

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA
UE-2 BIRJINOSTE DE DURANGO**

**TEXTO REFUNDIDO AJUSTADO AL ACUERDO
DE APROBACIÓN DEFINITIVA**

PROMOTOR: JUNTA DE CONCERTACIÓN

JULIO 2022

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE-2 BIRJINOSTE DE DURANGO

0.) PREVIO

Con fecha 31-12-2021 (BOB 30-12-2021) se aprobó con carácter inicial por la Asamblea de la Junta de Concertación el Proyecto de Reparcelación de la UE-2 BIRJINOSTE. Durante el trámite de información pública se presentaron dos escritos de alegaciones, siendo todas desestimadas a excepción de una reivindicación del Sr. Camales que reclama una superficie adicional de 9,44 m²; se estima que esa diferencia de 9,44 m² pudiera estar en la superficie que ocupa el muro de contención del vial, que podría ubicarse en terrenos propiedad de la familia Canales, por ello se acepta ese extremo acordándose abonarle por dicha superficie el importe de 3.001,92 €, desestimando el resto de cuestiones, lo que ha sido ratificado en la Asamblea de la Junta celebrada el 12 de julio de 2022.

La otra alegación presentada por la Sra. Fernández de Retama ha sido parcialmente estimada por el Decreto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de fecha 14 de julio de 2022, en cuanto a la reclamación de una indemnización por la eliminación de un muro de mampostería, desestimándose el resto de cuestiones planteadas en la alegación. La indemnización por dicho de mampostería se ha valorado en 6.877,69 € por el arquitecto D. Carlos Maurtua.

Por otra parte, durante la tramitación de la reparcelación se ha detectado un problema con la interpretación que se efectúa de la Disposición Transitoria Cuarta, apartado 4 de la Ley 2/2006. Una reciente Sentencia de 10 de mayo de 2021 del TSJPV (Sentencia 182/2021, Recurso 373/2021) interpreta que las previsiones del art. 80 de la Ley 2/2006 son aplicables a las modificaciones del planeamiento aprobado con anterioridad, que por desarrollar instrumento de ordenación general no adaptados a dicha Ley 2/2006 no cumplieran los estándares de vivienda protegida.

En el caso de la UE-2 BIRJINOSTE esto significa que el Plan Especial aprobado cumple, redondeando, el 25% de vivienda protegida cuando debiera cumplir el 40% con esta interpretación, lo que supone que habría un déficit de 2.130,20 m²/t de vivienda Tasada, para completar el 40%, pues ya el Plan preveía 3.800 m²/t de vivienda VPO.

Si bien no hay ningún pronunciamiento judicial en relación con el planeamiento de Birjinoste es lo cierto que esta interpretación arroja dudas razonables sobre el desarrollo de este ámbito lo que obliga a adoptar las medidas que den la máxima cobertura jurídica.

Para no paralizar el desarrollo de este ámbito hasta contar con un nuevo planeamiento general, se aplica una solución que cumple materialmente con la interpretación más restrictiva de la Disposición Transitoria Cuarta, apartado 4, en orden a blindar el desarrollo, lo que exige reconvertir 2.130,20 m²/t de vivienda libre en vivienda Tasada, con sus anejos correspondientes vinculados. Esto significa que en la parcela “PA” se destinarían las plantas bajas y primera de los derechos edificatorios sobre rasante 1 a 7 a vivienda Tasada.

Esta modificación significa que la edificabilidad urbanística del ámbito se reduce, y con ella el valor del ámbito, si bien con dicha reducción de edificabilidad urbanística no se van a ver perjudicados los propietarios particulares minoritarios, que mantienen su compensación por defecto de adjudicación aprobada inicialmente, más, las compensaciones resultantes de la estimación parcial de las alegaciones.

Quienes se ven afectados por esta reducción de valor serán por tanto los propietarios particulares que sí reciben adjudicación y el propio Ayuntamiento.

El Ayuntamiento ha aprobado con carácter definitivo el Proyecto de Reparcelación por Decreto de Alcaldía de 14-07-2022 condicionando a que se presente un nuevo documento (texto refundido) recogiendo todas estas cuestiones que se acaban de

plantear y que fueron aprobada por la Asamblea el 12-07-2022. El presente documento da cumplimiento a dicha exigencia.

1).- MEMORIA

1.1. SITUACIÓN URBANÍSTICA

Las vigentes Normas Subsidiarias de Durango recogen entre sus determinaciones el ámbito identificado como UE-2 BIRJINOSTE, como ámbito de suelo urbano con planeamiento pormenorizado recogido en el citado documento.

Las Normas Subsidiarias vigentes (2ª Revisión) resultan ser las correspondientes al Texto Refundido aprobado definitivamente el 28-1-2005 y publicadas en el BOB de 25-4-2005 (nº 77).

Se califica el ámbito como de uso residencial de densidad media con una previsión de 130 viviendas.

En los años 2007-2008 la ordenación recogida en las Normas Subsidiarias fue reajustada a través de un Estudio de Detalle que fue objeto de aprobación definitiva por el Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 28-2-2008 (BOB de 16-4-2008).

La entrada en vigor de la ley de Suelo y Urbanismo de 30-6-2006 y sobre todo el Decreto 123/2012 de 3 de julio obligó a adaptar las determinaciones urbanísticas recogidas para la citada UE-2 BIRJINOSTE a las nuevas exigencias legales, fundamentalmente en cuanto a dotaciones.

Es por ello que la Junta de Concertación ha formulado un nuevo documento de ordenación pormenorizada que respetando la filosofía de las Normas Subsidiarias vigentes, recoge una nueva ordenación respetuosa con el Decreto de Dotaciones

de 2012 y que persigue además una mejora de la calidad estética y ambiental de la UE-2.

Los objetivos de la nueva ordenación están recogidos en el PEOU redactado por los Arquitectas/os MAURTUA ARQUITECTOS Y SMITH ARQUITECTOS, y los Letrados Sres. ECHEBARRIA y DE BERISTAIN, que ha sido objeto de aprobación definitiva por acuerdo plenario de fecha 28 de abril de 2021 (BOB 4-10-2021).

El PEOU comprende una superficie de 18.554 m² con un techo edificable sobre rasante de 15.214,28 m²/t que se distribuye entre 11.024,00 m²/t de vivienda libre (91 viviendas) y 3.800 m²/t de vivienda VPO (39 viviendas). Bajo rasante la parcela de VL dispone de un techo de 7.600 m²/t destinado a garajes y usos auxiliares y la de VPO 2.270,40 m²/t con igual uso. Además se prevé un techo comercial terciario de 390 m²/t.

Dado que el ámbito dispone de ordenación pormenorizada vigente a la entrada en vigor de la Ley 2/2006 no ha sido necesario formular PAU.

Se formuló el Convenio de Concertación para la ejecución y gestión del ámbito pro parte de la propiedad mayoritaria que fue suscrito con fecha 23-5-2007, definiendo como sistema de actuación el de Concertación.

Coherentemente con ello se constituyó la preceptiva Junta de Concertación ante el Notario de Durango D. Nestor José Almarza de la Peña con fecha 19-6-2007.

La Junta de Concertación fue inscrita en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico por Orden Foral 6/2008 de 8 de Enero, por lo que la Junta tiene a partir de ese momento personalidad jurídica propia y plena capacidad para obrar en orden a sus fines.

Con fechas noviembre de 2007 y abril de 2008 se practicó por el Registro de Durango la nota marginal de afección de las fincas al proceso reparcelatorio, expidiéndose Certificado de Titularidad y Cargas.

Se llegó a aprobar inicialmente por la Junta de Concertación en Asamblea de 14-3-2008 el Proyecto de Reparcelación en desarrollo del Estudio de Detalle, sin que llegara a obtener la aprobación definitiva ni por tanto accediera al Registro de la Propiedad.

La nueva formulación de un documento de ordenación (PEOU) que difiere del Estudio de Detalle obliga a iniciar el proceso de equidistribución para adjudicar la edificabilidad asignada por el planeamiento, que se distribuye en tan solo 2 parcelas, una de Vivienda Libre y la otra de VPO, donde se materializará la cesión legal en favor del Ayuntamiento, con las compensaciones complementarias que resulten.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 163 de la Ley 2/2006 de 30 de junio corresponde a la Junta de Concertación la formulación del Proyecto de Reparcelación como instrumento de gestión para proceder a la equidistribución de beneficios y cargas.

El presente documento pretende dar cumplimiento a la citada exigencia.

1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN (REPARCELACIÓN FORZOSA) (art. 83.a) del Reglamento de Gestión y art. 48 de la Ley 2/2006)

El art. 42 de la vigente Ley del Suelo 2/2006 de 30 de junio del Parlamento Vasco señala como objeto de la reparcelación la justa distribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, incluidos los gastos de urbanización y ejecución, la regularización de las fincas, parcelas y solares, la localización de la edificabilidad física en suelo apto para servir de soporte, y la

adjudicación al Ayuntamiento de los terrenos, y en su caso derechos de cesión obligatoria.

