



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

PROYECTO DE REPARCELACIÓN A-09 ZERUKOA

ANÁLISIS DE LA CONTESTACIÓN A LAS ALEGACIONES Y PROPUESTA DE APROBACIÓN DEFINITIVA

3219/2017

PLA11I0FF

Código de validación/*Balidazio kodea*

4P0Q5O1E714K162L02L1



INFORME

Fecha: 28 de noviembre de 2017

DE: ARQUITECTO MUNICIPAL

A: ALCALDIA

JEFATURA DE AREA

ASUNTO: REVISIÓN DE CONTESTACIÓN DE ALEGACIONES Y PROPUESTA DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA A-09 ZERUKOA DE ERMUA

I.- Antecedentes

Mediante acuerdo de la Junta de Concertación de la A-09 Zerukoa, (BOB 139 de 20 de julio de 2017), se aprobó inicialmente el Proyecto de Reparcelación.

Dicho proyecto fue sometido al trámite de información pública por el preceptivo plazo de 20 días. En dicho periodo fueron presentadas un total de 4 alegaciones por parte de las siguientes personas:

- D. Ernesto Novoa Gallastegi
- Dña. Pilar Gonzalo Modrego
- Banco de Santander
- D. Santiago Gómez Fernández y Dña. Celia Marcos Martínez

Dichas alegaciones fueron contestadas por el equipo redactor del Proyecto de Reparcelación y teniendo en cuenta dichas contestaciones fue elaborado un Texto Refundido que es el que ahora se somete a Aprobación Definitiva.

Posteriormente, en fecha 23 de octubre de 2017, se recibió un nuevo escrito de alegaciones por parte de la Comunidad de Propietarios de Zubiaurre nº 39. Dicho escrito es también contestado mediante informe redactado por el equipo redactor.

En la función de la vigilancia que la ley encomienda al ayuntamiento, se han revisado las alegaciones y los informes de contestación a las mismas del equipo redactor. De esta revisión de los informes de contestación se deduce lo siguiente:

- Respecto de la alegación presentada por D. Ernesto Novoa que manifestaba su preocupación y en su caso derecho a indemnización por la afección causada por la rampa

prevista en el proyecto de urbanización de la zona 2 (casa Tote), se contesta que el Proyecto de Urbanización introduce entre la rampa y la vivienda una superficie de protección que resuelve la afección indicada, cumpliendo el retiro establecido por el código civil, lo que evita cualquier perjuicio sobre la vivienda.

Por este motivo se propone la **desestimación** de la alegación presentada, lo cual debe considerarse correcto.

-Respecto de la alegación presentada por Dña. Pilar Gonzalo, por la que sus representados renuncian de forma voluntaria a participar en la junta de Concertación y en la ejecución urbanística, como quiera que se cumplen los presupuestos legales para dicha renuncia, se propone la **estimación** de la alegación por este aspecto, lo cual debe considerarse correcto y ajustado a derecho. En lo referente al desacuerdo con la valoración de sus derechos entre los inicialmente valorados por la reparcelación (139.025,51 € sin incluir el suelo, y los 243.564,48€ incluido el suelo, solicitados por los alegantes), a la vista de lo informado y justificado por el equipo redactor, en la que a través de una nueva valoración (187.769,37 € suelo incluido) se incrementa de forma significativa la valoración inicialmente contemplada, la propuesta de **estimación parcial** debe considerarse correcta.

-Respecto de la alegación presentada por el Banco de Santander sobre cargas hipotecarias en las fincas, se propone la **estimación** de dicha alegación, lo cual debe considerarse correcto.

-Respecto de la alegación presentada por D. Santiago Gómez Fernández y Dña. Celia Marcos Martínez, en el que como primer motivo se impugna en su totalidad el proyecto de reparcelación por estar redactado, dicen, a instancia de parte en perjuicio de los propietarios minoritarios, se propone la **desestimación** por este motivo, lo cual debe considerarse correcto. Respecto del segundo motivo aducido relativo a la valoración de sus bienes entre los inicialmente valorados por la reparcelación (11.973,41€ sin incluir el suelo, y los 66.190 € incluido el suelo, solicitados por los alegantes), a la vista de lo informado y justificado por el equipo redactor, en la que a través de una nueva valoración (31.869,18 €, con modificación de superficie de 37,5 m2 inicialmente considerados y 60 m2 finalmente considerados), se incrementa de forma significativa la valoración inicialmente contemplada, la propuesta de **estimación parcial** debe considerarse correcta.

