en todos los capítulos y apartados que integran este informe.

P) FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

Esta Tasación tiene un periodo de validez de SEIS MESES.

El Informe consta de 13 PÁGINAS correlativas numeradas del nº 1 al 13

La última visita al bien objeto de valoración ha sido realizada por ALVARO PIQUE URIBE-ECHEVERRIA

FECHA DE LA VISITA: 20 de Noviembre de 2013.

FECHA DE EMISIÓN: 5 de Diciembre de 2013.

FECHA LÍMITE DE VALIDEZ: 4 de Junio de 2014.

FIRMA DEL TASADOR

ALVARO PIQUE URIBE-ECHEVERRIA.
ARQUITECTO TECNICO

SELLO DE LA SOCIEDAD DE TASACIÓN



Fdo. por la Sociedad.

Q) DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME

Ver anexos aportados en la documentación.

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Fachada



Fachada



Fachada lateral



Fachada lateral



Fachada posterior



Planta Semi-Sótano

Avenida NAVARRA, Nº 27, Casa TORREGROSA de Donostia-san Sebastian (Gipuzkoa)

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Planta Semi-Sótano



Planta Semi-Sótano



Planta Semi-Sótano



Planta Semi-Sótano



Planta Semi-Sótano



Planta Semi-Sótano

Avenida NAVARRA, Nº 27, Casa TORREGROSA de Donostia-san Sebastian (Gipuzkoa)

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Planta Semi-Sótano



Planta Semi-Sótano



Planta Baja



Planta Baja



Planta Baja



Planta Baja

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Planta Baja



Planta Baja



Planta Baja



Planta Baja



Planta Primera



Planta Primera

Avenida NAVARRA, Nº 27, Casa TORREGROSA de Donostia-san Sebastian (Gipuzkoa)

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



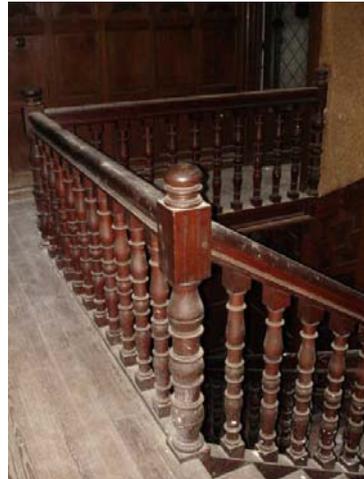
Planta Primera



Planta primera



Planta Primera



Planta Primera



Planta Primera



Anexo Garaje

Avenida NAVARRA, Nº 27, Casa TORREGROSA de Donostia-san Sebastian (Gipuzkoa)

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Parcela



Parcela



Parcela



Parcela

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS

Documentación registral

JESÚS M. GUTIÉRREZ BUSTILLO, Secretario General del Excmo Lleida,

CERTIFICO: Que en el expediente relativo a la "dotación al Consorcio para la gestión del servicio de acogimiento a personas sin vivienda de Lleida, de un bien objeto del legado hecho por la Sra. Gregoria A. Hidalgo Soriano, figura la memoria de la Alcaldía, de fecha 22-1-2013, que a continuación se transcribe:

"El Excmo. Ayuntamiento de Lleida hace años que tiene conocimiento de la existencia de un legado efectuado a favor de la "BENEFICENCIA PÚBLICA DE LÉRIDA" que efectuó la Sra. Gregoria Adela Hidalgo Soriano, según escritura autorizada por el Notario de Lequeitio (Vizcaya), D. Juan Tomás Enciondo, el día 19 de diciembre del año 1962.

Dicho legado incorpora a la finca cuya descripción registral es la siguiente:

"URBANA. CASA CON SU GARAJE Y TERRENO DESTINADO A JARDINES Y ANTEPUERTAS, DENOMINADA "VILLA TORREGROSA"; RADICANTE EN LA NUEVA AVENIDA DE ATEGORRIETA, DE ESTA CIUDAD DE SAN SEBASTIÁN. La casa de planta baja rectangular, cuyos cuatro lados, lindan con los terrenos de la misma propiedad, ocupa una superficie de ciento ochenta y un metros y cincuenta decímetros cuadrados y consta de sótanos, planta baja y otro piso. Hay dos escaleras, una principal y otra de servicio. El garaje se halla situado en el ángulo Noroeste y es de planta trapezoidal, que linda, por Norte y Oeste, con muros de cierre de la finca; y por Este y Sur, con terrenos de la misma propiedad; consta solamente de planta baja. La casa con el garaje, terreno que ambos ocupan y resto destinado a jardines y antepuertas, constituyen una sola finca de mil ciento once metros y veintisiete decímetros cuadrados, cuyos linderos son: Norte o izquierda entrando, en línea de veintiocho metros, finca vendida a Don Justo Arconada; Este o espalda, resto de la finca de la que se segregó esta finca, que quedó propiedad de Don Juan Sainz de la Lastra, Don Cayetano Vivanco y Doña María de la Blanca, Doña María del Carmen y Doña María Juana Churruga; el Sur o derecha, en línea de veintitrés metros con cincuenta centímetros cuadrados, otra finca propiedad de los mismos, sobre la que tiene servidumbre de paso esta finca; y Oeste o frente en línea de cuarenta metros sesenta y cinco centímetros cuadrados, la Nueva Avenida de Ategorrieta."

Dicha finca está inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de San Sebastián, Tomo 424 del Archivo, Libro 202, Folio 192, Finca número 6634.

Sobre dicho inmueble existía constituido, por el testamento antes mencionado, un derecho de usufructo vitalicio a favor del Sr. CARLOS SALINAS GAMINDE. El Sr. Salinas (con el cual el Ayuntamiento de Lleida tuvo relación directa y cordial¹), renunció a dicho usufructo por medio de Acta notarial efectuada el día 22 de noviembre del año 2001, ante la Notaria de Lleida Sra. María Carmen Porta Vicente, con el número 2004 de su protocolo. La renuncia fue inscrita en el Registro de la Propiedad Número 1 de San Sebastián, con calificación favorable de fecha 28 de

¹ Sirva como ejemplo la donación al Ayuntamiento de diversas obras de arte, que se formalizó por medio de un convenio aprobado por el Pleno de fecha 24/7/1992, en cuya acta consta al agradecimiento de la corporación municipal.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS

Documentación registral

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida
Secretaria General

febrero del año 2002., mediante asiento de inscripción extendido al Tomo 431, Libro 209, Folio 25 de la mencionada finca 6.634 (Inscripción 6ª). En consecuencia, consta en el Registro de la Propiedad mencionado la consolidación del PLENO DOMINIO de la finca a favor de la "BENEFICENCIA PÚBLICA DE LÉRIDA".

El Sr. Salinas formalizó la renuncia al usufructo, al cual tenía derecho, para poder facilitar que los beneficios que se pudieran obtener por la venta o explotación de dicho inmueble fueran dedicados a algún proyecto social (o de beneficencia) tal y como se dispuso en el testamento de la Sra. Hidalgo.² Es ahora cuando el Ayuntamiento de Lleida, en las condiciones que luego se explicarán con detalle, dispone del proyecto adecuado para poder dar cumplimiento a la voluntad testamentaria de la Sra. Hidalgo, por lo que es necesario proceder a implementar las resoluciones administrativas y las actuaciones registrales necesarias a tales efectos.

En esencia, se plantean dos cuestiones que han de resolverse de forma coordinada:

- a. Garantizar el cumplimiento de la voluntad manifestada en el testamento de la Sra. Gregoria Adela Hidalgo, de tal forma que los rendimientos que se obtengan por la venta o explotación del inmueble referenciado sean destinados, sin duda alguna y de forma permanente e incondicionada, a funciones de beneficencia de Lleida.
- b. Efectuar las adecuaciones registrales necesarias para que el inmueble de referencia sea inscrito a nombre del Excmo. Ayuntamiento de Lleida (para ser transmitido al Consorcio que luego describiremos) teniendo en cuenta que la "BENEFICENCIA DE LÉRIDA" como tal no responde en la actualidad a ningún institución o entidad con personalidad jurídica propia.

En lo que se refiere a la primera de las cuestiones, este ayuntamiento siempre ha tenido la preocupación de destinar este legado a una actividad que tuviera entidad propia: que los frutos de este legado no se diluyeran en el presupuesto general del Ayuntamiento, aunque su destino fuera claramente dirigido y condicionado a financiar partidas presupuestarias de carácter social. Entendíamos (y entendemos) que la financiación de la asistencia social, que es un servicio propio y obligatorio de nuestra corporación, ha de ser soportada por el presupuesto ordinario del Ayuntamiento. Por dicho motivo no se han hecho gestiones para la materialización de los rendimientos de dicho inmueble hasta disponer de un proyecto singular (en coherencia a la voluntad del Sr. Salinas cuando reunió a los derechos usufructuarios).

El Pleno del Ayuntamiento, en la sesión celebrada el día 29 de abril del año 2011, aprobó por unanimidad un "Convenio para la creación de un consorcio para la gestión del servicio de acogida a personas en situación de sin hogar de Lleida, entre el Ayuntamiento de Lleida, el Obispado de Lleida, Cáritas Diocesana de Lleida y la Fundación Social San Ignacio de Loyola (Arrels/Sant Ignasi) y la aprobación de los estatutos del mencionado consorcio". Efectuados todos los trámites oportunos, el expediente de creación del Consorcio devino definitivo y se publicaron los Estatutos en el BOP de Lleida de fecha 31 de marzo de 2012.

² La vinculación de la Sra. Hidalgo con la ciudad es también evidente. Valga referenciar que a su fallecimiento fue enterrada en el cementerio de ésta ciudad, en el panteón denominado de los "Condes de Torregrosa".