En definitiva la finalidad del presente documento es dar cumplimiento a la exigencia contenida en el art. 135 de la Ley 2/2006, que establece como presupuesto de la ejecución urbanística, además de disponer de planeamiento pormenorizado aprobado y de Proyecto de Urbanización, la necesaria reparcelación como instrumento para efectuar la equidistribución y cesión.

1.3. DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE (art. 83.b) del R.G)

El ámbito del presente Proyecto de Reparcelación representa 18.554 m² y presenta forma de polígono irregular siendo sus linderos:

Norte: con las parcelas que dan frente al arrabal de Kurutziaga

Sur: con Santa Susana Kalea

Este: con Larrasoloeta Kalea

Oeste: con Komentu Kalea y el Monasterio de Santa Susana

En la Unidad de Ejecución existen dos Caseríos en las parcelas 9 y 10 y los restos de una construcción industrial en la parcela 2-D.

Todas estas edificaciones están declaradas fuera de ordenación y a derribar por el planeamiento que se ejecuta. Concretamente la edificación de la parcela 2-D se ha demolido ya y el resto de demoliciones se ejecutará con anterioridad a la inscripción de este Proyecto.

La edificación de la parcela 9 ha sido vivienda habitual de D^a Beatriz Unzueta Goyeneche. Habiéndose procedido a la adquisición de la parcela por parte de las mercantiles RESIDENCIAL BIRJINOSTE S.L. y BIRJINOSTE ALDE S.L., la citada ocupante ha sido indemnizada, en particular con el compromiso de

desalojar la vivienda en marzo de 2020, por lo que no existe derecho de realojo al haber sido tal derecho compensado económicamente.

Como ya hemos dicho el planeamiento aprobado (PEOU) define dos parcelas privadas destinadas a VL (4.189,80 m²) y VPO (1.135,20 m²).

El resto de la superficie se destina a Sistemas Locales de Dominio y Uso Público: “espacios libres y zonas verdes” (8.800,90 m²) y “vialidad rodada y peatonal” (4.428,10 m²).

La Unidad de Ejecución de conformidad con lo dispuesto en el art. 77.2 del Reglamento de Gestión Urbanística coincide con la UE delimitada en el PEOU aprobado.

1.3.2.- Parcelario

A efectos de propiedad el PEOU representa un total de 13 parcelas, si bien el estudio más exhaustivo de la documentación nos lleva a definir que las parcelas son 23, ya que algunas parcelas del PEOU se corresponden en realidad con varias fincas registrales (parcelas 2, 4, 6 y 7).

La propiedad mayoritaria corresponde a las mercantiles RESIDENCIAL BIRJINOSTE S.L. y BIRJINOSTE ALDE S.L., que tras adquirir conjuntamente mediante licitación pública las parcelas 1 y 7 que eran de propiedad patrimonial del Ayuntamiento de Durango, totalizan el 94%. El Ayuntamiento tras la licitación representa parcelas patrimoniales con un 1,15%, y el resto son pequeños propietarios hasta completar el 100%. No se ha computado a estos efectos de derechos aportados la parcela 13 correspondiente a la c/ Larrasoloeta de dominio y uso público, propiedad del Ayuntamiento, que se amplía.

Se recoge a continuación el detalle de los terrenos que entran en reparto de edificabilidad y los propietarios de los mismos, con indicación de finca registral

Parcela nº	Superficie m ²	Titularidad	Nº Finca Registral
1	2.472	Residencial Birjinoste S.L.(50%) Birjinoste Alde S.L (50%)	3.479
2-A	671,96	Residencial Birjinoste S.L. (5.535 m ²)	1.303
2-B	1.389,77		1.854
2-C	1.030,45		1938
2-D	1.694,02		2.153
2-E	146,08		568
2-F	146		587
2-G	215,8		1.306
2-H	240,92		25.852
3 (parte)	40	Hnos. Martínez Sarraoa	1.310
4-A	518,5	Birjinoste Alde S.L. (2.801 m ²)	1.269
4-B	2.282,5		24.223
5	245	Ayuntamiento de Durango	sin inmatricular
6-A (parte)	60	Blanca Fernández de Retana Olalde (706 m ²)	136
6-B	646		307
7	985	Residencial Birjinoste S.L.(50%) Birjinoste Alde S.L (50%)	27.421
8	1.579	Residencial Birjinoste S.L.	24.058
9	1.342	Residencial Birjinoste S.L. (50%) Birjinoste Alde S.L. (50%)	726
10	2.076	Birjinoste Alde S.L.	24.225
11 (parte)	76	Pedro M ^a Canales Gonzalez de Audicana M ^a Asunción Canales Gonzalez de Audicana M ^a Inés Ugarte Canales	683
12	177	Birjinoste Alde S.L.	24.215
13	520	Ayuntamiento de Durango (Dominio Público)	No inscrita
TOTAL	18.554		

Además de las edificaciones principales señaladas en las parcelas 2, 9 y 10, existen una serie de edificios (chabolas/pabellones agrícolas) en otras parcelas, con la circunstancia de que el conjunto de todas estas construcciones fueron objeto de valoración en el Proyecto de Reparcelación aprobado por la Junta en el año 2008 (Asamblea 14-3-2008), con un importe total de 467.200,74 €, en atención a su antigüedad y estado de conservación.

El detalle de todas estas construcciones y su valoración se refleja en el siguiente cuadro, en el que las “fincas origen”, son las correspondientes a la numeración de las parcelas aportadas según el citado Proyecto de Reparcelación 2008.

RESUMEN DE INDEMNIZACIONES POR VUELO

FINCA ORIGEN	EDIFICIO	VALOR ACTUAL
1	Txabolas 1 y 2	1.625,93 €
2	Txabolas 3	565,37 €
3	Txabolas 4	285,26 €
5	Txabolas 5	787,41 €
6	Txabolas 6	444,37 €
8	Txabola 7 y 8	1.350,06 €
9	Txabola 9	187,55 €
10	Txabola 10 y 11	1.374,56 €
13	Txabola 12	3.653,60 €
15	Larrasoloeta nº 9 Vivienda y Anejos	142.923,03 €
16	Larrasoloeta nº 16 Pabellones y Anejos	93.865,74 €
17	Larrasoloeta nº 17 Vivienda y Anejos	191.475,02 €
17	Larrasoloeta nº 17 Pabellón	6.859,12 €
18	Txabola 16 y 17	387,50 €
19 A	Txabola 13 y 14	1.000,97 €
19 B	Txabola 15	674,88 €
19 B	Pabellón Agrícola	19.740,37 €
TOTAL		467.200,74 €

La Junta de Concertación acordó mantener el criterio de valoración de las construcciones recogido en el Proyecto de Reparcelación aprobado por la Junta en 2008, lo que se materializa en el presente epígrafe para su toma de consideración en la cuenta de liquidación provisional.

De acuerdo con el actual parcelario, actualizando la titularidad de los terrenos con las adquisiciones realizadas por RESIDENCIAL BIRJINOSTE S.L. y BIRJINOSTE ALDE S.L. fundamentalmente, la distribución de las indemnizaciones por este concepto de vuelo por propietarios es la siguiente:

RESUMEN INDEMNIZACIONES DE VUELO POR PROPIETARIO

PROPIETARIO	PARCELA ACTUAL	IMPORTE VUELO €	Σ INDEMNIZACIÓN PROPIETARIO
Ayuntamiento Durango	5	444,37	444,37
R.Birjinoste/Birjinoste Alde*	1	1.625,93	22.041,18
	7	19.740,37	
		674,88	
Residencial Birjinoste S.L.	2-A	565,37	100.460,24
	2-B	1.374,56	
	2-C	3.653,60	
	2-D	93.865,74	
	8	1.000,97	
Hnos. Martínez Sarraoa	3	285,26	285,26
Birjinoste Alde S.L.	4	787,41	144.285,49
		187,55	
		387,50	
	10	142.923,03	
Residencial Birjinoste S.L.	9	191.475,02	198.334,14
Birjinoste Alde S.L.		6.859,12	
Blanca Fdez. de Retana Olalde	6	1.350,06	1.350,06
TOTAL		467.200,74	467.200,74 €

*Adquiridas al Ayuntamiento de Durango por licitación pública

A estas indemnizaciones debe sumarse ahora la de 3.001,92 € a la familia Canales por los 9,44 m² que ocupa el muro de contención del vial existente y 6.877,69 € a favor de de D^a Blanca Fernández de Retana por el muro de mampostería que debe ser derribado. Estas indemnizaciones son asumidas solo por los propietarios del ámbito con cargas de urbanización.

