

ARQUITECTURA Y URBANISMO ARKITES SL
PORTUETXE BIDEA 45 B 3.a 1. BULEGOA. 20018 DONOSTIA-SAN
SEBASTIAN

“MZ.032 IYOLA (II)” (MIRAMON–ZORROAGA)
ESPARRUKO
a.500.1.7 ETA a.500.1.8 PARTZELAK a.40.47 BIHURTZEKO
XEHETASUN AZTERKETA

- DONOSTIA-SAN SEBASTIAN -

SUSTATZAILEAK: CONSTRUCCIONES ABURUZA SL
SERVICIOS INMOBILIARIOS DONOSTIA SA

2018ko urtarrila

AURKIBIDE OROKORRA

Xehetasun azterketa hau indarrean den hirigintza legerian ezarritako irizpide eta eskakizunetara egokitzen da. Bere proposamenak dokumentu hauetan integratzen eta jasotzen dira:

- 1. dokumentua Memoria eta eranskinak
- 2. dokumentua Arauak eta a.40.47 partzelaren hirigintza fitxa
- 3. dokumentua 3.1 Erregistroko datuen dokumentazioa
3.2 "Construcciones Aburuza, S.L." sozietatearen eskriturak
3.3 Erregistroan inskribatutako partzelen fitxak
- 4. dokumentua Informazio eta antolamendu planoak

1. DOKUMENTUA

MEMORIA ETA ERANSKINAK

1. DOKUMENTUA: MEMORIA ETA ERANSKINAK

I. XEHETASUN AZTERKETAREN AURREKARIAK, XEDEA ETA EDUKIA

I.1. AURREKARIAK

I.2. XEHETASUN AZTERKETAREN XEDEA ETA EDUKIA

II. PARTZELEN EGUNGO EGOERA

III. EGUNGO PLANEAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK

III.1. DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAK "MZ.032. IYOLA (II)" ESPARRURAKO EZARRITAKO HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK

IV. XEHETASUN AZTERKETAREN KOMENIGARRITASUNAREN ETA AUKERAREN JUSTIFIKAZIOA

V. PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUAREN DESKRIBAPENA

VI. EGUNGO ARAUDIAREN ALDAKETAK

VI.1. a.40.47 PARTZELAREN ERAIKUNTZA APROBETXAMENDUA

VI.2. a.40.47 PARTZELAREN LERROKADURAK

VI.3. a.40.47 PARTZELAREN SESTRAK

VI.4. a.40.47 PARTZELAKO SARBIDEEN BALDINTZAK

VI.5. a.40.47 PARTZELAKO "SESTRA GAINEAN ERAIKI GABEKO" ESPAZIOAK

VIII. GARATZEKO ETA KUDEATZEKO BALDINTZAK

I. ERANSKINA: EZAUGARRIEN TAULAK

II. ERANSKINA: URBANIZAZIO OBRA OSAGARRIAK

III. ERANSKINA: HIRI INGURUNEAN IRISGARritasunari BURUZ INDARREAN DAGOEN ARAUDIA BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA

IV. ERANSKINA: ERAIKINGINTZAREN KODE TEKNIKOAREN SUTEETATIK BABESTEKO SEGURTASUNAREN SS-5 ATALEKO BALDINTZEN JUSTIFIKAZIOA

2. DOKUMENTUA: ARAUAK ETA a.40.47 PARTZELAREN HIRIGINTZA FITXA

3. DOKUMENTUA:

3.1 ERREGISTROKO DATUEN DOKUMENTAZIOA

3.2 "CONSTRUCCIONES ABURUZA, S.L." SOZIETATEAREN ESKRITURAK

3.3 ERREGISTROAN INSKRIBATUTAKO PARTZELEN FITXAK

MEMORIA

I. XEHETASUN AZTERKETAREN AURREKARIAK, XEDEA ETA EDUKIA

1.1. Aurrekariak

Donostiako Udalean xehetasun azterketa bat aurkeztu da, hura tramitzeko eta onartzeko, “MZ.032 IYOLA (II)” esparruko a.500.1.7 eta a.500.1.8 partzelak elkartzeko eta “a.40.47” izendapen “berri” bat konfiguratzeko, eta elkartzearen ondoriozko partzela horren behin betiko lerrokadurak eta sestrak seinalatzeko eta zuzentzeko.

1.2. Xehetasun azterketaren xedea eta edukia

Xehetasun azterketa honen xedea da “MZ.032 IYOLA (II)” esparruko a.500.1.7 eta a.500.1.8 partzelak elkartzea eta, ondorioz, Plan Partzialean ezarritako lerrokadurak eta sestrak aldatzea eta zuzentzea.

Era berean, bere xedea da antolamendu xehatuen definitutako urbanizazio obra, eraikuntza eta eraikinen alderdi eta ezaugarri jakin batzuk arautzea.

Hura garatzen den esparruak (I.1 informazio planoan jasotakoak) hiri lurzoruko bi partzela mugakide hartzen ditu barnean, hirigintza zerbitzu guztiak dituztenak. Hona horien zerrenda:

PARTZELA	AZALERA	ERAIKUNTZA APROBETX.
a.500.17	1.794,23 m ²	421,76 m ² (s)
a.500.18	1.938,30 m ²	421,76 m ² (s)

Guztira, xehetasun azterketa batekin hau garatzeko oinarri den sestra gaineko azalera 3.732,53 m²-koa da.

Gaur egun, 2010eko ekainean onartutako Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrek honela grafiatzen du partzela horren zonifikazioa: a.40: Garapen txikiko bizitegi partzela. “MZ.032 IYOLA (II)” (Miramon-Zorroaga) (Añorga) hirigintza esparruari buruzko hirigintza arau partikularretan agertzen da “MZ.032 IYOLA (II)” esparruaren eraikigarritasuna Plan Partzialak kasu bakoitzean ezarritakoa dela.

“MZ.032 IYOLA (II)” hirigintza jarduerarako eremuaren Plan Partzialak, 2004ko azaroaren 30ean behin betiko onartuak, ezartzen du partzela horietako bakoitzean “a.500 Eraikuntza isolatuko bizitegia” motako bi etxebizitza eraiki zitezkeela, eta horietako bakoitzean sestra gainean eraiki behar zen eraikigarritasun maximoa 421,76 m²(s)-koa zela, hots, 210,88 m²(s)-ko etxebizitzak.

Gero, 2010eko ekainaren 25ean, Donostiako HAPOa onartu zen, Plan Partzialaren indarraldiari eusten diona salbuespen batzuekin. “a.500 Eraikuntza isolatuko bizitegia” tipologiako partzelak “a.40 Garapen txikiko bizitegia” tipologiakotzat joko lirateke, eta bestetik, Plan Partzialean antolatutako eraikigarritasunari eutsita, partzela bakoitzean eraiki behar ziren etxebizitzak gehieneko kopurua handitu zen. Zehazki, HAPOan ezarritako irizpide orokorren ondoriozko etxebizitza kopurua baimentzen da, hots, 421,76 m²(s)-ko eraikigarritasun baterako 3 edo 4 etxebizitza eraiki litezke, tipologiaren arabera. Azkenik, azken aldaketa bat sartu zen sestrapeko eraikigarritasunari buruz, eta horretan baimendutakoaren bera izatera igaro zen. Partzela horien kasu zehatzean, horietako bakoitzak sestrapeko 421,76 m²(s)-ko eraikigarritasuna lortu zuen.

Ahal diren eraikuntzen antolamendua errealitate berri horretara egokitzeko, birmoldatzea komenigarritzat jo da partzelak “a.40.47” izeneko bakar batean elkartzeko.

a.500.1.7 eta a.500.1.8 partzelak antolatutako eremuaren muturrean daude, ur biltegiaren eraikina gailentzen den ingurune batekin. Bi partzela horien posizioa urrun geratzen da partzela gehienak, bi partzela horien ondoan zokogunean amaitzen den bide sisteman bermatuta, dauden erdiko eremutik.

Beraz, bi partzela horien posizioak eremuaren erremate amaiera gisa eta eraikin garrantzitsu bat ur biltegi gisa egoteak bide ematen du eraikin isolatuarenaren eraikuntza tipologia desberdin bat antolatzea egokituz jotzeko, ur biltegiaren eraikinaren luzerarekin hobeto datorren erremate indartsuago baten bidez, etxebizitza atxikiekin.

Kontuan izanik partzela bakoitzean ezarritako 5 m-ko atzerapena eta horien morfologia, atzealdean malda handia duena, partzela bakar handiago batean lan egiteak aukera askoz gehiago eskaintzen ditu eraikuntzak antolatzeko eta sarbideak askoz hobeto arrazionalizatzeko. Kasu honetan, multzoak ibilgailu sarbide bakarra izatea lortzen da, aurreikusitako bi sarbideen ordez. Horrek aukera ematen du ibilgailuen eta oinezkoen trafikoaren arteko puntu gatazkatuak mugatzeko.

Elkartzearen beste ondorio positibo bat da ondoriozko etxebizitzak alderik aldekoak izatea lortzen dela, ekialde-mendebalde orientazio optimo batekin, gela gehienak ekialdera orientatuta eta, bestetik, eraikuntza zabaleraren handiagoko etxebizitzak lortzen dira. Hori guztia Plan Partzialak partzelaren mugei eta eraikigarritasun maximoari buruz ezarritako 5 m-ko atzera tartearen aldaketarik gabe mantenduta.

Bestetik, adierazi behar da proposamen honetan 7 etxebizitza eraiki nahi direla solairu batean. Eraikuntza tipologia horrek eskari handia du gaur egun, arkitektura oztopoak saihesten direlako.

II. PARTZELEN EGUNGO EGOERA

Xehetasun azterketa honen xede diren bi partzelek forma angeluzuzena dute eta, lehenago esan bezala, elkarren mugakideak dira. a.500.1.7 eta a.500.1.8 partzelek aurrealde bat (ekialdea) dute kalera, atzeko (mendebaldea) eta alboko (iparraldea) mugak bide sistema orokorrarekin mugakide eta alboko (hegoaldea) muga bat espazio libreko f.110.1 partzelarekin mugakide. Partzelek topografia laua dute aurrealdean, malda oso handikoa atzeko mugarantz, eta ez dute lehendik zegoen eraikuntzarik.

Partzelak, HAPOak esleitutako izendapen berriaren arabera, "MZ.032 IYOLA (II)" hirigintza esparruan kokatuta daude. Esparruko urbanizazio obrak guztiz gauzatuta daude, 2004ko azaroaren 30ean behin betiko onartutako Plan Partzialari eta dagokion urbanizazio proiektuari jarraikiz. Beraz, HAPOaren arabera, hiri lurzoru finkatuaren izaera dute.

Partzelek hirigintza zerbitzu guztiak dauzkate. Bide publikoarekin mugatuko dituen itxiera besterik ez da gauzatu beharko.

III. PLANEAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK

III.1. Donostiako HAPOak "MZ.032. IYOLA (II)" hirigintza jarduerarako eremurako ezarritako hirigintza arau partikularrak.

2010/06/25ean onartutako Donostiako HAPOak, bere hirigintza arau partikularretan, arau espezifiko bat du "MZ.032 IYOLA (II)" hirigintza esparruari buruz, eta haren kopia erantsi da xehetasun azterketa honen hurrengo orrialdeetan.

DONOSTIAKO HAPO. "2.2. HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK" DOKUMENTUA Testu Bategina (behin betiko onarpena: 2010/06/25) III. liburua, Añorga

"MZ.032 IYOLA (II)" HIRIGINTZA ESPARRUA.