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS

Documentación registral



El día 10 de abril de 2012 se formalizó la Constitución del "CONSORCIO PARA LA GESTIÓN DEL SERVICIO DE ACOGIDA A PERSONAS SIN HOGAR DE LLEIDA", (en adelante CPSLL) siendo nombrado presidente de éste ente el titular de la Alcaldía de Lleida y vicepresidente el Excmo. y Rev. Obispo de Lleida Sr. Joan Piris Frigola.

El objetivo y funciones del dicho Consorcio están definidos claramente en sus estatutos (artículo 6), en los que se considera que: *"La finalidad esencial del Consorcio es abordar la problemática social y humana de las personas en situación de sin hogar... de la ciudad de Lleida, es decir "todas las personas que no pueden acceder o conservar un alojamiento adecuado, adaptado a su situación personal, permanente y que proporcione un marco estable de convivencia, ya sea por razones económicas u otras barreras sociales, o porque presenten dificultades personales para obtener una vida autónoma". Esta finalidad esencial se puede concretar en las siguientes líneas de actividad, que no tienen carácter limitativo: 1. La creación de un nuevo recurso residencial con el objetivo de acoger a las personas sin hogar de la ciudad de Lleida y mejorar su atención....."*

En el marco de la planificación para hacer posible este nuevo "recurso residencial" se ha planteado disponer del inmueble donado por la Sra. Hidalgo, que sería aportado por el Ayuntamiento de Lleida al Consorcio, como un bien patrimonial, del cual podría disponer libremente. Todo ello de conformidad a lo previsto en los Estatutos que en, su artículo 30, prevé que para cumplir sus fines pueda disponer, entre otros de: Las aportaciones de los entes consorciados, los rendimientos de su patrimonio (propio o adscrito) o la venta del patrimonio propio.

Es evidente que la creación de este consorcio nos aporta, en relación al objeto de esta memoria, unos elementos fundamentales:

- La garantía de disponer de una entidad de carácter público que tiene como único objetivo un actividad clara i netamente incardinada en el ámbito de los servicios sociales (siendo el servicio de acogida o albergue uno de los que históricamente estaban encomendados a la beneficencia pública).
- Que este ente garantiza la participación decisoria y permanente de instituciones y entidades (como Cáritas o la Fundación Arrels) vinculadas también históricamente con las actividades denominadas de beneficencia.
- Que la adscripción de bienes o derechos al Consorcio garantiza que sus frutos (tanto por venta como por explotación) se destinen única y exclusivamente a la finalidad para la cual se ha constituido el ente público.

El carácter patrimonial de este inmueble sería indiscutible ya que por su propia naturaleza (bien destinado por la voluntad de la testadora a un objetivo concreto) como por su ubicación (evidentemente fuera del término municipal de Lleida), no puede ser destinado ni al uso ni al servicio público.

Fruto de estas reflexiones se ha planteado que el Ayuntamiento de Lleida actúe como titular de los servicios sociales, de conformidad con lo previsto en los artículos 25.2.k y 26.1.c de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local. El primero de los artículos mencionados configura la prestación de los servicios sociales y de promoción y reinserción social como una competencia propia de las corporaciones locales. El segundo de los artículos referidos establece como servicio

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS

Documentación registral

LA PAERIA



**Ajuntament de Lleida
Secretaria General**

obligatorio de los municipios de población superior a 20.000 habitantes el de "...prestación de servicios sociales...". En términos muy similares se pronuncian los artículos correspondientes (66.2.k y 67.c) del Decreto Legislativo 2/2003, de 28 de abril por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley municipal y de régimen local de Catalunya.

Visto el Informe del secretario general y de la Jefe de Servicio de Programas Sectoriales, de fecha 19 de noviembre de 2012, emitido a los efectos de justificar que el Ayuntamiento de Lleida tiene asumidas las competencias en materia de beneficencia (ahora de servicios sociales) en aplicación de las previsiones legales contenidas en los artículos 25.2.k y 26.1.c de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local y artículos 66.3.k y 67.b) del Decreto Legislativo 2/2003, de 28 de abril, que aprueba el Texto refundido de la Ley Municipal y de régimen local de Catalunya.

Elo nos lleva a la necesidad de efectuar las adecuaciones registrales necesarias para que el inmueble de referencia sea inscrito a nombre del Ayuntamiento de Lleida (para ser transmitido al Consorcio) teniendo en cuenta que la "BENEFICENCIA DE LÉRIDA" como tal no responde en la actualidad a ningún institución o entidad con personalidad jurídica propia.

En virtud de las consideraciones precedentes, esta Alcaldía propondrá al Pleno de la Corporación, la adopción de los acuerdos siguientes:

a. Instar la realización de las adecuaciones registrales necesarias para que el inmueble inscrito en el Registro de la Propiedad número 1 de San Sebastián, Tomo 424 del Archivo, Libro 202, Folio 192, Finca número 6634, en la actualidad en cuanto a su pleno dominio a favor de la "BENEFICENCIA DE LÉRIDA", sea inscrito a favor del Excmo. Ayuntamiento de Lleida, a los efectos de ser cedido como bien patrimonial propio al "Consorcio para la gestión del servicio de acogida a personas sin hogar de Lleida".

La petición de cambio de inscripción registral a nombre del Excmo. Ayuntamiento de Lleida, se fundamenta en las siguientes consideraciones:

1ª No constar en este ayuntamiento la existencia de entidad alguna con personalidad jurídica propia denominada exactamente como "Beneficencia Pública de Lérida" o "Beneficencia Pública de Lleida" ni en la década previa ni en las posteriores (hasta al actualidad) de la defunción de la Sra. Hidalgo Soriano, causante del derecho testamentario sobre el inmueble antes descrito.

2ª La titularidad de la prestación de los servicios sociales (subsistentes de aquellos incluidos en el concepto de la antigua beneficencia) en la ciudad de Lleida corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Lleida, en aplicación de las previsiones legales contenidas en los artículos 25.2.k y 26.1.c de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local y artículos 66.3.k y 67.b) del Decreto Legislativo 2/2003, de 28 de abril, que aprueba el Texto refundido de la Ley Municipal y de régimen local de Catalunya.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS

Documentación registral

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida
Secretaria General



3º Que este Ayuntamiento tiene asumidas las competencias en materia de servicios sociales (antigua beneficencia) en ejercicio de las atribuciones y obligaciones que dimanen de los preceptos legales enunciados en el párrafo precedente. De forma específica, el servicio de atención a personas sin techo (antiguo servicio de albergue de acogida de transeúntes) ha sido prestado por al Excmo. Ayuntamiento de forma ininterrumpida desde que fue considerado legalmente como competencia municipal.

b. Aprobar y tramitar el expediente administrativo para la formalización de la cesión de dicho inmueble (o de su valor de alienación) al "Consortio para la gestión del servicio de acogida a personas sin hogar de Lleida", que tendrá la consideración de aportación procedente de uno de los entes consorciados para dotación de patrimonio propio del consorcio, con la finalidad de atender a sus objetivos y, especialmente, a financiar "...La creación de un nuevo recurso residencial con el objetivo de acoger a las personas sin hogar de la ciudad de Lleida y mejorar su atención..". Todo ello siguiendo la tramitación prevista en la normativa aplicable al efecto.

c. Autorizar a la Alcaldía, de la forma más amplia que en Derecho sea posible, para la realización de todos los actos, formalización de documentos, emisión de resoluciones administrativas y cuantos otros sean necesarios para la ejecución de los acuerdos precedentes. Esta autorización comprende las delegaciones que sean necesarias para la adopción de acuerdos".

Y para que así conste, firmo este certificado en Lleida a treinta y uno de enero de dos mil trece.

Vº Bº
El Alcalde,

Ajuntament de Lleida



DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS
Documentación registral



Yo, **MARIA CARMEN PORTA VICENTE**, Notaria del Ilustre Colegio de Cataluña, con residencia en Lleidà.

DOY FE Y testimonio que las firmas que anteceden, son las de **DON JESUS MARIA GUTIERREZ BUSTILLO** con D.N.I. número 40.856.484C y la de **DON ANGEL ROS DOMINGO** con D.N.I. número 40.840.844C. Así lo afirmo, por ser de mi conocidas.

LLEIDÀ, a veinte de marzo de dos mil trece. (Nº 53 de mi Libro Indicador, Sección Segunda).



 ● ● ● Agència Tributària de Catalunya

Delegació registral a Lleidà
 Lloc i data: Lleidà, 21 de Març de 2013
 Document: 31/81/2013 AJUNTAMENT DE LLEIDÀ SOL·LICITUD INSCRIPCIÓ 4802674
 Núm. de presentació: 20130302136146
 Per la declaració liquidació de l'impost corresponent a aquest document s'han presentat les autoliquidacions amb els números de justificació que es relacionen i, si s'escau, s'ha acreditat el seu pagament segons la validació mecànica en el seu lloc.
 S'ha presentat còpia del document que es conserva en aquesta oficina per a la comprovació de l'autoliquidació i, si s'escau, rectificació o prèctica de la liquidació o liquidacions complementàries que siguin procedents.

64401460/9933



DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS

Documentación registral



JESÚS M. GUTIÉRREZ BUSTILLO, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Lleida, según el art. 206 del ROF, sin perjuicio del texto definitivo del acta,

CERTIFICO: Que el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en la sesión celebrada el día 25 de enero de 2013 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo, que traducido de su original en lengua catalana dice:

18.- ACUERDOS RELATIVOS A LA DOTACIÓN AL "CONSORCIO PARA LA GESTIÓN DEL SERVICIO DE ACOGIDA A PERSONAS SIN HOGAR DE LLEIDA" DE UN BIEN OBJETO DEL LEGADO HECHO POR LA SRA. GREGORIA A. HIDALGO SORIANO

Vista la memoria y la propuesta de Alcaldía, redactada a este efecto, por unanimidad de los 26 concejales presentes que suponen la mayoría absoluta de los miembros de la Corporación, se acuerda:

a. Instar la realización de las adecuaciones registrales necesarias para que el inmueble inscrito en el Registro de la Propiedad número 1 de San Sebastián, Tomo 424 del Archivo, Libro 202, Folio 192, Finca número 6634, en la actualidad en cuanto a su pleno dominio a favor de la "BENEFICENCIA DE LÉRIDA", sea inscrito a favor del Excmo. Ayuntamiento de Lleida, a los efectos de ser cedido como bien patrimonial propio al "Consortio para la gestión del servicio de acogida a personas sin hogar de Lleida".