-Respecto de lo alegado por la comunidad de propietarios de Zubiaurre nº 39 como primer motivo respecto de una servidumbre de luces y vistas, se propone la **estimación** de la alegación por este aspecto, lo cual debe considerarse correcto. Respecto de la distancia entre el futuro edificio y el de los alegantes, al no tratarse de una determinación propia de la reparcelación se propone la **desestimación** por este aspecto, lo cual debe considerarse correcto. Respecto del segundo motivo alegado sobre el exceso de cabida de la finca inicial nº 1 debe considerarse correcta la contestación emitida por el equipo redactor y por lo tanto la **desestimación** aprobada como contestación. Respecto del tercer motivo referido a un Sistema de comunicación común, la respuesta del equipo redactor se ajusta a lo previsto por el Plan General por lo que la **desestimación** aprobada debe considerarse correcta. Respecto del cuarto motivo, referente a la coordinación de los proyectos de urbanización de



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

PROYECTO DE REPARCELACIÓN A-09 ZERUKOA

ANÁLISIS DE LA CONTESTACIÓN A LAS ALEGACIONES Y PROPUESTA DE APROBACIÓN DEFINITIVA

3219/2017

PLA1110FF

Código de validación/Balidazio kodea

4P0Q501E714K162L02L1



ambas unidades de ejecución y respecto de que debe existir un acceso común a los garajes, la respuesta es que tal coordinación no es motivo del expediente reparcelatorio; la **desestimación** por este motivo debe considerarse correcta.

Respecto del quinto y último motivo en lo referente a que la ejecución de la futura construcción deberá garantizar la seguridad del inmueble de Zubiaurre nº 39, la respuesta de **desestimación** por no ser cuestión a resolver por el expediente reparcelatorio debe considerarse correcta.

De lo anterior se deduce que las estimaciones, estimaciones parciales y desestimaciones aprobadas por la Junta de Concertación, en base a los informes del equipo redactor son correctas.

II.- Estudio del Documento y Consideraciones Técnicas.

II.1.- El Objeto, contenido y criterios exigidos a los proyectos de reparcelación se regula en el Art. 42 y siguientes de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco:

Artículo 42. Reparcelación.

1. Se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

2. La reparcelación podrá tener cualquiera de los siguientes objetos:

- a. La regularización de las fincas, parcelas y solares existentes.
- b. La justa distribución de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística, incluidos los gastos de urbanización y ejecución. A tal fin, y cuando la ordenación urbanística prevea, dentro del correspondiente ámbito, usos urbanísticos tipológicamente diferenciados que puedan dar lugar, por unidad de edificación, a rendimientos económicos diferentes, deberán utilizarse coeficientes correctores de ponderación conforme al artículo 35.
- c. La localización de la edificabilidad física o bruta en suelo apto para servirle de soporte conforme a la ordenación pormenorizada del planeamiento.
- d. La adjudicación al ayuntamiento de los terrenos y, en su caso, derechos de cesión obligatoria y gratuita.
- e. La adjudicación al agente urbanizador de los terrenos y, en su caso, derechos que le correspondan en pago de su gestión y de la urbanización.
- f. La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa, y en función de los derechos de éstos, de las fincas, parcelas o solares iniciales por solares resultantes de la ejecución.

3. La adjudicación de fincas, parcelas o solares en los supuestos de las letras e y f del número 2 de este artículo se producirá con arreglo a los criterios empleados para la reparcelación, en cualquiera de los siguientes términos:

a. La superficie de solares precisa para servir de soporte a la edificabilidad urbanística a que tenga derecho el propietario, quedando aquélla afecta al pago de los costes de urbanización y gestión, en su caso.

b. La superficie de solares precisa para servir de soporte a la edificabilidad urbanística correspondiente al propietario que reste una vez deducida la edificabilidad urbanística correspondiente al valor de los costes de urbanización y gestión.

4. La aprobación del programa en una actuación integrada coloca los terrenos comprendidos en aquélla en situación de reparcelación, con prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria. La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa, así como en suelo o mediante indemnización sustitutoria.