HIRUGARREN TITULUA
ANTOLATUTAKO PARTZELEI APLIKATZEKOAK DIREN
ORDENANTZA PARTIKULARRAK

1. KAPITULUA. OIN BERRIKO a.500.1 ERAIKUNTZA ISOLATUKO BIZITEGI PARTZELAK

- AZALERA

Partzela bakoitzaren azalera EZAUGARRIEN TAULAN eta A: MEMORIA DOKUMENTUAREN I. eranskinean jasota dago.

a.500.1 partzelen guztizko azalera: 47.077,13 m²

- JABARI pribatua

- KALIFIKAZIO XEHATUA: oin berriko eraikuntza isolatuko bizitegi partzela

- PARTZELAZIO BALDINTZAK

- Familia biko partzela azalera minimoa: 1.800 m² (I)
- Familia bakarreko partzela azalera minimoa: 1.200 m² (I)
- Partzelaren aurrealde minimoa sarbidera: 30 metro (familia biko) 25 metro (familia bakarrekoa)

- ERAIKUNTZA BALDINTZAK

- Eraikuntza aprobetxamendua arautzea:

a) Sestra gainean: partzelaren okupazioa azaleraren % 40tik beherakoa izango da

* Etxebizitza bat: 210,88 m²/s

* Bi etxebizitza: 421,76 m²/s

b) Sestrapean: Partzelaren okupazioa sestrapean partzelaren azaleraren % 60tik beherakoa izango da. Sestrapean eraikuntza aprobetxamendu hau onartzen da: 0,60 m²(s) / m²(s) sestra gainean esleitutako aprobetxamenduaren osagarri (HAPOaren Hirigintza Arauen 3.1.5 artikulua).

- Eraikuntzaren forma arautzea:

Eraikuntza tipologia: isolatua, partzelako gehienez 2 etxebizitza unitaterekin.

Lerrokadurak eta atzera tarteak: Partzelaren lerrokadurak dokumentazio grafikoan (II.2 planoan) ezarritakora egokituko dira. Eraikuntzaren atzera tarteak: 5 metro.

Eraikuntza profila III/I

Eraikuntza altuera 11 metro

Teilatu hegai edo erlaitz horizontaletarako altuera maximoa: 9,50 metro

Irteerak eta atzeraemanguneak: antolaera libre atzera tarte baldintzekiko.

Estalkiak: Malda maximoa: % 40

- **ERABILERA BALDINTZAK**

Berezko erabilera:

Etxebizitza

Eraiki gabeko espazioetan etxebizitza erabilera osagarriak ezartzea baimentzen da, hala nola ibilgailu sarbidea eta aparkalekua, gas likidotuen biltegiak, kirol instalazioak, lorategiak eta jolasteko eta egoteko espazioak, eta partzela okupatzen duten etxebizitzek soilik erabiltzeko antzeko beste batzuk.

Aplikatzekoak dira *Bizitegi erabilera*ko partzeletan baimendutako erabilerak ezartzeko erregimen orokorrari buruzko 3.2.2.1 artikuluan araututako erabilera baldintzak, Lehen Liburua: HAPOaren HIRIGINTZA ARAUEN Arau Orokorrak.

Erabilera baimenduak

Bizitegi kolektiboa, partzela oso-osorik hartuz soilik.

"1. kategoriako" industrialak, "etxebizitzarekin" "parekatutako erabilera" gisa.

Hirugarren sektorekoak, "hotel erabilerak", "ostalaritza erabilerak" (jateak soilik), "bulego erabilerak", "osasun laguntzako erabilerak" eta "hirugarren sektoreko askotariko erabilerak" modalitateetan, partzela oso-osorik hartuz soilik.

Garajea, "1." eta "2." kategorietan soilik, partzela okupatzen duten "erabilera nagusien" "erabilera osagarri" gisa, eta beheko solairuan edo "sestrapean".

Komunitate-ekipamendua. "Bizitegi erabileren" alboan edo mugan argi eta garbi bateraezinak diren modalitateak ezartzea salbuesten da; horiek soilik ezarriko dira, partzela oso-osorik hartuz.

Erabilera debekatuak

Industrialak, hirugarren sektorekoak eta landakoak: baimendu gabeko modalitateetan.

Komunitate ekipamendua: "bizitegi erabilerekin" bateraezinak diren modalitateetan.

- **GAUZATZEKO BALDINTZAK**

Antolamendu berriko a.500.1 partzeletan eraikitzeko Eraikuntza Lizentziaren eskaera D: ETAPA PLANA DOKUMENTUARI jarraikiz formulatuko da.

Eraikuntzen Oinarrizko Proiektua aurkeztuko da, eta gero eraikuntza obrak hasteko aukera emango duen Gauzatze Proiektuarekin osatuko da.

Eraikuntzen Lehen erabilerako lizentziaren eskaera 3 hileko epean formulatuko da lizentzian ezarritako eraikuntza epea amaitzen denetik aurrera. Hura emateko, aurrez urbanizazio obrak gauzatu behar dira.

IV. XEHETASUN AZTERKETAREN KOMENIGARRITASUNAREN ETA EGOKITASUNAREN JUSTIFIKAZIOA

Lehenago azaldu den bezala, eremuaren Plan Partzialak ezartzen zuen xehetasun azterketa honek berrantolatzen dituen bi partzeletako bakoitzean tipologia isolatuko bi etxebizitza eraiki zitezkeela, batez beste 210,88 m²(s) eraikiko etxebizitza azalerarekin, eta horietan eraiki behar zen sestra gaineko eraikigarritasun maximoa 421,76 m²(s)-koa zela. Ondorioz, multzoan eraiki behar zen etxebizitzaren gehieneko kopurua 210,88 m²(s)-ko lau etxebizitzatara mugatzen zen.

Gero, 2010eko ekainaren 25ean Donostiako HAPOn onartu zen, Plan Partzialaren indarraldiari eusten ziona, baina salbuespen batzuekin. Lehenik, "a.500 Eraikuntza isolatuko bizitegia" tipologiaiko partzelak "a.40 Garapen txikiko bizitegia" tipologiaikotzat joko lirateke. Bigarrenik, esparruan baimendutako etxebizitza kopurua aldatzen da, Plan Orokorrean horri buruz ezarritako irizpide orokorrak errespetatuta. Ondorioz, eta partzela bakoitzak 421,76 m²(s)-ko eraikigarritasuna duenez, indarrean den antolamenduak partzela bakoitzean hiru edo lau etxebizitza (tipologiaren arabera) eraikitzea onartzen du, hots, guztira 7 edo 8 etxebizitza multzoan. Era berean, sestrapeko eraikigarritasuna beheko solairuarena bera izango da.

Eraikuntzak errealitate berri horretara egokitzeko, komenigarritzat jo da bolumenen birmoldatze tipologiko eta morfologiko bat egitea, eta partzelak "a.40.47" izeneko bakar batean elkartu dira. Elkartze horrek HAPOn helburuekin hobeto datorren soluzio bat eskaintzen du, ibilgailu sarbideen ugaritasuna ezabatuta eta horiek bakar komun batekin ordeztua ahalbidetuta.

Bestetik, partzela bakoitzean ezarritako 421,76 m²(s)-ko eraikigarritasun maximoa errespetatu egiten da. Izan ere, 843,52 m²-ko 7 etxebizitza eraikitzea proposatzen da, hots, 843,52 m² / 7 etxeb. = 120,50 m²(s), guztira eraikitako 843,52 m²(s) multzoan.

Adierazitako hobekuntza guztiek justifikatzen dute xehetasun azterketa hau planteatzeko komenigarritasuna eta egokitasuna, argi eta garbi hobetzen duena antolamenduaren eta ondoriozko etxebizitzaren kalitatea. Hau Xehetasun Azterketaren bidez egitea posible da H.A.P.O.-ko Arau Urbanistiko Orokorren 53. artikuluaen arabera. Tamainari dagokionez berriz, 61. artikuluaen esanetan a.40 garapen baxuko etxebizitza eraikinetan batzbesteko tamaina 120m² (t)/ etxebizitzako da.

V. PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUAREN DESKRIBAPENA

Xehetasun azterketaren komenigarritasunaren eta aukeraren justifikazioari buruzko atalean adierazitako helburua betetzeko, bi partzela zaharrak elkartu eta "a.40" bakar batean bihurtzen dituen antolamendu bat planteatzen da.

Partzela berri horrek Donostiako HAPOn 36. artikuluan ezarritako zehaztapenak betetzen dituenaz, "a.40 Garapen txikiko bizitegi" partzelatzat har daiteke.

1. Definizioa: Garapen txikiko eta tipologia irekiko eraikuntzak hartzen dituzten edo har ditzaketen partzelak dira. Eraikuntza horiek blokean izan daitezke, edo isolatuak, edo atxikiak, batez ere etxebizitza erabilerara bideratuak. Sarbide bertikaleko nukleo komun bat izan dezakete, edo etxebizitza bakoitzerako autonomia; eraikuntza modulu bat edo gehiago izan ditzakete, edozein kasutan ere lur gainean eraiki gabeko espazio erantsiez hornitua.

Partzela bakoitzean, edonolako eraikuntza eta etxebizitza kopuru dagoelarik ere, oro har, ibilgailu sarbide bakar bat (sarrera-irteera) gaitzea baimentzen da, edo bestela, sarrera bat eta irteera bat, betiere udal ordenantzetan ezarritako irizpideekin bat datozen neurri eta ezaugarriekin.

2. Eraikuntza tipologia motak: Partzela hau "a.401 Eraikuntza atxikiko bizitegia" eraikuntza tipologia oinarrituta garatzen da.

Proposatutako eraikuntza elkarren artean albotik atxikitako etxebizitza moduluak osatzen dute, kasu honetan 7 etxebizitzako multzo bat osatuz.

Modulu bakoitzak oinezkoen sarbide indibidualizatuak ditu partzelaren barruan.

Partzelarako eta etxebizitza multzorako ibilgailu sarbidea bakarra eta komuna izango da.

3. Eraikitze erregimen orokorra:

3.1. Partzelazioa: partzelak sobera betetzen du eskatutako $3.732,53 \text{ m}^2 > 1.000 \text{ m}^2$ azalera minimoa eta aurrealde bat du sarbidera, eskatutako 20 m minimoak baino handiagoa.

3.2. Eraikuntzaren forma arautzeko baldintzak.

A. Eraikuntzaren forma arautzeko baldintzak:

- "a.401 Eraikuntza atxikiko bizitegia" eraikuntza tipologia: etxebizitza batetik bereizitako moduluek osatutako eraikuntzak, albotik atxikiak, gehienez zortzi moduluko multzoak osatuz. Kasu honetan zazpi moduluko multzo bat planteatzen da.

B. Lerroakurak eta atzera tarteak:

Oro har 5 m-ko atzera tarte bat ezartzen da eraikuntza lerroakadura maximoak definitzeko. Irizpide hori zuzenean aplikatzekoa da bide publikora ematen duten partzela aurrealdeetan eta alboko mugetan. Partzela hondoetan, berriz, atzera tarte partikularizatu bat ezartzen da, araututako eraikuntza plataformaren lerroakadurarekin bat datorrena.

Xehetasun azterketa honek a.401 eraikuntza tipologia erabiltzea erabaki du, eraikuntza modulu bakoitzak oinezkoen sarbide indibidualizatua eta gainerako moduluetatik independentea izan dezan, partzela pribatuaren eta sestra gainean eraiki gabeko, atxikitako eta erabilera pribatiboko espazioen barnealdetik.

HAPOaren terminologiaren arabera, familia bakarreko etxebizitza atxiki bakoitzari "modulu" deitzen zaio, eta modulu horietako batzuen elkartzeari, "multzo". 7 moduluko multzo bat eraikitzea aurrekusi da. Hots, antolamenduak eraikuntza bat eraikitzea ezartzen du, familia bakarreko 7 etxebizitza atxiki hartzen dituen.