La petición de cambio de inscripción registral a nombre del Excmo. Ayuntamiento de Lleida, se fundamenta en las siguientes consideraciones:

1ª No constar en este ayuntamiento la existencia de entidad alguna con personalidad jurídica propia denominada exactamente como "Beneficencia Pública de Lérida" o "Beneficencia Pública de Lleida" ni en la década previa ni en las posteriores (hasta al actualidad) de la defunción de la Sra. Hidalgo Soriano, causante del derecho testamentario sobre el inmueble antes descrito.

2ª La titularidad de la prestación de los servicios sociales (subsistentes de aquellos incluidos en el concepto de la antigua beneficencia) en la ciudad de Lleida corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Lleida, en aplicación de las previsiones legales contenidas en los artículos 25.2.k y 26.1.c de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local y artículos 66.3.k y 67.b) del Decreto Legislativo 2/2003, de 28 de abril, que aprueba el Texto refundido de la Ley Municipal y de régimen local de Catalunya.

3ª Que este Ayuntamiento tiene asumidas las competencias en materia de servicios sociales (antigua beneficencia) en ejercicio de las atribuciones y obligaciones que dimanar de los preceptos legales enunciados en el párrafo precedente. De forma específica, el servicio de atención a personas sin techo (antiguo servicio de albergue de acogida de transeúntes) ha sido prestado por al Excmo. Ayuntamiento de forma ininterrumpida desde que fue considerado legalmente como competencia municipal.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS

Documentación registral



Ajuntament de Lleida
Secretaria General



b. Aprobar y tramitar el expediente administrativo para la formalización de la cesión de dicho inmueble (o de su valor de alienación) al "Consortio para la gestión del servicio de acogida a personas sin hogar de Lleida", que tendrá la consideración de aportación procedente de uno de los entes consorciados para dotación de patrimonio propio del consorcio, con la finalidad de atender a sus objetivos y, especialmente, a financiar "...La creación de un nuevo recurso residencial con el objetivo de acoger a las personas sin hogar de la ciudad de Lleida y mejorar su atención...". Todo ello siguiendo la tramitación prevista en la normativa aplicable al efecto.

c. Autorizar a la Alcaldía, de la forma más amplia que en Derecho sea posible, para la realización de todos los actos, formalización de documentos, emisión de resoluciones administrativas y cuantos otros sean necesarios para la ejecución de los acuerdos precedentes. Esta autorización comprende las delegaciones que sean necesarias para la adopción de acuerdos.

Y para que así conste, firmo este certificado en Lleida a treinta y uno de enero de dos mil trece.

Vº Bº
El Alcalde,

Ajuntament de Lleida

Yo, MARIA CARMEN PORTA VICENTE, Notaria del Ilustre Colegio de Cataluña, con residencia en Lleida.

DOY FE Y testimonio que las firmas que anteceden, son las de DON JESUS MARIA GUTIERREZ BUSTILLO con D.N.I. número 40.856.484C y la de DON ANGEL ROS DOMINGO con D.N.I. número 40.840.844C. Así lo afirmo, por ser de mi conocidas.

LLEIDA, a veinte de marzo de dos mil trece. (Nº 53 de mi Libro Indicador, Sección Segunda).



DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS

Documentación registral



REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 1 DE SAN SEBASTIAN

Previa la calificación favorable del precedente documento, se ha inscrito el derecho de DOMINIO de la finca inventariada que en el mismo se interesa, a favor del "AYUNTAMIENTO DE LLEIDA", mediante asiento de inscripción extendido al Tomo 2543 del Archivo, Libro 495 de la Sección 1ª de esta Ciudad, folio 54, Finca Número 24.134, inscripción 1ª, cuyo contenido que se presume exacto e íntegro, se halla bajo la salvaguardia de los Tribunales.

San Sebastián, a 4 de Abril de 2013.

Este documento ha sido firmado digitalmente por el registrador: don JUAN LORENZO GONZALEZ SARMIENTO con firma electrónica reconocida.



(*) C.S.V. : 2200079949211F41

Documento firmado electrónicamente (R.D. 1671/2009 Art. 21.c). Autenticidad verificable mediante Código Seguro 2200079949211F41 en www.r-donostia-sansebastian1.org



Número finca IDUFIR: 20007000389849.

Se hace constar al interesado que no se aporta el Número de Recibo Catastral en el precedente documento conforme al Artículo 53 de la Ley 13/1996 de 30 de Diciembre.

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

- 1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
- 2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS

Ficha catastral

Catastro urbano de Gipuzkoa

http://www4.gipuzkoa.net/ogasuna/catastro/finca.asp?n_finca=154...

INFORMACIÓN GENERAL

Bienes Inmuebles de Gipuzkoa - Catastro urbano

DATOS DE LA FINCA

Los datos de la finca (superficie, número de locales, dirección, titulares, etc.) son los que figuran al día de hoy.

Año: 2013

[Ver Plano](#)

Datos de finca

Municipio: DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

Finca: 154575 S

Zona: 141

Calle/Vía: NAVARRA, AVENIDA DE

Ref. Catastral: 8397493

Portal: 027

Valor del suelo: 468.946,07 €

Valor catastral: 669.258,62 €

Datos de locales

Esc.	Planta	Mano	Destino	Sup (m ²)	Tipo	Valor Catastral	Valor Suelo	Valor Const.	Año Const.
-	00	-	VIVIENDA	195,00	Construida	196.961,92	141.143,78	55.818,14	1930
-	SM	-	VIVIENDA	195,00	Construida	196.961,92	141.143,78	55.818,14	1930
-	00	-	GARAJE CERRADO	49,00	Util	38.876,59	10.228,78	28.647,81	1930
-	01	-	VIVIENDA	195,00	Construida	236.458,19	176.429,73	60.028,46	1930

[volver](#)

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS

Ficha catastral

Catastro urbano de Gipuzkoa

<http://www4.gipuzkoa.net/ogasuna/catastro/refCatastral.asp?refCatas...>

INFORMACIÓN GENERAL

Bienes inmuebles de Gipuzkoa - Catastro urbano

CONSULTA POR DIRECCIÓN POSTAL

Municipio: **DONOSTIA-SAN SEBASTIAN**

Zona: **141**

Ref. Catastral: **8397493**

Superficie Parcela: **990,00 m²**

Calle/Vía: **NAVARRA, AVENIDA DE**

Portal: **027**

Ver Plano

Finca	Escalera	Planta	Mano	Destino	Superficie (m ²)
154575 S	-	00	-	VIVIENDA	195,00

volver

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS

Ficha catastral



Avenida NAVARRA, Nº 27, Casa TORREGROSA DONOSTIA-SAN SEBASTIAN - 20013 (Gipuzkoa)

20-003891/20-02-2013

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS

Documentación urbanística

GIPUZKOAKO A.O.—2010eko azaroaren 19a N.º 222 B.O. DE GIPUZKOA - 19 de noviembre de 2010 617

A.U. «AU.02 ULIA-BARREN»
(Ategorrieta-Ulia)

I. AZALERA ETA MUGAKETA

Esparrua bat dator Ulia mendiarren hegalean dagoen lurrarekin, Nafarroa eta Ategorrieta hiribideen Ipar-ekialdean kokatua, Manteo eta Tokieder artean. Ipar-ekialdean Ulia mendiko parkearekin mugatzen da.

Bizitegi-erabilera nagusi da bertan garapen txikiko tipologietekin. Eraikinak Ategorrietako Galtzada Zaharraren inguruan eta honen gainetik dagoen mazela erdian altxatu dira.

Guztira 245.125 m²-ko azalera du.

II. ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

* Berregokitze mugatuak kalteu gabe, gaur egungo hirigarapena finkatzea, batez ere indarrean dauden antolamendubaldintzen eta, bereziki, bertan dauden bide-trazaduraren eta lursail-zatiketa arabera.

* Bertan dagoen eraikuntza-garapena finkatzea gaur egungo eraikigarritasun eta erabilera baldintzekin, bere balizko ordezkapena (edo etxebizitza-kopurua azpibinatzea) arautuz, eta eraldatzeko aukerak esparruaren barruko egitura eta morfologia partikularretara egokituz.

* Aurretik zeuden ekipamendu publiko eta pribatuko lursailak baliozkotzea, lursail horien balizko hedapenean oinarrituz zehaztapenak espezifiko araututa.

Bereziki, Ortzadar elkarteak gaur egun duen lursaila antolatuko Plan Berezia egitea aurreikusi da, lursail horren eta Marrutxipiko bulebarraren artean dagoen ekipamendu-erabilera zuzendutakoaren ondoan, Arau Partikular hauetan ezarritzen diren irizpideetan oinarrituta. Helburu horrekin mugatzen da «AU.02.1 Ortzadar» azpiesparrua.

III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

I. Kalifikazio globala.

1.1. «A.40 / AU.02 - Garapen txikiko bizitegi» zona. (Azalera: 232.512 m²).

1.1.1. «AU.02.1 Ortzadar» azpiesparrua (Azalera: 7.073 m²).

A. Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna.

* Sestra gainean: 0,60 m²(s)/m².