Artículo 43. Régimen de la reparcelación.

1. El proyecto de reparcelación podrá ser formulado a iniciativa del promotor de la urbanización, propietario o agente urbanizador, o directamente de oficio por la administración actuante, y será aprobado por el ayuntamiento.

2. Reglamentariamente se determinará:

a. Los supuestos en que sea innecesaria la reparcelación y en los que no se produce, por tanto, la situación a que se refiere el artículo anterior.

b. El contenido material y formal de la reparcelación.

c. El procedimiento de aprobación de la reparcelación cuando se tramite separadamente, que en todo caso habrá de ajustarse a las siguientes reglas:

1. Acreditación de la titularidad y situación de las fincas iniciales mediante certificación del Registro de la Propiedad de dominio y cargas.
2. Notificación a los titulares registrales y a todos aquellos que resulten afectados por la reparcelación.
3. Con anterioridad a la aprobación definitiva, se someterá el proyecto a información pública por plazo de veinte días con citación personal a los interesados.

3. Se aplicarán a la reparcelación supletoriamente las normas reguladoras de la expropiación forzosa.

Artículo 44. Criterios para la reparcelación.

Los proyectos de reparcelación deberán ajustarse a los siguientes criterios:

1. Para la valoración de los bienes y derechos aportados se aplicarán, en defecto de acuerdo unánime de los afectados, los criterios previstos por la legislación general pertinente, en los términos que se precisen reglamentariamente en desarrollo de esta Ley. Los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser contrarios a la Ley o a la ordenación urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.

2. El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de la aprobación de la delimitación de la unidad de ejecución. No obstante, los propietarios podrán adoptar por unanimidad un criterio distinto.

3. Deberá procurarse que el solar o los solares adjudicados tengan la misma localización que las correspondientes fincas, parcelas o solares originarios, o, de no ser ello posible, lo más cercana posible. La



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

PROYECTO DE REPARCELACIÓN A-09 ZERUKOA

ANÁLISIS DE LA CONTESTACIÓN A LAS ALEGACIONES Y PROPUESTA DE APROBACIÓN DEFINITIVA

3219/2017

PLA1110FF

Código de validación/Balidazio kodea

4P0Q501E714K162L02L1



adjudicación podrá corregirse mediante ponderación de los valores, según la localización de los solares resultantes, siempre que la diferencia entre ellos sea apreciable y así lo justifique.

4. *Se adjudicarán al ayuntamiento los terrenos, solares y derechos correspondientes a las cesiones obligatorias y gratuitas. El resto de la superficie susceptible de aprovechamiento privado de la unidad de ejecución deberá ser objeto de adjudicación entre los propietarios afectados, en proporción a sus respectivos derechos en la reparcelación.*

5. *En ningún caso podrá procederse a la adjudicación como solares o fincas independientes de superficies que no tengan la dimensión ni las características exigidas a la parcela mínima edificable.*

6. *Cuando la cuantía del derecho de un propietario no alcance o supere la necesaria para la adjudicación de uno o varios solares resultantes como fincas independientes, el defecto o exceso en la adjudicación podrá satisfacerse en dinero. La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación del propietario de finca, parcela o solar en que existan construcciones compatibles con el planeamiento en ejecución.*

7. *Será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones existentes en las fincas, parcelas o solares originarios o iniciales que sean incompatibles con el planeamiento en ejecución y que no hayan supuesto infracción urbanística grave.*

8. *Será preceptivo el reflejo de la totalidad de las operaciones reparcelatorias en una cuenta de liquidación provisional individualizada respecto a cada propietario o titular de derechos afectados. De resultar éste acreedor neto, su finca, parcela o solar inicial sólo podrá ser ocupado previo pago de la indemnización que proceda y a reserva de la liquidación definitiva.*

II.2.- El documento presentado, Texto Refundido, se divide en seis capítulos (Memoria, Relación de Propietarios e Interesados, Fincas Iniciales Aportadas, Propuesta de Adjudicación, Cuenta de Liquidación Provisional, Títulos e Inscripción Registral y Planos de las Fincas Iniciales y Resultantes.

A continuación se pasa a analizar individualizadamente cada uno de los capítulos.