1.4. INICIACIÓN DEL EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN

Con fecha 28 de abril de 2021 (BOB 4-10-2021). el Ayuntamiento Pleno procedió a otorgar la aprobación definitiva al Plan Especial que ordena de forma pormenorizada del ámbito UE-2 BIRJINOSTE. El citado PEOU contiene la delimitación, a efectos de gestión, de una Unidad de Actuación Integrada UE-2 con una superficie de 18.554 m².

El Convenio de Concertación fue expuesto al público y suscrito el 23-5-2007, recogiendo como sistema de actuación el de Concertación..

Con fecha 19-6-2007 se constituyó ante el Notario de Durango, D. Nestor José Almarza la Junta de Concertación con incorporación de todos los propietarios. La constitución de la Junta se publicó en el B.O.B y fue inscrita en el Registro correspondiente por Orden Foral 6/2008 de 8 de Enero.

Corresponde a la Junta de Concertación, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 163.3.a) de la Ley 2/2006 la formulación del nuevo Proyecto de Reparcelación para llevar a cabo la equidistribución de beneficios y cargas y las cesiones obligatorias en favor del Ayuntamiento.

1.5. CRITERIOS UTILIZADOS PARA CUANTIFICAR Y DEFINIR LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS (art. 83.c) del Reglamento de Gestión Urbanística)

A los efectos de lo dispuesto en el art.76 del Reglamento de Gestión Urbanística, tienen la condición de afectados:

- a) Los propietarios de los terrenos incluidos en la delimitación de la Unidad de Ejecución.
- b) Los titulares de derechos reales sobre los anteriores terrenos y construcciones.

- c) Los titulares de derechos arrendaticios sobre bienes incluidos en la Unidad de Ejecución.
- d) La administración actuante como titular del 15% de aprovechamiento libre de cargas de urbanización de cesión obligatoria y gratuita

La cuantificación de los diferentes derechos de los afectados anteriormente reseñados se efectúa siguiendo los criterios que a continuación se exponen:

a) En relación con los propietarios de terrenos.-

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 86 del Reglamento de Gestión Urbanística, el art. 40 de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana 7/2015 y el art. 44.2 de la Ley del Suelo del Parlamento Vasco 2/2006, el derecho de los propietarios ha sido definido en función y de forma proporcional a la superficie de las parcelas respectivas aportadas a la Reparcelación, por tener todas ellas el mismo valor urbanístico (condiciones de urbanización, circunstancias intrínsecas, etc..).

Cuadro de derechos aportados

PROPIETARIOS	SUPERFICIE APORTADA A REPARTO m²	CUOTA INICIAL %	CUOTA Adjudicable %
Ayuntamiento de DURANGO	245	1,358	1,15
R. BIRJINOSTE S.L.	7.114	39,448	33,53
Hnos. Martínez Sarraoa	40	0,222	0,19
BIRJINOSTE ALDE S.L.	5.054	28,025	23,82
Blanca FDEZ. DE RETANA OLALDE	706	3,915	3,33
R. BIRJINOSTE/BIRJINOSTE ALDE S.L.*	4.799	26,611	22,62
Hermanos y Herederos CANALES GONZALEZ DE AUDICANA D ^a MARIA INES UGARTE CANALES	76	0,421	0,36
Ayuntamiento de DURANGO cesión 15%			15
TOTAL	18.034	100	100

*Las parcelas 1 y 7 han sido adquiridas al Ayuntamiento de Durango por licitación pública

Conforme luego se verá el derecho de cesión del 15% en favor del Ayuntamiento no le permite completar la cesión de la parcela “B” destinada a VPO, la parcela se le adjudica completando la adjudicación con derechos edificatorios provenientes de la parcela patrimonial aportada por el Ayuntamiento.

El resto de derechos aportados por el Ayuntamiento (parcela 1) no alcanzan a una cuota de adjudicación relevante (1,15%), por lo que son objeto de compensación económica.

Lo mismo sucede con el resto de propietarios minoritarios que totalizan el 3,88% y no justifican una adjudicación de parcela, evitándose así proindivisos poco operativos.

Por tanto, salvo la parcela “B” destinada a VPO que se adjudica al Ayuntamiento por la obligación legal del 15% libre de cargas de urbanización (con un pequeño exceso de adjudicación que se completa con la edificabilidad patrimonial del Ayuntamiento -parcela aportada 1)), la otra parcela lucrativa parcela “A” destinada a Vivienda Libre, se adjudica a RESIDENCIAL BIRJINOSTE S.L. y BIRJINOSTE ALDE S.L. en proindiviso creando un complejo inmobiliario.

b) En relación con los titulares de derechos reales.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 85.2 del Reglamento de Gestión Urbanística y art. 46 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, tan solo en el supuesto de que no sea posible subrogar los derechos reales en las nuevas fincas de reemplazo se debe proceder a valorar los derechos reales, debiendo en este caso declararse su extinción, la cual se producirá en virtud del acuerdo de reparcelación. Señala la Ley a este respecto que los titulares de estos derechos o cargas podrán obtener su transformación en un derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre la nueva finca adjudicada, en la cuantía en que fuera valorada la carga.

CARGAS: Las parcelas aportadas no están gravadas con hipotecas según resulta de los datos registrales.

SERVIDUMBRES: Las parcelas aportadas 2-G, 2-H y 3 están afectadas por servidumbres que resultan incompatibles con el plan que se ejecuta, por lo que se extinguen. Dado que resulta irrelevante su contenido económico, se extinguen sin indemnización. En el caso de aportación parcial de fincas

(Parcela 3), la extinción se refiere a la porción aportada, subsistiendo en la finca matriz.

Las parcelas aportadas 4-B, 10 y 11 están afectas a expediente de concurso voluntario de la mercantil Cimentaciones y Proyectos SAFRA S.L., si bien dicha afección ha caducado por el transcurso del tiempo.

c) En relación con los titulares de derechos arrendaticios.-

No hay contratos de arrendamiento

d) En relación con la Administración Actuante.-

El PEOU del ámbito UE-2 BIRJINOSTE contempla los siguientes espacios públicos:

- 8.800,90 m² destinados a espacios libres y zonas verdes (parcela resultante “C”).
- 4.428,10 m² de vialidad rodada y peatonal (parcela resultante “D”)
- TOTAL: 13.229 m² destinados a espacios públicos.

Con estas cesiones se cumple conforme establece el PEOU con el estándar de dotaciones.

En cuanto al 15% tal y como se establece en el epígrafe siguiente, si bien con la cesión del 15% de la edificabilidad urbanística libre de cargas de urbanización **no** permite la adjudicación en pleno dominio al Ayuntamiento de Durango de una parcela completa, se procede a adjudicarle la parcela “B” destinada a VPO por este título, si bien completando con derechos edificatorios provenientes de la parcela patrimonial del Ayuntamiento (parcela aportada nº 1)

1.6.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES (art. 83.d) del Reglamento de Gestión Urbanística)

1.6.1.- Criterios empleados

Dado que la cesión del 15% de la edificabilidad urbanística libre de cargas de urbanización permite la adjudicación de la parcela de vivienda protegida en pleno dominio al Ayuntamiento de Durango con un pequeño exceso de adjudicación que se completa con derechos edificatorios patrimoniales del Ayuntamiento, se ha procedido a adjudicarle la parcela “B” destinada a VPO, que alberga también los 390 m² de local comercial.

No existiendo más que otra parcela lucrativa, la parcela “A”, ésta se adjudica a la propiedad mayoritaria, mercantiles RESIDENCIAL BIRJINOSTE S.L. y BIRJINOSTE ALDE S.L. en proindiviso. Obviamente ello conlleva un exceso de adjudicación que deben compensar a los propietarios minoritarios y al Ayuntamiento por parcela patrimonial.

Homogeneización de la edificabilidad

Conforme al art. 21 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, las valoraciones se entienden referidas cuando se traten de operaciones de reparto de beneficios y cargas, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del Proyecto de Reparcelación.

Por ello a efectos de homogeneización son de aplicación los criterios de valoración del art. 37 del RDLg 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, que nos remite a la determinación del “valor residual”, de acuerdo con la edificabilidad media del ámbito, por aplicación del “método residual estático”, regulado en el Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, con deducción de las cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

Para calcular la edificabilidad media ponderada debemos proceder a la homogeneización de los diferentes usos. Para ello debemos partir del valor medio en venta de cada producto inmobiliario construido y calcular el valor básico de repercusión por deducción de los gastos necesarios para su producción. Los valores en venta se han ajustado teniendo en cuenta la situación actual del mercado.