¶ Dena den, 1995eko Plan Orokorraren testuinguruan ekipamendura zuzendutako lursailen (Ortzadar elkartearen lursailen eta Marrutxipiko bulebarraren artean kokatzen dena) indize horren emaitzazko eraikigarritasunaren antolamendua egiaz eta behin betiko gauzatu aurretik, azpiesparruan sustatzeko Plan Bereziak proiektatutako antolamenduaren testuinguruan proposa dela justifikatu behar da. Plan horren bidez eraikigarritasunak kalterik ez eragitea bermatuko da. Bestela, eraikigarritasun horren kopurua eta proportzioa kalterik ez eragiteko moduan murriztuko dira.

* Sestrapean: Azpiesparru osoan baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokorraren «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etortzea.

A.U. «AU.02 ULIA BARREN»
(Ategorrieta-Ulia)

I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

El ámbito se corresponde con el territorio situado en la ladera del monte Uliá, situado al Noroeste de las avenidas de Navarra y Ategorrieta, entre Manteo y Tokieder limitando al Noroeste con el Parque del monte Uliá.

Presenta un uso mayoritariamente residencial en tipologías de bajo desarrollo, implantadas tanto en torno a la calzada vieja de Ategorrieta como en la media ladera, por encima de aquella.

Su superficie es de 245.125 m².

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

* Consolidación, sin perjuicio de limitados reajustes, del actual desarrollo urbano, de acuerdo, básicamente, con las condiciones de ordenación vigentes, y, en particular, con el trazado viario y la parcelación existentes.

* Consolidación del desarrollo edificatorio existente con sus actuales condiciones de edificabilidad y uso, regulando su eventual sustitución (o subdivisión del número de viviendas), adaptando las posibilidades de transformación a las particulares morfología y estructura internas del ámbito.

* Convulsión de las parcelas de equipamiento público y privado preexistentes, regulando de forma específica las determinaciones básicas de una eventual ampliación de los mismos.

En particular, se prevé la formulación de un Plan Especial para la ordenación de la actual parcela de la asociación Ortzadar, junto a la destinada a usos de equipamiento situada entre aquella y el bulevar de Marrutxipi, sobre la base de los criterios que se establecen en estas Normas Particulares. Con este objetivo se delimita el Subámbito «AU.02.1 Ortzadar».

III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

I. Calificación global.

1.1. Zona «A.40 / AU.02 Residencial de bajo desarrollo» (Superficie: 232.512 m²).

1.1.1. Subámbito «AU.02.1 Ortzadar» (Superficie: 7.073 m²).

A. Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística.

* Sobre rasante: 0,60 m²(t)/m².

En todo caso, la efectiva y definitiva ordenación de la edificabilidad resultante de ese índice en la parcela destinada a equipamiento en el contexto del Plan General de 1995 (situada entre la parcela de la asociación Ortzadar y el bulevar de Marrutxipi) se entenderá sujeta a la previa y precisa justificación de su idoneidad en el contexto de la ordenación proyectada por el Plan Especial a promover en el subámbito, en condiciones que garanticen la inexistencia de impactos negativos derivados de la misma. En caso contrario, dicha edificabilidad se entenderá reducida en la cuantía y proporción necesarios para no provocar ni generar impacto alguno.

* Bajo rasante: La edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto del subámbito es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en el mismo, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General (artículo 30).

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS

Documentación urbanística

618 GIPUZKOAKO A.O. 2010eko azaroaren 19a N.º 222 B.O. DE GIPUZKOA—19 de noviembre de 2010

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

Azpiesparruan egingo den Plan Bereziak definituko ditu, aurreko «a» ikatze-zatian azaldukoetz gain honako baldintza hauek kontuan hartuta:

* Orokorrean, proiektatutako eraikuntzak Ategorrieta lurberdea - Marrutxipi bulebarretik ahalik eta urrunen egongo dira, eta bide horien inguruko lurak eraikinik gabe utziko dira, ahalik eta sakonera handienarekin.

Zehatzago adierazita, 1995eko Plan Orokorrek ekipamendu komunitarioa zuzentutako lursailen proiektatutako diren eraikuntzak Ortzadarri lotutako lursailen inguruan (ahalik eta hurbilen) kokatuko dira.

* Testuinguru horietan, aipatutako Plan Bereziak bi lursail horietan lotutako eraikigarritasunaren antolakuntza bateratua egin ahal izango du egokiak iruditzen zaizkien baldintzetan. Plan Orokor berria planteatutako egiturako antolakuntza-erregimenaren esparruan sar daitezkeen eta arazoakoa iraditzen zaizen edozein irtenbide posible dela uertuko da.

B. Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Erabiltzeko baldintza orokorrak dira «A.40» tipologiako zona globalerako Plan honetan orokorrean ezarritakoak.

1.1.2 Zona globalaren gainerako zatia (Azalera: 225.439 m²).

A. Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:

«a.40» tipologiako lursailetan: 0,40 m²(s)/m²(l).

Parametro hori gainditzen duten gauzatutako lursailetan dagoen eraikigarritasuna finkatzen da.

«a.30» eta «b.20» tipologiako lursailetan badagoen eraikigarritasuna finkatzen da.

* Sestrapean:

Zona globalaren gainerakoan sestrapean baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiak lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorra» dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrira.

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak.

* Sestra gainean:

— Parametro orokorrak:

— Eraikuntza-profila: III.

— Eraikuntza-altuera 11,00 m.

Aurreko parametro orokorretara egokitzen ez diren bertako lursailak eta eraikuntzak gaur egun dituzten baldintzekin baliozkutzen dira.

* Sestrapean:

Orokorrean, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena ematen da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru handiagoa eraikitzeko baimentzen eta edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hiri-plangintza horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Serán definidos por el Plan Especial a formular en el subámbito, teniendo en cuenta, eso sí, además de las expuestas en el anterior apartado «a», las condiciones siguientes:

* Con carácter general, las edificaciones proyectadas se alejarán en la mayor distancia posible de la Avenida de Ategorrieta-Bulevar de Marrutxipi, dejándose libres de edificación los terrenos ubicados en las inmediaciones de dichos viales, con el mayor fondo posible.

Más en concreto, las edificaciones que se proyecten en la parcela que el Plan General de 1995 destina a equipamiento comunitario se emplazarán en las inmediaciones de la parcela vinculada a Ortzadar (lo más cerca posible de ésta).

* En ese contexto, el citado Plan Especial podrá proceder a la ordenación conjunta de la edificabilidad asociada a esas parcelas en las condiciones que se consideren adecuadas, entendiéndose posible cualquier solución que a ese respecto se estime razonable y tenga encaje en el marco del régimen de ordenación estructural planteado en el nuevo Plan General.

B. Condiciones generales de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global de tipología «A.40».

1.1.2. Resto de la zona global, (Superficie: 225.439 m²).

A. Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

* Sobre rasante:

— En parcelas de tipología «a.40»: 0,40 m²(t)/m²(p).

Se consolida la edificabilidad existente en las parcelas ejecutadas que sobrepasan el citado parámetro.

— En parcelas de tipología «a.30» y «b.20» se consolida la edificabilidad existente.

* Bajo rasante:

La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante en el resto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

* Sobre rasante:

— Parámetros generales:

— Perfil de edificación: III.

— Altura de edificación 11,00 m.

— Se convalidan con sus actuales condiciones las parcelas y construcciones existentes que no se adecuan a los anteriores parámetros generales.

* Bajo rasante:

Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS

Documentación urbanística

GIPUZKOAKO A.O.—2010eko azaroaren 19a N.º 222 B.O. DE GIPUZKOA—19 de noviembre de 2010 619

B. Erabiltzeko baldintza orokorrak.

- * Erabiltzeko baldintza orokorrak dira Plan Orokor honetan («2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentua) «A.40 Garapen txikiko bizitegi» zona globalerako ezarritakoak.
- * «A.40 Garapen txikiko bizitegi» tipologiako lursailetan etxebizitza-kopuru handiena:
 - Lursaila > 1.000 m² 4 etxebizitza/lursaila.
 - Lursaila > 1.800 m² 6 etxebizitza/lursaila.
- Aipatutakoa baino kopuru handiagoa izango duten lursail eraikietan dagoen etxebizitza-kopurua finkatzen da.
- * Ez da baimentzen Nafarroa eta Ategorrieta hiribideetatik lursailera ibilgailuentzako sarbide berririk egitea.

C. Lursail-zatiketak eta eraikuntzako baldintzak («A.40 Garapen txikiko bizitegi» tipologiako lursailetan):

- * Lursail-zatiketak baldintzak:
 - Gutxieneko lursail-azalera: 1.000 m²(l).
 - Zehaztapen hori betetzen ez duten bertan dauden eta jada eraikita dauden lursailak finkatzen dira.
 - Esparruan Plan Orokor honek mugatzen dituen «a.40.1» eta «a.40.2» lursailak finkatzen dira gaur egun dituzten baldintzekin.
- * Eraikuntza-baldintzak. Nafarroa eta Ategorrieta hiribideetara ematen duten lursailetan eraikuntzen atzerapena (sestra gainean):
 - Irizpide orokorra: 10,00 m.
 - Aurreko irizpidera egokitzen ez diren lehendik eta baliozkotuta zeuden eraikuntzak finkatzen dira.
- Eraikuntza horiek eraikitzen eta ordezkatzen badira, bertan egingo den eraikuntza berria aurreko baldintzetara egokituko da, ahal duen eta arrazoizkoa den neurrian (hiri eta eraikuntzako emaitzaren ikuspegitik), eta lursailaren konfigurazioak horretarako aukera ematen badu. Bestela, eraikuntza hori gaur egun betetzen duen posizioan finkatuko da, eta bere ordez altxatuko den eraikin berriak ezingo ditu espazio publiko mugakidearekiko gaur egungo atzeratze-baldintzak, eta abar txartu.