Partzelak forma angeluzuzena du eta topografia laua aurrealdean Elisabete Maiztegi Bidea kalera, malda oso handikoa atzeko mugarantz. Eraikuntza partzelaren morfologiara egokitzeko, aurrealdean 7 etxebizitzako multzoa kokatzea erabaki da. Haren programa solairu bakarrean garatzen da. Elisabete Maiztegi Bidea kalearen maldara egokitzeko, etxebizitzak mailakatu egiten dira.

Etxebizitzaren programa guztia sestra gaineke solairu batean ebazten da: beheko solairuan etxebizitzaren programa guztia kokatuko da.

Multzoan sestra gainean aurreikusitako eraikigarritasuna hau da:

- Familia bakarreko 7 etxebizitzaren guztizko eraikigarritasuna: $843,52 \text{ m}^2(\text{s})$.
- Sestrapeko eraikigarritasunak ezingo ditu gainditu $843,52 \text{ m}^2(\text{s})$ -ak. Sestrapeko solairu bat eraikitzea planteatzen da etxebizitzaren erabilera osagarrietarako.

Eraikuntzen atzera tarte minimoa 5 metrokoa izango da, partzelaren aurrealdean zein alboetan. Kasu honetan, atzera tarte hauek planteatzen dira guztira: 5 metrokoa Elisabete Maiztegi Bidea kalera ematen duen aurreko muga; 14,30 metrokoa iparraldeko muga, eta 5 metrokoa hegoaldeko muga.

Partzelarako ibilgailu sarbidea bakarra eta komuna da, ibilgailuen sarbidea arrapala bidez ahalbidetzen duena satora. Elisabete Maiztegi Bidea kaletik egiten da sarbidea. Hor, sartzeko ate handi bat jartzea aurreikusten da, ibilgailu sarbidearen atea eta oinezkoen sarbidearen atea hartuko dituen.

Oinezkoen sarbidea Elisabete Maiztegi Bideko aurrealdetik egingo da etxebizitza bakoitzera.

Etxebizitza proposamena solairu bakarrean garatzen da, eta proposatutako eraikuntza altuera ezarritako 11 metroko altuera maximoa baino txikiagoa da, 3,50 metrokoa gutxi gorabehera, partzelaren hirigintza fitxan

adierazi den bezala. Estalki lau batek osatutako solairu horren sabaitik, eraikinaren zerbitzu instalazioen elementuak eta argizuloak soilik irten daitezke.

Eraikuntza altuerak zehazteko erreferentziako sestrak argi zehaztuta daude hirigintza fitxan eta eraikuntza ezartzeko plano orientagarrian.

Eraikuntza ezartzeko antolamenduko plano orientagarrian (O.6 planoan), antolamendu horrek sor ditzakeen aldaeretakoa bat jasotzen da. Aldaera hori aplikatuta, proposamenaren bideragarritasuna egiazta daiteke (O.6 planoan).

VI. EGUNGO ARAUDIAREN ALDAKETA

V.1. a.40.47 partzelaren eraikuntza aprobetxamendua

a.40.47 partzelaren eraikigarritasun maximoa

- Sestra gainean: 843,52 m²(s)
- Sestrapean: 843,52 m²(s)

Lehenago esan denez, gaur egun dagoen hirigintza eraikigarritasuna, Plan Partzialean partzela bakoitzerako 421,76 m²(s)-an ezarritakoa, ez da gehitzen, eta multzoan 843,52 m²(s)-koa da guztira.

V.2. a.40.47 partzelaren lerrokadurak

a.40.47 partzelarako eraikitako edozein elementurekiko eraikuntza lerrokadura maximoak xehetasun azterketa honen B "Planoak" dokumentuaren O.2 planoan definituta daude. Adierazitako lerrokadura maximo hauek sestra gainean nahiz azpian izango dira.

Oro har 5 m-ko atzera tarte bat ezartzen da eraikuntza lerrokadura maximoak definitzeko. Irizpide hori zuzenean aplikatzekoa da bide publikora ematen duten partzela aurrealdeetan eta alboko mugetan. Partzela hondoetan, berriz, atzera tarte partikularizatu bat ezartzen da, araututako eraikuntza plataformaren lerrokadurarekin bat datorrena.

Lerrokaduren "sestrapeko" okupazioa beheko solairuarena baino handiagoa da eta adierazitako atzera tarteak errespetatzen ditu, baita adierazitako lerrokadura maximoak ere.

V.3. a.40.47 partzelaren sestrak

Partzelaren sestrak eta eraikuntzaren berme sestrak xehetasun azterketa honen B "Planoak" dokumentuaren O.2 eta O.3 planoetan definituta daude. Partzelaren sestrak jaso dira, eraikuntza ezartzeko plataformaren berme sestrak barnean hartuta. Sestra horiek justifikatuta geratzen dira, xehetasun azterketa honen O.4 eta O.5 planoetan jasotako zeharkako eta luzeratarako sekzioetan oinarrituta.

O.3, O.4 eta O.5 planoetan partzela mugakideekin duten erlazioa jasotzen da.

V.4. a.40.47 partzelako sarbideen baldintzak

a.40.47 partzelarako ibilgailu sarbideen kopurua bakarrera mugatu da. Gaur egun badira partzela zaharretarako ibilgailu sarbideen aurreikuspenak. Beraz, ibilgailu sarbideetako bat ezabatuko da.

V.5. a.40.47 partzelako "sestra gainean eraiki gabeko" espazioak

Nahitaezkoa izango da, justifikazio espresurik ez badago, sestra gainean eraiki gabeko espazioetan zuhaitzak landatzea: 2 zuhaitz etxebizitza bakoitzeko.

VIII. GARATZEKO ETA KUDEATZEKO BALDINTZAK

Xehetasun azterketa honen eraginpeko esparruaren neurriak eta hark aurreikusitako aldaketak aurreikusitako bizitegi garapenaren berrantolamendu tipologiko bat mugatzen duela ikusirik, antolakuntza eta kudeaketa gidalerroak oso sinpleak dira.

Lehenik, adierazi behar da hiri lurzoru finkatuko jarduketa bat dela, bi partzela urbanizatu/orubetan soilik eragiten duena eta, ondorioz, ez da inolako garapen planeamendurik idatzi behar.

Bigarrenik, gogoratu behar da xehetasun azterketa hau behin betiko onartutakoan, eta obra lizentziaren aurretik, bi partzela zaharren elkartzea erregistroan inskribatu beharko dela “a.40.47” partzela berria sortzeko. Honetarako indarrean den Birpartzelazio Proiektuaren aldaketa tramitatuko da beharrezkoa den dokumentu juridikoaren bitartez.

Hirugarrenik, esan behar da udal sare orokorreko konexioen aurreikuspenak eraikitze proiektuarekin batera nahitaez aurkeztu behar den urbanizazio obra osagarrietarako proiektuan aurkeztuko direla, aurretik onartu eta eraikitako urbanizazio proiektuaren arabera kalkulatu eta gauzatuko direlarik, udaleko sailek adieraziko dituzten baldintzei jarraikiz, sarbide berriaren, beheratzeen, espaloiaren, kontagailu armairu komunaren, itxitura tipoaren, eta abarren ezaugarriekin. Obra horiek onartutako urbanizazio proiektuaren arabera gauzatuko dira, dagozkien udal sailek adieraziko dituzten baldintzei jarraikiz.

Laugarrenik, aurrez obra lizentzia lortuta, Inskribatutako Birpartzelazio Proiektua doituko da, dagokion dokumentu juridikoaren bidez.

Sin.: Arquitectura y Urbanismo Arkites SL

Jose Manuel EliceGUI Sarobe (arkitektoa)



Donostia, 2018ko urtarrila

ERANSKINAK

I. ERANSKINA: Ezaugarrien taulak

1. Ezaugarri orokorren taula

XEHEBASUN AZTERKETAREN BARNEAN HARTUTAKO AZALERA	
Xehetasun azterketako azalera	3.732,53 m ²

HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA ETA XEHEBASUN AZTERKETA HONEK ANTOLATUTAKO ETXEBIZITZA KOPURUA	
Eraikigarritasun maximoa sestra gainean	843,52 m ²
Eraikigarritasun maximoa sestrapean	843,52 m ²
Antolatutako etxebizitza kopuru maximoa	7 etxebizitza

2. Egungo partzelen eta partzela berriaren erabileren eta hirigintza eraikigarritasunaren esleipenaren taula

1. taula: Egungo partzelak

PARTZELA	ERREGIMENA	AZALERA	ERAIKIGARRITASUNA m ² (s) BIZITEGIAK	ETXEBIZITZA KOPURU MAXIMOA
a.500.1.7	Librea	1.794,23 m ²	421,76 m ²	¾ (tipologiaren arabera)
a.500.1.8	Librea	1.938,30 m ²	421,76 m ²	¾ (tipologiaren arabera)
GUZTIRA		3.732,53 m ²	843,52 m ²	

2. taula: Ondoriozko partzelak

PARTZELA	ERREGIMENA	AZALERA	ERAIKIGARRITASUNA m ² (s) BIZITEGIAK	PROIEKTATUTAKO ETXEBIZITZA KOPURU MAXIMOA
a.40.47	Librea	3.732,53 m ²	843,52 m ²	7

II. ERANSKINA: Urbanizazio obra osagarriak

Aurrealdea antolatutako partzelaren parean duen Elisabete Maiztegi Bidea kaleak guztiz amaituta du bere urbanizazioa, eta ez da beharrezkoa eraikuntzaren garapenak sortutako inolako obra osagarririk gauzatzea, bide publikoaren pareko partzelaren itxitura horma eta alboko mugetan "itxiturak" gauzatzeko behar diren obrez gain.

Horretarako, urbanizazio obra osagarrietarako proiektu bat idatziko da, Eraikuntza Proiektuarekin batera aurkeztuko dena, eta hor ezarriko dira udal sare orokorretarako konexio aurreikuspenak eta oinezkoen eta ibilgailuen sarbidearen ezaugarriak, itxitura tipoa, etab.

Deskribatutako obrak gauzatzea eta ordaintzea partzela berri horretan proiektatutako hirigintza garapenari lotutako urbanizazio kargatzat joko dira.

III. ERANSKINA: Hiri ingurunean irisgarritasunari buruz indarrean dagoen araudia betetzearen justifikazioa

Lehenago deskribatu den bezala, "MZ.32 IYOLA II" esparruko urbanizazioa gauzatuta dago eta hiri ingurunean irisgarritasunari buruzko araudia betetzen da hor, baita eraikinetarako irisgarritasun baldintzak ere.

IV. ERANSKINA: Eraikuntzaren Kode Teknikoaren suteetatik babesteko segurtasunaren SS 5 ataleko baldintzen justifikazioa

Suteen aurkako babes neurriak dagokienez, Elisabete Maiztegi Bidea kaleak espaloian lurperatutako "Donostia" modeloko sute ahoak ditu, horien artean ehun metrotik beherako distantzia kokatuak. Era berean, sute ahoak hornitzen dituen sare hidraulikoak ahalbidetzen du jarraian dauden sute aho horietako bik batera eta bi orduz funtzionatzea, bakoitzak 1.000 l/min-ko emariarekin eta 10 metroko ur zutabeko presio minimoarekin.

Eraikina eraikitzeko proiektuak EKT OD-SS betetzea justifikatu beharko du, bereziki eskailerei eta ebakuazio ibilbideei dagokienez horien erabileren, suteen aurka babesteko bitartekoen, eta abarren arabera.

2. DOKUMENTUA

ARAUAK ETA A.40.47 PARTZELAREN HIRIGINTZA FITXA
--

a) A.40.47 PARTZELAREN hirigintza eraikigarritasuna

- Partzelaren azalera = 3.732,53 m²
- Sestra gaineko eraikigarritasuna 843,52 m²(s)
- Sestrapeko eraikigarritasuna 843,52 m²(s)

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak a.40.47 PARTZELA

* Eraikuntzaren profila

- Sestra gainean $\leq III$
- Sestrapean $\leq (1)$

* Eraikuntzaren altuera: ≤ 11 m.

