

Sede Central

BILBAO - Bertendona, 4-8ª Planta C.P. : 48008 - Tlf: 94/416 84 11 - Email: bilbao@servatas.es

Delegaciones

DONOSTIA-SAN SEBASTIAN - Parque Empresarial Zuatzu-Edificio Donostia, Planta 2ª, Local 5 C.P.: 20018 - Tlf: 943/27 57 77 - Email: donostia@servatas.es

VITORIA-GASTEIZ - General Alava, 11-Int, 1º Izda.-C.P: 01005 Tlf:945/23 12 00 - Email: vitoria@servatas.es

MADRID - Avda. Europa 19 - Edif. 2 - 1ºD - C. empresarial Atica - 28224 Pozuelo de Alarcón - Madrid - Tlf: 91/759 20 26 - Email: madrid@servatas.es

INFORME DE TASACIÓN

Exp. nº 30-170-5-23727-17/V.01

AYUNTAMIENTO DE ERMUA

SOLAR DE USO RESIDENCIAL

Ref. Cliente:

Emplazamiento
BARRIO ONGARAI, Nº 21F

Término Municipal
48260 - ERMUA

Provincia: **Bizkaia**

Sede Central

BILBAO - Bertendona, 4-8ª Planta C.P. : 48008 - Tlf: 94/416 84 11 - Email: bilbao@servatas.es

Delegaciones

DONOSTIA-SAN SEBASTIAN - Parque Empresarial Zuatzu-Edificio Donostia, Planta 2ª, Local 5 C.P.: 20018 - Tlf: 943/27 57 77 - Email: donostia@servatas.es

VITORIA-GASTEIZ - General Alava, 11-Int, 1º Izda.-C.P: 01005 Tlf:945/23 12 00 - Email: vitoria@servatas.es

MADRID - Avda. Europa 19 - Edif. 2 - 1ºD - C. empresarial Atica - 28224 Pozuelo de Alarcón - Madrid - Tlf: 91/759 20 26 - Email: madrid@servatas.es

Pag.- 1

Expediente nº 30-170-5-23727-17/V.01

SOLAR DE USO RESIDENCIAL

SERVATAS - Servicios Vascos de Tasaciones, S.A. Sociedad inscrita con el nº 4307 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España, el 17 de Septiembre de 1984.

1 SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

SOLICITANTE AYUNTAMIENTO DE ERMUA

Se realiza el presente informe a petición del solicitante al objeto de destinarlo a ASESORAMIENTO DE COMPRAVENTAS DE INMUEBLES.

Ha sido realizado de acuerdo con lo establecido en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda 805/2003 del 27 de Marzo de 2003, 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.

El valor de la tasación se ha obtenido como resultado de aplicar el método residual dinámico.

ENTIDAD SOLICITANTE AYTOS y ORG. PUBLICOS - Oficina: 0002 Ref. Cliente:

2 IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

DESCRIPCION DEL INMUEBLE TERRENO

DIRECCION BARRIO ONGARAI, Nº 21F
Parcela incluida dentro del Proyecto de Reparcelación del Sector Residencial S.S.U.02 "Betiondo", del Ayuntamiento de Ermua.

MUNICIPIO 48260 - ERMUA

PROVINCIA BIZKAIA

DATOS REGISTRALES DEL TERRENO

Registro de la Propiedad nº 0 de ERMUA

Denominación	Finca	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Finca 1	0000011817	213	2056	81	13

IDENTIFICACION CATASTRAL DEL TERRENO

Identificación	Referencia Catastral
Finca 1	N0717143X

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO

Denominación	Finca Registral	C.R.U
Finca 1	0000011817	48009001092137

3

COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

COMPROBACIONES REALIZADAS

CORRESPONDENCIA CON FINCA REGISTRAL
 EXIST.DERECHO APROVECHAMIENTO URBANIST
 COMPROBACIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
 SERVIDUMBRES VISIBLES
 ESTADO DE OCUPACIÓN, USO Y EXPLOTACIÓN
 ESTADO DE CONSERVACIÓN APARENTE
 CORRESPONDENCIA CON FINCA CATASTRAL
 NO PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN
 NO PLAN O PROYECTO DE EXPROPIACIÓN
 NO RESOLUCIÓN ADMINI QUE IMPLIQUE EXPROP
 NO INCOADO EXPED. QUE IMPLIQUE EXPROPIAC
 NO HAN VENCIDO PLAZOS URBANIZACIÓN/EDIF.

DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE
 CÉDULA URBANÍSTICA
 REPORTAJE FOTOGRÁFICO
 DOCUMENTACIÓN CATASTRAL
 NOTA SIMPLE

4 LOCALIDAD Y ENTORNO

TIPO DE NÚCLEO

La Villa de Ermua está situada en una profunda garganta formada por las faldas de las montañas Urko y Ureta, bañada por varios arroyos que descienden de la Sierra de Oiz y del monte Urko y confluyen cerca de la Villa formando el río Ego, que continúa en dirección a Eibar.

El municipio de Ermua, con una superficie de 6,49 Km², se halla enclavado en el extremo oriental del Territorio Histórico de Bizkaia, lindando con Gipuzkoa y dentro de la Comarca del Duranguesado. Limita al sur con el municipio de Zaldibar (Bizkaia); al oeste con Mallabia (Bizkaia) y al este con Eibar (Gipuzkoa). La población de derecho asciende a un total de 16.488 habitantes, lo que supone la mayor densidad de población del Duranguesado con 2.540 hab/Km².

.

OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA

La economía de la villa está basada en la industria de transformación metálica. Todas las ramas de la transformación del metal tienen reflejo en sus fábricas. La industria auxiliar del automóvil es muy importante, pero hay fábricas de máquina herramienta, bicicletas, aparellaje... Su población se ocupa tanto en las empresas instaladas en el municipio, que tiene varias áreas industriales importantes, como en los municipios vecinos (los polígonos industriales de Mallabia son en realidad extensiones de los de Ermua) o en las comarcas cercanas del Bajo Deba, Duranguesado y Lea Artibai (esta última con menos incidencia).

El sector primario está muy poco desarrollado al carecer prácticamente de terrenos de uso agrícola, ganadero o forestal. Ha habido alguna explotación minera a cielo abierto pero ya ha sido clausurada.

El sector secundario, como ya se ha comentado, está ampliamente desarrollado en torno a la industria de transformación metálica.

El sector de servicios cubre las necesidades diarias de sus habitantes, centrándose el comercio en Ermua o en Bilbao.

.

POBLACIÓN

Según el padrón de 2016: 16.028 habitantes de derecho.

EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

El número de habitantes de este municipio en los cinco últimos años anteriores al citado son los que figuran en el cuadro siguiente:

AÑO	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
2015	16.048	8.048	8.000
2014	16.109	8.059	8.050
2013	16.247	8.149	8.098
2012	16.278	8.176	8.102
2011	16.274	8.185	8.089
2010	16.196	8.155	8.041
2009	16.252	8.210	8.042

EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

La tendendencia de la variación de la población es estable.

.

DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

La antigüedad del entorno es baja, pues realmente es de nueva implantación. La zona baja de la urbanización se encuentra a continuación de una zona, Ongarai, construída en los años sesenta del pasado siglo.

Las construcciones existentes en la anterior zona se encuentran consolidadas, siendo la ocupación de las viviendas muy alta.

El nivel de renta de la zona construída se puede considerar media-modesta.

El entorno, aunque urbano, es periférico de la población.

.

CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

Las infraestructuras del entorno propio son nuevas, pues la urbanización se concluyó hace pocos años.

Las infraestructuras del entorno próximo son medias, con una pavimentación conservada acorde a su edad.

Dispone de abastecimiento de agua municipal, suministro eléctrico suficiente, dos operadores de telefonía desplegados y saneamiento, tanto de aguas fecales como pluviales.

Se dispone de gas natural.

.

EQUIPAMIENTO

Se dispone de rampas mecánicas desde la zona central a la zona de Ongarai.

Dispone la población de asistencia sanitaria ambulatoria y hospitalaria en la vecina Mendaro por medio de su Hospital Comarcal.

Se dispone de centros de enseñanza básica y profesional, y debido a la poca distancia, aunque sitas en Eibar, centros de enseñanza media e ingeniería.

Deportivamente, campo de fútbol y polideportivo.

.

COMUNICACIONES

Se dispone de:

- Autobús de línea tanto a San Sebastián y Bilbao como a localidades cercanas con más asiduidad.
 - Ferrocarril de vía estrecha simultaneados como los autobuses.
 - Taxis en la localidad.
 - Aeropuerto en Loiu a 46 Km.
 - Carretera N-634 y acceso a la autopista A8.
- .

5 DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	MEDICIÓN	REGISTRAL	CATASTRAL	PROYECTO	ADOPTADA
Finca 1	3.571	3.571	3.570,77	3.571	3.571

6 DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLANEAMIENTO VIGENTE. Plan General de Ordenación Urbana.

FASE APROBACIÓN. Aprobado definitivamente el 19 de septiembre de 2005.

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO. - Plan Parcial del Sector de suelo urbanizable SSU-02 "Betiondo". Aprobado definitivamente el 29 de enero de 2004.

- Modificación del Plan Parcial del Sector Residencial S.S.U.02 "Betiondo". Aprobado definitivamente el 6 de octubre de 2010.

- Proyecto de Reparcelación Modificado del Sector Residencial S.S.U.02 "Betiondo". Aprobado definitivamente el 6 de octubre de 2010.

- Modificación del Plan Parcial del Sector Residencial S.S.U.02 "Betiondo". Aprobado definitivamente el 10 de septiembre de 2013.

- Ordenanzas Reguladoras del Ámbito de Suelo Urbano Consolidado de Betiondo de junio de 2016

PLANEAMIENTO ULTERIOR. Estudio de Detalle, si fuera necesario.

Proyecto de Edificación.

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA. Suelo Urbano Consolidado.