D. «1.1.2» idatz-zati honetan aurreikusitako finkatze eta baliozkotze guztiak, Plan Orokor honetan («2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuko «29.5.A» art.) horretarako ezarritako termino orokorretan planteatzen direla ulertu behar da.

1.2. E.10/AU.02 – Bide-sistema orokorra» zona (Azalera: 12.613 m²).

Eraikuntza eta erabiltzeko baldintza orokorrak zona global honetarako Plan Orokor honetako («2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentua) Hirigintza Arau Orokorretan ezarritakoak dira orokorrean.

2. Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoruz gisa sailkatu dira.

3. Antolamendu zehatua zehazteko erregimena.

- * «AU.02.1 Ortzadar» azpiesparruan Plan Berezi bat idatziko da bertako antolamendu zehatua zehazteko.

Plan Berezi horrek «b.20» tipologiara adskribituko du Ortzadar erakundearen jabetzako lursaila, azpiesparruaren gainetako zatia «g.00» gisa kalifikatzen jarraituta, eta zuzkidura-helburuetarako azpiezina zehatuen beste tipologiekin osatu eta/edo berregokitzea kaltegi gabe.

B. Condiciones generales de uso.

- * Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general para la zona global «A 40 Residencial de bajo desarrollo» en este Plan General (documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).
- * Número máximo de viviendas en parcelas de tipología «a.40 Residencial de bajo desarrollo»:
 - Parcela > 1.000 m² 4 viviendas/parcela.
 - Parcela > 1.800 m² 6 viviendas/parcela.
- Se consolida el número de viviendas existente en las parcelas edificadas que dispongan de un número superior al citado.
- * No se autoriza la apertura de nuevos accesos (vialidos) a las parcelas desde las avenidas de Navarra y Ategorrieta.

C. Condiciones de parcelación y edificación (en parcelas de tipología «a.40 Residencial de bajo desarrollo»):

- * Condiciones de parcelación:
 - Superficie de parcela mínima: 1.000 m²(p).
 - Se consolidan las parcelas existentes y ya edificadas que no cumplen esa determinación.
 - Se consolidan, con sus actuales condiciones, las parcelas «a.40.1» y «a.40.2» que este Plan General delimita en el Ámbito.
- * Condiciones de edificación. Retiro (sobre rasante) de las edificaciones en las parcelas con frente a las avenidas de Navarra y Ategorrieta.
 - Criterio general: 10,00 m.
 - Se consolidan las edificaciones preexistentes y convalidadas que no se adecuen al criterio anterior.

En el supuesto de derribo y sustitución de esas edificaciones, la nueva edificación sustitutoria se adecuará, en lo posible y razonable (desde el punto de vista del resultado urbano y edificatorio), y siempre que la configuración de la parcela lo permita, a las condiciones anteriores. En caso contrario se consolida dicha edificación en su posición actual sin que, en ningún caso, la nueva edificación sustitutoria pueda empeorar las actuales condiciones de retiro, etc. respecto del espacio público colindante.

D. Todas las consolidaciones y convalidaciones previstas en el presente apartado «1.2» deben entenderse planteadas en los términos generales establecidos en este Plan General (art. «29.5.A» del documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»)

1.2. Zona E.10 / AU.02 – Sistema general viario» (Superficie: 12.613 m²).

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para esta zona global en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General (documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

2. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

3. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

- * En el Subámbito «AU.02.1 Ortzadar», se formulará un Plan Especial a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada.

El citado Plan Especial adscribirá a la tipología «b.20» la parcela propiedad de la entidad Ortzadar, manteniendo la calificación como «g.00» del resto del Subámbito, sin perjuicio de su reajuste y/o complementación con otras tipologías de subzonas pormenorizadas destinadas a fines dotacionales.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS

Documentación urbanística

620 GIPUZKOAKO A.O. 2010eko azaroaren 19a N.º 222 B.O. DE GIPUZKOA—19 de noviembre de 2010

Hala ere, salbuespen gisa eta bere komenigarritasuna justifikatu ondoren, egokitza jotzen duten neurrian eta eraginarekin, Plan Berezi honek bere helburu diren aipatutako bi lursailen gaur egungo mugak berregokitu ahal izango ditu. Halaber, aurreko enpleguan adierazitako kalifikazio-irreikuspenak berregokitu ahal izango ditu. Gainera, azpiesparruaren inguruan kokatutako beste lursail eta/edo lurretara zabaldu ahal izango da.

Plan Berezi hori Plan Orokor hau proiektatu eta indarrean dagoen bitartean sustatu eta onartuko da.

* Hirigintza Esparruaren gainerakoan antolamendu xehatu erregimena Plan Orokor honetan finkatzen da.

IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1. Kalifikazio xehatua.

A. Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpi-zona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

«AU.02.1 Ortzadar» azpiesparruan baldintza horiek bertan sustatuko den Plan Bereziak definituko ditu.

* Esparruaren gainerakoan baldintza horiek Arau Partikular hauetako «3. Zonifikazio Xehatua» planoan biltzen dira.

B. Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean:

— Ondoren aipatutako dugun salbuespenarekin, lursail bakoitzean eraikigarritasun fisikoa da Arau Partikular hauetako aurreko III. epigrafean zehaztutako baldintzen emaitzazkoa.

Aipatutako salbuespenak «AU.02.1 Ortzadar» azpiesparruan eragiten du. Azpiesparru horretan emaitzazko lursailen eraikigarritasuna bertan idatziko den plangintza bereziak zehaztuko du.

* Sestrapean.

Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa, bertan baimendutako jatorri horretako eraikuntzei lotutakoa da, Plan Orokor honetako «2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan (30. artikulua) haren inguruan ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrira.

C. Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu-kopurua eta altuera.

* Sestra gainean:

— Ondoren adierazitako dugun salbuespenarekin, baldintza horiek Arau Partikular hauetako aurreko III. epigrafean adierazten dira.

— Aipatutako salbuespenak «AU.02.1 Ortzadar» azpiesparruan eragiten du. Azpiesparru horretan baldintza horiek bertan idatzi beharreko plangintza bereziak zehaztuko ditu.

* Sestrapean.

Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako solairu-kopuru maximoa, kasa bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, Plan Orokor honetako «2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrira.

No obstante, excepcionalmente y previa justificación de su conveniencia, en la medida y con el alcance que se estimen adecuados, el Plan Especial podrá proceder al reajuste de la actual delimitación de las citadas dos parcelas objeto del mismo, y de las previsiones de calificación expuestas en el párrafo anterior, e incluso extenderse a otras parcelas y/o terrenos ubicados en las inmediaciones del subámbito.

Dicho Plan Especial será promovido y aprobado a lo largo del horizonte de proyección y vigencia de este Plan General.

* En el resto del Ámbito Urbanístico, el régimen de ordenación pormenorizada es el establecido en este Plan General.

IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO FORMENORIZADO

1. Calificación pormenorizada.

A. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

* En el Subámbito «AU.02.1 Ortzadar» las mencionadas condiciones serán definidas por el Plan Especial a promover en el mismo.

* En el resto del Ámbito, dichas condiciones son las reflejadas en el plano «3. Zonificación Pormenorizada» de estas Normas Particulares.

B. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

* Sobre rasante:

— Con la salvedad que se expone a continuación, la edificabilidad física en cada parcela es la resultante de las condiciones que se determinan en el anterior epígrafe III de estas Normas Particulares.

— La citada salvedad incide en el subámbito «AU.02.1 Ortzadar» en el que la edificabilidad de las parcelas resultantes será la que determine el planeamiento especial a formular en él.

* Bajo rasante.

La edificabilidad física autorizada bajo rasante en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General (artículo 30).

C. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

* Sobre rasante:

— Con la salvedad que se expone a continuación, dichas condiciones son las expuestas en el anterior epígrafe III de estas Normas Particulares.

— La citada salvedad incide en el subámbito «AU.02.1 Ortzadar» en el que esas condiciones serán las que determine el planeamiento especial a formular en él.

* Bajo rasante.

El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General (artículo 30).

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS

Documentación urbanística

GIPUZKOAKO A.O.—2010eko azaroaren 19a N.º 222 B.O. DE GIPUZKOA—19 de noviembre de 2010 621

D. Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrik.

a) Eraikuntza-baldintzak:

* Atzerapenak bide publikoarekiko (sesta gainean):

— Baldintza orokorrak:

— Nafarroa eta Ategorrieta hiribideetara ematen duten.

lursailen aurrealde diferentetan: 5,00 m.

— Baldintza partikularrik «a.40.1» eta «a.40.2».

lursailetan: 3,00 m.

* Finkatu egiten dira aurreko baldintzak betetzen ez dituzten eraikuntzak.

Eraikuntza horiek erasiti eta ordezkatzeko badira, bertan egongo den eraikuntza berria aurreko baldintzetara egokituko da, ahal duen neurrian eta lursailaren konfigurazioak horretarako aukera ematen badu. Bestela, eraikuntza hori finkatuko da gaur egun betetzen ari den posizioan, eta bertan altxatuko den eraikin berriak espazio publiko mugakidearekiko gaur egungo atzeratze-baldintzak, eta abar errespetatuko ditu.

b) Lursail-zatiketako baldintzak:

* Bertan dagoen bide publikora emango duen gutxieneko lursail-aurrealdea: 18,00 m.

* «a.30», «b.20» eta «g.00» tipologiako lursailak: Bidearen ardatzarekiko lursailaren lerrokaduren tartea arautzen duten aurreikuspenen ondoriozko eraginak kaltetu gabe, bertan dagoen lursail-zatiketa finkatzen da.