La fórmula aplicable es, de acuerdo con el art. 22.2 del Real Decreto 1492/2011

$$VRS = V_v / K - V_c$$

Siendo:

VRS: valor residual del suelo

V_v: valor en venta del metro cuadrado de edificación de uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K: coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluido los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente K, tiene con carácter general un valor de 1,40 pero puede ajustarse en función del producto hasta 1,20..

V_c: Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultando de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales, por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios.

Cálculo del coeficiente de vivienda libre

Partimos de un valor medio en venta del m² construido de vivienda de 2598 € (equivalente a 3.377 € m² útil) y un coste de construcción incluido el 19% de gastos generales y beneficio industrial y otros gastos necesarios para la construcción de 1.130,50 €.

De esta forma, aplicando los valores en la fórmula resulta:

$$\text{VRS} = 2598/1,40 - 1.130, = 725,21$$

Por tanto $K=1= 725,21$

Cálculo del coeficiente de VPO

En cuanto a la determinación del valor de repercusión del uso de la VPO, se ha aplicado la citada Orden del Gobierno Vasco de 3 de noviembre de 2010 (B.O.P.V de 18 de noviembre de 2010) que establece el “precio base” en 1629,31 €/m² útil. Conforme a dicha Orden los precios máximos de viviendas de protección oficial se determinan del siguiente modo:

Los primeros 45 m² útiles: precio base x 1,15

Desde 45 hasta 60 m² útiles: precio base x 1,10

Desde 60 hasta 75 m² útiles: precio base x 1

Desde 75,01 hasta 90 m² útiles: precio base x 0,8

Superficie media construida: 97,43 m²(t) (3.800 m²/t /39 viv.)

Útil: 75 m²(t) (97,43 m²(t) / 1,3) - ratio de conversión de la normativa catastral -

45,00 m²(t) x 1629,31 € x 1,15 = 84.316,79 €

15,00 m²(t) x 1629,31 € x 1,10 = 26.883,60 €

15 m²(t) x 1629,31 € x 1,00 = 24.439,65 €

TOTAL precio máximo de la vivienda = 135.640,04 €

Lo que supone que el metro cuadrado construido tiene un precio promedio de 1.392,18 € (135.640,04/97,43).

Aplicando la fórmula del Real Decreto 1492/2011 con el precio de venta obtenido y un coste de construcción por todos los conceptos de 816 € con un coeficiente de mercado de 1,30 resulta el siguiente VRS:

$$\text{VRS} = 1.392,18/1,30 - 816 = 254,90 \text{ €}$$

Por tanto $K=0,35 = (254,90/725,21)$

Cálculo del coeficiente de Vivienda Tasada

En cuanto a la determinación del valor de repercusión del uso de la vivienda tasada, se ha aplicado la citada Orden del Gobierno Vasco de 3 de noviembre de 2010 (B.O.P.V de 18 de noviembre de 2010) que establece el “precio base” en 2.715,49 €/m² útil. Conforme a dicha Orden los precios máximos de viviendas tasadas autonómica se determinan del siguiente modo:

Los primeros 45 m² útiles: precio base x 1,15

Desde 45 hasta 60 m² útiles: precio base x 1,10

Desde 60 hasta 75 m² útiles: precio base x 1

Desde 75,01 hasta 90 m² útiles: precio base x 0,8

Superficie media construida: 96,83 m²(t) (2.130,20 m²/t /22 viv.)

Útil: 74,48 m²(t) (96,83 m²(t) / 1,3) - ratio de conversión de la normativa catastral

45,00 m²(t) x 2715,49 € x 1,15 = 140.526,61 €

15,00 m²(t) x 2715,49 € x 1,10 = 41.139,67 €

15 m²(t) x 2715,49 € x 1,00 = 39.320,30 €

TOTAL precio máximo de la vivienda = 220.986,58 €

Lo que supone que el metro cuadrado construido tiene un precio promedio de 2282,28 € (220.986,58/96,83).

Aplicando la fórmula del Real Decreto 1492/2011 con el precio de venta obtenido y un coste de construcción por todos los conceptos de 1130 € con un coeficiente de mercado de 1,38 resulta el siguiente VRS:

VRS = 2.282,28/1,38 – 1130= 523,83 €

Por tanto K=0,72= (523,83/725,21)

Cálculo del coeficiente de local comercial

Partimos de un valor en venta de 2.000 m² y un coste de construcción de 380 €/m², con un coeficiente de mercado de 1,40.

Aplicando la fórmula del Real Decreto 1492/2011 resulta el siguiente VRS.

$$\text{VRS} = 2000 / 1,40 - 380 = 1.048,57 \text{ €/m}^2$$

Por tanto el coeficiente de ponderación resulta $K = 1,44$ ($1048,57 / 725,21$)

Cálculo de los coeficientes de anejos a viviendas

Cálculo del coeficiente del anejo de vivienda libre y tasada

Partimos de un valor medio en venta del m² construido de garaje de 700 €/m² (21.000 €/plaza) y un coste de construcción incluido el 19% de gastos generales y beneficio industrial y otros gastos necesarios para la construcción de 380 €. De esta forma, aplicando los valores en la fórmula resulta:

$$\text{VRS} = 700 / 1,35 - 380$$

$$\text{VRS} = 112,6$$

$$K = 0,15 \text{ (} 112,6 / 725,21 \text{)}$$

Cálculo del coeficiente del anejo de VPO

El precio máximo en venta del anejo vinculado a VPO es: 1629,31 €/m² útil x 0,4 = 651,72 m² útil, equivalente a 586,5 €/m² construido (coeficiente 0,9).

Aplicamos un coeficiente de mercado de 1,35 y un coste de construcción de 380 €, con lo que el VRS será.

$$\text{VRS} = 586,5 / 1,35 - 380 = 54,5 \text{ €/m}^2/\text{t.}$$

$$K = 0,07 \text{ (} 54,5 / 725,21 \text{)}$$

Coeficientes de ponderación

USO	VRS	coeficiente
Vivienda libre	725,21	1
Vivienda VPO	254,90	0,35
Vivienda tasada	523,83	0,72
Garaje libre/tasada	112,60	0,15
Garaje VPO	54,5	0,07
Comercial	1.048,57	1,44

• Cuadro de homogeneización

PARCELA	SUPERFICIE m ²	Nº VIV.	m ² /t VIVIENDAS	TIPOLOGÍA	COEF. USO	m ² /t GARAJE	TIPOLOGÍA	COF. USO	m ² /t COMERCIAL	COF. USO	TOTAL M ² /T HOMOGENEIZADO m ² /t(H)
P.A	4.189,80	91	8893,80	LIBRE	1	6.967,63	LIBRE	0,15			11.568
			2130,20	TASADA	0,72	632,37					
P.B	1.135,20	39	3.800	VPO	0,35	2.270,40	VPO	0,07	390	1,44	2050,53
											13.618

1.6.2.- Criterios de valoración de los defectos y excesos de adjudicación

Establece le art. 44.6 de la Ley del Suelo y Urbanismo 2/2006 que 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.

En el presente caso existen unos propietarios minoritarios con cuotas muy reducidas que no justifican una adjudicación en especie teniendo en cuenta que una vez adjudicada la parcela de VPO al Ayuntamiento (Parcela “B”) en cumplimiento de la exigencia legal, tan solo queda otra parcela lucrativa susceptible de reparto (Parcela “A”).

Teniendo en cuenta que las dos mercantiles RESIDENCIAL BIRJINOSTE S.L. y BIRJINOSTE ALDE S.L. suman un 79,97% de derechos adjudicables, se adjudica a estas mercantiles en exclusiva la parcela resultante “A”, al objeto de evitar una situación de proindivisión que sin duda afectaría gravemente a las condiciones de gestión, con el consiguiente bloqueo de la ejecución del Plan. Hay que tener en cuenta que hasta el presente, salvo unas derramas iniciales, el resto de gastos ha sido soportado por las empresas promotoras, no por los propietarios minoritarios, criterio que ha mantenido la Junta para evitar agobios económicos a los propietarios no profesionales.

Conforme ya hemos señalado, al Ayuntamiento, por disposición legal, le corresponde la cesión del 15% de la edificabilidad urbanística ponderada, libre de cargas de urbanización preferentemente en parcela destinada a Vivienda Protegida.

La total edificabilidad urbanística ponderada (Homogeneizada) en la UE BIRJINOSTE representa 13.618 m²/t(H), por lo que esta cesión del 15% sería:

$13.618 \text{ m}^2/\text{t(H)} \times 0,15 = 2042,70 \text{ m}^2/\text{t(H)}$ le falta para completar la parcela de P.B de VPO ($7,30 \text{ m}^2/\text{t(H)}$ URBANIZADOS) que se completarán con la edificabilidad que le corresponde al Ayuntamiento como propietario de la parcela aportada 1 SIN URBANIZAR.