PARÁMETROS GENERALES. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: Parcela residencial para la construcción de 18 viviendas distribuidas en tres bloques de 6 viviendas.

ORDENANZA EDIFICATORIA: Presentes Ordenanzas OR-3. Se aplicarán los arts. 110, 111, 112, 114 y 115 en Grado 3 del PG. Edificación abierta en parcela independiente de baja densidad.

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 18 viviendas

APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO MÁXIMO: Aprovechamientos edificatorio máximo para el conjunto de la parcela :

- Superficie máxima de ocupación edificatoria sobre rasante : 750 m2
- Superficie máxima de ocupación edificatoria bajo rasante : 1.200 m2
- Superficie máxima de techo edificable sobre rasante : 1.320 m2c
- Superficie máxima de techo edificable bajo rasante : 750 m2c

Se permitirá, además, la ocupación y construcción de edificaciones auxiliares que no superen los 15 m2 para la parcela (artículo 17 de las ordenanzas generales).

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Tipología: Proyecto unitario de 18 viviendas distribuidas, según definición geométrica establecida en los planos 1 y 2, en 3 edificios de PB+2P de altura y 6 viviendas por bloque. Los tres edificios serán independientes en sus plantas altas y dispondrán de una planta común de sótano corrido con acceso rodado unificado. En planta baja, además de los accesos a las cajas de escaleras y de los usos permitidos, se podrá construir un local comunitario dispuesto entre dos bloques. Este local comunitario no computará edificabilidad y podrá sustituirse por vivienda en planta baja. Se admitirá la solución constructiva planteada en bloque único sobre rasante, destinada a viviendas, siempre y cuando cumpla con los condicionantes de dimensiones máximas establecidas en el artículo 8.

Cualquier modificación de implantación de la edificación tanto en su volumetría construida sobre y bajo rasante, como su ocupación en planta, se tramitará y justificará mediante documento de Estudio de Detalle. Ninguna de estas modificaciones planteadas supondrá un incremento de superficie total construida de las parcelas.

- Rasantes obligatorias del suelo de la planta baja : +221

Las rasantes de implantación de la edificación, siempre y cuando esté justificada técnicamente su modificación, podrán oscilar alrededor de ± 1 m.

Cota altimétrica referida al plano topográfico del Plan Parcial.

- Perfil: S + PB + 2P. Planta de sótano, planta baja y dos plantas altas.

Las cubiertas de cada uno de los dos bloques serán independientes y se regularán según lo dispuesto en el art. 11 de las Ordenanzas Generales.

La cubierta de la planta baja que, en su caso, se disponga entre los dos bloques se resolverá con cubierta plana y terrazas de las viviendas colindantes.

- Altura: La altura máxima de cornisa será de 10,00 m. y la altura máxima hasta el gallur o cumbrera de cubierta será de 14 m. respecto a la rasante del suelo de planta baja. La altura máxima del sótano será de 3,00 m. entre el suelo de sótano y de planta baja.

- Alineaciones y vuelos: Las alineaciones límite de la edificación son las señaladas en los planos nº 1 de Zonificación Pormenorizada y nº 2 de Definición Geométrica y en todo caso, se estará a lo dispuesto en el artículo 8 de las Ordenanzas Generales. Los vuelos se regularán según lo dispuesto en el artículo 16 de las Ordenanzas Generales.

CONDICIONES DE USO: Los usos se regularán conforme a lo indicado en el artículo 13 de las Ordenanzas Generales.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DE LA PARCELA: El proyecto de edificación contemplará la urbanización y ordenación de la totalidad de la parcela y el cierre de la misma, definiendo las rasantes de abancalamiento, el tratamiento de los muros del sótano que emerjan del terreno como semisótanos, el tratamiento de la cubierta del sótano como terraza comunitaria, el sistema de acceso peatonal a las cajas de escaleras, el sistema de acceso rodado a la plantas sótano, el sistema de cerramiento perimetral y el tratamiento de jardinería y acabado superficial del conjunto de la parcela no edificada y la resolución del conjunto de las acometidas a las redes generales y de servicio.

Se establecerá una dotación interior mínima de 1 plaza de aparcamiento por vivienda, con un mínimo de 18 plazas de aparcamiento.

CONDICIONES DE GESTIÓN: Proyecto de edificación unitario con documentación complementaria con la definición pormenorizada de la configuración final de la totalidad de la urbanización, de la parcela (movimientos de tierras, rasantes de explanación, disposición de muros y tratamiento de sus paramentos exteriores, sistema de accesos rodado y peatonal, acometidas, obras de urbanización interna, tratamiento jardinería para el conjunto de la parcela, elementos de servicios comunes y resolución del cerramiento perimetral externo de la totalidad de la parcela). Para introducir, en su caso, variaciones no sustanciales con respecto a la propuesta de ordenación planteada en el Plan Parcial se deberá redactar un Estudio de Detalle como documento justificativo y regulador de la nueva ordenación propuesta.

CONDICIONES DE PARCELACIÓN: La parcela 42 tendrá carácter indivisible, sin perjuicio de la posibilidad de constituir en régimen de PROPIEDAD HORIZONTAL o CONJUNTO INMOBILIARIO, la edificación que sobre la misma se construya.

SERVIDUMBRES: La parcela presentará las servidumbres de paso para conducciones subterráneas de infraestructuras de servicio que, en su caso, se dispongan en el proyecto de urbanización según el art. 19 de las Ordenanzas Generales.

Entre las diferentes fincas registrales de la parcela se establecerán las correspondientes servidumbres de colindancia y de utilización de los elementos comunes.

7 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

TENENCIA Y LIMITACIONES

Propietario (Pleno Dominio) :

DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: P4804100H

Propietario: AYUNTAMIENTO DE ERMUA

% Propiedad: 41,80

DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: B31964653

Propietario: OBERCORP PROYECTOS INMOBILIARIOS SL

% Propiedad: 58,20

Destino previsto :

Otros: Construcción.

8 NIVELES A EFECTOS DE TASACIÓN

Nivel I

9 ANÁLISIS DE MERCADO

OFERTA

La oferta de solares donde se puedan realizar viviendas de similares características a las consideradas para analizar la "Promoción Inmobiliaria más probable" es baja en la localidad.

.

DEMANDA

La demanda de solares donde se puedan realizar viviendas de similares características a las consideradas para analizar la "Promoción Inmobiliaria más probable" es media-baja en la localidad.

.

INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA AL CONTADO O DE ALQUILER

El valor de los elementos analizados, en base al estudio estadístico realizado, se encuentra comprendido dentro de los intervalos de precios actuales de venta para este tipo de inmuebles y zona. Siendo los parámetros resultantes más significativos del análisis estadístico los siguientes:

Residencial Piso

MEDIA: 2.262 €/m²útil

MÍNIMO: 1.576 €/m²útil

MÁXIMO: 2.806 €/m²útil

.

EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

En función de la oferta y demanda existente y teniendo en cuenta la actual coyuntura económica, se puede considerar que al menos a corto plazo, la revalorización será inferior al I.P.C. previsto por el Gobierno para el año en curso.

.

10 DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

Residual Dinámico.

USOS Y EDIFICABILIDAD

USO CONSIDERADO	APROV.URBAN. (m²)	EDIFICABILI. (m²)	CONST.S/PLAN. (m²)	UNIDADES
Residencial Piso				
Viviendas Libres	1.832,00	1.593,04	1.832,00	18
Garajes Libres	750,00	375,00	750,00	28

.

A efectos de cálculo de la presente valoración se entiende como:

- APROVECHAMIENTO: Superficie Edificable por unidad de uso coincidente con la superficie construida de la promoción inmobiliaria más probable.
- EDIFICABILIDAD: Superficie Edificable por unidad de uso coincidente con la superficie útil de la promoción inmobiliaria más probable.
- PLANEAMIENTO: Superficie Edificable por unidad de uso coincidente con la superficie construida de la promoción inmobiliaria más probable.
- UNIDADES: Número de Unidades de uso prevista para toda la promoción

NOTA. Relaciones Superficie Construida / Superficie:

Vivienda: $R = S.C. / S.U. = 1,15$

Garaje: $R = S.C. / S.U. = 2,00$

La relación entre superficie construida y superficie útil es muy baja dado que, según las Ordenanzas Regulatoras del Ámbito de Suelo Urbano Consolidado de Betondo, no computan el portal y todos los elementos anexos a éste de carácter general, entendiéndose por elementos anexos las escaleras y ascensores.

PROMOCIÓN INMOBILIARIA MÁS PROBABLE

A efectos de la obtención del valor del suelo, se ha partido del teórico valor de mercado que alcanzaría la promoción inmobiliaria más probable para la Parcela 42 del SSU-02 BETIONDO según lo establecido en la Ficha Urbanística y en las Ordenanzas Reguladoras del Ámbito de Suelo Urbano Consolidado de Betiondo.

La promoción inmobiliaria más probable sería la de 18 viviendas distribuidas en un edificio de PB+2P de altura.

Para ello se ha usado el Método Residual Dinámico, mediante el cual se calcula el Valor del Suelo Urbanizado, ya que la urbanización ya se encuentra ejecutada y pagada.

A.- CÁLCULO DE INGRESOS

Para el cálculo de los ingresos hemos partido de los aprovechamientos que se definen en el Plan Parcial con un beneficio del promotor en función de lo establecido en la Orden ECO 805/2003 y ORDEN EHA 3011/2007.