* Eraikuntza lerrokadura maximoak definitzeko atzera tarteak:

a) Zuzenean aplikatzeko irizpideak bide publikora ematen duten partzela aurrealdeetan eta alboko mugetan.

Sestra gainean: Oro har 5,00 m-ko atzera tarteak.

Sestrapean: Oro har 5,00 m-ko atzera tarteak.

b) Partzela hondoa, atzera tarte partikularizatu bat ezartzen da, araututako eraikuntza plataformaren lerrokadurarekin bat datorrena.

* Etxebizitza bakoitzeko 2 zuhaitz landatzeko betebeharra.

* Erregistroan bi partzela zaharren elkartzea inskribatu beharko da "a.40.47" partzela berria sortzeko.

* Udal sare orokorrekiko konexioen aurreikuspenak eraikitze proiektuarekin batera nahitaez aurkeztu behar den urbanizazio obra osagarrietarako proiektuan aurkeztuko direla, aurretik onartu eta eraikitako urbanizazio proiektuaren arabera kalkulatu eta gauzatuko direlarik, udaleko sailek adieraziko dituzten baldintzei jarraikiz, sarbide berriaren, beharrezkoen, espaloien, kontagailu armairu komunak, itxitura tipoaren, eta abarren ezaugarriekin. Obra horiek onartutako urbanizazio proiektuaren arabera gauzatuko dira, dagozkien udal sailek adieraziko dituzten baldintzei jarraikiz.

* Xehetasun azterketa hau behin betiko onartutakoan, eta obra lizentziaren aurretik, bi partzela zaharren elkartzea erregistroan inskribatu beharko dela "a.40.47" partzela berria sortzeko. Honetarako indarrean den Birpartzelazio Proiektuaren aldaketa tramitatuko da beharrezkoa den dokumentu juridikoaren bitartez.

3. DOKUMENTUA

- | |
|---|
| <p>1- ERREGISTRO DATUEN DOKUMENTAZIOA
2- “CONSTRUCCIONES ABURUZA, S.L.” SOZietatearen ESKRITURAK
3- ERREGISTROAN INSKRIBATUTAKO PARTZELEN FITXAK</p> |
|---|

1- ERREGISTROKO DATUEN DOKUMENTAZIOA

Registro de la Propiedad de San Sebastian nº 6

Plaza Julio Caro Baroja, 1- 20018 Donostia
Teléfono: 943 316 706 Fax: 943 316 316
sansebastian6@registrodelapropiedad.org

NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

DATOS REGISTRALES

Finca : 5121 de San Sebastian 4ª; Idufir: 20012000351208; Tomo 1857; Libro 152; Folio 87.

DESCRIPCION

URBANA. Finca señalada con la referencia "5.1.7" de la relación de parcelas resultantes del Proyecto de Compensación del Area de Intervención Urbanística "M.Z. 032 IYOLA II" del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia San Sebastián. Parcela residencial de edificación aislada, tiene una superficie de mil setecientos noventa y cuatro metros veintitrés decímetros cuadrados, con una edificabilidad sobre rasante de cuatrocientos veintiún metros setenta y seis decímetros cuadrados de techo. En ella puede construirse una edificación bifamiliar con doscientos diez metros ochenta y ocho decímetros cuadrados/techo por vivienda. El perfil de la edificación a construir es de 1 planta de sótano /con 4 plazas de garaje/, más tres plantas altas. La ocupación de la parcela bajo rasante será inferior al 60 por ciento de la superficie de la parcela. Se permite un aprovechamiento edificatorio bajo rasante de 0,60 metros cuadrados/techo/metros cuadrados/techo adicional al aprovechamiento sobre rasante asignado. Sus linderos son: Sur: parcela residencial "5.1.8"; Este: parcela "G" destinada a vías urbanas, aceras y carriles y parcela "D" destinada a la instalación de antenas; Oeste: Límite de la Unidad de Ejecución; y Norte, terrenos expropiados por la Diputación Foral de Gipuzkoa para la ejecución del Proyecto de Construcción Martutene/Hospitales y A/8. Parcela mínima e indivisible. **NORMAS URBANÍSTICAS:** Los derechos y obligaciones inherentes a la titularidad de esta parcela se ejercerán o soportarán dentro de los límites fijados en las especificaciones del Plan Parcial del Area de Intervención Urbanística "M.Z 032 IYOLA II" aprobado con carácter definitivo el 30 de noviembre de 2004 /Boletín Oficial de Guipuzcoa nº 119 de 24 de junio de 2005/. La descripción precedentemente consignada es la que actualmente corresponde a la finca de este número por los 28 m2 expropiados para la ejecución del "Proyecto de Construcción Martutene/Hospitales y A/8.

TITULARES ACTUALES

Construcciones Aburuza S.A., con C.I.F. A20178364, en cuanto a 1/3 parte indivisa en pleno dominio, por Subrogación Real y Adjudicación en Compensación, por Subrogación Real y Adjudicación en Compensación, en virtud de Certificación expedida el 09-10-2006 por la Concejala Secretaria de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de San Sebastián Doña Susana Corcuera Leunda, con el Visto Bueno del Alcalde Don Odon Elorza Gonzalez.

Servicios Inmobiliarios Donostia S.A., con C.I.F. A20174892, en cuanto a 1/3 parte indivisa en pleno dominio, por Subrogación Real y Adjudicación en Compensación, en virtud de Certificación expedida el 09-10-2006 por la Concejala Secretaria de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de San Sebastián Doña Susana Corcuera Leunda, con el Visto Bueno del Alcalde Don Odon Elorza Gonzalez; en cuanto a una participación indivisa de 11,499885% en pleno dominio, por título de Compraventa en virtud de escritura otorgada el 03-02-2017, ante el Notario de San Sebastián Diego María Granados Asensio; y en cuanto a una participación indivisa de 5,166615% en pleno dominio, por título de Compraventa en virtud de escritura otorgada el 03-02-2017, ante el Notario de San Sebastián Diego María Granados Asensio.

Construcciones Aburuza S.L., con C.I.F. B20178364, en cuanto a una participación indivisa de 11,499885% en pleno dominio, por título de Compraventa en virtud de escritura otorgada el 03-02-2017, ante el Notario de San Sebastián Diego María Granados Asensio; y en cuanto a una participación indivisa de 5,166615% en pleno dominio, por título de Compraventa en virtud de escritura otorgada el 03-02-2017, ante el Notario de San Sebastián Diego María Granados Asensio.

CARGAS (con excepción de afecciones fiscales y Servidumbres de procedencia)

Libre de Cargas.

SIN ASIENTOS PENDIENTES.

Esta finca no está coordinada gráficamente con el Catastro, a los efectos del Art. 10.5 LH, en redacción dada por Ley 13/2015 de 24 de junio.

Situación registral a 30 de Marzo de 2017.

Es NOTA INFORMATIVA conforme al Artº. 332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario.

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 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.

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.

MUY IMPORTANTE : Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27-02-1998).

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



Registro de la Propiedad de San Sebastian nº 6

Plaza Julio Caro Baroja, 1- 20018 Donostia
Teléfono: 943 316 706 Fax: 943 316 316
sansebastian6@registrodelapropiedad.org

NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

DATOS REGISTRALES

Finca : 5123 de San Sebastian 4ª; Idufir: 20012000351215; Tomo 1857; Libro 152; Folio 92.

DESCRIPCION

URBANA. Finca señalada con la referencia "5.1.8" de la relación de parcelas resultantes del Proyecto de Compensación del Area de Intervención Urbanística "M.Z. 032 IYOLA II" del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia San Sebastián. Parcela residencial de edificación aislada, tiene una superficie de mil novecientos treinta y ocho metros treinta decímetros cuadrados con una edificabilidad sobre rasante de cuatrocientos veintiún metros setenta y seis decímetros cuadrados de techo. En ella puede construirse una edificación bifamiliar con doscientos diez metros ochenta y ocho decímetros cuadrados/techo por vivienda. El perfil de la edificación a construir es de 1 planta de sótano /con 4 plazas de garaje/, más tres plantas altas. La ocupación de la parcela bajo rasante será inferior al 60 por ciento de la superficie de la parcela. Se permite un aprovechamiento edificatorio bajo rasante de 0,60 metros cuadrados/techo/metros cuadrados/techo adicional al aprovechamiento sobre rasante asignado. Sus linderos son: Norte: parcela residencial "5.1.7"; Sur: parcela "F" destinada a espacios libres; Este: parcela "G" destinada a vías urbanas, aceras y carriles; Oeste: Límite de la Unidad de Ejecución. Parcela mínima e indivisible.
NORMAS URBANÍSTICAS: Los derechos y obligaciones inherentes a la titularidad de esta parcela se ejercerán o soportarán dentro de los límites fijados en las especificaciones del Plan Parcial del Area de Intervención Urbanística "M.Z 032 IYOLA II" aprobado con carácter definitivo el 30 de noviembre de 2004 /Boletín Oficial de Guipuzcoa nº 119 de 24 de junio de 2005/.

TITULARES ACTUALES

Construcciones Aburuza S.A., con C.I.F. A20178364, en cuanto a 1/3 parte indivisa en pleno dominio, por Subrogación Real y Adjudicación en Compensación, por Subrogación Real y Adjudicación en Compensación, en virtud de Certificación expedida el 09-10-2006 por la Concejala Secretaria de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de San Sebastián Doña Susana Corcuera Leunda, con el Visto Bueno del Alcalde Don Odon Elorza Gonzalez.

Servicios Inmobiliarios Donostia S.A., con C.I.F. A20174892, en cuanto a 1/3 parte indivisa en pleno dominio, por Subrogación Real y Adjudicación en Compensación, en virtud de Certificación expedida el 09-10-2006 por la Concejala Secretaria de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de San Sebastián Doña Susana Corcuera Leunda, con el Visto Bueno del Alcalde Don Odon Elorza Gonzalez; en cuanto a una participación indivisa de 11,499885% en pleno dominio, por título de Compraventa en virtud de escritura otorgada el 03-02-2017, ante el Notario de San Sebastián Diego María Granados Asensio; y en cuanto a una participación indivisa de 5,166615% en pleno dominio, por título de Compraventa en virtud de escritura otorgada el 03-02-2017, ante el Notario de San Sebastián Diego María Granados Asensio.

Construcciones Aburuza S.L., con C.I.F. B20178364, en cuanto a una participación indivisa de 11,499885% en pleno dominio, por título de Compraventa en virtud de escritura otorgada el 03-02-2017, ante el Notario de San Sebastián Diego María Granados Asensio; y en cuanto a una participación indivisa de 5,166615% en pleno

dominio, por título de Compraventa en virtud de escritura otorgada el 03-02-2017, ante el Notario de San Sebastián Diego María Granados Asensio.

CARGAS (con excepción de afecciones fiscales y Servidumbres de procedencia)

Libre de Cargas.

SIN ASIENTOS PENDIENTES

Esta finca no está coordinada gráficamente con el Catastro, a los efectos del Art. 10.5 LH, en redacción dada por Ley 13/2015 de 24 de junio.

Situación registral a 30 de Marzo de 2017.

Es NOTA INFORMATIVA conforme al Artº. 332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario.

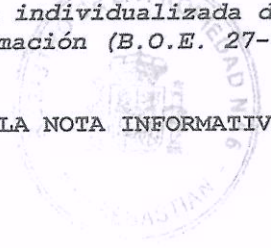
A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas 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.