-Valor de $\text{m}^2/\text{t(H)}$ urbanizado para completar la parcela: $7,30 \text{ m}^2/\text{t(H)}$ urbanizados $\times 725,21 \text{ €/ m}^2/\text{t(H)} = 5.294,03 \text{ €}$

- $\text{M}^2/\text{t(H)}$ correspondientes a la edificabilidad derivada de la propiedad de la parcela 1 (sin urbanizar): $5.294,03 \text{ €}$ valor del techo homogeneizado que falta para completar la parcela resultante B / $474,93 \text{ €/ m}^2/\text{t(H)}$ sin urbanizar = $11,15 \text{ m}^2/\text{t(H)}$

Por otra parte el art. 40 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana establece que en el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes de una actuación de urbanización por causa de la insuficiencia de su aportación, el suelo se tasaré por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo.

Para el cálculo de esa compensación debemos restar al valor del $\text{m}^2/\text{t(h)}$ urbanizado ($725,21 \text{ €}$), las cargas de urbanización. Para ello dividimos las cargas totales de la unidad de ejecución ($2.799.996,74 \text{ €}$) entre los metros cuadrados de aprovechamiento homogeneizado que entran en el reparto con cargas de urbanización (tal y como se ha indicado en el “Previo” de este documento a estos efectos se va a tener en cuenta todala edificabilidad de la parcela “A” como libre sin tener en cuenta la inclusión de la vivienda tasada, ni tampoco se va a tener en cuenta el incremento en las cargas de $3.001,92 \text{ €}$ reconocido como compensación a la familia Canales) por tanto, $12.082,35 \text{ m}^2/\text{t(h)}$ (se ha descontado la cesión del 15% al Ayuntamiento) y obtenemos el importe de cargas de urbanización por $\text{m}^2/\text{t(h)}$ urbanizado, $2.799.996,74 \text{ €}/12.082,35 \text{ m}^2/\text{t(h)} = 231,74 \text{ €/m}^2/\text{t(h)}$.

A este importe hay que aplicarle la Tasa libre de riesgo. El Real Decreto 1492/2011 establece para los edificios de uso residencial para viviendas de primera residencia una prima de riesgo del 8%.

$$231,74 \text{ €/m}^2/\text{t(h)} \Delta 8 \% = 250,28 \text{ €/m}^2/\text{t(h)}.$$

Restando al precio del suelo urbanizado de cada $\text{m}^2/\text{t(h)}$, el importe de cargas de urbanización por $\text{m}^2/\text{t(h)}$ obtenemos el valor de cada unidad de aprovechamiento adjudicable, $(725,21 \text{ €/m}^2/\text{t(h)} - 250,28 \text{ €/m}^2/\text{t(h)})$, **474,93 € es el valor económico de cada metro cuadrado de techo homogeneizado sin urbanizar con que se compensará los déficit de adjudicación.**

1.7.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN (art. 83.e) del Reglamento de Gestión Urbanística)

1.7.1.- Adjudicación de parcelas

Como el fin de la Reparcelación es el proceder a la distribución equitativa de los aprovechamientos y cargas derivadas del planeamiento, como complemento de la valoración de las superficies a adjudicar, corresponde ahora determinar qué criterio se tiene en cuenta a la hora de efectuar la adjudicación.

En el caso presente teniendo en cuenta que la ordenación define dos únicas parcelas con edificabilidad urbanística (parcelas “A” y “B”) el criterio es que el Ayuntamiento, en base a la obligación legal de la cesión del 15%, debe acceder preferentemente a la parcela con programa de vivienda protegida, parcela “B”, con esa adjudicación tiene un déficit de $7,30 \text{ m}^2$ de techo urbanizados, que se completarán con $11,15 \text{ m}^2$ de techo homogenizado sin urbanizar correspondientes a la parcela patrimonial del Ayuntamiento, según la siguiente operación:

$$\begin{aligned} &\text{Valor de } \text{m}^2/\text{t(H)} \text{ urbanizado para completar la parcela: } 7,30 \text{ m}^2/\text{t(H)} \text{ urbanizados} \\ &\times 725,21 \text{ €/m}^2/\text{t(H)} = 5.294,03 \text{ €} \end{aligned}$$

-M²/t(H) correspondientes a la edificabilidad derivada de la propiedad de la parcela 1 (sin urbanizar): 5.294,03 € valor del techo homogeneizado que falta para completar la parcela resultante B / 474,93 €/ m²/t(H) sin urbanizar = 11,15 m²/t(H)

Con la finalidad de hacer operativa la gestión del ámbito, se adjudica en su totalidad esta parcela “A” (vivienda libre) a los propietarios mayoritarios, RESIDENCIAL BIRJINOSTE S.L. y BIRJINOSTE ALDE S.L., en un porcentaje de 54,85% y 45,15% respectivamente, lo que conlleva un exceso que deben compensar, exceso que se adjudica al 50% entre ellos.

Obviamente, el resto de propietarios minoritarios (Ayuntamiento por sus derechos patrimoniales y demás particulares), no reciben adjudicación sino compensación económica de sus derechos a cargo de RESIDENCIAL BIRJINOSTE S.L. y BIRJINOSTE ALDE S.L, quienes también deberán asumir la compensación por importe de 3001,92 € acordada por la Asamblea de la Junta de Concertación a favor de la familia Canales.

De acuerdo con el criterio de homogeneización del aprovechamiento resulta el siguiente cuadro de derechos de adjudicación en proporción de los derechos aportados.

CUADRO DE DERECHOS ADJUDICABLES

Propietario	Superficie aportada m ²	Cuota inicial %	Cuota adjudicable %	Edificabilidad Adjudicable sin tasada m ² /t(H)	Edificabilidad Adjudicable con tasada m ² /t(H)
AYTO. DE DURANGO (patrimonial)	245	1,358	1,15	163,47	156,61
RESIDENCIAL BIRJINOSTE S.L.	7.114	39,448	33,53	4.766,13	4566,12
HNOS. MARTINEZ SARRAOA	40	0,222	0,19	27,01	25,87
BIRJINOSTE ALDE S.L.	5.054	28,025	23,82	3.385,9	3243,81
BLANCA FDEZ. DE RETANA OLALDE	706	3,915	3,33	473,34	453,48
R. BIRJINOSTE/BIRJINOSTE ALDE	4.799	26,611	22,62	3.215,33	3080,39
HNOS. y HDOS. CANALES GONZALEZ AUDICANA	76	0,421	0,36	51,17	
D ^a MARIA INES UGARTE CANALES					49,02
15% CESIÓN AYUNTAMIENTO	-----	----	15	2.132,18	2042,7
TOTAL	18.034(*)	100	100	14.214,53	13618

(*)NOTA: No se incluyen los 520 m² de la parcela 13, dominio público (calle)

1.7.2.- CUADRO DE ADJUDICACIÓN POR PARCELAS

Parcela Resultante	Superficie m²	m²/t Homogeneizado	Uso	Adjudicatario (*)	%
P."A"	4.189,80	11.568	Vivienda Libre y tasada Garajes bajo rasante	RESIDENCIAL BIRJINOSTE S.L.	54,85
				BIRJINOSTE ALDE S.L.	45,15
P."B"	1.135,20	2050,53	Vivienda VPO Comercial Garajes bajo rasante	AYUNTAMIENTO DURANGO	100
P."C"	8.800,90	----	-----	AYUNTAMIENTO DURANGO	100
P."D"	4.428,10	----	-----	AYUNTAMIENTO DURANGO	100
TOTAL	18.554	13.618			

1.7.3.- Parcela mínima

Las parcelas resultantes A y B son mínimas e indivisible cada una de ellas sin perjuicio de que se puedan edificar por fases (portales)..

1.7.4.- Cuadro de adjudicación por propietarios

Propietario	parcelas adjudicadas	Porcentaje %
AYUNTAMIENTO	P."B"	100
	P."C"	100
	P."D"	100
RESIDENCIAL BIRJINOSTE S.L.	P."A"	54,85
BIRJINOSTE ALDE S.L.		45,15

1.7.5.- CUADRO DE DEFECTOS DE ADJUDICACIÓN QUE DEBEN SER COMPENSADOS A LOS PARTICULARES
MINORITARIOS

Adjudicatario	Edificabilidad adjudicable sin tasada m ² /t(H)	Edificabilidad adjudicada m ² /t(H)	Defecto de adjudicación m ² /t(H)
HNOS. MARTINEZ SARRAOA	27,01		27,01
BLANCA FDEZ. DE RETANA OLALDE	473,34		473,34
HNOS. y HDOS. CANALES GONZALEZ AUDICANA D ^a MARIA INES UGARTE CANALES	51,17		51,17
	551,52	551,52	551,52

Al Ayuntamiento se le considera la edificabilidad homogenizada con vivienda tasada y se le debe restar la edificabilidad sin urbanizar que completa la edificabilidad urbanizada de la parcela “B”.