La ficha urbanística del citado Plan Parcial prevé los siguientes aprovechamientos máximos:

- Superficie máxima de ocupación edificatoria sobre rasante: 750 m²
- Superficie máxima de ocupación edificatoria bajo rasante: 1.200 m²
- Superficie máxima de techo edificable sobre rasante: 1.320 m²c
- Superficie máxima de techo edificable bajo rasante: 750 m²c

Según citadas ordenanzas reguladoras:

- Quedarán excluidos del cómputo el portal y todos los elementos anexos a éste de carácter general (escaleras y ascensores).
- En planta baja, además de los accesos a las cajas de escaleras y de los usos permitidos, se podrá construir un local comunitario dispuesto entre dos bloques. Este local comunitario no computará edificabilidad y podrá sustituirse por vivienda en planta baja.
- Los cuerpos volados, salientes y miradores cerrados sólo computará cuando superen 35 m² de superficie cerrada, o la parte de éstos que sumados a la superficie proyectada bajo cubierta, en la franja de altura libre entre 150 cm y 200 cm y/o a la no contabilizable de aparcamientos situados sobre rasante, se superen los 35 m² por vivienda, en las tipologías unifamiliar, bifamiliar o agrupada o 15 m² por vivienda en la tipología de edificación colectiva.

Teniendo en cuenta lo anterior, los aprovechamientos considerados serán los siguientes:

- Vivienda Libre = $1.320 + (18 \times 15) + (121 \times 2) = 1.832 \text{ m}^2\text{c}$
- Garaje Libre = 750 m²c

Consideramos las siguientes relaciones $R = \text{S.C.C.} / \text{S.U.}$

USOS	$R = \text{S.C.C.} / \text{S.U.}$	S.U.
1. Vivienda Libre	1,15	1.593,04 m ² u
2. Garaje Libre	2,00	375,00 m ² u

La relación entre superficie construida y útil de vivienda es muy baja porque quedan excluidos del computo los portales, escaleras y ascensores.

PROMOCIÓN INMOBILIARIA MÁS PROBABLE

Analizando el mercado inmobiliario, se han obtenido los siguientes valores homogeneizados expresados en €/ m2. útil.

USOS	VALOR HOMOGENEIZADO
1. Vivienda Libre	2.499,06 €/ m2u.
2. Garaje Libre	1.244,27 €/ m2u.

Lo que supone los siguientes ingresos por USO:

USOS	VALOR MERCADO
1. Vivienda Libre	3.981.111,23 €
2. Garaje Libre	466.601,25 €
TOTAL	4.447.712,48 €

B.- COSTES DE CONSTRUCCIÓN

Para el cálculo de los Presupuestos de Ejecución Material de las diferentes edificaciones que componen la promoción se han tenido en cuenta la Ficha Justificativa del Control de Presupuestos a efectos de Visado editada por el COAVN, diferentes publicaciones especializadas en la materia, así como diversas consultas a técnicos especializados. Teniendo en cuenta lo establecido anteriormente obtenemos los siguientes Costes de Construcción:

Vivienda Libre.

- * PEM: $1.832 \text{ m}^2\text{c.} \times 672 \text{ €/ m}^2\text{c.} = 1.231.104,00 \text{ €}$
- * Gastos de Construcción: $1.231.104,00 \times 19 \% = 233.909,76 \text{ €}$
- * Costes de Construcción: $1.832 \text{ m}^2\text{c.} \times 799,68 \text{ €/ m}^2\text{c.} = 1.465.013,76 \text{ €}$

Garajes Libres.

- * PEM: $750 \text{ m}^2\text{c.} \times 300,00 \text{ €/ m}^2\text{c.} = 225.000,00 \text{ €}$
- * Gastos de Construcción: $225.000,00 \times 19 \% = 42.750,00 \text{ €}$
- * Costes de Construcción: $750 \text{ m}^2\text{c.} \times 357,00 \text{ €/ m}^2\text{c.} = 267.750,00 \text{ €}$

Lo que supone un coste de construcción (P.C.) para toda la promoción de 1.732.763,76€.

C.- GASTOS NECESARIOS DE LA PROMOCIÓN

1.- Estimación de Honorarios Profesionales del Arquitecto y Aparejador.

Sabido que en la actualidad no existe una Tarifa de Honorarios, puesto que las existentes fueron derogadas por la Ley 7/1.997 de 14 de Abril sobre Medidas Liberizadoras en Materia de Suelo y Colegios Profesionales, lo que ha significado una profunda reforma de la Ley 2/1.974 de 13 de Febrero, estableciendo especialmente, en su artículo 5, apartados 1 y 2, entre otros extremos, que "el ejercicio de las profesiones liberadas" se realizará en régimen de libre competencia y estará sujeto, en cuanto a la fijación de servicios y fijación de su remuneración, a la Ley sobre Defensa de la Competencia y a la Ley sobre Competencia Desleal y que los acuerdos, decisiones y recomendaciones de los Colegios con trascendencia económica observarán los límites del Artículo 1 de la Ley 16/1989 de 17 de Julio, de Defensa de la Competencia.

PROMOCIÓN INMOBILIARIA MÁS PROBABLE

a) Honorarios del Arquitecto por Proyecto y Dirección de la Edificación, según baremos. Los honorarios de la Edificación se calculan en función del Presupuesto de Ejecución Material y de la superficie de actuación, afectados del correspondiente coeficiente "K" establecido en función de la superficie de la edificación a construir de cada edificio individual, con lo cual tenemos:

$$* H = PEM \times K, \text{ donde } K = 8\%$$

Honorarios Arquitecto = 116.488,32 €

b) Honorarios del Aparejador por Dirección de Obra de Edificación. Estimamos que los Honorarios del Aparejador por la dirección de obra suponen un 30% de los honorarios totales del Arquitecto. Honorarios Dirección de Aparejador = 34.946,50 €

2.- Gastos por Licencias y Tasas de Construcción. Se ha estimado que para el cálculo del importe de las Licencias de Obras, se aplica una tasa del 5% sobre el Presupuesto de Ejecución de Obras. Licencias de Obras de Edificación = 72.805,20 €

3.- Impuestos No Recuperables y Aranceles.

* Transmisiones Patrimoniales = 26.937,92 €

* Actos Jurídicos Documentados = 2.184,16 €

* Notaría y Registro = 8.736,62 €

* Obra Nueva y División Horizontal = 21.841,56 €

* Notaría y Registro en Compraventa = 36.402,60 €

4.- Gastos de Primas del Seguro.

* Seguro de Responsabilidad Decenal = 12.376,88 €

* Organismo de Control Técnico = 2.912,21 €

* Seguro de Todo Riesgo de Construcción = 14.561,04 €

* Responsabilidad Civil = 11.648,83 €

5.- Gastos de Administración. Comercialización, Inmobiliarias, etc. = 29.122,08 €

6.- Gastos de Financieros. Gastos de Estudio y creación de hipotecas, comisiones de apertura, etc. = 43.683,12 €

7.- Cargas Urbanísticas y Cesiones al Ayuntamiento Las obras de urbanización se encuentran finalizadas y pagadas. La cesión al Ayuntamiento del suelo urbanizado se encuentra satisfecha.

COMPARABLES RESIDUAL DINÁMICO(€/m²)

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	m²	V.VENTA	COEF.
1700817000796	CALLE ABELETXE, 3, ERMUA	48260	Garaje	O	40	1.100,00	1,100
1701017001021	AVENIDA GIPUZKOA, 52, ERMUA	48260	Garaje	O	29	1.586,21	0,800
1701017001022	AVENIDA GIPUZKOA, 54, ERMUA	48260	Garaje	O	30	1.533,33	0,800
1700917000940	CALLE GOIENKALE, 11, ERMUA	48260	Garaje	O	30	1.400,00	0,900
1701017001098	CALLE IZELAIETA, 20, ERMUA	48260	Garaje	T	32,9	1.458,97	0,850
1701017001024	TRAVESIA SAN PELAYO, 46, ERMUA	48260	Garaje	T	25,4	1.259,84	1,000

Precio homogeneizado por m², Anexo

1.244,27 €

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	m²	V.VENTA	COEF.
1700817000795	CALLE ABELETXE, 20, ERMUA	48260	Piso	T	117,98	2.436,37	1,000
1700817000803	CALLE DE LA VILLA SEXTO CENTE, 11, ERMUA	48260	Piso	O	109,2	2.488,10	1,000
1700817000799	CALLE GOIENKALE, 41, ERMUA	48260	Piso	O	104	2.362,50	1,050
1700917000939	CALLE GOIENKALE, 5, ERMUA	48260	Piso	O	111,8	2.441,86	1,000
1700817000801	BARRIO ONGARAI, 16, ERMUA	48260	Piso	O	75,4	2.108,91	1,200
1700817000802	BARRIO ONGARAI, 3, ERMUA	48260	Piso	O	76,7	2.153,89	1,150
1700817000805	BARRIO ONGARAI, 8, ERMUA	48260	Piso	O	74,1	2.105,26	1,200
1700817000800	BARRIO ONGARAI, 9, ERMUA	48260	Piso	O	76,7	2.305,08	1,100
1701017001024	TRAVESIA SAN PELAYO, 46, ERMUA	48260	Piso	T	100,88	2.525,77	1,000
1701017001103	CALLE ZEHARKALE, 27, ERMUA	48260	Piso	O	92,86	2.393,95	1,050
1701017001102	CALLE ZEHARKALE, 33, ERMUA	48260	Piso	O	89,7	2.413,04	1,050
Precio homogeneizado por m², Residencial						2.499,06 €	

PLAZOS ESTABLECIDOS PARA COBROS Y PAGOS

Para el desarrollo de la promoción se ha tenido en cuenta las posibilidades de desarrollo de la actuación en el tiempo, entendiendo que dichos plazos pueden significar un desarrollo prudente de la promoción inmobiliaria más probable.

Para la estimación de los tiempos de desarrollo de la promoción, se han tomado en consideración promociones inmobiliarias de similares características.

Se trata de una promoción de pequeña envergadura, 18 viviendas. En los últimos años se han desarrollado varias promociones de cierta envergadura que aún disponen de viviendas para vender. Consideramos, por tanto, que la oferta supera ampliamente la demanda, al menos en lo que respecta a vivienda libre. Si a esto añadimos la situación general recesiva del mercado inmobiliario, se ha previsto para el desarrollo completo de la promoción un periodo de 24 trimestres, lo que suponen seis años, durante los cuales se producirán unos flujos de caja de entrada y salida según el anexo adjunto.