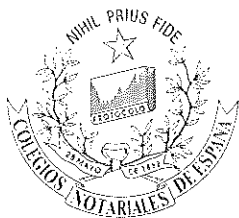
2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

MUY IMPORTANTE : *Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27-02-1998).*

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



2- “CONSTRUCCIONES ABURUZA, S.L.” SOZIETATEAREN ESKRITURAK



NUMERO CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS. -----

En Tolosa, mi residencia, a cinco de junio de dos mil quince. -----

Ante mí, **MARIA VALENTINA MONTERO VILAR**, Notario del
Ilustre Colegio del País Vasco, -----

----- **COMPARECEN.** -----

DON PEDRO MARIA ABURUZA REZOLA, mayor de edad,
industrial, casado con Doña María Jesús Labaca Goenaga bajo el
régimen económico matrimonial legal de gananciales, vecino de
Zizurkil (Gipuzkoa), con domicilio en la casa Mutio, s/n., y con
D.N.I./N.I.F. número 15.919.916-Y. -----

Los cónyuges **DON JESUS-MARIA ABURUZA OTEGUI** y
DOÑA MARIA-GEMA UGARTEMENDIA TAPIA, mayores de edad,
casados bajo el régimen económico matrimonial legal de gananciales,
industrial y ama de casa, vecinos de Aduna (Gipuzkoa), con domicilio
en Casa Oskarbi, s/n y con D.N.I./N.I.F. números 72.423.088-K y
72.429.723-D, respectivamente. -----

INTERVIENEN: -----

a) Don Jesús María Aburuza Otegui y Doña María Gema
Ugartemendia Tapia, en su propio nombre y derecho. -----

b) Y Don Pedro María en nombre y representación de la

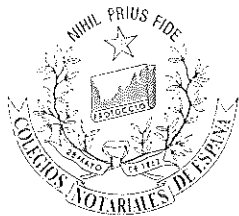
sociedad mercantil **"CONSTRUCCIONES ABURUZA, S.L"**, de nacionalidad española, duración indefinida, domiciliada en Villabona (c/ Nueva, nº 46 - bajo), cuyo objeto social, según manifiestan, constituye la compraventa, construcción y promoción de bienes inmuebles;; constituida como "Construcciones Aburuza, S.A." en escritura otorgada el día veinticinco de Mayo 1.988 ante el que fue Notario de Tolosa Don Alfonso Renteria Arocena; Adaptados sus Estatutos a la vigente Ley mediante escritura otorgada el día veintisiete de Febrero de 1.992 ante el que también fue Notario de Tolosa Don José Manuel Domingo Serrano; cambiado su domicilio por el actual mediante escritura otorgada en Tolosa, ante su Notario Don Augusto Gómez-Martinho Cruz, el día veintidós de septiembre del año dos mil, con el número 1.397 de protocolo. -----

Inscrita en el Registro Mercantil de esta provincia al Folio 62; Tomo 1.137; Hoja número SS-2.850; inscripción 4ª. -----

Código de Identificación Fiscal número **A-20178364**.-----

Actúa como Administrador Único de dicha sociedad, cargo para el que ha sido nombrado, vigente y pendiente de inscripción en el Registro Mercantil, y en ejecución del acuerdo de la Junta General Universal celebrada el día 20 de abril de 2015 según resulta de certificación extendida en tres folios de papel común escritos por ambas caras, expedida el día 3 de junio de 2015, por el señor compareciente, cuya firma legitimo y que se une a esta matriz. -----

Copia autorizada de la indicada escritura tengo a la vista y en



unión a la citada certificación estimo con facultades suficientes para el otorgamiento de la presente escritura de transformación de sociedad anónima en limitada y compraventa de participaciones propias en ejercicio de derecho de separación de socio,-----

Cumplido lo dispuesto en el art. 4 de la Ley 10/2010 en virtud de acta autorizada en Donostia - San Sebastián, ante su Notario Don José Carlos Arnedo Ruiz el día 23 de diciembre de 2010 y número 3.211 de protocolo, manifestando el compareciente no haber variado las circunstancias contenidas en la misma. -----

Asevera el Sr. Aburuza Rezola que sus facultades de representación no se han limitado y que la sociedad por el representada no ha sido modificada ni disuelta. -----

Les identifico por medio de sus reseñados documentos nacionales de identidad y tienen, a mi juicio, según intervienen, la capacidad legal necesaria para otorgar esta escritura de **TRANSFORMACION DE SOCIEDAD ANONIMA EN SOCIEDAD LIMITADA Y COMPRAVENTA DE PARTICIPACIONES PROPIAS EN EJERCICIO DE DERECHO DE SEPARACION DE SOCIO**, y a tal efecto,-----

----- **EXPONEN.**-----

I.- Que la Junta General de la sociedad, en sesión universal celebrada el día 20 de abril de 2015, con el voto favorable de Don Pedro María Aburuza Rezola, que representa un cincuenta y siete enteros y sesenta y ocho centésimas de entero por ciento (57,68%) del capital social y en contra de Don Jesús María Aburuza Otegui que representa un cuarenta y dos enteros y treinta y dos centésimas de entero por ciento (42,32%) del capital social, aprobó los siguientes acuerdos: -----

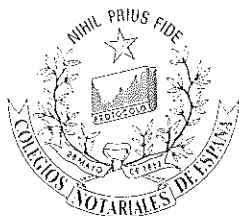
a) Transformar la sociedad en sociedad de responsabilidad limitada, cuyos estatutos se aprobaron, con asignación a cada socio de las participaciones que proporcionalmente correspondan al valor nominal de las acciones que posea, de acuerdo con el informe elaborado por el Administrador Único de la sociedad previsto en el Art. 9 de la Ley 3/2009, de 3 de abril sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles. -----

b) Aprobar el balance general cerrado el día 31 de diciembre de 2014. -----

c) Nombrar administrador de la nueva sociedad transformada. ----

d) Encomendar al administrador el otorgamiento de la correspondiente escritura de transformación. -----

II.- Que se ha prescindido de las publicaciones prevenidas en el Art. 14 LME y 348 LSC, dado que la transformación ha sido acordada en junta general universal, todas las acciones de la sociedad son nominativas y ha sido comunicado el acuerdo a todos los socios



individualmente por escrito y a todos los acreedores en sus domicilios legales; y que no hay titulares de derechos especiales, distintos de las acciones, participaciones o cuotas que no puedan mantenerse después de la transformación. -----

III.- Que lo expuesto resulta de los siguientes documentos que me entrega el señor compareciente: -----

1.- Certificación social expedida por el señor compareciente como administrador único, cuya firma considero legítima por conocimiento directo y que dejo unida a esta matriz. Se adjunta a ella un ejemplar de los estatutos aprobados.-----

2.- Balance cerrado el día 31 de diciembre de 2014, que está extendido en dos folios de papel común, que incorporo a esta matriz.--

IV.- Manifiesta el administrador único de la sociedad que el patrimonio cubre el capital social, por lo que éste se encuentra completamente desembolsado y que la sociedad no esta obligada a someter sus cuentas a Auditoria. -----

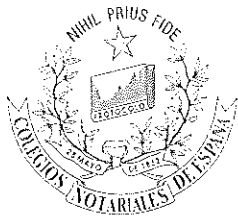
V.- Que en el mismo acto de la Junta General fueron anuladas la totalidad de las acciones que integraban el capital social de la Compañía, las cuales, no habiendo sido emitidos títulos ni anotaciones en cuenta representativos de las mismas, son sustituidos por las

correspondientes participaciones sociales de igual valor y numeración.

VI.- Las participaciones sociales se adjudican a los socios en la forma siguiente: -----

1.- A Don Pedro María Aburuza Rezola, mayor de edad, industrial, casado con Doña María Jesús Labaca Goenaga bajo el régimen económico matrimonial legal de gananciales, vecino de Zizurkil (Gipuzkoa), con domicilio en la casa Mutio, s/n., y con D.N.I./N.I.F. número 15.919.916-Y, en pago de las ocho mil seiscientos cincuenta y dos acciones número uno al seis mil seiscientos y once mil cuatrocientos uno al trece mil cuatrocientos cincuenta y dos, todas inclusive, por un valor nominal de seis euros y un céntimo de euro (6,01 €) euros cada una, se le adjudican **ocho mil seiscientos cincuenta y dos nuevas participaciones sociales** del mismo valor nominal, esto es, **SEIS EUROS Y UN CÉNTIMO DE EURO (6,01 €)**, números uno al ocho mil seiscientos cincuenta y dos (1 al 8.652), ambos inclusive, íntegramente desembolsadas. -----

2.- Y a Don Jesús María Aburuza Otegui, mayor de edad, casado con Doña María Gema Ugartemendia Tapia bajo el régimen económico matrimonial legal de gananciales, industrial, vecino de Aduna (Gipuzkoa), con domicilio en Casa Oskarbi, s/n y con D.N.I./N.I.F. número 72.423.088-K, en pago de las seis mil trescientos cuarenta y ocho acciones número seis mil seiscientos uno al once mil cuatrocientos y trece mil cuatrocientos ochenta y tres al quince mil, todas inclusive, por un valor nominal de seis euros y un céntimo



de euro (6,01 €) cada una, se le adjudican **seis mil trescientas cuarenta y ocho nuevas participaciones sociales** del mismo valor nominal, números ocho mil seiscientos cincuenta y tres al quince mil, (8.653 al 15.000), ambos inclusive, íntegramente desembolsadas.-----

La titularidad de las nuevas participaciones se ha hecho constar en el libro registro de socios. -----

(...../.....)

X.- Y esto expuesto, -----

----- **OTORGAN.** -----

PRIMERO.- Don Pedro María Aburuza Rezola en la representación que ostenta de la sociedad mercantil "**Construcciones Aburuza, S.L.**", eleva a públicos los acuerdos de transformación en sociedad de responsabilidad limitada en los términos que constan en la exposición de la presente escritura. -----

Hace constar igualmente el nombramiento como administrador único de la nueva sociedad transformada, por tiempo indefinido, del hasta la fecha administrador único **Don Pedro María Aburuza Rezola**, cuyos datos constan en la certificación protocolizada, quien aceptó el cargo. -----

(...../.....)

----- OTORGAMIENTO. -----

Hice las reservas y advertencias legales, en especial las fiscales, en su aspecto material, sancionador y formal, de las consecuencias de la inexactitud de sus declaraciones, de las normas de valoración existentes y de los plazos de presentación de las oportunas liquidaciones; y las de su obligatoria inscripción en el Registro Mercantil. -----

De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de Protección de Datos, los comparecientes, previamente informados acerca del contenido alcance del secreto del protocolo y del secreto profesional, consienten expresamente la incorporación de sus datos personales a los ficheros automatizados existentes en la Notaría. Dichos datos se conservarán con la máxima confidencialidad sin perjuicio de su toma de razón en los registro públicos competentes o su remisión a los organismos judiciales o administrativos en los términos que establezca la legislación vigente.-----

Así lo dicen y otorgan. Leída esta escritura conforme al artículo 193 del Reglamento Notarial, se ratifican y firman, prestando así su libre consentimiento a la presente, que se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los intervinientes.-----

----- AUTORIZACION. -----

Y yo, el Notario, doy fe de todo lo consignado en este instrumento público que se extiende en noventa y seis folios de uso exclusivo Notarial, serie B, el presente y los noventa y cinco



anteriores en orden correlativo. Siguen las firmas de los comparecientes, rubricadas.- Signado, firmado, rubricado y sellado:

María Valentina Montero Vilar.-----

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el mismo día del otorgamiento remito copia autorizada electrónica de esta escritura, en forma telemática conforme al artículo 112.1 de la Ley 24/2001, para la presentación de la misma en el Registro Mercantil correspondiente.-----

Del integro contenido de esta diligencia extendida en el presente folio de uso exclusivo notarial, yo, el Notario. DOY FE. Signado, firmado, rubricado y sellado: María Valentina Montero Vilar.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el día ocho de Junio de dos mil quince, con firma electrónica del Sr. Registrador del Registro Mercantil de Gipuzkoa, Don Joaquin Pedro Torrente Garcia de la Mata, recibo confirmación telemática de haber sido realizado el asiento de presentación correspondiente a esta escritura.-----

Incorporo a esta matriz, en soporte papel la comunicación electrónica recibida.-----

Del integro contenido de esta diligencia extendida en el presente folio de uso exclusivo notarial, yo, el Notario. DOY FE.