* «a.40 Garapen txikiko bizitegi» tipologiako lursailen azpibanaketa, Plan Orokor honetan ezarritako gainerako baldintza orokor zein espezifikoa eta ondorengo hauekara egokitu beharko da:

— Emaitzako lursail bakoitzaren azalera behar bezala justifikatua egon beharko du, bertan dagoen eraikigarritasunarekiko eta/edo lursail horietan lotutakoarekiko proporzionaltasunaren ikuspegitik. Horretarako 0,40 m²(s)-ko eraikigarritasun orokorra hartuko dute erreferentzia gisa.

— Proposatutako bereizteak ezingo du inguruko errepide publikoarekin daudenak baino konexio gehiago zabaldu erabilgailuentzat.

— Horren ondorioz, emaitzako lursailak eginak dauden loturak erabili beharko dituzte; horretarako, eta beharrezkoa den guztietan, lursail horien artean dagozkien zortasunak ezarriko dira.

— Bide publikora emango duen gutxieneko lursail-aurrealdea arautzen duten finkatutako baldintzak betetzea.

* Lursail-lerrokaduren eta bidearen ardatzaren arteko tartea, Arau Partikular hauetako «1. Eraikuntza-baldintzak» grafikoan bereizitako bide-tipologiak kontuan hartuta:

— «a.40 Garapen txikiko bizitegi» eraikuntza-tipologiako lursailak:

— Trafiko handiko bidea: Gaur egungo tartea mantenduko da.

— Trafiko txikiko bidea: 6,00 m.

— Trafiko partikularreko bidea: 4,30 m.

— Orokorrean eta ondoren adieraziko dugun salbuespena kaltetu gabe, bidean ardatzekin lotuta gaur egun lursail-lerrokadurarako aurreikusitako tartek ez dituzten bide-zatietan tartek horiek bermatu egin beharko dira ordezkatzeko eta/edo solairu berria egiteko esku-hartzeak burutzen diren guztietan.

D. Condiciones particulares de edificación y parcelación

a) Condiciones de edificación:

* Retiros a viario público (sobre rasante):

— Condiciones generales:

— En frentes de las parcelas diversos a las.

avenidas de Navarra y Ategorrieta: 5,00 m.

— Condiciones particulares en las parcelas.

«a.40.1» y «a.40.2»: 3,00 m.

* Se consolidan las edificaciones existentes que no cumplen las condiciones anteriores.

En el supuesto de derribo y sustitución de esas edificaciones la nueva edificación sustitutoria se adecuará, en lo posible y razonable (desde el punto de vista del resultado urbano y edificatorio), y siempre que la configuración de la parcela lo permita, a las condiciones anteriores. En caso contrario se consolida dicha edificación en su posición actual sin que, en ningún caso, la nueva edificación sustitutoria pueda empeorar las actuales condiciones de retiro, etc. respecto del espacio público colindante.

b) Condiciones de parcelación

* Frente de parcela mínimo a vial público existente: 18,00 m.

* Parcelas de tipología «a.30», «b.20» y «g.00»: Sin perjuicio de las afecciones derivadas de las previsiones reguladoras de la separación de las alineaciones de la parcela respecto del eje del vial, se consolida la parcelación existente.

* La subdivisión de las parcelas de tipología «a.40 Residencial de bajo desarrollo» se deberá adecuar, además de a las restantes condiciones tanto generales como específicas establecidas en este Plan General, a las siguientes:

— La superficie de cada una de las parcelas resultantes ha de contar con la debida justificación desde la perspectiva de su proporcionalidad con la edificabilidad existente y/o vinculada a las mismas, tomando como referencia a ese respecto la edificabilidad general de 0,40 m²(t).

— La segregación planteada no podrá generar en ningún caso el incremento de las conexiones rodadas preexistentes con el viario público circundante.

— Debido a ello, el conjunto de las parcelas resultantes deberán servirse de las conexiones preexistentes, estableciendo con ese fin, siempre que resulte necesario, las correspondientes servidumbres entre dichas parcelas.

— Cumplir los requisitos reguladores del frente de parcela mínimo a vial público establecidos.

* Separación de las alineaciones de parcela del eje del vial, en atención a las tipologías varias diferenciadas en el gráfico «1 Condiciones de edificación» de estas Normas Particulares:

— Parcelas de tipología edificatoria «a.40 Residencial de bajo desarrollo»:

— Vial de tráfico importante: Se mantendrá la separación actual.

Vial de tráfico elemental: 6,00 m.

— Vial de tráfico particular: 4,30 m.

— Con carácter general y sin perjuicio de la salvedad que se expone a continuación, en los tramos de vial que no cuenten en la actualidad con las separaciones previstas para las alineaciones de parcela en relación de los ejes de los viales, deberán garantizarse las mismas siempre que se produzcan intervenciones de sustitución y/o de nueva planta.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS

Documentación urbanística

622 GIPUZKOAKO A.O.—2010eko azaroaren 19a N.º 222 B.O. DE GIPUZKOA—19 de noviembre de 2010

Salbuespen hori gaur egungo honako lursailen lotua dago: Gaur egun duten konfigurazioetatik aurreko baldintza betetzea zaila duten edo ezinezkoak duten lursailak. Kasu horietan, baldintza betetzeko zailtasunak edo arazoak justifikatu ondoren, baldintza hori erabat edo neurri batean betetzeaz salbuetsi ahal izango da.

«a.30», «b.20» eta «g.00» eraikuntza-tipologiako lursailak:

Ondoren aipatuko den salbuespena kaltetu gabe, gaur egun dituzten baldintzekin finkatuko dira lursail horiek.

Salbuespena aipatutako lursailetan dauden eraikuntzak erabitsi eta ordezkatzeko aukerarekin lotuta dago. Kasu honetan, lursaila «a.40 Garapen txikiko bizitegi» lursailetarako ezarritako baldintzetara egokituko da, ahal den neurrian, eta bere konfigurazioak eta baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko horretarako aukera ematen badute. Bestela, gaur egun dauden lursailak euren konfigurazioarekin finkatuko dira, eta inolaz ere ezingo dira murriztu aldameneko espazio publikoarekiko gaur egungo baldintzak.

E. Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

Plan Orokor honetan, oro har, esparruan antolatutako azpizona xehatueta bakoitzerako ezarri dira baldintza horiek.

Zabalduko diren bide publikoetan egingo diren espaloien gutxienezko zabalera ondoren adieraziko duguna izango da, «koexistentziako» bide-soluzioak aukeratzen dituzten kasuak salbuestia.

* Trafiko txikia: 2,50 m.

* Trafiko partikularra: 2,00 m.

2. Hiri-hurzuaren kategorizazioa.

Hirigintza Esparru honetako lurak hiri-hurzu finkatutzat hartzen dira, baldin eta, eraikigarritasun haztatua handitze-egatik, hiri-hurzu finkatu gabe gisa sailkatu behar ez diren.

V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAJLEAK

Arlu honi dagokionean, Plan Orokor honetako «1.2 Esparruaren Irizpurtasunari buruzko Txostena» eta «2.1 Hirigintza Arri Orokorak» dokumentuetan ezarritakoa jarraituko da.

Testuinguru horretan, beste hainbatetan artean, esparru hau sartuta dagoen Plan Orokor honetan araututako eremu akustikoei lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI. ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Kasu bakoitzean adierazitako mailan, honako elementu bereziak edo esparruko eraikuntzak erantsi zaizkie katalogoari:

* III. maila: Irurita etxea (Nafarroa hiribidea, 37).

* IV. maila:

— Ategorrieta hiribideko 53an kokatutako eraikuntza.

— Ategorrieta hiribideko 55ean kokatutako eraikuntza.

— Ategorrieta hiribideko 61ean kokatutako eraikuntza.

— Ategorrieta hiribideko 63an eta Ategorrieta Galtzada Zaharreko 42an kokatutako eraikuntza.

Dicha salvedad está asociada a las parcelas actuales cuya configuración actual dificulte o impida el cumplimiento de la condición anterior. En esos casos, previa justificación de las dificultades y problemas existentes al respecto, podrá exonerarse total o parcialmente del cumplimiento de dicha condición.

— Parcelas de tipología edificatoria «a.30», «b.20» y «g.00»:

Sin perjuicio de la salvedad a la que se alude a continuación, se consolidan las citadas parcelas en sus actuales condiciones.

Dicha salvedad está asociada al supuesto de derribo y sustitución de las edificaciones preexistentes en esas parcelas. En este caso, la parcela se adecuará, en lo posible y siempre que tanto su configuración como la materialización de la edificabilidad autorizada lo permita, a las condiciones establecidas para las parcelas «a.40 Residencial de bajo desarrollo». En caso contrario se consolidan las parcelas actuales con su configuración actual sin que, en ningún caso, se puedan empeorar las actuales condiciones respecto del espacio público colindante.

E. Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan General para cada una de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el Ámbito.

El ancho mínimo de las aceras que den frente a los viales públicos de nueva apertura será el siguiente, con la salvedad de los supuestos en los que se opte por soluciones viarias de «coexistencia»:

* Tráfico elemental: 2,50 m.

* Tráfico particular: 2,00 m.

2. Categorización del suelo urbano.

Los terrenos del presente Ámbito Urbanístico tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado.

V. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se estará a este respecto a lo establecido en los documentos «1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental» y «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General.

En ese contexto, se han de tener en cuenta, entre otras, las condiciones asociadas a las áreas acústicas reguladas en este Plan General en las que se integra este ámbito.

VI. CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES

Se incorporan al Catálogo, con el grado que en cada caso se señala, los siguientes elementos singulares o edificaciones del ámbito:

* Grado III: Villa Irurita (Avda. Navarra, 37).

* Grado IV:

— Edificación ubicada en la Avda. de Ategorrieta, 53.

— Edificación ubicada en la Avda. de Ategorrieta, 55.