La licencia de edificación se obtendría en el noveno trimestre.

Los INGRESOS se estiman que vendrán dados de la siguiente manera: Se estima que se venderá una vivienda por trimestre durante los dos años de construcción y el resto en los dos años siguientes una vez acabada la construcción. La forma de pago será: 10% a la firma del contrato, 10% al término de la cimentación, 10% al término de la estructura, el 10% al cierre de fachadas y el 60% restante en el momento de escrituración.

Los GASTOS se han ido repercutiendo en función de los hitos que se han considerado.

.

FLUJOS DE CAJA PREVISIBLES DURANTE LA PROMOCION

AGRUPACIÓN 1

<u>GASTOS</u>	<u>TOTAL ASIGNADO</u>	<u>TOTAL CAPITALIZADO</u>
	(€)	(€)
Costes construcción	1.456.104,00	994.777,13
Gastos construcción	276.659,76	189.007,67
Proyecto y Dirección Arquitecto	116.488,32	87.112,28
Dirección Aparejador	34.946,50	23.874,65
Licencias y Tasas	72.805,20	56.462,15
Transmisiones Patrimoniales	26.937,92	26.182,27
Actos Jurídicos Documentados	2.184,16	1.511,62
Notaría y Registro	8.736,62	8.491,54
Obra Nueva y División Horizontal	21.841,56	13.901,22
Notaría y Registro Compraventa	36.402,60	21.561,17
Responsabilidad Decenal	12.376,88	8.221,60
Organismo de Control Técnico	2.912,21	2.063,35
Todoriesgo de Construcción	14.561,04	11.292,43
Responsabilidad Civil	11.648,83	9.033,94
Gastos de Comercialización	29.122,08	18.432,85
Gastos Financieros	43.683,12	31.292,94
<u>INGRESOS</u>	<u>TOTAL ASIGNADO</u>	<u>TOTAL CAPITALIZADO</u>
	(€)	(€)
AGaraje	466.601,25	280.838,83
RPiso	3.981.102,54	2.385.492,26

RESIDUAL DINÁMICO

<u>GRUPO</u>	<u>FIN PROMOCIÓN</u>	<u>TIPO</u>	<u>INGR.CAPITALIZ.</u>	<u>GAST.CAPITALIZ.</u>	<u>V.RESIDUAL</u>
AGRUPACIÓN 1	31-01-2018	11,95	2.666.331,09	1.503.218,81	1.163.109,43
	31-10-2023	11,95			

OBSERVACIONES SOBRE EL VALOR RESIDUAL

Tipo de actualización en el método residual dinámico.

A los efectos del cálculo del valor residual por el procedimiento dinámico previsto en el artículo 36 (Procedimiento de cálculo dinámico) de Orden ECO 805/2.003 se ha utilizado como tipo de actualización aquel que representa una rentabilidad media anual del proyecto sin tener en cuenta financiación ajena y que la obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada.

Se calcula sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo.

En función de la Promoción Inmobiliaria más probable a ejecutar en el área de intervención a desarrollar, los tiempos de ejecución de la misma y los tipos de interés existentes en el mercado hipotecario se ha calculado la Tasa Libre de Riesgo atendiendo a un tipo de interés adecuado al riesgo del proyecto de inversión y en particular,

OBSERVACIONES SOBRE EL VALOR RESIDUAL

a su volumen y grado de liquidez, así como a la tipología de la promoción, sus características y ubicación física. Para el cálculo de la prima de riesgo se ha determinado a partir de la información sobre promociones inmobiliarias similares, mediante la evaluación del riesgo de la promoción teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria.

En función de estos aspectos y teniendo en cuenta la Promoción Inmobiliaria más probable a ejecutar en el área de intervención a desarrollar, se han estimado los siguientes datos:

- Prima de Riesgo Ponderada para la promoción:.....11,79 %
- Tasa Libre:.....0,31 %
- Tipo de I.P.C.:.....0,15 %
- Tipo de Actualización:.....11,95 %

NOTA:

Los cálculos se han realizado en unidades monetarias CONSTANTES.

En el método Residual Dinámico tanto para el cálculo de los INGRESOS, como los GASTOS DE CONSTRUCCION se han calculado en función de las SUPERFICIES CONSTRUIDAS.

11 VALORES DE TASACIÓN

FINCA	USO CONSIDERADO	SUPERFICIE (m²)	V. UNITARIO (€/m²)	V. TOTAL (€)
0000011817	Finca 1	3.571,00	325,71	1.163.109,43
VALOR TOTAL				1.163.109,43

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de UN MILLON CIENTO SESENTA Y TRES MIL CIENTO NUEVE EUROS CON CUARENTA Y TRES CENT.

12 CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

CONDICIONANTES

NO SE APRECIAN CIRCUNSTANCIAS QUE CONDICIONEN LA TASACION.

ADVERTENCIAS GENERALES

NO SE ADVIERTEN CIRCUNSTANCIAS SIGNIFICATIVAS A RESEÑAR.

13 OBSERVACIONES

OBSERVACIONES

LA FECHA DE LA NOTA SIMPLE REGISTRAL APORTADA ES DE: 21-11-2017.

LA FECHA DE LA DOCUMENTACIÓN CATASTRAL ES DE: 18-11-2017.

14 FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS



Jose Aranzabal

Firma de la sociedad

Fdo.: JOSE ARANZABAL ORGAZ

Este informe consta de 15 páginas numeradas de la 1 a la 15, caduca a los seis meses y carece de validez si no va acompañado del correspondiente Certificado de Tasación de SERVATAS

Fecha límite de validez: 29 de Mayo de 2018

TASADOR: JOSE ARANZABAL ORGAZ TITULACION: ARQUITECTO

Tasa 2000 93F7

Fecha de visita al inmueble: 16-11-2017

Fecha de emisión del informe: 29-11-2017

La utilización de esta valoración para fines distintos a los establecidos al realizar el encargo, eximirá a SERVATAS de cualquier responsabilidad y obligación de actuaciones posteriores.

15 DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME

- | | | |
|----|---------------------------------------|---------|
| 1. | Planeamiento urbanístico vigente----- | 10 pag. |
| 2. | Cédula Urbanística----- | 3 pag. |
| 3. | Reportaje fotográfico----- | 1 pag. |
| 4. | Documentación catastral----- | 1 pag. |
| 5. | Nota Simple----- | 4 pag. |

Sede Central

BILBAO - Bertendona, 4-8ª Planta C.P.: 48008 - Tlf: 94/416 84 11 - Email: bilbao@servatas.es

Delegaciones

DONOSTIA-SAN SEBASTIAN - Parque Empresarial Zuatzu-Edificio Donostia, Planta 2ª, Local 5 C.P.: 20018 - Tlf: 943/27 57 77 - Email: donostia@servatas.es

VITORIA-GASTEIZ - General Alava, 11-Int, 1º Izda.-C.P: 01005 Tlf:945/23 12 00 - Email: vitoria@servatas.es

MADRID - Avda. Europa 19 - Edif. 2 - 1ºD - C. empresarial Atica - 28224 Pozuelo de Alarcón - Madrid - Tlf: 91/759 20 26 - Email: madrid@servatas.es

Pag.- 1

Expediente nº 30-170-5-23727-17/V.01

CERTIFICADO DE TASACIÓN

SERVATAS - Servicios Vascos de Tasaciones, S.A. Sociedad inscrita con el nº 4307 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España, con fecha 17 de Septiembre de 1984.

CERTIFICA

Que, D. JOSE ARANZABAL ORGAZ, ARQUITECTO ha realizado para esta Sociedad el informe de tasación solicitado por AYUNTAMIENTO DE ERMUA

El inmueble se encuentra actualmente desocupado.

Titular Registral: AYUNTAMIENTO DE ERMUA, NIF:P4804100H, 41,80% de propiedad.
OBERCORP PROYECTOS INMOBILIARIOS SL, NIF:B31964653, 58,20% de propiedad.

El inmueble tasado, se encuentra situado en BARRIO ONGARAI, Nº 21F de Ermua , Bizkaia

Registro de la Propiedad de ERMUA

Tomo	Libro	Folio	Finca	Inscripción
2056	213	81	0000011817	13

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

DENOMINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
Finca 1	N0717143X

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO

Dicho informe corresponde al expediente clasificado en nuestros archivos con el nº 30-170-5-23727-17/V.01 y se ha realizado de acuerdo con los requisitos de la 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.

El valor de tasación se ha obtenido como resultado de aplicar el método residual dinámico establecido en dicha normativa de acuerdo a la finalidad prevista a efectos de ASESORAMIENTO DE COMPRAVENTAS DE INMUEBLES.

Tras la preceptiva visita realizada al inmueble el día 16 de Noviembre de 2017 se establece un valor de tasación que asciende a la cantidad de:

1.163.109,43€ (UN MILLON CIENTO SESENTA Y TRES MIL CIENTO NUEVE EUROS CON CUARENTA Y TRES CENT.)

DESGLOSE DE LOS VALORES POR UNIDADES REGISTRALES

FINCA	DESCRIPCION	SUPERFICIE (m²)	V.UNITARIO (€/m²)	V. TOTAL (€)
11817	Finca 1	3.571,00	325,71	1.163.109,43
	VALOR TOTAL			1.163.109,43

RESUMEN DE VALORES (€):

FINCA	USO CONSIDERADO	VALOR FINCA
	Agrupación 1	1.163.109,43

FINCA	USO CONSIDERADO	RESIDUAL DINÁMICO	VALOR TASACIÓN
	Suelo Residencial		
	Viviendas Libres	1.041.099,43	1.041.099,43
	Garajes Libres	122.010,00	122.010,00
	TOTAL PARCIAL	1.163.109,43	1.163.109,43
TOTAL		1.163.109,43	1.163.109,43

El valor de tasación manifestado en este certificado se ha establecido bajo el supuesto de inexistencia de vicios ocultos, cargas financieras y/o hipotecarias y gravámenes cuya comprobación no sea exigible por la normativa legal aplicable a esta valoración.