Signado, firmado, rubricado y sellado María Valentina Montero Vilar

SIGUEN DOCUMENTOS UNIDOS

This image shows a full page of handwriting practice paper. It features multiple sets of horizontal dashed lines spaced evenly down the page, providing a guide for letter height and placement. The background is white, and the lines are black. There are no margins, text, or other markings on the page.



DON PEDRO MARIA ABURUZA REZOLA, Administrador Único de la sociedad mercantil "**CONSTRUCCIONES ABURUZA, S.L.**", domiciliada en Villabona (c/ Nueva, nº 46 - bajo), inscrita en el Registro Mercantil de esta provincia al Folio 62; Tomo 1.137; Hoja número SS-2.850; inscripción 4ª y con Código de Identificación Fiscal número A-20178364,

CERTIFICA:

1º.- Que el día 20 de abril de 2015 se celebró Junta General Universal y Extraordinaria de la Sociedad, en el domicilio social, con asistencia de todos los socios, que decidieron por unanimidad dar a la reunión el carácter de Junta General Universal, fijando también por unanimidad el orden del día, quienes firmaron en el acta en prueba de asistencia, y en el que se incluyeron los siguientes puntos:

- 1º.- Constitución en Junta Universal de socios.
- 2º.- Transformación social.
- 3º.- Nombramiento de Administrador Único.
- 4º.- Aprobación del acta.

Tratados los puntos del Orden del Día se adoptaron los siguientes acuerdos:

PRIMERO.- Constituirse en Junta General Universal.

SEGUNDO.- Con el voto favorable de Don Pedro María Aburuza Rezola, que representa un cincuenta y siete enteros y sesenta y ocho centésimas de entero por ciento (57,68%) del capital social y en contra de Don Jesús María Aburuza Otegui que representa un cuarenta y dos enteros y treinta y dos centésimas de entero por ciento (42,32%) del capital social, se aprueba el siguiente acuerdo:

Transformar la sociedad en sociedad de responsabilidad limitada, con la denominación de "**CONSTRUCCIONES ABURUZA, S.L.**", aprobando los estatutos de la sociedad que figuran incorporados como anexo y se encuentran extendidos en cinco folios, a los cuales se remiten, confirman y ratifican y dan aquí por íntegramente reproducidos.

El canje de las antiguas acciones se realiza a la par, a razón de una participación social de la nueva sociedad limitada por cada acción de la transformada sociedad anónima, adjudicándose a los socios en proporción al capital desembolsado por cada uno de ellos.

Los títulos representativos de las acciones son inutilizados en el acto de la Junta General.

Se aprueba el Balance general cerrado el día 31 de diciembre de 2014, haciendo constar que el patrimonio cubre el capital social, por lo que éste se encuentra completamente desembolsado y que la sociedad no está obligada a someter sus cuentas a Auditoría.

Las participaciones sociales se adjudican a los socios en la forma siguiente:

1.- A Don Pedro María Aburuza Rezola, mayor de edad, industrial, casado con Doña María Jesús Labaca Goenaga bajo el régimen económico matrimonial legal de gananciales, vecino de Zizurkil (Gipuzkoa), con domicilio en la casa Mutio, s/n., y con D.N.I./N.I.F. número 15.919.916-Y, en pago de las ocho mil seiscientos cincuenta y dos acciones número uno al seis mil seiscientos y once mil cuatrocientos uno al trece mil cuatrocientos cincuenta y dos, todas inclusive, por un valor nominal de seis euros y un céntimo de euro (6,01 €) euros cada una, se le adjudican ocho mil seiscientos cincuenta y dos nuevas participaciones sociales del mismo valor nominal, esto es, **SEIS EUROS Y UN CÉNTIMO DE EURO (6,01 €)**, números uno al ocho mil seiscientos cincuenta y dos (1 al 8.652), ambos inclusive, íntegramente desembolsadas.

2.- Y a Don Jesús María Aburuza Otegui, mayor de edad, casado con Doña María Gema Ugartemendia Tapia bajo el régimen económico matrimonial legal de gananciales, industrial, vecino de Aduna (Gipuzkoa), con domicilio en Casa Oskarbi, s/n y con D.N.I./N.I.F. número 72.423.088-K, en pago de las seis mil trescientos cuarenta y ocho acciones número seis mil seiscientos uno al once mil cuatrocientos y trece mil cuatrocientos ochenta y tres al quince mil, todas inclusive, por un valor nominal de seis euros y un céntimo de euro (6,01 €) cada una, se le adjudican seis mil trescientas cuarenta y ocho nuevas participaciones sociales del mismo valor nominal, números ocho mil seiscientos cincuenta y tres al quince mil, (8.653 al 15.000), ambos inclusive, íntegramente desembolsadas.

La titularidad de las nuevas participaciones se ha hecho constar en el libro registro de socios.

El Administrador Único de la sociedad hace constar que esta a disposición de los socios el informe previsto en el Art. 9 de la Ley 3/2009, de 3 de abril sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles.

TERCERO.- Se ratifica en cargo de Administrador Único en la persona de Don Pedro María Aburuza Rezola, mayor de edad, industrial, casado, vecino de Zizurkil (Gipuzkoa), con domicilio en la casa Mutio, s/n., y con D.N.I./N.I.F. número 15.919.916-Y.

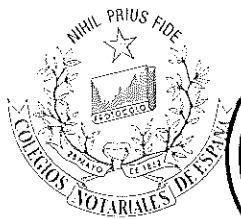
El nombrado ejercerá el cargo por plazo indefinido y estando presentes en la reunión aceptó el cargo, manifestando no estar incurso en ninguna causa de incompatibilidad conforme a la ley.

CUARTA.- Se procede a la redacción del acta que es aprobada por unanimidad y firmada por todos los socios en prueba de conformidad.

ASIMISMO CERTIFICA:

Que con fecha 14 de mayo de 2015, dentro del plazo establecido al efecto, el socio Don Jesús María Aburuza Otaegui, titular de seis mil trescientas cuarenta y ocho nuevas participaciones sociales, números ocho mil seiscientos cincuenta y tres al quince mil,





(8.653 al 15.000), ambos inclusive, con un valor nominal de **SEIS EUROS Y UN CÉNTIMO DE EURO (6,01 €)** cada una, ha ejercitado el derecho de separación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 346 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Y para que conste, se expide la presente, en Villabona, a 3 de junio de 2015.

EL ADMINISTRADOR UNICO.

ESTATUTOS DE "CONSTRUCCIONES ABURUZA, S.L."

TITULO I

CONSTITUCION, RAZON SOCIAL, NACIONALIDAD, DOMICILIO, OBJETO Y DURACION.

Artículo 1º.- Con la denominación de "CONSTRUCCIONES ABURUZA, S.L." se constituye una sociedad de responsabilidad limitada, de nacionalidad española, que se regirá por los presentes estatutos, y, en defecto de ellos, por las normas jurídicas vigentes.

Artículo 2º.- Se fija su domicilio en Villabona (Gipuzkoa), -C.P. 20150-, calle Nueva, nº 46 - bajo, y podrá establecer sucursales, agencias o delegaciones en todo el territorio nacional o en el extranjero por acuerdo social o de los Administradores.

Artículo 3º.- La sociedad tiene por objeto la compraventa, construcción y promoción de bienes inmuebles.

Quedan excluidas las actividades sujetas a legislación especial.

Si para el desarrollo de las actividades que constituyen el objeto social fuere necesario autorización administrativa o título habilitante será necesaria la obtención de una u otros.

Artículo 4º.- La sociedad se constituye por tiempo indefinido y comenzará sus operaciones el día de su constitución.

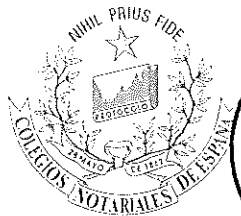
TITULO II

CAPITAL SOCIAL Y PARTICIPACIONES.

Artículo 5º.- El capital social, íntegramente suscrito y desembolsado es de **NOVENTA MIL CIENTO CINCUENTA EUROS (90.150,00 €)**, representado por quince mil participaciones sociales, iguales, acumulables, nominativas e indivisibles de **SEIS EUROS Y UN CÉNTIMO DE EURO (6,01 €)** de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del número uno al quince mil (1 al 15.000), ambos inclusive, que no podrán denominarse acciones, ni tendrán el carácter de valores ni podrán estar representadas por títulos o anotaciones en cuenta.

Artículo 6º.- TRANSMISION DE PARTICIPACIONES SOCIALES:

a) Intervivos: El socio que se proponga transmitir intervivos su participación o participaciones sociales a personas extrañas a la sociedad, deberá comunicarlo por escrito dirigido a cualquiera de los Administradores, quien lo notificará a los socios en el plazo de quince



días. Los socios podrán optar a la compra en los treinta días siguientes a la notificación y, si son varios los que desean adquirir la participación o participaciones, se distribuirán entre todos ellos a prorrata de sus respectivas partes sociales. En el caso de que ningún socio ejerza el derecho de tanteo, la Sociedad, previo acuerdo de reducción del capital social, podrá adquirir esas participaciones en el plazo de otros treinta días para ser amortizadas en la forma legalmente establecida. Transcurrido este último plazo, el socio quedará libre de transmitir sus participaciones en la forma y modo que tenga por conveniente.

Para el ejercicio del derecho de tanteo que se concede en el presente artículo, el precio de venta, en caso de discrepancia, será fijado por tres peritos, nombrados uno por cada parte y un tercero de común acuerdo o si éste no se logra, por el Juez.

Serán nulas las transmisiones a personas extrañas a la sociedad que no se ajusten a lo establecido en los presentes estatutos.

La transmisión de participaciones sociales se formalizará en documento público conforme a lo dispuesto en la Ley.

b) Hereditaria: En caso de transmisión por causa de muerte, los socios sobrevivientes tendrán derecho a adquirir las participaciones del socio fallecido, por su valor razonable establecido según la regulación legal, en el plazo de tres meses a contar desde la comunicación a la sociedad de la adquisición hereditaria; si fueran varios los socios que quisieran adquirir esas participaciones se distribuirán entre todos a prorrata de sus respectivas partes sociales.

c) Forzosa: La transmisión forzosa de participaciones sociales se registrará por lo dispuesto en la Ley.

Artículo 7º.- La adquisición por cualquier título de participaciones sociales deberá ser puesta en conocimiento de la sociedad por escrito, indicando el nombre o denominación social, nacionalidad, estado y domicilio del nuevo socio. Sin cumplir este requisito no podrá el nuevo socio pretender el ejercicio de los derechos que le correspondan en la sociedad.

TITULO III

ORGANOS DE LA SOCIEDAD.

Artículo 8º.- Los socios, reunidos en Junta General, decidirán por la mayoría legal o estatutariamente establecida, en los asuntos propios de la competencia de la Junta.

Artículo 9º.- El cómputo de las mayorías necesarias en cada supuesto se registrará por lo dispuesto en la Ley.

Artículo 10º.- La regulación de la competencia, convocatoria, forma y lugar de celebración de la Junta General se registrará por lo dispuesto en la Ley y en los presentes estatutos.

La Junta se constituirá bajo la Presidencia del Administrador de la Sociedad de mayor edad y, en su defecto, por el socio que elijan en cada caso los socios asistentes a la reunión. Actuará de Secretario el Administrador de la Sociedad de menor edad y, en su defecto, el socio que elija la Junta.

