

PROYECTO DE REPARCELACION

UNIDAD DE EJECUCION

A-09 ZERUKOA

DEL PGOU DE ERMUA

INFORME CONTESTACION COMPLEMENTARIO

OCTUBRE 2017

PROMOTOR: JUNTA DE CONCERTACION

LETRADO: CARLOS SISTIAGA GARCIA

ARQUITECTO: JORGE UNCETA BARRENECHEA

INFORME CONTESTACION

DESTINATARIO: JUNTA DE CONCERTACIÓN A-09 ZERUKOA.

ASUNTO: ALEGACIONES FORMULADAS POR DON ANGEL BURDELL URIARTE, PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL N°39 DE LA CALLE ZUBIAURRE, EN EL TRAMITE DE AUDIENCIA E INFORMACION DEL PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION A-09 ZERUKOA DEL PGOU DE ERMUA.

FECHA: 25 DE OCTUBRE DE 2017

PREVIO.- Se formula escrito de alegaciones por el Presidente de la Comunidad de Propietarios del N°39 de la calle Zubiaurre de Ermua, a la que se ha reconocido la condición de interesada en el expediente reparcelatorio, en tanto el suelo común de dicha comunidad se constituye en predio dominante de una servidumbre de luces y vista que por procedencia grava la finca inicial 1 aportada a la reparcelación por la sociedad mercantil Zerukoia Ermua, S.L., y cuya extinción se declara en el proyecto, por su incompatibilidad con el planeamiento en ejecución.

Además de la cuestión estrictamente referida a la servidumbre, en el escrito de alegaciones se abordan otra serie de cuestiones, cuya contestación se formula a través del presente informe, constituyéndose en informe complementario al emitido con fecha 28 de septiembre de 2017 y ratificado por la Junta de Concertación el Asamblea celebrada el pasado 5 de octubre.

ALEGACION.- ALEGACIÓN FORMULADA POR DON ANGEL BURDELL URIARTE, E/r COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE ZUBIAURRE, 39.

Planteamiento de la alegación:

Como primer motivo.- Servidumbre de luces y vistas. No se formula impedimento a la extinción de la servidumbre de luces y vistas de la que es titular el solar constituido en suelo común del inmueble y que la reparcelación declara incompatible con el planeamiento en ejecución.

No obstante, se refiere como condición para la aceptación de dicha extinción, que se respeten las distancias a linderos y entre edificaciones recogidas en las respectivas fichas de ambos ámbitos, UE-09 Zerukoa y UE-8 Zubiaurre, que se concretan en 14,27 m, según Estudio de Detalle aprobado.

Contestación.- El cumplimiento de las distancias tanto a linderos como a edificaciones señaladas por el plan se constituye en una determinación de obligada obsevancia, cuya verificación procederá en el momento de otorgar la oportuna licencia de obra de edificación y no antes, no siendo la formulada una cuestión que competa al proyecto de reparcelación.

Propuesta de Resolución.- Sobre la base de lo anteriormente expuesto, se **ESTIMA** este primer motivo de alegación, en cuanto viene referido a la aceptación de la extinción de la servidumbre y se propone su **DESESTIMACION** en cuanto al resto.

Como segundo motivo.- Finca Inicial 1 del Proyecto. Muestra su desacuerdo con el exceso de cabida señalado en el reparcelación sobre la finca inicial 1 (finca registral 3424), principalmente en lo que se refiere al resto matriz de 142,70 m², que el proyecto señala quedarían dentro de la contigua Unidad A-08 Zubiaurre.

En este sentido, se alega que se desconoce el origen y soporte de dicha medición y se advierte que dicha porción no será reconocida en el documento reparcelatorio referido a la UE-A-08 Zubiaurre.

Contestación.- Los datos superficiales que respecto de la finca inicial 1 se incluyen en el texto equidistributivo son el resultado de la debida constatación a través de soporte catastral y topográfico, de que parte de la finca registral 3424, propiedad de Zerukoa Ermua, S.L., se extiende fuera de los límites de la Unidad A-09 Zerukoa.

La concreción de la superficie final que deba entenderse incorporada a la A-08 Zubiaurre, proveniente de la cita finca registral 3424, dependerá del levantamiento topográfico que en su caso se realice con motivo de la gestión de la referida unidad A-08, siendo los datos recogidos en el presente proyecto meramente indicativos.

No obstante, se recuerda al alegante que en la determinación de las superficies inicialmente vinculadas a los ámbitos de actuación, prevalecerá siempre la realidad física frente a la registral (artículo 103.3 Reglamento de Gestión Urbanística).

Propuesta de Resolución.- Sobre la base de lo anteriormente expuesto, se propone la de **DESESTIMACION** de presente motivo.

Como tercer motivo.- Sistema de comunicación común. Con remisión a lo ordenación prevista en el Plan General para las Areas A-08 Zubiaurre y A-09 Zerukoa, se solicita que en el desarrollo y ordenación del ámbito de la A-09 se prevea el sistema de comunicación comunes a ambos ámbitos y que se incluya dentro de la ejecución de la A-09.

Contestación.- De la lectura de la alegación, se deduce que lo que en la misma se denomina sistemas de comunicación comunes, se refieren a la escalera que comunica la calle Zubiaurre con la calle Zerukoa.

Dicha escalera se sitúa, según la ficha urbanística del Plan General, en su integridad en el interior del ámbito de la A-08 Zubiaurre y no en ambos ámbitos, por lo que su futura construcción es una carga urbanística exclusiva de dicha Área y en ningún caso de la A 09 Zerukoa por lo que no ha lugar a la pretensión de que esta última asuma dicha carga.

Propuesta de Resolución.- Sobre la base de lo anteriormente expuesto, se propone la de **DESESTIMACION** de presente motivo.

Como cuarto motivo.- Urbanización. Se solicita la coordinación de los proyectos de urbanización de ambos ámbitos, teniendo en cuenta que el acceso a los garajes de los edificios a ejecutar en cada Unidad será común para ambos.

Contestación.- Tal coordinación deberá producirse como bien indica el alegante en fase de aprobación y ejecución de los respectivos proyecto de urbanización, no siendo por tanto la que se plantea una cuestión a resolver por el proyecto de reparcelación.

Propuesta de Resolución.- Sobre la base de lo anteriormente expuesto, se propone la de **DESESTIMACION** de presente motivo.

Como quinto motivo.- Obras de Urbanización y Edificación. Se solicita que antes del inicio de las obras se garantice que su ejecución no generará ningún peligro para la estabilidad del inmueble de Zubiaurre, 39.

Contestación.- Como se han indicado la resolver el motivo anterior, dicha cuestión deberá resolverse en el momento del inicio de las obras, no siendo una cuestión que corresponda resolver en esta fase.

Ni que decir tiene que en la ejecución de la obra tanto urbanizadora como edificatoria, se adoptarán las medidas oportunas para evitar cualquier riesgo a terceros, suscribiendo cada contratista las pólizas de responsabilidad civil que en cada caso procedan.

Propuesta de Resolución.- Sobre la base de lo anteriormente expuesto, se propone la de **DESESTIMACION** de presente motivo.

Es todo cuanto tiene que informar los técnicos que suscribe, en Bilbao a veinticinco de octubre de dos mil diecisiete.



Fdo. Carlos Sistiaga García
Abogado



Fdo. Jorge Unceta Barrenechea
Arquitecto