La mencionada finalidad de esta tasación no está incluida en el ámbito de aplicación de la Orden ECO 805/2003 sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, no obstante lo cual, la presente tasación ha sido realizada siguiendo los criterios, comprobaciones y demás disposiciones establecidas en la mencionada norma legal.

Este certificado consta de 3 páginas numeradas de la 1 a la 3, caduca a los seis meses y no tendrá validez si carece de la firma o sello de SERVATAS

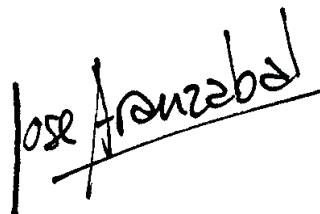
Fecha límite de validez: 29 de Mayo de 2018

La utilización de esta valoración para fines distintos a los establecidos al realizar el encargo, eximirá a SERVATAS de cualquier responsabilidad y obligación de acciones posteriores.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, se firma el presente certificado el 29 de Noviembre de 2017



Sello y firma de Servatas



Fdo.: JOSE ARANZABAL ORGAZ

ANEXOS

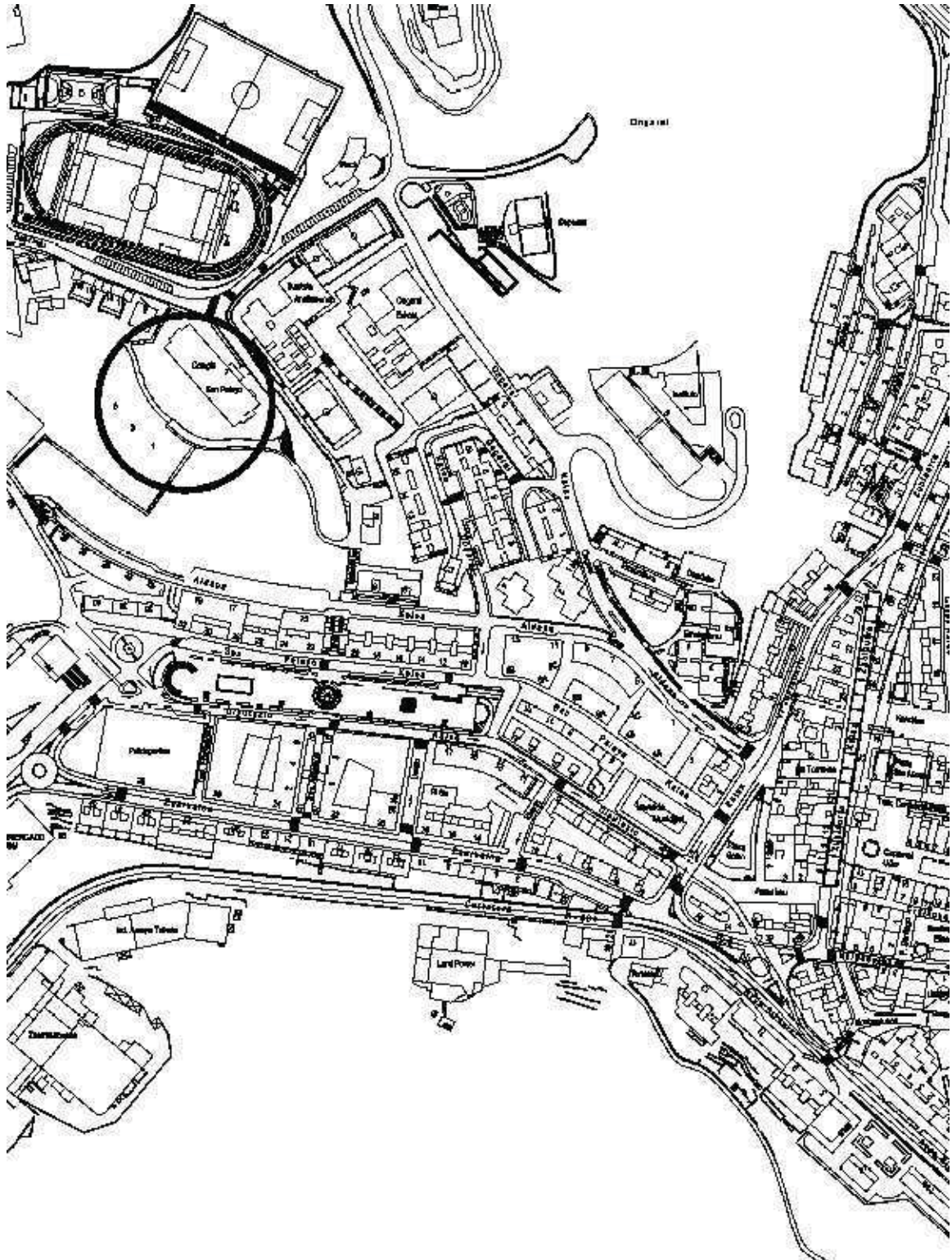
DOCUMENTACIÓN MANEJADA

Planeamiento urbanístico vigente	-----	10 Pag.
Cédula Urbanística	-----	3 Pag.
Reportaje fotográfico	-----	1 Pag.
Documentación catastral	-----	1 Pag.
Nota Simple	-----	4 Pag.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

1

SITUACION



BARRIO ONGARAI, Nº 21F de Ermua (Bizkaia)

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

2

NOTA-SIMPLE

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE DURANGO NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página 1 de 3
Fecha 21/11/2017
Solicitud /2017

Finca : 11817 de Ermua CRU: 48009001092137

Solicitante : Ayuntamiento Ermua
Población ...: Ermua

DATOS REGISTRALES

Tomo 2056, Libro 213, Folio 81, Finca 11817 de Ermua, CRU: 48009001092137

DESCRIPCION

URBANA: **PARCELA RESULTANTE CUARENTA Y DOS.-** Parcela incluida dentro del Proyecto de Reparcelación del Sector Residencial S.S.U.02 "Betiondo", del Ayuntamiento de Ermua. Dicha parcela mide una superficie de **tres mil quinientos setenta y un metros cuadrados**; y linda: por Norte, Sur y Oeste, con parcela de dominio público destinada a espacio libre, zona verde y caminos parcela resultante cincuenta; y por Este, también con la citada parcela cincuenta destinada a espacios libres, zonas verdes y caminos, y en parte, con parcela de dominio público destinada a red viaria y aparcamientos, parcela resultante número cuarenta y seis. Referencia catastral número fijo N0717143X.. CRU: 48009001092137

TITULARES ACTUALES

Nombre..... : Ayuntamiento Ermua
CIF..... : P4804100H
Población : Ermua
Título : Reparcelación
Naturaleza Derecho : Propiedad
Participación : Dominio de una participación indivisa del 33,50%
Fecha del Título ... : 16-03-2005
Autoridad : Ayuntamiento
Sede Autoridad : Ermua
Inscripción : 1ª de fecha 02-01-2007

Nombre..... : Ayuntamiento Ermua
CIF..... : P4804100H
Población : Ermua
Título : PERMUTAS
Naturaleza Derecho : Propiedad
Participación : ocho con treinta por ciento en pleno dominio
Fecha del Título ... : 31-10-2006
Autoridad : Rafael Ortiz Montero
Sede Autoridad : Ermua
Inscripción : 2ª de fecha 01-02-2007

TITULARES ACTUALES

Nombre..... : OBERCORP PROYECTOS INMOBILIARIOS SL
CIF..... : B31964653
Población : Pamplona
Título : COMPRAVENTAS
Naturaleza Derecho : Propiedad
Participación : Pleno dominio de cincuenta y ocho enteros y veinte centésimas de entero por ciento.-
Fecha del Título ... : 14-07-2017
Autoridad : Alfonso Batalla de Antonio
Sede Autoridad : Bilbao
Inscripción : 13ª de fecha 25-08-2017

Cargas

La transmisión por permuta de la inscripción 2ª de esta finca queda subordinada a que la Sociedad Cooperativa de enseñanza Cespe, S. Coop. Ltada. cumpla en relación a la finca que recibe en permuta, la registral 11.821 de Ermua, las prescripciones urbanísticas que para la referida finca fija el proyecto de Reparcelación del Sector SSU-02 Betiondo y, en especial, el carácter de equipamiento educativo previsto en el mismo, constituyendo su alteración condición resolutoria del presente contrato de

BARRIO ONGARAI, Nº 21F de Ermua (Bizkaia)

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

3

NOTA-SIMPLE

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE DURANGO
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página 2 de 3
Fecha 21/11/2017
Solicitud /2017

Finca : 11817 de Ermua CRU: 48009001092137

permuta. Así resulta de la escritura autorizada en Ermua y ante su Notario don Rafael María Ortiz Montero el treinta y uno de octubre de dos mil seis, que motiva la inscripción 2ª al folio 111 vto. del tomo 2033 del Archivo, libro 211 de Ermua. Durango, a uno de febrero de dos mil siete.-

Afección

Con tres fincas más afecta durante el plazo de cuatro años, contados a partir del día nueve de junio de dos mil catorce, al pago de la Liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; habiendo quedado liberada de dicha afección, por la cantidad de seis mil cuatrocientos cuarenta euros y cuarenta y siete céntimos de euro, satisfechos por autoliquidación; según así resulta de nota extendida al margen de la inscripción 11ª de la finca nº 11817 de Ermua, obrante al folio 80 del tomo 2056 del Archivo, libro 213.