El Presidente dirigirá las deliberaciones, concediendo la palabra, primero a los que la hayan solicitado por escrito, y después, a los que la pidan verbalmente en la reunión, y siempre por riguroso orden de petición dentro de esa preferencia.

Cada uno de los puntos del orden del día será objeto de votación por separado. Las votaciones serán públicas, salvo que el Presidente estime que deban ser secretas.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría de los votos válidamente emitidos, siempre que representen al menos un tercio de los votos correspondientes a las participaciones sociales en que se divide el capital social. No se computarán los votos en blanco.

Por excepción a lo dispuesto en el apartado anterior, será precisa la mayoría cualificada de al menos dos tercios de los votos correspondientes a las participaciones en que se divida el capital social en los siguientes supuestos: la autorización a los administradores para que se dediquen, por cuenta propia o ajena, al mismo, análogo o complementario género de actividad que constituya el objeto social; la supresión o la limitación del derecho de preferencia en los aumentos de capital; la transformación, la fusión, la escisión, la cesión global del activo y pasivo y el traslado del domicilio al extranjero, y la exclusión de socios.

Para el cómputo de la mayoría de votos que en cada caso sea necesario se deducirán del capital social las participaciones del socio que se encuentre en las situaciones de conflicto de intereses previstas en la Ley.

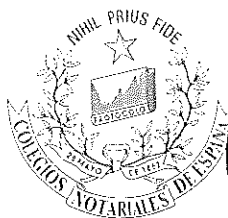
Cada participación social concede a su titular el derecho a emitir un voto.

Artículo 11º.- La convocatoria de la Junta General habrá de hacerse, conforme a la Ley, por los Administradores o Liquidadores, en su caso, con quince días de antelación y por carta certificada dirigida a cada uno de los socios, expresándose en aquélla con la debida claridad los asuntos sobre los que se haya de deliberar.

No obstante lo anterior, el plazo para la convocatoria será de, al menos, un mes de antelación para la fusión o escisión, y de, al menos, dos meses para el traslado internacional de sede social.

Los Administradores convocarán necesariamente la Junta cuando lo solicite un número de socios que represente al menos el cinco por ciento del capital social.

Artículo 12º.- Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior la Junta quedará válidamente constituida, sin necesidad de previa convocatoria, si encontrándose presente o representado todo el



capital social todos los asistentes aceptan por unanimidad la celebración de la reunión y el orden del día de la misma.

Artículo 13º.- Todo socio podrá hacerse representar en la Junta General por otra persona en la forma y con los requisitos determinados por la Ley.

Artículo 14º.- La administración y gerencia de la sociedad podrá organizarse, a elección de la Junta General, por alguno de los siguientes sistemas:

- a) A un Administrador único.
- b) A dos o más Administradores mancomunados, hasta un máximo de cinco, quienes actuarán conjuntamente al menos dos de los nombrados.
- c) A dos o más Administradores solidarios, hasta un máximo de cinco, quienes actuarán indistintamente.
- d) A un Consejo de Administración integrado por un mínimo de tres miembros y por un máximo de siete, sin perjuicio de la facultad del mismo de designar una Comisión Ejecutiva o uno o más Consejeros Delegados.

Para ser elegido consejero no será preciso reunir la condición de socio. El Consejo designará de su seno al Presidente, en su caso al Vicepresidente, y al Secretario, pudiendo este último no ser consejero, en cuyo caso no dispondrá de voto.

El Consejo se reunirá cuando lo estime el Presidente o lo solicite un miembro del mismo.

La convocatoria se realizará por el Presidente o quien haga sus veces por medio de carta certificada dirigida a cada uno de sus miembros. Quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados por otro consejero, la mitad más uno de sus componentes.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros concurrentes a la reunión.

La delegación permanente de alguna facultad del Consejo de Administración en la Comisión ejecutiva o en el Consejero delegado y la designación de los administradores que hayan de ocupar tales cargos requerirán para su validez el voto favorable de las dos terceras partes de todos los componentes del Consejo y no producirán efecto alguno hasta su inscripción en el Registro Mercantil.

Las discusiones y acuerdos del consejo se llevarán a un libro de actas que serán firmadas por el Presidente y el Secretario.

Artículo 15º.- El órgano de administración tendrá todas las facultades y atribuciones que por la Ley no estén preceptivamente reservadas a la Junta General.

A título enunciativo y no limitativo se enumeran como facultades propias del órgano de administración las siguientes, que podrán ejercer por sí o nombrando apoderados y sin perjuicio y además de las delegaciones permitidas en la Ley:

- 1.- Representar a la Sociedad ante toda clase de autoridades públicas o privadas, del Estado, Comunidades Autónomas, Provincia, Municipio u otras Administraciones y actuar como representante legal

de la Sociedad, ejecutando los acuerdos de la Junta General y otorgando en nombre de la Sociedad toda clase de escrituras y documentos públicos y privados.

2.- Usar de la firma social para suscribir documentos, firmar y recoger la correspondencia postal y telegráfica; retirar certificados, pliegos y valores declarados, giros y libranzas.

3.- Llevar la correspondencia y libros comerciales o contables con arreglo a la Ley.

4.- Celebrar y suscribir toda clase de contratos, ratificarlos, prorrogarlos, novarlos, rescindirlos, modificarlos o rectificarlos y anularlos.

5.- Constituir Sociedades en general, haciendo aportaciones de cualquier clase y pudiendo aceptar las que se hicieran por otros constituyentes, aprobando Estatutos sociales en general y aceptar los nombramientos que se hagan en favor de la Sociedad así como designar a la persona o personas que deben ejercer dichos cargos conforme a lo dispuesto en el artículo 143 del vigente Reglamento del Registro Mercantil.

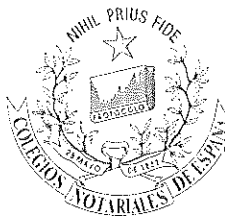
6.- Solicitar, conceder, concertar, contratar, entregar y recibir préstamos o créditos en cuenta corriente o documentarios de cualquier persona o entidad, Cajas de Ahorro, Bancos Privados y Públicos u Oficiales, incluso el Banco de España, fijando cantidades, condiciones, plazos y formas de pago y firmando para ello todos los documentos pertinentes.

Y afianzar, avalar y en cualquier forma prestar garantías reales o personales a terceros en nombre de la Sociedad.

7.- Vender, comprar, dar o recibir en pago o compensación total o parcial, ceder, permutar, contratar leasings o figuras análogas y por cualquier otro medio oneroso adquirir y enajenar bienes muebles e inmuebles, materias primas, vehículos y maquinaria de todas clases, créditos, acciones, participaciones sociales y derechos, fijando precios, condiciones, plazos y formas de pago.

8.- Abrir, movilizar y cancelar cuentas corrientes y cuentas de crédito, bonos, obligaciones, libretas de ahorro y depósitos a la vista o a plazo en establecimientos comerciales y financieros, Cajas de Ahorros, Cooperativas de Crédito y Bancos, incluso en el Banco de España; disponer total o parcialmente de los fondos disponibles en dichas cuentas, suscribiendo resguardos, talones, cheques y órdenes de todas clases, y constituir, cancelar, modificar y retirar garantías y dar o negar conformidad a saldos y liquidaciones.

9.- Librar, aceptar, intervenir, endosar, avalar, negociar, cobrar y



descontar letras de cambio, cheques, talones, pagarés, pólizas, resguardos y toda clase de efectos de comercio; pagar y cobrar su importe y protestarlos por falta de aceptación o de pago; formular cuentas de resaca y aprobar o impugnar cuentas.

10.- Contratar arrendamientos, subarrendos y traspasos de locales de negocio y de viviendas, arrendamientos financieros o leasing, por el precio, plazo y condiciones que señale, incluso en cualquiera de las formas prevenidas por la Ley Hipotecaria y su Reglamento para hacer inscribible el contrato en el Registro de la Propiedad; rescindir o ratificar arrendamientos existentes o que se celebren en lo sucesivo, modificarlos y completarlos; reclamar el pago de rentas; desahuciar inquilinos, arrendatarios y subarrendatarios y utilizar todos los derechos de los propietarios, arrendatarios y subarrendatarios según las leyes.

11.- Suscribir contratos de seguro de cualquiera de sus clases con Sociedades a prima fija, Mutualidades y otras Entidades de Seguro; pagar primas y dividendos; reclamar y cobrar judicial y extrajudicialmente las cantidades a que hubiese lugar en el caso de vencimiento o siniestro; pedir la ejecución y cumplimiento de las condiciones generales y particulares de las pólizas y, especialmente, intervenir en la peritación de daños, nombrando y revocando peritos y solicitar del Juzgado competente la designación de peritos.

12.- Celebrar toda clase de contratos de trabajo, colectivos o individuales, con empleados y operarios, acordando despidos con indemnización o sin ella y cumplir todas las obligaciones patronales; aprobar e impugnar las liquidaciones que se hicieran de estas cargas patronales y hacer el ingreso de las cuotas.

13.- Pedir, aceptar, consentir, constituir, reconocer, calificar, modificar, posponer, subrogar, cancelar, extinguir, redimir, distribuir y renunciar hipotecas, prendas, fianzas, anotaciones preventivas, embargos preventivos y ordinarios, oposiciones, trabas, censos, servidumbres y otros gravámenes u obligaciones y derechos reales y personales y consentir que dichos actos y contratos se hagan constar en el Registro de la Propiedad y en cualquier otra oficina pública.

14.- Promover y comparecer en los Planes Generales y Planes Parciales de Ordenación Urbana, Proyectos de Urbanización, Parcelación y Reparcelación, formulando cuantas alegaciones y recursos fuesen procedentes hasta su aprobación definitiva; reclamar la inclusión o exclusión de fincas en el Registro de Solares y, en general, ejercer cuantas facultades se conceden a los particulares, propietarios y demás interesados en la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, disposiciones concordantes y complementarias.

15.- Promover expedientes de dominio, actas de notoriedad y de liberación de cargas y efectuar agregaciones y segregaciones de fincas; subsanar defectos de documentos; completar, modificar y formalizar descripciones de bienes inmuebles y de derechos reales; convenir traspasos, formalizar declaraciones de obra nueva y configurar propiedades horizontales y hacer cuanto fuere preciso para que fueran inscritos en el Registro de la Propiedad, dividir cosas

comunes y hacer apeos, deslindes y amojonamientos.

16.- Asegurar con hipotecas, pignoraciones y con prenda sin desplazamiento de posesión, el cumplimiento de las obligaciones contraídas a favor o en contra de la Sociedad, utilizando todos los derechos por las leyes.

17.- Tomar o rendir cuentas, aprobándolas o impugnándolas; fijar y finiquitar saldos; obtener en favor de la Sociedad o en nombre de la misma reconocimientos de derechos, deudas y obligaciones; hacer condonaciones, transigir créditos y derechos constituidos a favor o en contra de la Sociedad.

18.- Reclamar, percibir y cobrar lo que se adeude a la Sociedad, cualquiera que sea el origen de la deuda y su naturaleza y sea cual fuere la persona o entidad deudora, incluso si lo fuera la Hacienda Pública, con especial mención de los libramientos a su favor en las Delegaciones de Hacienda, Diputaciones Forales o cualquier otra Administración del Estado, Comunidad Autónoma, Provincia, Municipio u otras Administraciones, Corporaciones, Sociedades, Empresas o particulares; constituir depósitos de bienes, valores o efectos de todas clases; reclamarlos y cancelarlos; incautarse y tomar posesión para la Sociedad de todos los derechos, bienes y acciones que le pertenecieran, realizando todos los actos y celebrando los contratos necesarios a tales fines, firmando cartas de pago, libramientos, recibos y cuantos documentos públicos y privados sean menester.