Derechos por la parcela aportada 1:

Cuota adjudicable 1,15%

13.618 m²/t(H) x 1,15% = 156,61 m²/t(H)

Compensación por déficit tras restar los 11,15 m²/t(H) necesarios para completar la parcela B = **145,46 m²/t(H)**

Por tanto el Déficit total que deben compensar los propietarios mayoritarios que se adjudicar la parcela “A” es de **696,98 m²/t(H) sin urbanizar.**

1.7.6.- Cuadro de compensaciones económicas a los minoritarios por defectos e indemnizaciones

Propietario	Defecto De adjudicación M²/t(H)	Compensación € defecto M²/t(H) sin urbanizar: 474,93 €	Indemnización Vuelo €	Otras compen- saciones€	TOTAL €
AYTO. DURANGO	145,46	60.083,32	444,37		60.527,69
HNOS. MARTINEZ SARRAOA	27,01	12827,86	285,26		13113,12
BLANCA FDEZ. DE RETANA OLALDE	473,34	224803,37	1.350,06	6.877,69	233.031,12
HNOS. y HEDEREDEROS CANALES GONZALEZ AUDICANA MARIA INES UGARTE CANALES	51,17	24302,17		3001,92	27304,09
TOTAL	696,98	322.016,72	2079,69	9.879,61	327.098,33

(*)NOTA: La compensación económica por el exceso la deben abonar al 50% Residencial Birjinoste S.L. y Birjinoste Alde S.L., pues son quienes adquieren el exceso. El resto de cargas se abona según cuota de adjudicación.

1.8.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE EDIFICIO Y ELEMENTOS QUE DEBEN DERRIBARSE (art. 83.g) del Reglamento de Gestión Urbanística)

La Junta de Concertación acordó ratificar el criterio de valoración de las construcciones recogido en el Proyecto de Reparcelación aprobado en 2008, según detalle que ya se ha reflejado en el epígrafe 1.2.3 de esta Memoria, lo que totaliza un importe de 467.200,74 €, que se reflejan como coste en la cuenta de liquidación provisional.

En virtud de la alegaciones realizadas al Proyecto de Reparcelación y estimadas, se acuerda indemnizar a D^a Blanca Fernández de Retana por el muro de mampostería que se le derriba el importe de 6.877,69 €.

Por otra parte y como resultando de entender que el muro de cierre del vial está construido en suelo de la Familia Canales, se compensa esa superficie por el importe de 3.001,29 €.

1.9.- CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN DE LAS CARGAS Y GASTOS

1.9.1.- Resumen de gastos de urbanización, indemnización y otros gastos

El presupuesto de ejecución por contrata para las obras de urbanización del ámbito asciende a 1.953.253 (sin IVA), siendo esta la partida más importante.

Los conceptos que son cargas de urbanización e integran la cuenta de liquidación provisional, incluida las obras de urbanización, son los siguientes incluyendo las partidas por vuelo de edificios a derribar.

PRESUPUESTO URBANIZACIÓN (e.c.)	1.953.253	€
PEOU y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS (E.I.A, Estudio Acústico, etc...)	44.850,00	€
DERRIBO RUINA INDUSTRIAL	52.904,00	€
PROYECTO DERRIBO RUINA INDUSTRIAL	2.900,00	€
DIRECCIÓN DERRIBO RUINA INDUSTRIAL y SEGURIDAD	2.330,00	€
INDEMNIZACIÓN POR VUELO	467.200,74	€
ESTIMACIÓN DERRIBO EDIFICIOS RESIDENCIALES	40.000,00	€
REDACCIÓN P. URBANIZACIÓN y DIRECCIÓN OBRAS	50.750,00	€
REDACCIÓN PROYECTO REPARCELACIÓN y SECRETARÍA JUNTA	33.309,00	€
REGISTRO, ANUNCIOS, OTROS GASTOS	50.000	€
D ^a BEATRIZ UNZUETA (Compensación derecho Realajo)	102.500	
SUBTOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN	2.799.996,74	€
COMPENSACIÓN FAMILIA CANALES	3.001,92	€
IDEMNIZACIÓN BLACA FDEZ DE RETANA	6.877,69	€
TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN	2.809.876,35	€

El subtotal se tiene en cuenta para el cálculo de la compensación de los propietarios minoritarios por sus defectos de adjudicación. El total será abonado por RESIDENCIAL BIRJINOSTE y BIRJINOSTE ALDE S.L en virtud de su cuota de adjudicación en cargas.

Este importe de **2.809.876,35 €** integra la cuenta de liquidación provisional, de conformidad con lo dispuesto en el art. 44 de la Ley 2/2006. La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 45 de la Ley 2/2006, la afección real de las parcelas lucrativas al pago de los gastos que resulten, y que aquí se evalúan de forma provisional a resultados de la cuenta de liquidación definitiva.

1.9.2.- Cuadro de cargas de urbanización por parcelas resultantes

Parcela	Adjudicatario	m ² /t(H)	Cuota %	Cargas Urbanización €	Cuota en cargas %
P."A"	RESIDENCIAL BIRJINOSTE S.L. (55,85%) BIRJINOSTE ALDE S.L. (45,15%)	11.568	100	2.809.876,35	100
P"."B	AYUNTAMIENTO DE DURANGO	2.050,53	100	0	---
TOTAL		13.618		2.809.876,35	100

1.9.3.- Obligaciones de pago por propietarios con cargas de urbanización

	RESIDENCIAL BIRJINOSTE 54,85%	BIRJINOSTE ALDE 45,15%	TOTAL
CARGAS URBANIZACIÓN DESCONTADO INDEMNIZACIONES POR VUELO	1.284.957,57	1.057.718,04	2.342.675,61
INDEMNIZACIONES POR VUELO MINORITARIOS	1140,71	938,98	2079,69
INDEMNIZACIONES A FAVOR DE LOS MAYORITARIOS	-210.647,90	-254.473,15	465.121,05
IMPORTE A COBRAR MAYORITARIOS CONFORME CUOTA EN CARGAS	-95.107,53	-139.578,52	
IMPORTE A PAGAR MAYORITARIOS TRAS COMPENSACIÓN DEUDAS	44.470,99		
IMPORTE A COBRAR MAYORITARIOS TRAS COMPENSACIÓN DEUDAS		-44.470,99	
TOTAL CARGAS			2.809.876,35
TOTAL ABONAR MAYORITARIOS	1.330.569,27	1.014.186,03	2.344.755,3*

- *2.342675,61 €+ 2.079,69
- ** Los excesos de adjudicación 322.016,72 € se abonan entre los mayoritarios al 50% (161.008,36 €)

**2).- RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS.
NATURALEZA Y CUANTÍA DE SU DERECHO**

2.1.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS

PARCELAS 5, y 13 (Dominio Público)

TITULAR: AYUNTAMIENTO DE DURANGO

DIRECCIÓN: Barrenkalea Kalea, 17 (48200 DURANGO)

PARCELAS 2A, 2B, 2C, 2D, 2E, 2F, 2G, 2H, 8 y 50% (1,7 y 9)

TITULAR: RESIDENCIAL BIRJINOSTE S.L.

DIRECCIÓN: c/ Autonomía, 2 (48291 ATXONDO)

PARCELA 3 (Parcial)

TITULARES: D. JOSÉ LUIS MARTÍNEZ SARRAOA

D^a MARIA PILAR MARTÍNEZ SARRAOA

D^a ROSARIO MARTÍNEZ SARRAOA

DIRECCIÓN: c/ Kurutziaga, nº 30 (48200 DURANGO)

PARCELAS 4A, 4B, 10, 12 y 50% (1,7y 9)

TITULAR: BIRJINOSTE ALDE S.L.

DIRECCIÓN: Plaza José M^a Sert, nº 10 bajo (20018 DONOSTIA)

PARCELA 6^a (parcial), 6B

TITULAR: BLANCA FERNANDEZ DE RETANA OLALDE

DIRECCIÓN: c/ Ibáñez de Bilbao, 17-4º D (48009 BILBAO)

PARCELA 11 (parcial)

TITULAR: PEDRO M^a CANALES GONZALEZ DE
M^a ASUNCIÓN CANALES GONZALEZ DE ANDICANA
M^a INÉS UGARTE CANALES

DIRECCIÓN: Durangoko Plateruen Plaza, 12.3º B (48200 DURANGO)

Donostia-San Sebastián, julio 2022



José M^a Abad Urruzola
Letrado

Equipo redactor:



Ana Goñi Agudo
Letrada

Por la propiedad
Junta de Concertación

ANEXO 1
PARCELAS APORTADAS

PARCELA N° 1

TITULAR: 50%RESIDENCIAL BIRJINOSTE S.L (CIF B75182063)
50% BIRJINOSTE ALDE S.L (CIF B75165787)

DESCRIPCIÓN REGISTRAL: Urbana. Finca con frente a la calle Conventos, en Durango. Mide una superficie de DOS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE METROS Y SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS. Linda: Por Norte, con paso a lugares comunes que le separan de la finca de los herederos de Elejoste; por Sur, con casa vicarial y Convento de Santa Susana; por Este, propiedad de los herederos de los señores Elejoste y Mancisidor; y por Oeste, con la calle Conventos.