Afección

Afección durante el plazo de cuatro años, contados a partir del día ocho de agosto de dos mil diecisiete, al pago de la Liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; habiendo quedado liberada de dicha afección, por la cantidad de nueve mil setecientos ochenta y cinco euros, satisfechos por autoliquidación; según así resulta de nota extendida al margen de la inscripción 12ª de la finca nº 11817 de Ermua, obrante al folio 81 del tomo 2056 del Archivo, libro 213.

Afección

Afección durante el plazo de cuatro años, contados a partir del día veinticinco de agosto de dos mil diecisiete, al pago de la Liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; habiendo quedado liberada de dicha afección, por la cantidad de mil setecientos cincuenta euros, satisfechos por autoliquidación; según así resulta de nota extendida al margen de la inscripción 13ª de la finca nº 11817 de Ermua, obrante al folio 81 del tomo 2056 del Archivo, libro 213.

Documentos Pendientes de Despacho

[En relación con esta finca se ha practicado con fecha 20-10-2017 el Asiento 1160.0 del diario 162 que literalmente dice así :

"2600/2017.- COMPRAVENTA.- Notaria de Ermua por vía telemática presenta a las 13 horas 52 minutos de hoy primera copia de la escritura otorgada el 20 de octubre de 2017 por el Notario de Ermua don Juan Luis Prieto Rubio, -número 1266-, en la que Obercorp Proyectos Inmobiliarios S1 vende/n a GALIVIVIENDA ALDAPA NORTE, S.COOP su participación en la/s finca/s, 11817 de Ermua."].

Advertencias.

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificado del registro (Artículo 225 del Título VIII Sección II de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/98)
4. Esta información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Título VIII del Reglamento Hipotecario.

BARRIO ONGARAI, Nº 21F de Ermua (Bizkaia)

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

4

NOTA-SIMPLE

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE DURANGO
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página 3 de 3
Fecha 21/11/2017
Solicitud /2017

Finca : 11817 de Ermua CRU: 48009001092137

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

a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas 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.

b. 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.

***** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA *****



BARRIO ONGARAI, Nº 21F de Ermua (Bizkaia)

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

5

NOTA-SIMPLE

BARRIO ONGARAI, N° 21F de Ermua (Bizkaia)

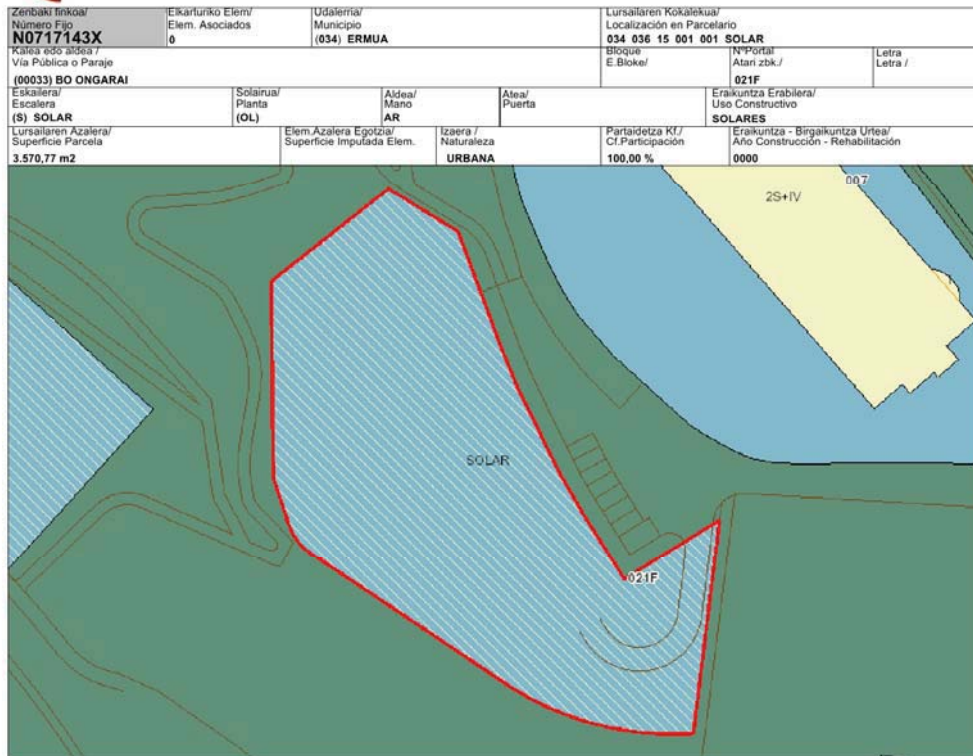
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

6

CATASTRO



Katastroko Datuen Kontsulta Deskriptibo eta Grafikoa Ondasun higiezinak Consulta Descriptiva y Gráfica de Datos Catastrales Bienes Inmuebles



X= 540.013,86 Y= 4.781.888,23 Koordinatuak planoaren behealdeko ezkerreko izkinakoak dira / Coordenadas de la esquina inferior izquierda del plano. Eskala/ Escala = 1:900

ZENBAKI FINKO ELKARTUEN ERLAZIOA / RELACIÓN DE NÚMEROS FIJOS ASOCIADOS

Zenbaki Finkoa/ Número Fijo	Kalea edo Aldea/ Vía Pública o Paraje	Elem. Azalera Egotzia/ Sup. Imputada Elem.	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo	Part. Koeff/ Coef. Partic.

Agitri hau ez da katastro-zurtagiria, baina haren datuak egiaztatu egin daitezke higiezinaren katastroko bulegoetan
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados en las oficinas del catastro inmobiliario

Orria / Hoja
1/1
18/11/2017

BARRIO ONGARAI, Nº 21F de Ermua (Bizkaia)

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

7

FICHA-PARCELA



FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA 42

- SUPERFICIE NETA:**

Parcela 42 3.571 m²

- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:** Parcela residencial para la construcción de 18 viviendas distribuidas en tres bloques de 6 viviendas.

- ORDENANZA EDIFICATORIA:** Presentes Ordenanzas OR-3. Se aplicarán los arts. 110, 111, 112, 114 y 115 en Grado 3 del PG. Edificación abierta en parcela independiente de baja densidad.

- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS :** 18 viviendas

- APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO MÁXIMO :**

Aprovechamientos edificatorio máximo para el conjunto de la parcela :

- Superficie máxima de ocupación edificatoria sobre rasante : 750 m²
- Superficie máxima de ocupación edificatoria bajo rasante : 1.200 m²
- Superficie máxima de techo edificable sobre rasante : 1.320 m²c
- Superficie máxima de techo edificable bajo rasante : 750 m²c

Se permitirá, además, la ocupación y construcción de edificaciones auxiliares que no superen los 15 m² para la parcela (artículo 17 de las ordenanzas generales).

- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:**

- **Tipología:** Proyecto unitario de 18 viviendas distribuidas, según definición geométrica establecida en los planos 1 y 2, en 3 edificios de PB+2P de altura y 6 viviendas por bloque. Los tres edificios serán independientes en sus plantas altas y dispondrán de una planta común de sótano corrido con acceso rodado unificado. En planta baja, además de los accesos a las cajas de escaleras y de los usos permitidos, se podrá construir un local comunitario dispuesto entre dos bloques. Este local comunitario no computará edificabilidad y podrá sustituirse por vivienda en planta baja. Se admitirá la solución constructiva planteada en bloque único sobre rasante, destinada a viviendas, siempre y cuando cumpla con los condicionantes de dimensiones máximas establecidas en el artículo 8.

17

BARRIO ONGARAI, N° 21F de Ermua (Bizkaia)

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

8

FICHA-PARCELA



Cualquier modificación de implantación de la edificación tanto en su volumetría construida sobre y bajo rasante, como su ocupación en planta, se tramitará y justificará mediante documento de Estudio de Detalle. Ninguna de estas modificaciones planteadas supondrá un incremento de superficie total construida de las parcelas.

- Rasantes obligatorias del suelo de la planta baja : +221

Las rasantes de implantación de la edificación, siempre y cuando esté justificada técnicamente su modificación, podrán oscilar alrededor de ± 1 m.

Cota altimétrica referida al plano topográfico del Plan Parcial.

- Perfil: S + PB + 2P. Planta de sótano, planta baja y dos plantas altas.

Las cubiertas de cada uno de los dos bloques serán independientes y se regularán según lo dispuesto en el art. 11 de las Ordenanzas Generales.

La cubierta de la planta baja que, en su caso, se disponga entre los dos bloques se resolverá con cubierta plana y terrazas de las viviendas colindantes.

- Altura: La altura máxima de cornisa será de 10,00 m. y la altura máxima hasta el gallur o cumbrera de cubierta será de 14 m. respecto a la rasante del suelo de planta baja. La altura máxima del sótano será de 3,00 m. entre el suelo de sótano y de planta baja.

- Alineaciones y vuelos: Las alineaciones límite de la edificación son las señaladas en los planos nº 1 de Zonificación Pormenorizada y nº 2 de Definición Geométrica y en todo caso, se estará a lo dispuesto en el artículo 8 de las Ordenanzas Generales. Los vuelos se regularán según lo dispuesto en el artículo 16 de las Ordenanzas Generales.

• **CONDICIONES DE USO**

Los usos se regularán conforme a lo indicado en el artículo 13 de las Ordenanzas Generales.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

9

FICHA-PARCELA



- **CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DE LA PARCELA**

El proyecto de edificación contemplará la urbanización y ordenación de la totalidad de la parcela y el cierre de la misma, definiendo las rasantes de abancalamiento, el tratamiento de los muros del sótano que emerjan del terreno como semisótanos, el tratamiento de la cubierta del sótano como terraza comunitaria, el sistema de acceso peatonal a las cajas de escaleras, el sistema de acceso rodado a la planta sótano, el sistema de cerramiento perimetral y el tratamiento de jardinería y acabado superficial del conjunto de la parcela no edificada y la resolución del conjunto de las acometidas a las redes generales y de servicio.

Se establecerá una dotación interior mínima de 1 plaza de aparcamiento por vivienda, con un mínimo de 18 plazas de aparcamiento.