— Edificación ubicada en la Avda. de Ategorrieta, 61.

— Edificación ubicada en la Avda. de Ategorrieta, 63 y Calzada Vieja de Ategorrieta, 42.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS

Documentación urbanística

GIPUZKOAKO A.O.—2010eko azaroaren 19a N.º 222 B.O. DE GIPUZKOA—19 de noviembre de 2010 623

- Ategorrieta hiribideko 67an kokatutako eraikuntza.
- Ategorrietako Galtzada Zaharra, 103.
- Nafarroa hiribidea, 19.
- Nafarroa hiribidea, 21.
- Nafarroa hiribidea, 27.

Aurreko aurreikuspenen abiapuntua dago gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikis Babesteko Plan Berezia (hasierako onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Horren inguruan, plan berezi horren behin betiko onarpenaren ondorioak hartu beharko dira kontuan.

Bestalde, interesa duten beste mota bateko ondasunei (naturalak) dagokienean, gai honetan sustatu beharreko plangintza bereziaren emaitzak hartu beharko dira kontuan.

VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

A. «AU.02.1 Ortzadar» Azpiesparruan planteatutako garapena gauzatzeko baldintza espezifikoak, bertan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Berezia definituko dira, bai eta Plan hori garatzeko idatzi beharreko dokumentuetan ere.

B. Hirigintza Esparruaren gainerakoan, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzoruz gisa sailkatzeko behar dituzten baldintzak betetzen dituzten lurrek zuzkizura-jardunen berezko baldintzak bete beharko dituztela ulertuko da.

C. Erabileren haztatze-koeffizientei eta hauen aplikazioari dagokienean, Plan Orokor honetako «2.1 Hirigintza Arau Orokorra» dokumentuan gaiari lotuta ezarritakoa jarraituko da.

VIII. INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

Plan honetako «1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena» dokumentuan adierazitako neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira, bai eta bere garapenean sustatu beharreko Udal Ordenantzek zehaztuko dituztenak ere.

IX. GRAFIKOAK

1. Eraikuntza-baldintzak.

- Edificación ubicada en la Avda. de Ategorrieta, 67.
- Calzada Vieja de Ategorrieta, 103.
- Avda. Navarra, 19.
- Avda. Navarra, 21.
- Avda. Navarra, 27.

Las previsiones anteriores tienen su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Construido de la ciudad actualmente en tramitación (aprobación inicial 3 de julio de 2009). A ese respecto deberá estarse a lo que resulte de la aprobación definitiva de ese Plan Especial.

Por su parte, en lo referente a otro tipo de bienes de interés (naturales) deberá estarse a lo que resulte del planeamiento especial a promover en la materia.

VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

A. Las condiciones específicas de ejecución del desarrollo planteado en el Subámbito «AU.02.1 Ortzadar» serán las definidas en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el mismo, así como en los documentos a formular en su desarrollo.

B. En el resto del Ámbito Urbanístico, los terrenos que reúnan los requisitos necesarios para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada se entenderán sujetos a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

C. En lo referente a los coeficientes de ponderación de usos y a su aplicación se estará a lo establecido al respecto en el documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General.

VIII. MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el documento «1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental» de este Plan, así como las que determinen las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

IX. GRÁFICOS

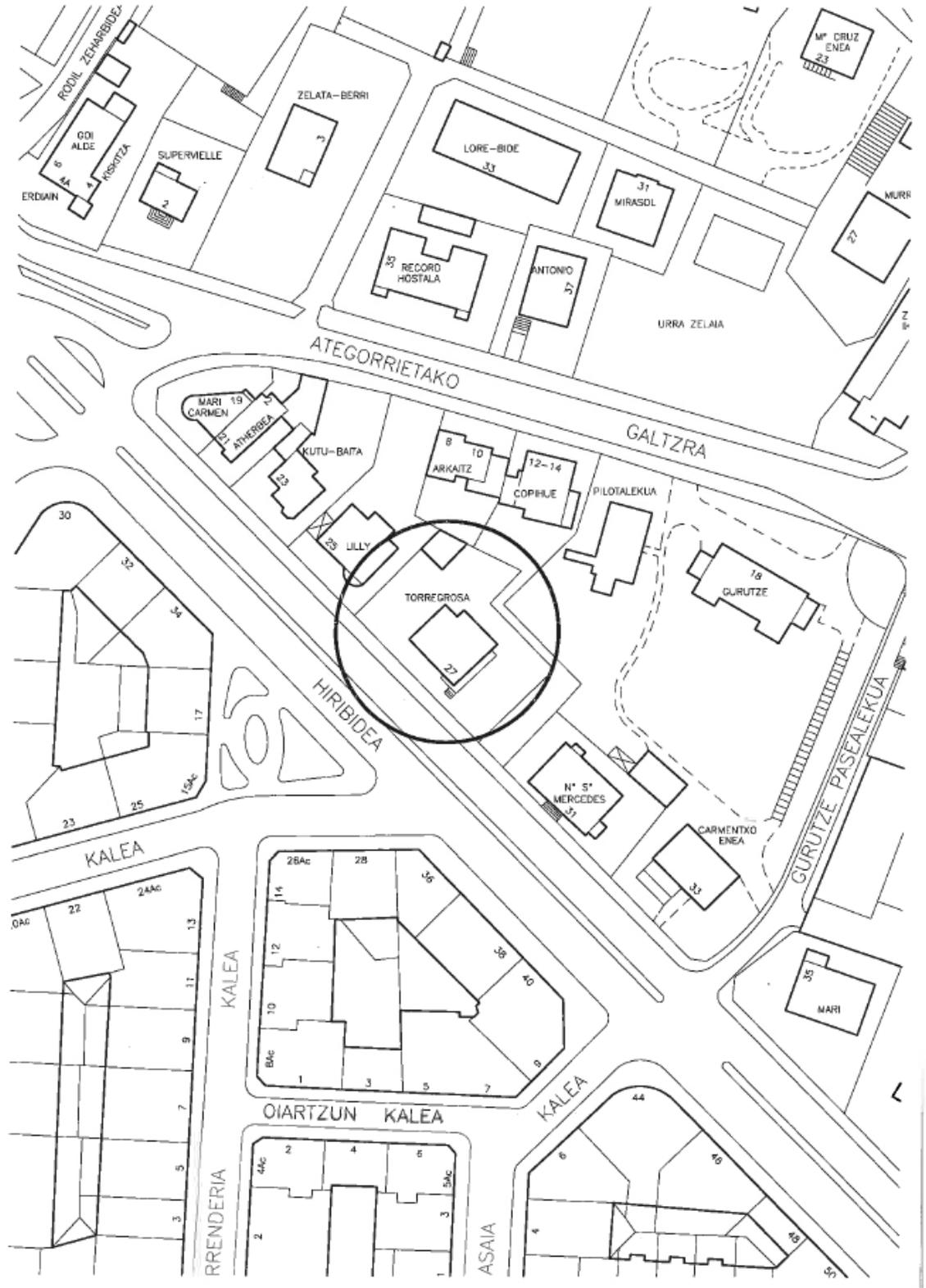
1. Condiciones de edificación.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS

Documentación urbanística

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS

Plano de emplazamiento

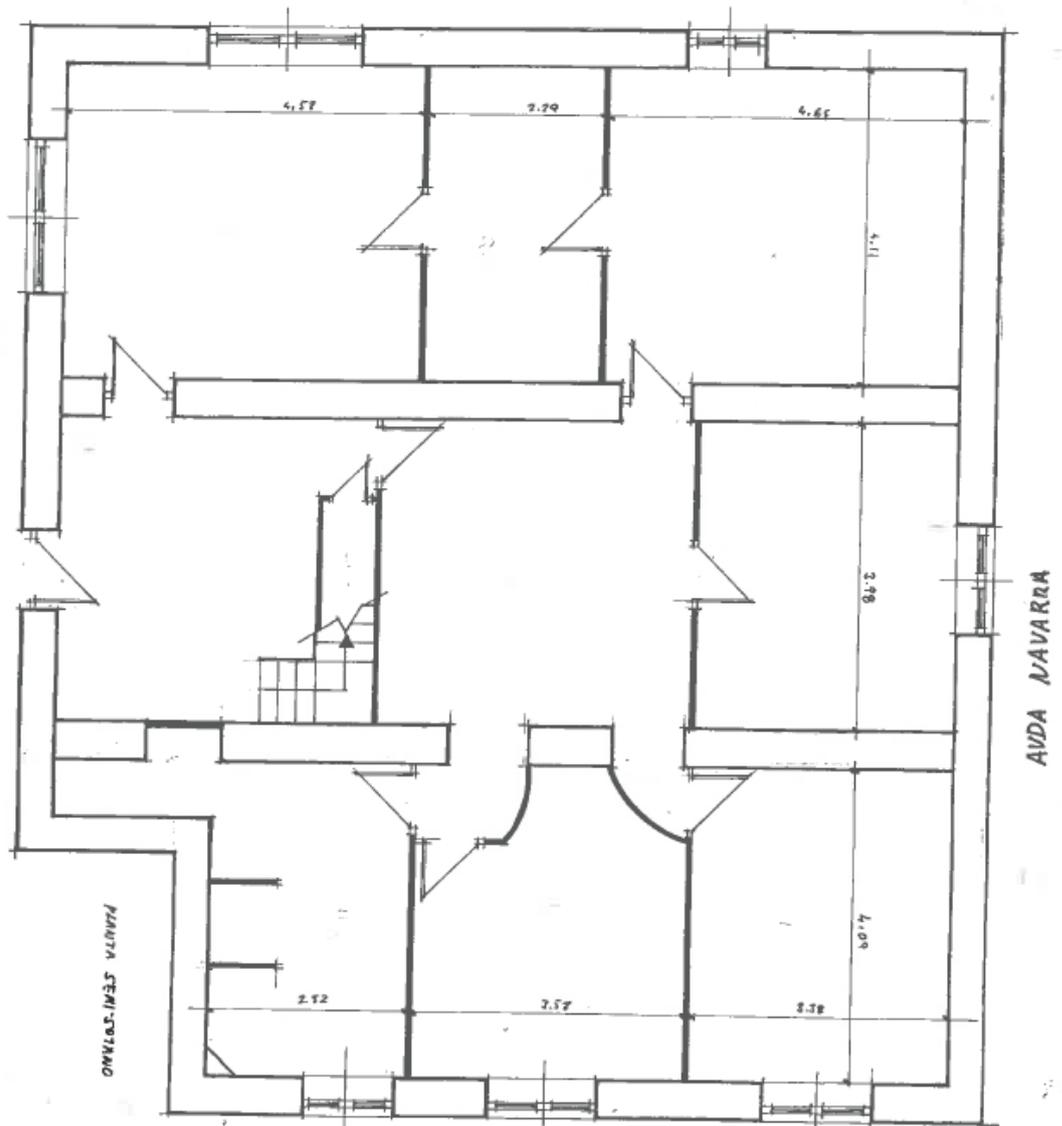


Avenida NAVARRA, Nº 27, Casa TORREGROSA DONOSTIA-SAN SEBASTIAN - 20013 (Gipuzkoa)