TÍTULO: Por compra en Escritura autorizada por el Notario de Durango Durango D. Alvaor Rodriguez Santos el 10 de marzo de 2022.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Tomo 1099, Libro 222, Folio 141, Finca 3479, Inscripción 8.

SERVIDUMBRES:

No tiene

CARGAS:

No tiene

SUPERFICIE APORTADA: La totalidad de la descrita que representa 2.472 m².

CUOTA: 13,71 %

PARCELA Nº 2-A

TITULAR: RESIDENCIAL BIRJINOSTE S.L (CIF B75182063)

DESCRIPCIÓN REGISTRAL: Rústica. Una porción de dos heredades unidas entre sí, contiguas a la huerta del Convenio de Santa Susana, de Durango, y que se halla adjudicada a la casa número Veinte de Kurtziaga. Tiene una superficie de SEISCIENTOS SESENTA METROS Y SESENTA Y UN MILÍMETROS CUADRADOS. Confina, por Norte, con heredad de Don Eduvigis Orue; por Sur, con tapia del Convento de Santa Susana; por Este, con el regato que baja del Molino de Unda; y por el Oeste, con la porción adjudicada a las tejavanas número veintidós y veinticuatro de la calle Kurutziaga y su patio.

TÍTULO: En escritura de compraventa autorizada por el Notario de Bilbao., D. Manuel Garces Perez de fecha 21 de julio de 2017, nº de protocolo 1361.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Tomo 1903, Libro 504, Folio 117, Finca nº 1303.

SERVIDUMBRES:

CARGAS:

No tiene

SUPERFICIE APORTADA: La totalidad de la descrita que representa 671,96 m². Se solicita del Sr. Registrador la inscripción de la mayor superficie de esta parcela al amparo de lo dispuesto en el art. 68.5 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (R.D.L. 7/2015).

CUOTA: 3,73 %

PARCELA Nº 2-B

TITULAR: RESIDENCIAL BIRJINOSTE S.L. (CIF B75182063)

DESCRIPCIÓN REGISTRAL: Rústica. Terreno sito en Durango, a la parte oriental de la huerta del Convento de Santa Susana, en Durango, que mide TRECE ÁREAS Y SESENTA CENTIÁREAS, aunque de reciente medición su superficie real es de MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO METROS Y SETENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS. Confina: Por el Este, con propiedad de la representación de Marañón y con otra de Don Ramón Echezauneta; por el Sur, con los hermanos Rodríguez Badiola; por Este, de Mancisidor; y por el Norte, con otra de la representación de Don Juan Santos de Oruez, siendo de advertir que por los lados Este y Oeste, atraviesan regatos.

TÍTULO: En escritura de compraventa autorizada por el Notario de Bilbao., D. Manuel Garces Perez de fecha 21 de julio de 2017, nº de protocolo 1361.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Tomo 1907, Libro 420, Folio 70, Finca nº 1854.

SERVIDUMBRES:

CARGAS:

No tiene.

SUPERFICIE APORTADA: La totalidad de la descrita que representa 1.389,77 m². Se solicita del Sr. Registrador la inscripción de la mayor superficie de esta parcela al amparo de lo dispuesto en el art. 68.5 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (R.D.L. 7/2015).

CUOTA: 7,71 %

PARCELA Nº 2-C

TITULAR: RESIDENCIAL BIRJINOSTE S.L. (CIF B75182063)

DESCRIPCIÓN REGISTRAL: Urbana. Terreno sito en el término de “Retenchu”, que mide MIL VEINTE METROS CUADRADOS. Linda: al Norte, propiedad de los hermanos Rodríguez Badiola; al Sur, de Don Ramón de Ampuero; Este, en todo su lindero, con riachuelo y al otro lado del mismo, con propiedad de los señores Vicandi y Landaburu; y Oeste, con las tapias del Convento de Santa Susana, hallándose dividido, en toda su longitud de Sur a Norte, por el riachuelo llamado Retenchu.

TÍTULO: En escritura de compraventa autorizada por el Notario de Bilbao., D. Manuel Garces Perez de fecha 21 de julio de 2017, nº de protocolo 1361.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Tomo 1907, Libro 420, Folio 74, Finca nº 1938.

SERVIDUMBRES:

CARGAS:

No tiene.

SUPERFICIE APORTADA: La totalidad de la descrita que representa 1.030,45 .m². Se solicita del Registro la inscripción de la mayor superficie de esta parcela al amparo de lo dispuesto en el art. 68.5 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (R.D.L. 7/2015).

CUOTA: 5,71 %

PARCELA Nº 2-D

TITULAR: RESIDENCIAL BIRJINOSTE S.L. (CIF B75182063)

DESCRIPCIÓN REGISTRAL: Urbana. Parcela de terreno, solar edificable, sita en el término de Larrasoloeta de Durango. Mide una superficie de MIL SETECIENTOS TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS. Linda: Norte, terreno de Don Fernando Solaegui; Este, camino carretil y, en parte, de Doña Teresa Irazabal; por Sur, con terreno de Doña Teresa Irazabal; y por Oeste, de Doña Presentación Unamunzaga y Don Francisco Garate. Sobre parte de esta finca se ha construido la siguiente edificación: EDIFICIO integrado por dos pabellones: a) situado en el lado Oeste de dicho terreno. Ocupa una superficie de CIENTO CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS; b) Se halla separado por un tabique del otro pabellón y una superficie de CIENTO OCHENTA METROS CUADRADOS. Linda: por Norte, con propiedad de Fernando Solaegui; por Este, con terreno propio; por Sur y Oeste, con el propio terreno donde se halla construida.

TÍTULO: En escritura de compraventa autorizada por el Notario de Bilbao., D. Manuel Garces Perez de fecha 21 de julio de 2017, nº de protocolo 1361.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Tomo 1903, Libro 419, Folio 122, Finca nº 2153.

SERVIDUMBRES:

CARGAS:

No tiene.

SUPERFICIE APORTADA: La totalidad de la descrita que representa en realidad 1.694,02 m².

OBSERVACIÓN: La edificación existente ha sido ya demolida por resultar incompatible con el plan y estar declarada fuera de ordenación.

CUOTA: 9,39 %

PARCELA Nº 2-E

TITULAR: RESIDENCIAL BIRJINOSTE S.L. (CIF B75182063)

DESCRIPCIÓN REGISTRAL: Rústica. Una heredad situada al Sur de otra que se halla en el mismo lado Sur de las casas números veintiséis y veintiocho de la calle Kurutziaga en Durango, de CIENTO CUARENTA metros cuadrados, que linda: Norte, con otra de Don Juan Malaxechebarria; Este y Sur, con heredades del Sr. Orue; y Oeste, tapia de la huerta del Sr. Rodríguez.

TÍTULO: En escritura de compraventa autorizada por el Notario de Donostia-San Sebastián, D. Manuel Fernando Cánovas Sánchez de fecha 28 de diciembre de 2017, nº de protocolo 1695.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Tomo 2029, Libro 443, Folio 129, Finca nº 568.

SERVIDUMBRES:

CARGAS: No tiene.

SUPERFICIE APORTADA: La totalidad de la descrita que representa 146,08 m². Se solicita del Registro la inscripción de la mayor superficie de esta parcela al amparo de lo dispuesto en el art. 68.5 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (R.D.L. 7/2015).

CUOTA: 0,81 %

PARCELA Nº 2-F

TITULAR: RESIDENCIAL (CIF B75182063)

DESCRIPCIÓN REGISTRAL: Rústica. Una heredad situada hacia el lado Sur de las casas señaladas con los números veintiséis y veintiocho de la Calle Kurutziaga en Durando, de CIENTO CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS, lindante: al Norte y Este, con huerta de la representación del finado don Agustín de Elejoste; Sur, heredad de doña Matea Areitio, mediante camino peonil; y Oeste, tapia de la huerta de la casa número uno de la calle Conventos, propiedad del Sr. Rodríguez. Esta atravesada por un camino peonil en la parte inferior del lado Oeste.