- **CONDICIONES DE GESTIÓN**

Proyecto de edificación unitario con documentación complementaria con la definición pormenorizada de la configuración final de la totalidad de la urbanización, de la parcela (movimientos de tierras, rasantes de explanación, disposición de muros y tratamiento de sus paramentos exteriores, sistema de accesos rodado y peatonal, acometidas, obras de urbanización interna, tratamiento jardinería para el conjunto de la parcela, elementos de servicios comunes y resolución del cerramiento perimetral externo de la totalidad de la parcela). Para introducir, en su caso, variaciones no sustanciales con respecto a la propuesta de ordenación planteada en el Plan Parcial se deberá redactar un Estudio de Detalle como documento justificativo y regulador de la nueva ordenación propuesta.

- **CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

La parcela 42 tendrá carácter indivisible, sin perjuicio de la posibilidad de constituir en régimen de PROPIEDAD HORIZONTAL o CONJUNTO INMOBILIARIO, la edificación que sobre la misma se construya.

- **SERVIDUMBRES**

La parcela presentará las servidumbres de paso para conducciones subterráneas de infraestructuras de servicio que, en su caso, se dispongan en el proyecto de urbanización según el art. 19 de las Ordenanzas Generales.

Entre las diferentes fincas registrales de la parcela se establecerán las correspondientes servidumbres de colindancia y de utilización de los elementos comunes.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

10

ORDENANZAS-DEL-AMBITO



- **PARCELA PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EDUCATIVO**
Parcela de cesión. Propiedad pública: Ordenanza OR-3 del PG, grado3.
- Parcela 44
- **RED VIARIA Y APARCAMIENTOS**
Espacios de dominio y uso público adscribibles al sistema local o general de comunicaciones.
- **ESPACIOS LIBRES, ZONAS VERDES Y CAMINOS.**
Espacios de dominio y uso público.
- **ZONAS PARA CENTROS DE SERVICIOS Y ELEMENTOS INFRAESTRUCTURALES.**
Espacios de titularidad pública.

La parcelación residencial planteada en el Plan General presentará carácter orientativo siempre que, de modificarse, se justifique previamente que con la parcelación alternativa adoptada se cumplimentan todos los requisitos de ordenación del Plan Parcial que sirvió para el desarrollo del ámbito y que los diferentes decalajes verticales entre las rasantes de las parcelas colindantes no quedan mayorados.

CAP. 2.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Art. 6.- IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LAS PARCELAS EDIFICABLES

El número de identificación y los límites de cada parcela edificable son los que aparecen grafiados en los planos nº 1 de Zonificación Pormenorizada y nº 2 de Definición Geométrica.

Art. 7.- RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS EDIFICABLES

Cada una de las parcelas edificables queda sometida al régimen general de edificación correspondiente a las siguientes ordenanzas y en lo no regulado por las mismas a la normativa del Plan General de Ermua :

- Parcelas residenciales para viviendas unifamiliares aisladas o bifamiliares:

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

11

ORDENANZAS-DEL-AMBITO



- Parcelas 1 a 26 y 34.
Ordenanza OR-5 del PG- Grado 5. Se aplicarán los artículos 131, 132, 133 y 134 del Plan General en grado 3.
- Parcelas residenciales para viviendas bifamiliares o cuatrifamiliares:
 - Parcelas 27 a 33.
Ordenanza OR-5 del PG-Grado 5. Se aplicarán los artículos 131, 132, 133 y 134 en grados 1 o 3.
- Parcelas residenciales para viviendas adosadas en hilera :
 - Parcelas 35 a 40.
Ordenanza OR-5 del PG- Grado 5, Se aplicarán los artículos, 131, 132, 133 y 134 en grado 1.
- Parcelas residenciales para edificación abierta de baja densidad :
 - Parcelas 41 y 42.
Ordenanza OR-3 del PG. Grado 3. artículos 110, 111, 112, 114, 115, Edificación abierta de baja densidad.
- Parcela para equipamiento comunitario deportivo :
 - Parcela 43.
Ordenanza OR-3 del PG. Grado 3. artículos 128, 129, 130, 131, 132, 133 y 134.- Edificación abierta de baja densidad.
- Parcela para equipamiento comunitario educativo :
 - Parcela 44.
Ordenanza OR-3 del PG. Grado 3. Edificación abierta de baja densidad.

Art. 8.- ALINEACIONES DE EDIFICACIÓN

Las alineaciones límite de la edificación serán las que se señalan en los planos nº 1 de Zonificación Pormenorizada y nº 2 de Definición Geométrica. El sótano bajo rasante podrá sobrepasar en algunos casos estas alineaciones hasta el límite señalado específicamente al efecto (Parcelas 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41 y 42).

Por regla general, la alineación principal y posterior de las parcelas 1 a 33 estarán establecidas a una distancia mínima de 4 m. respecto a los linderos de las parcelas. Las alineaciones laterales estarán retranqueadas respecto a los linderos 2 m.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

12

ORDENANZAS-DEL-AMBITO



Respecto a la definición geométrica marcada en los planos 1 y 2 para las parcelas 41 y 42, se permitirán la unificación en un único bloque sobre rasante. Las dimensiones máximas de estos bloques serán de 40 m en su lado más largo y 14 m en el resto. Ningún desarrollo en el mismo plano será superior a 19 m, debiendo romper dichos planos de fachada mediante retranqueos o vuelos.

Cualquier modificación de implantación de la edificación y su volumetría construida en las parcelas 35 a 42, se tramitará y justificará mediante documento de Estudio de Detalle. Ninguna de estas modificaciones planteadas supondrá un incremento de la edificabilidad máxima permitida de la parcela.

Art. 9.- APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO

En las Fichas Urbanísticas se establecen para cada parcela edificable las superficies máximas de ocupación edificatoria, de techo edificable sobre rasante y de techo edificable en sótano o semisótano bajo rasante.

Asimismo, se establece, en su caso, el número máximo de viviendas admisible.

1.- El criterio de cómputo de la superficie edificable será el siguiente:

Se computará toda la superficie construida de todas las plantas transitables del edificio, sobre y bajo rasante, excepto la que se dedique al número de aparcamientos obligatorios en aplicación de la presente normativa, tanto sobre rasante como bajo rasante, o a instalaciones propias del edificio. En el caso de no contabilizarse estas parcelas obligatorias de aparcamiento, la superficie máxima no contabilizable será de 20 m², sobre rasante o bajo rasante según sea el caso, por vivienda a construir.

La superficie construida de la planta bajo cubierta, cuando se destine a uso residencial u otro uso lucrativo, siempre que por el sistema constructivo empleado quepa la posibilidad de ésta, sólo computará por toda aquella superficie de altura libre superior a 2.00 m.

Los cuerpos volados, salientes y miradores cerrados sólo computará cuando superen 35 m² de superficie cerrada, o la parte de éstos que sumados a la superficie proyectada bajo cubierta, en la franja de altura libre entre 150 cm y 200 cm y/o a la no contabilizable de aparcamientos situados sobre rasante, se superen los 35 m² por vivienda, en las tipologías unifamiliar, bifamiliar o agrupada o 15 m² por vivienda en la tipología de edificación colectiva.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

13

ORDENANZAS-DEL-AMBITO



Las construcciones secundarias siempre que no sean de carácter provisional y así lo indiquen sus dimensiones, materiales y sistema constructivo.

2 -Quedarán excluidos del cómputo:

El portal y todos los elementos anexos a éste de carácter general.

Los patios interiores a la edificación o abiertos a fachada.

Soportales, porches y balcones abiertos al menos por dos caras y plantas bajas diáfanas que no sean objeto de cerramiento posterior.

Los elementos ornamentales de remate de cubierta, siempre que sean abiertos.

Las superficies de planta bajo cubierta, sótanos o semisótanos destinadas a sala de maquinaria de ascensores y demás instalaciones comunitarias, así como camarotes o trasteros en estas plantas, siempre que no se exceda la proporción de 1 por vivienda y se cumplan las condiciones generales del Artículo 38, apartados 12 y 13. Tampoco se computará la superficie destinada a garaje obligatorio bajo rasante hasta una superficie máxima de 40 m².

Tampoco computará la destinada a garaje en plantas bajas, hasta 20 m² contruidos por vivienda, siempre y cuando la superficie no computada de vuelos según se indica en el apartado 1, sumada a la no computada en bajo cubierta en la franja de altura libre entre 1,5 m y 2 m, y la sumada a la no computada para garaje sobre rasante, no supere los 35 m², para la tipología unifamiliar, bifamiliar o agrupada o 15 m² por vivienda en la tipología de edificación colectiva.

Si el proyecto constructivo plantease la construcción de un número de viviendas inferior al número de viviendas máximo permitido, la superficie no computable máxima sumados los supuestos no contabilizables de garaje, vuelos y superficie bajo cubierta, según los criterios anteriormente expuestos, será de 35 m² multiplicada por el número máximo de viviendas autorizado en el caso de viviendas unifamiliares, bifamiliares o en hilera y de 15 m² multiplicado por el número máximo de viviendas en el caso de edificación colectiva.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

14

ORDENANZAS-DEL-AMBITO



Art. 10.- RASANTE DE IMPLANTACIÓN, NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE EDIFICACIÓN

En el plano de definición geométrica se especifica para cada parcela edificable la cota altimétrica obligatoria de la rasante de implantación, o cota 0, del suelo de la planta baja de la edificación, el número de plantas permitidas y la altura máxima de edificación.

En todas las parcelas edificables se admite la construcción de una planta de sótano o semisótano, en las condiciones fijadas en la normativa particularizada. Se admitirá que parte del semisótano pueda sobresalir del terreno allí donde la pendiente natural lo exija, siempre que la solución de encuentro resulte respetuosa con la topografía original. En este caso se permitirán aberturas en las mismas condiciones que en las plantas sobre rasante.