20-003891/20-02-2013

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS

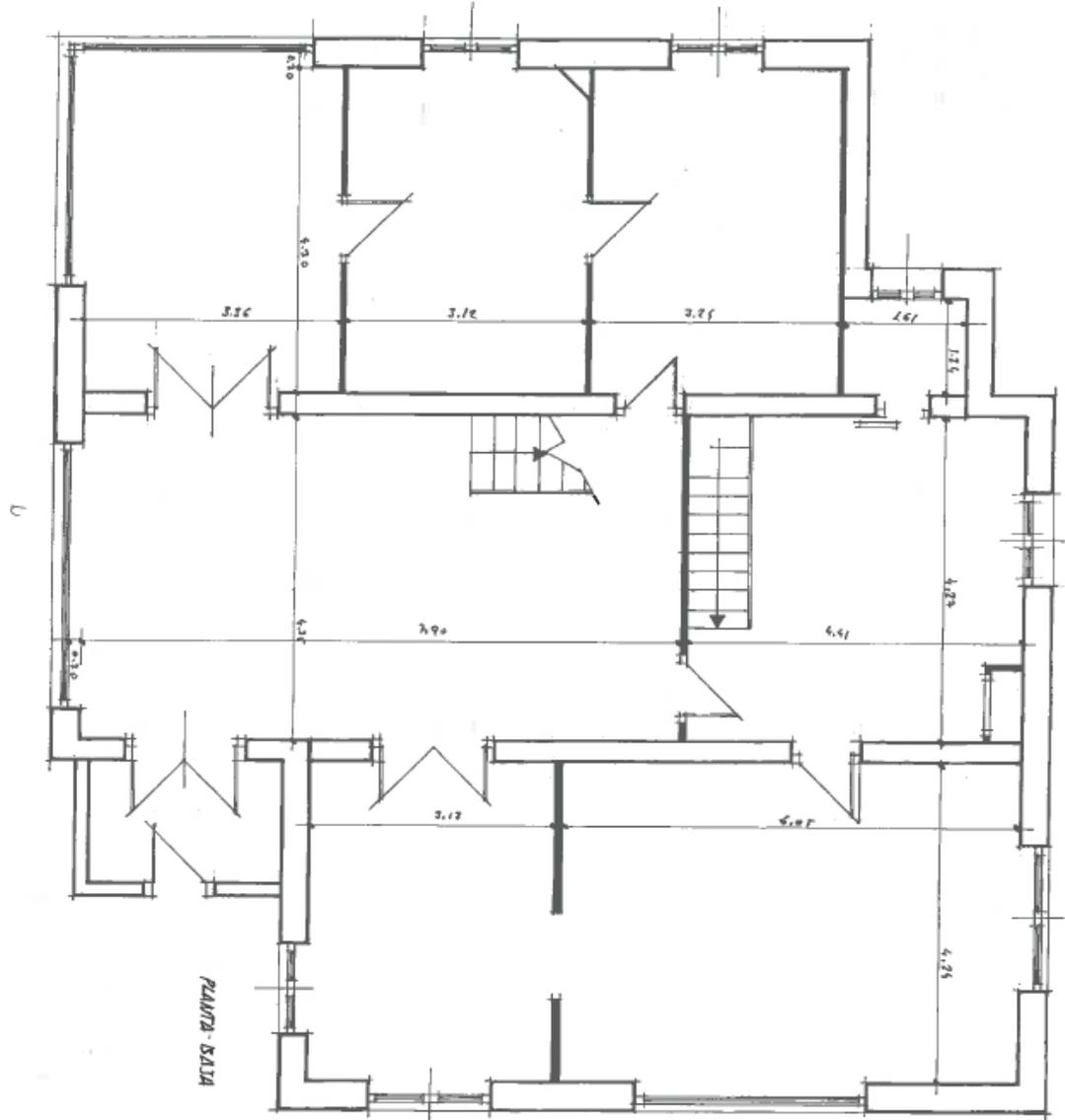
Plano de distribución



Avenida NAVARRA, Nº 27, Casa TORREGROSA DONOSTIA-SAN SEBASTIAN - 20013 (Gipuzkoa)

20-003891/20-02-2013

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS
Plano de distribución

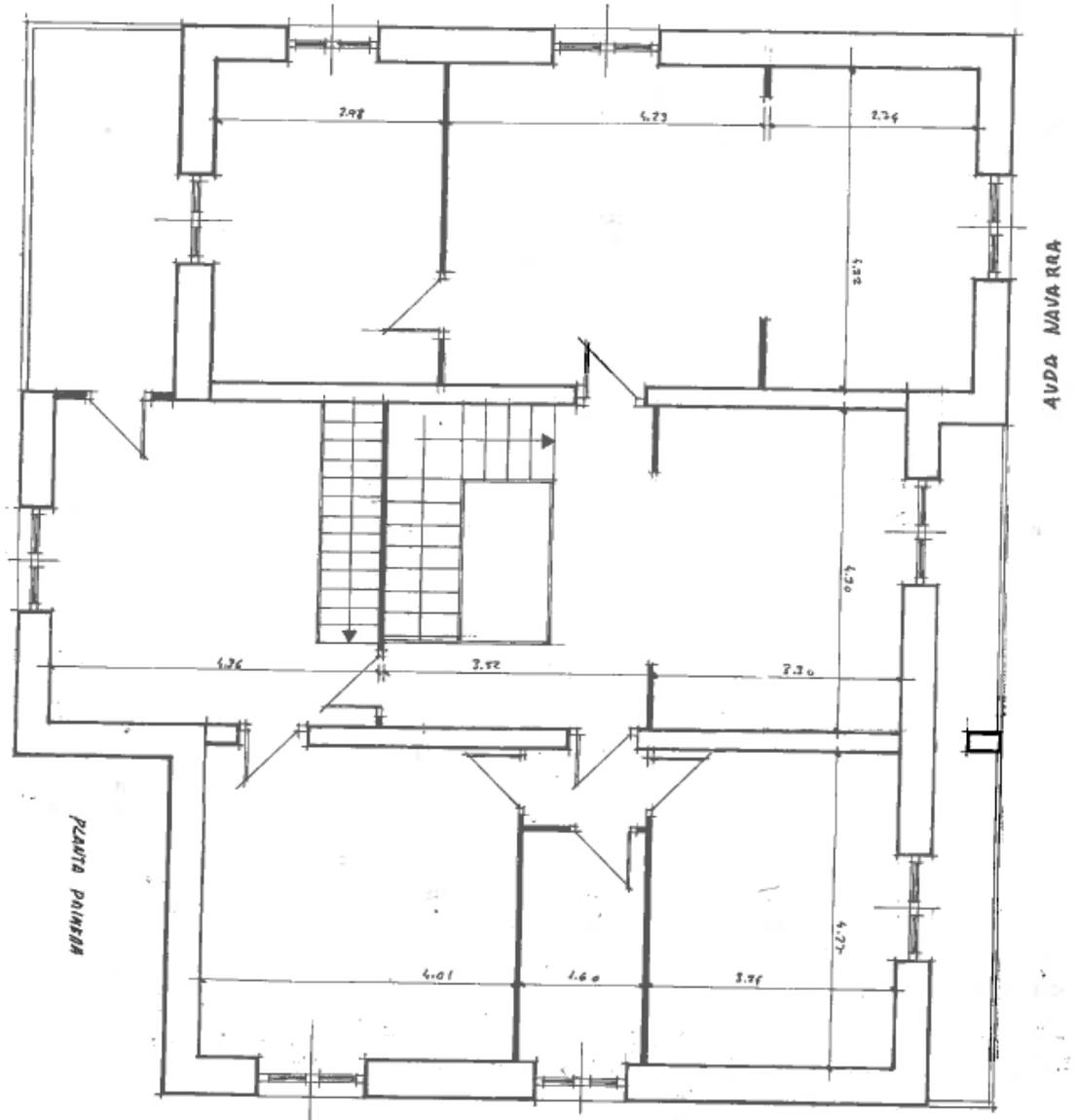


Avenida NAVARRA, Nº 27, Casa TORREGROSA DONOSTIA-SAN SEBASTIAN - 20013 (Gipuzkoa)

20-003891/20-02-2013

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS

Plano de distribución



Avenida NAVARRA, Nº 27, Casa TORREGROSA DONOSTIA-SAN SEBASTIAN - 20013 (Gipuzkoa)

20-003891/20-02-2013