II.2.1.- Memoria. El documento refleja, entre otros, los antecedentes normativos de aplicación al proyecto de reparcelación, las circunstancias que motivan la reparcelación, los criterios utilizados para cuantificar los derechos afectados, los criterios de valoración de los solares y los criterios de adjudicación, los criterios y valoración de los derechos y edificios que deberán extinguirse, los efectos del acuerdo reparcelatorio y los criterios para la definición de la cuenta de liquidación provisional. Su contenido se ajusta a la normativa aplicable. (LSY y RGU)

II.2.2.- Relación de Propietarios e Interesados. El documento relaciona los propietarios e interesados, las fincas iniciales y sus derechos edificatorios y su agrupación instrumental en el expediente reparcelatorio. Su contenido deberá verificarse a tenor de la Certificación de Titularidad y Cargas que se emita por el Sr. Registrador de la Propiedad de Durango.

II.2.3.- Propuesta de adjudicación de fincas resultantes. El documento relaciona las fincas resultantes, el cuadro de adjudicación, la constitución, sustitución y/o extinción de cargas y las operaciones registrales recomendadas para la inscripción del proyecto.

El contenido de este capítulo es conforme con la legislación de aplicación. (LSU y RGU).

II.2.4.- Cuenta de Liquidación provisional.

El documento contiene una valoración del suelo a efectos de cuantificar las indemnizaciones por defectos y excesos de adjudicación y una cuenta de liquidación provisional.

La estimación de los costes de urbanización sigue los ya contenidos en el Programa de Actuación Urbanizadora. En relación a la valoración del suelo, se mantiene así mismo los criterios de valoración contenidos en el Programa de Actuación Urbanizadora para los distintos usos, utilizando el método residual exigido por el Decreto 1.492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones. Los valores estimados de venta y construcción de los distintos productos inmobiliarios que sirven de base para calcular el valor del suelo, se consideran correctos.

Con todo ello el valor total de la Unidad de Ejecución Urbanizada se estima en 1.455.862 €, lo que resulta un valor de la Unidad de Edificabilidad Ponderada de 175 € que serviría para el cálculo de la indemnización sustitutoria a recibir por el ayuntamiento de Ermua, lo que no procede en este caso porque al ayuntamiento se le entrega, libre de cargas la parcela edificable C-1.

Al ayuntamiento, en función de lo legalmente establecido, se le adjudica dicha finca de resultado edificable de uso característico, con derecho de acceso y paso a su favor, circunstancias que se han tenido en cuenta a la hora de valorar la parcela adjudicada, a través de las fincas resultantes edificables colindantes.

Para obtener el valor de la Unidad de Edificabilidad ponderada a los efectos de compensaciones sustitutivas entre particulares, se descuentan los gastos de urbanización estimados incrementados en la Tasa Libre de Riesgo y en la Prima de Riesgo, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

El valor de la unidad de edificabilidad ponderada a los efectos de compensaciones entre particulares se fija en 40,87 €.

Se acompañan informes de valoración de los edificios. Los valores y métodos de cálculo aplicados se consideran correctos.

Por tanto, el contenido del capítulo se considera conforme a la legislación de aplicación. (LSU y RGU).

II.2.5.- Inscripción en registro de la propiedad. El capítulo efectúa una serie de indicaciones jurídicas sobre los requisitos para la inscripción del proyecto en el Registro de la Propiedad que no merecen comentario desde el punto de vista técnico.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

PROYECTO DE REPARCELACIÓN A-09 ZERUKOA

ANÁLISIS DE LA CONTESTACIÓN A LAS ALEGACIONES Y PROPUESTA DE APROBACIÓN DEFINITIVA

3219/2017

PLA1110FF

Código de validación/*Balidazio kodea*

4P0Q5O1E714K162L02L1



II.2.6.- Planos. Se aportan los planos de las fincas iniciales y resultantes

III.- CONCLUSIÓN.-

De conformidad con lo dispuesto en el cuerpo del presente documento se considera que el contenido del proyecto de reparcelación es correcto y se ajusta a la normativa vigente y recoge el resultado de la información pública.

Por tanto, **SE PROPONE APROBAR DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución A-09 ZERUKOA de Ermua.