Se admite el aprovechamiento, en una única planta, de los espacios bajo cubierta, siempre que respeten los perfiles de cubierta regulados en la normativa. Su cómputo a efectos de aprovechamiento edificatorio se determinará conforme a lo establecido en el Art. 9 de las presentes ordenanzas.

La implantación de la edificación se realizará de modo que la parte superior del forjado de planta baja se sitúe, preferentemente, a la cota especificada como rasante obligatoria del suelo de planta baja en la Ficha Urbanística particularizada. En caso contrario y justificadamente, dicha rasante podrá oscilar entorno a ± 1 m. respecto su referencia de implantación, tal y como se menciona en el art. 13

Cualquier modificación de implantación de la edificación respecto a los ámbitos grafiados en los planos 1 y 2 que acompañan a la presente ordenanza o modificación de rasante, se deberá justificar y tramitar mediante un Estudio de Detalle.

Cualquier definición volumétrica que difiera de la presente o las marcadas en los planos, deberá estar justificada y tramitada mediante presentación de Estudio de Detalle.

Art. 11.- PERFILES DE CUBIERTA

El plano de cubierta podrá presentar aleros de 1,50 m. de vuelo máximo en las fachadas principales y 1,20 m. en las fachadas laterales.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

15

ORDENANZAS-DEL-AMBITO



El perfil máximo de cubierta (sólido capaz o envolvente máxima de la edificación) queda delimitado por la línea exterior de los aleros de los edificios, de 7,00 m metros de altura máxima en el conjunto de las parcelas, excepto 10,00 metros en las parcelas 41 y 42 y 12 metros en las parcelas 43 y 44, y por los planos o faldones de cubierta con una pendiente máxima de 40°.

En soluciones de cubierta plana o mixta, el plano de cubierta quedará incluida dentro del sólido capaz (según definición del art. 5.01.17 del PGOU) o envolvente máxima de la edificación, obtenida a partir de un hipotético alero situado a las cotas anteriormente referidas para cada caso (7,00 m, 10,00 m y 12,00 m).

Cualquier modificación puntual de la envolvente máxima o sólido capaz del volumen construido que no suponga un incremento de la altura máxima ni de superficie construida, se tramitará justificadamente mediante un Estudio de Detalle.

Las líneas del perfil de cubierta de los edificios solo podrán ser superadas por remates ornamentales, cajas de escalera de ascensores y elementos propios de las instalaciones del edificio (chimeneas, antenas, etc.) siempre que su ubicación y características queden convenientemente justificadas.

En el caso concreto de las buhardillas, podrán sobresalir de la línea de perfil de la cubierta anteriormente mencionada pero nunca del perfil máximo de cubierta, o el perímetro exterior del sólido capaz o envolvente máximo de la edificación. En la línea del plano que delimita el sólido capaz o perfil máxima de cubierta, sólo se permiten la apertura de puntos de luz natural mediante claraboyas o ventanas tipo velux ajustadas a dicho plano.

.Art. 12.- VUELOS

Se admite la disposición de vuelos sobre las alineaciones de la edificación, de hasta 1,50 m. de saliente y con un desarrollo no superior a dos tercios de la suma de la longitud total de las fachadas del edificio y con los límites descritos en el artículo 9.

El punto más saliente del plano de fachada deberá estar situado como mínimo a 2m respecto a lindero lateral y 4m de los linderos delantero o trasero. Se prohíben los vuelos en las fachadas laterales en el supuesto de coincidir la alineación de la edificación con el límite máximo de la definición geométrica grafiada en los planos 6 y 7.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

ORDENANZAS-DEL-AMBITO



CAP. 3.- CONDICIONES DE USO DE LAS PARCELAS RESIDENCIALES

Art. 13.- CONDICIONES DE USO DE LAS PARCELAS RESIDENCIALES

Los usos admisibles en las edificaciones son los siguientes :

1. Condición del uso característico

El uso característico es el residencial, desarrollado en viviendas unifamiliares aisladas o bifamiliares (parcelas 1 a 26 y 34), viviendas bifamiliares o hasta cuatrifamiliares (parcelas 27 a 33), viviendas adosadas en hilera (parcelas 35 a 40) o viviendas en pequeños bloques de edificación abierta (parcelas 41 y 42).

2. Cuadro de compatibilidad de usos

R	Residencial	T	Terciario	EE	Educativo	A	Estacionamientos
RU	Resid. Unifam.	TO	Oficinas	ES	Sanitario	AE	Área estacionam.
RC	Resid colectiva	TC	Comercios	EC	Cultural	AG	Guardería aparc
P	Productivo	TH	Hotel-Residen	ER	Religioso	AJ	Garage aparcam.
PI	Industrial	TB	Establecimien.	EA	Admón.		
PT	Taller	E	Equip. Comun.	S	Servicios		
PA	Agropecuario	ED	Deportivo	U	Serv. urbanos		

- Parcelas unifamiliares, bifamiliares y adosadas (Parcelas 1 a 40)

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	C	R	A	U	E	G	J	
PLANTA BAJOCUBIERTA								12												SITUACIÓN 3
PLANTA PRIMERA					4		12				4	4	4							SITUACIÓN 3
PLANTA BAJA					4	10	12				4	4	4							SITUACIÓN 2
PLANTA SÓTANO SEMISÓTANO	8																8			SITUACIÓN 1
	R		P				T													
	AUTORIZADO				4	AUTORIZADO CON CONDICIONES				PROHIBIDO										

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

17

ORDENANZAS-DEL-AMBITO



- Condiciones de compatibilidad con el uso característico

Condición 4ª. Se autoriza este uso en planta baja o primera siempre que la actividad esté relacionada con el domicilio permanente del titular y no ocupe más del cincuenta por ciento de la superficie útil de la vivienda o los 75 m²u y siempre que la vivienda resultante cumpla con el programa mínimo de vivienda.

Condición 8ª. En planta sótano tan sólo se permite, además del uso de garaje, dependencias complementarias a la vivienda y áreas de servicios del edificio. Se permiten los patios ingleses, limitados a un 70% de la longitud total de fachada afectada. En la parte del semisótano que se encuentre en la totalidad de su volumen 1,5m por encima de la rasante del terreno sobre el que se sitúa el semisótano y hasta un máximo del 50% de la superficie total del semisótano, se admitirá además el uso de vivienda, siempre que se garanticen las condiciones de salubridad impuestas por el CTE y en las condiciones establecidas por el art. 8 de las presentes ordenanzas, y dicha superficie se seguirá computando como superficie bajo rasante.

Condición 10ª. Se permite este uso en planta baja con una limitación de superficie de 60 m²c.

Condición 12ª. Se permite estos usos en edificios exentos y completos, cumpliendo con la condición de aparcamiento privado fijado en el Título V del PGOU y en las presentes ordenanzas, y al menos, una plaza por cada habitación. La capacidad máxima de los establecimientos autorizados en el caso de hospedaje hotel será de 15 plazas.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

18 ORDENANZAS-DEL-AMBITO



- **Parcelas en edificación abierta (Parcelas 41 y 42)**

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	C	R	A	U	E	G	J	
SEGUNDA						4		11				11								SITUACIÓN 3
PRIMERA						4		6		6	7	11								SITUACIÓN 3
BAJA		1											2				8			SITUACIÓN 2
SÓTANO SEMISÓTANO													3				8			SITUACIÓN 1
	R		P					T					E				S		A	

AUTORIZA
DO

4

AUTORIZADO
CON
CONDICIONES

PROHIBI
DO

- Condiciones de compatibilidad con el uso característico

Condición 1ª. Únicamente cajas de escaleras y elementos comunes de servicio de las viviendas.

Condición 2ª. Únicamente locales comunitarios (txoko, sociedad, sala de juegos...) de las viviendas.

Condición 3ª. Se permiten estos usos en sótano o semisótano siempre que estén relacionados con los usos en planta baja.

Condición 4ª. Se autoriza este uso en plantas de pisos siempre que la actividad esté relacionada con el domicilio permanente del titular y no ocupe más del cincuenta por ciento de la superficie útil de la vivienda y siempre que la vivienda resultante cumpla con el programa mínimo de vivienda.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

19

ORDENANZAS-DEL-AMBITO



Condición 6ª. Se permiten estos usos en planta primera siempre que estén relacionados con los usos en planta baja y cuenten con conexión propia e independiente del resto del edificio.

Condición 7ª. Se admite el uso de academias o similares en planta primera y con dedicación total de la superficie siempre que no cuente con vivienda en planta baja, en cuyo caso se sujetará a lo establecido en la condición 4ª.

Condición 8ª. Sólo se permite el uso de pequeña infraestructura para el servicio al edificio y cumpliendo siempre las correspondientes normativas sectoriales.

Condición 11ª. Se permite estos usos en edificios exentos y completos, cumpliendo con la condición de aparcamiento privado fijado en el Título V del PGOU y en las presentes ordenanzas, y al menos, una plaza por cada habitación. En el caso de hospedaje hotel, al menos deberá contar con una plaza de aparcamiento por cada habitación.

3. Condiciones de uso y ocupación de la parcela no edificable

El suelo libre no edificable de la parcela se podrá destinar a usos de jardín, huerta, accesos, aparcamiento de superficie y zonas de estancia y recreo, todos ellos dependientes de la vivienda del edificio implantado en la parcela. Se admitirán algunas edificaciones auxiliares según la regulación del artículo 17 y la ficha de cada parcela.

CAP. 4.- CONDICIONES PARA LA MODIFICACIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y APARCAMIENTO

Art. .- 14 CONDICIONES DE URBANIZACIÓN GENERAL

El Proyecto de Urbanización dará cumplimiento a las siguientes condiciones mínimas de urbanización:

- Red viaria :
- Los accesos, empalmes u otros elementos que afecten al sistema de

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

1 DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



PARCELA



PARCELA

BARRIO ONGARAI, Nº 21F de Ermua (Bizkaia)