19.- Intervenir en concursos, subastas y licitaciones, haciendo proposiciones y pujas y ejerciendo el derecho de tanteo y retracto; aceptar adjudicaciones y cederlas, endosarlas o traspasarlas cuando las leyes lo consientan, sustituir y cancelar depósitos y fianzas que se pidieran en virtud de pliegos de condiciones, incluso en la Caja General de Depósitos; pedir y consentir liquidaciones parciales y definitivas de obras y servicios; cobrar cantidades a las entidades o personas contratantes del remate.

20.- Intervenir en suspensiones de pagos y quiebras de sociedades y comerciantes y en procedimientos de quita y espera y concursos de acreedores; celebrar convenios extrajudiciales, aprobar o impugnar convenios y pedir su ejecución.

21.- Someterse a Arbitrajes de Derecho o Equidad; otorgar escrituras públicas estableciendo contratos de arbitraje y compromiso, en un pacto principal o en estipulaciones accesorias; realizar cuantos actos fueran necesarios para que el arbitraje pueda tener efecto y en particular la designación del árbitro o árbitros y la determinación del tema controvertido, pudiendo instar el expediente judicial del



compromiso en los términos establecidos por la Ley; interponer contra el fallo arbitral los recursos procedentes e instar la ejecución de los laudos arbitrales.

22.- Promover y comparecer en expedientes de expropiación forzosa, formulando valoraciones, alegaciones y todos los recursos procedentes ante los organismos correspondientes.

23.- Comparecer ante Juzgados y Tribunales de cualquiera jurisdicción, en actos de conciliación, con avenencia o sin ella, en juicios civiles, en diligencias de jurisdicción voluntaria y en causas criminales; pudiendo firmar querellas, recibir el ofrecimiento del procedimiento y seguir toda clase de procedimientos judiciales por todos los trámites, incidencias y recursos; comparecer en juicios ante la Magistratura de Trabajo y en los recursos contra sus fallos; promover y seguir expedientes administrativos de todas clases, ante todo tipo de organismos oficiales, tanto estatales, autonómicos, provinciales, municipales o de otras Administraciones; promover y seguir reclamaciones económicas, económico-administrativas y recursos contencioso-administrativos y sin limitación alguna, intervenir en toda clase de expedientes, juicios y causas ante cualquiera Administración y Jurisdicción, por todos sus trámites e incidencias, consintiendo resoluciones, desistiendo de instancias o prestando contra los fallos dictados los recursos que las leyes consientan y pidiendo la ejecución de sentencias y resoluciones definitivas y otorgar poderes generales para pleitos con las más amplias facultades, incluso las de sustitución.

24.- Otorgar y suscribir cuantos documentos públicos y privados fueran necesarios para el ejercicio de las facultades precedentemente descritas, sin reserva ni limitación alguna.

Artículo 16º.- Los Administradores podrán ser separados de su cargo por acuerdo de los socios adoptado de acuerdo con lo dispuesto en la Ley y en los presentes estatutos.

Artículo 17º.- Los Administradores no podrán dedicarse por cuenta propia o ajena al mismo, análogo o complementario género de actividad que constituye el objeto de la sociedad.

TITULO IV

EJERCICIO ECONOMICO Y CUENTAS ANUALES.

Artículo 18º.- El ejercicio económico comprenderá desde el día primero de Enero hasta el día treinta y uno de Diciembre de cada año.

Por excepción, el primer ejercicio abarcará desde el comienzo de las operaciones hasta el día treinta y uno de Diciembre de ese año.

Artículo 19º.- El órgano de administración de la sociedad está obligado a formar, en el plazo máximo de tres meses, contados desde el cierre del ejercicio social, las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado.

Artículo 20º.- A partir de la convocatoria de la Junta General, todos los socios tendrán derecho al examen de la contabilidad social conforme a lo dispuesto en la Ley.

TITULO V

DISOLUCION Y LIQUIDACION.

Artículo 21º.- La sociedad se disolverá total o parcialmente por las causas previstas en la vigente Ley de Sociedades de Capital.

Para la liquidación total o parcial de la sociedad se estará a lo dispuesto en la Ley y a lo acordado por la Junta que decida la disolución.

Villabona, a veinte de abril de dos mil quince.



8-6-2015

GIPUZKOA MERCANTIL
PL. JULIO CARO BAROJA 1-1A
20018 - SAN SEBASTIAN

Notificación de Asiento de Presentación

Se pone en su conocimiento que el documento con número de entrada 1/2015/4.087,0 correspondiente a la sociedad CONSTRUCCIONES ABURUZA SOCIEDAD ANONIMA autorizado en TOLOSA, número de protocolo 2015/482 el día cinco de junio de dos mil quince fue presentado el día cinco de junio de dos mil quince en el diario 73, asiento 3110.

SAN SEBASTIAN , a ocho de junio de dos mil quince

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.- Los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.

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.

3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.

3- ERREGISTROAN INSKRIBATUTAKO PARTZELEN FITXAK

5.1.7" ONDORIOZKO PARTZELA

DESKRIBAPENA. Donostiako HAPOaren "M.Z. 032 IYOLA II" hirigintza jarduerarako eremuaren Konpentsazio proiektuaren ondoriozko partzela zerrendan "5.1.7" erreferentziarekin adierazitako hiri finka.

Eraikuntza isolatuko bizitegi partzela, 1.794,23 m²-ko azalera du, 421,76 m²-ko sestra gaineko sabai eraikigarritasunarekin. Hor etxebizitzako 210,88 m²(s)-ko familia biko eraikuntza bat eraiki daiteke. Eraiki behar den eraikuntzaren profilak sotoko solairu bat (4 garaje plazarekin) eta hiru goiko solairu ditu.

Partzelaren okupazioa sestrapean partzelaren azaleraren % 60tik beherakoa izango da. Sestrapean eraikuntza aprobetxamendu hau baimentzen da: 0,60 m²(s) / m²(s) esleitutako sestra gaineko aprobetxamenduaren osagarri.

Hauek dira bere mugak:

Iparraldea: "A" partzela, irakaskuntza eta kirol ekipamendura bideratua eta Gauzatze Unitatearen muga.

Hegoaldea: "5.1.8" bizitegi partzela.

Eki aldea: "G" partzela, hiri bide, espaloio eta erreietara bideratua eta "D" partzela, antena instalaziora bideratua.

Mendebaldea: Gauzatze Unitatearen muga.

HIRIGINTZA ARAUAK

Partzela honen berezko eskubideak eta betebeharrak behin betiko 2004ko azaroaren 30ean onartutako "M.Z. 032 IYOLA II" hirigintza jarduerarako eremuaren Plan Partzialaren zehaztapenetan (119. GAO, 2005eko ekainaren 24koa) finkatutako mugen barruan baliatu edo jasango dira.

KARGAK

Ez du kargarik.

ESLEIPENA:

% 100 honi: "CONSTRUCCIONES ABURUZA SL" (1 / 2)
"SERVICIOS INMOBILIARIOS DONOSTIA SA" (1 / 2)

JARRITAKO FINKAREKIKO LOTURA:

Hirigintza Kudeaketari buruzko Erregelamenduaren 113. artikuluan xedatutakoari jarraikiz, finka honen esleipenari bide ematen dion eskubideak jatorri hau duela zehazten da:

Jarritako 10. partzelaren % 42. Inskripzioa: 1.706. liburukia, 4. atalaren 117. liburua, 83. folioa, 2.765. finka.

ZORTASUNAK:

Ez du zortasunik.

HIRIGINTZA KARGA

Partzela hau Konpentsazio Sistemaren berezko kargak betetzearen eta gastuak ordaintzearen eraginpean izango da.

Finkaren urbanizazioaren behin-behineko likidazio saldoaren zenbatekoa 213.495,549 eurokoa da, gehi BEZ – Kudeaketa Erregelamenduaren 174.3. artikulua, erregelamendu horren 113.1.c) artikuluari dagokionez–.

Partzela honen gaineko hirigintza karga % 4,71koa da, gauzatze unitatearen guztizko kargari dagokionez.

Karga hori Hirigintza Kudeaketako Erregelamenduaren 178.2 artikuluan xedatutakoaren arabera deuseztatuko da.

“5.1.8” ONDORIOZKO PARTZELA

DESKRIBAPENA. Donostiako HAPOn “M.Z. 032 IYOLA II” hirigintza jarduerarako eremuaren Konpentsazio Proiektuaren ondoriozko partzela zerrendan “5.1.8” erreferentziarekin adierazitako hiri finka.

Eraikuntza isolatuko bizitegi partzela, 1.938,30 m²-ko azalera du, sabaiko 421,76 m²-ko sestra gaineko eraikigarritasunarekin. Hor etxebizitzako 210,88 m²(s)-ko familia biko eraikuntza bat eraiki daiteke. Eraiki behar den eraikuntzaren profilak sotoko solairu bat (4 garaje plazarekin) eta hiru goiko solairu ditu.

Partzelaren okupazioa sestrapean partzelaren azaleraren % 60tik beherakoa izango da. Sestrapean eraikuntza aprobetxamendu hau baimentzen da: 0,60 m²(s) / m²(s) esleitutako sestra gaineko aprobetxamenduaren osagarri.

Hauek dira bere mugak:

Iparralde: “5.1.7” bizitegi partzela.

Hegoalde: “F” partzela, espazio libreetara bideratua.

Ekialdea: “G” partzela, hiri bide, espaloi eta erreietara bideratua.

Mendebalde: Gauzatze Unitatearen muga.

HIRIGINTZA ARAUAK

Partzela honen berezko eskubideak eta betebeharrak behin betiko 2004ko azaroaren 30ean onartutako “M.Z. 032 IYOLA II” hirigintza jarduerarako eremuaren Plan Partzialaren zehaztapenetan (119. GAO, 2005eko ekainaren 24koa) finkatutako muga barruan balliatu edo jasango dira.

KARGAK

Ez du kargarik.

ESLEIPENA:

% 100 honi: “CONSTRUCCIONES ABURUZA SL” (1 / 2)
“SERVICIOS INMOBILIARIOS DONOSTIA SA” (1 / 2)

JARRITAKO FINKAREKIKO LOTURA:

Hirigintza Kudeaketari buruzko Erregelamenduaren 113. artikuluan xedatutakoari jarraikiz, finka honen esleipenari bide ematen dion eskubideak jatorri hau duela zehazten da:

Jarritako 10. partzelaren % 49. Inskripzioa: 1.706. liburukia, 4. atalaren 117. liburua, 83. folioa, 2.765. finka.

Esparruaren irabazizko hirigintza aprobetxamenduaren % 10eko lagapena urbanizazio kargarik gabe.

ZORTASUNAK:

Ez du zortasunik.

HIRIGINTZA KARGA

Partzela hau Konpentsazio Sistemaren berezko kargak betetzearen eta gastuak ordaintzearen eraginpean izango da.

Finkaren urbanizazioaren behin-behineko likidazio saldoaren zenbatekoa 171.793,659 eurokoa da, gehi BEZ – Kudeaketa Erregelamenduaren 174.3. artikulua, erregelamendu horren 113.1.c) artikuluari dagokionez–.

Partzela honen gaineko hirigintza karga % 3,79koa da, gauzatze unitatearen guztizko kargari dagokionez.

Karga hori Hirigintza Kudeaketako Erregelamenduaren 178.2 artikuluan xedatutakoaren arabera deuseztatuko da.

Gainera, partzela hau, gehiegizko aprobetxamenduaren (82,68 m²(s) (h)) ordainketagatik, DONOSTIAKO UDALARI 191.838,27 € ordaintzearen eraginpean geratzen da haren gutxiegizko aprobetxamendua konpentsatzeko (urbanizazio kargarik gabe).