TÍTULO: En escritura de compraventa autorizada por el Notario de Bilbao., D. Manuel Garces Perez de fecha 21 de julio de 2017, nº de protocolo 1361.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Tomo 2026, Libro 445, Folio 206, Finca nº 587.

SERVIDUMBRES:

CARGAS:

No tiene.

SUPERFICIE APORTADA: La totalidad de la descrita que representa 146 m².

CUOTA: 0,81 %

PARCELA N° 2-G

TITULAR: RESIDENCIAL BIRJINOSTE S.L. (CIF B75182063)

DESCRIPCIÓN REGISTRAL: Rústica. Una heredad radicante en el término de Larrasoloeta o a la parte zaguera del barrio o calle de Kurutziaga en jurisdicción de esta villa de Durango, de DOSCIENTOS QUINCE METROS Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS, que linda; Norte, camino peonil; Sur, con heredad de Don Juan Eduvigio Orue; Este, arroyo que baja del término de Unda y camino peonil; y por Oeste, con heredad de los hermanos Astola.

TÍTULO: En escritura de compraventa autorizada por el Notario de Bilbao., D. Manuel Garces Perez de fecha 21 de julio de 2017, nº de protocolo 1361.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Tomo 1903, Libro 504, Folio 117, Finca nº 1306.

SERVIDUMBRES: Inscrita con fecha veintiocho de febrero de mil novecientos veintitrés, en el tomo 259, libro 25, folio 193, finca 1292 de Durango, inscripción 1ª, según escritura otorgada ante el Notario de Durango, José Vicente Ortiz Vidasolo, el diecisiete de enero de mil novecientos veintitrés, en virtud de la cual los hermanos señores Astola, Azurmendi, Loizate y Celayeta manifiestan que para el servicio de las casas número dieciocho y veinte, tejavana números veintidós y veinticuatro con su patio y casas números veintiséis, veintiocho, treinta, treinta y dos y treinta y cuatro de la calle de Kurutziaga de la villa de Durango, dejan por el lado Sur de los terrenos que respectivamente adquieren por esta escritura, una faja de terreno de un metro de anchura o latitud que partiendo desde la casa número dieciocho de la misma calle, termina en el confín de la huerta o terreno de ella adquirido en compra por Doña María Mercedes de Celayeta. A su vez, Don José de Elejoste deja también otra faja de terreno de un metro de latitud, procedente de la huerta de propiedad de Don José Elejoste, perteneciente a la casa número dieciséis de la calle Kurutziaga de que es dueño, a su viento Este y que atravesando esta heredad que adquiere de doscientos quince metros y ocho centímetros

cuadrados en dirección de Norte y Sur y que partiendo de la terminación de la faja anterior, termina en la antigua servidumbre que conduce al riachuelo que baja de Unda o sea en la heredad que adquiere en virtud de la compra de este señor.

CARGAS:

No tiene.

SUPERFICIE APORTADA: La totalidad de la descrita que representa 215,8 m².

OBSERVACIÓN: Se solicita del Sr. Registrador la cancelación de la servidumbre por resultar incompatible con el planeamiento que se ejecuta.

CUOTA: 1,20 %

PARCELA N° 2-H

TITULAR: RESIDENCIAL BIRJINOSTE S.L. (CIF B75182063)

DESCRIPCIÓN REGISTRAL: Urbana. Parcela A de DOSCIENTOS CUARENTA METROS Y NOVENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS, incluida en la Unidad de Ejecución 2 de Birjinoste, en jurisdicción de Durango. Linda: al Este, con huerta de don José María Unamunzaga; Sur, heredad de la representación de don Casimiro de Astola; al Oeste, resto de matriz y al Norte, la de don Carlos de Orue.

TÍTULO: En escritura de compraventa autorizada por el Notario de Bilbao., D. Manuel Garces Perez de fecha 21 de julio de 2017, nº de protocolo 1361.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Tomo 2007, Libro 443, Folio 214, Finca nº 25852.

SERVIDUMBRES: Gravada la huerta que forma parte de esta finca con la servidumbre de luces en beneficio de las casas números veinte y veintidós de la calle Kurutziaga según resulta de la inscripción 6ª obrante al folio 212 del tomo 150 del Archivo, libro 14 de Durango, practicada en virtud de testimonio de sentencia dictado por el Juzgado de Instancia de Durango el 18 de mayo de 1895.

CARGAS:

No tiene.

SUPERFICIE APORTADA: La totalidad de la descrita que representa 240,92 m².

OBSERVACIÓN: Se solicita del Sr. Registrador la cancelación de la servidumbre por resultar incompatible con el planeamiento que se ejecuta.

CUOTA: 1,34 %

PARCELA N° 3

TITULAR: D. JOSE LUIS MARTÍNEZ SARRAOA (2/6 partes indivisas) (NIF 72.249.547-S) con carácter privativo

D^a MARIA PILAR MARTÍNEZ SARRAOA (2/6 partes indivisas) (NIF 72.162.982 E) con carácter privativo

D^a MARIA ROSARIO MARTÍNEZ SARRAOA (2/6 partes indivisas) (NIF 14.842.791 V) con carácter privativo

DESCRIPCIÓN REGISTRAL: Rústica. Porción de huerta de Lassasoloeta, detrás de la calle Kurutziaga de Durango, de una superficie de CIENTO SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS Y VEINTE MILÍMETROS y linda: al Norte, con terreno de la casa número treinta, que fue de los señores Loizare; al Este, porción de terreno de la casa número treinta y dos de don Luis Múgica; al Oeste, con la porción de la casa número veintiocho de los señores Astola; y por Sur, con huerta cerrada que fue de don José Elejoste.

Concretamente, dentro de la Unidad de Ejecución 2, Birjinoste, de Durango, únicamente se encuentra incluida una superficie de 43 m² de la finca anteriormente descrita, que será objeto de segregación por medio del correspondiente Proyecto de Reparcelación.

TÍTULO: Le pertenece 1/6 parte indivisa a D. JOSE LUIS MARTÍNEZ SARRAOA en escritura de Herencia autorizada por el Notario D. Rafael ESTEVAN ARAE de fecha 31 de octubre de 1994.

Le pertenece 1/6 parte indivisa a D^a MARIA PILAR MARTÍNEZ SARRAOA escritura de Herencia autorizada por el Notario D. Rafael ESTEVAN ARAE de fecha 31 de octubre de 1994.

Le pertenece 1/6 parte indivisa a D^a MARIA ROSARIO MARTÍNEZ SARRAOA en escritura de Herencia autorizada por el Notario D. Rafael ESTEVAN ARAE de fecha 31 de octubre de 1994.

Le pertenece 1/6 parte indivisa a D. JOSE LUIS MARTÍNEZ SARRAOA en escritura de Herencia autorizada por el Notario D. José María FERNANDEZ HERNÁNDEZ de fecha 26 de septiembre de 2008.

Le pertenece 1/6 parte indivisa a D^a MARIA PILAR MARTÍNEZ SARRAOA en escritura de Herencia autorizada por el Notario D. José María FERNANDEZ HERNÁNDEZ de fecha 26 de septiembre de 2008.

Le pertenece 1/6 parte indivisa a D^a MARIA ROSARIO MARTÍNEZ SARRAOA en escritura de Herencia autorizada por el Notario D. José María FERNANDEZ HERNÁNDEZ de fecha 26 de septiembre de 2008.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Tomo 1407, Libro 297, Folio 22, Finca n° 1310.

SERVIDUMBRES: Gravada con SERVIDUMBRE DE PASO en los siguientes términos: Para el servicio de las casas números 18 y 20, tejavananas números 22 y 24 con su patio y casas números 26, 28, 30, 32 y 34 de la calle Kurutziaga de esta Villa, dejan por el lado Sur de los terrenos que respectivamente adquirieron por la presente escritura, una faja de terreno de un metro de anchura que partiendo desde la casa número 18 de la misma calle, terminaría en el confín de la huerta o terreno de ella.

CARGAS:

No tiene

SUPERFICIE APORTADA: Tan solo parte, concretamente 40 m² de forma triangular, con los siguientes linderos:

Norte y Oeste: resto de finca matriz.

Este: Parcela 4 de la Unidad de Ejecución UE 2 Birjinoste

Sur: Parcela 2-A de la Unidad de Ejecución Birjinoste

OBSERVACIONES: Se solicita del Sr. Registrador que declare extinguida la servidumbre sobre la porción de 40 m² segregada, por resultar incompatible con el plan, manteniéndose respecto del resto de finca matriz.

DESCRIPCIÓN RESTO FINCA MATRIZ: Tras la segregación de una porción de 40 m² para su integración en el Proyecto de Reparcelación de la UE 2 BIRJINOSTE, ha quedado con una superficie de 136,26 m², manteniendo sus linderos excepto al Sur, que linda ahora con la porción segregada.

CUOTA: 0,22 %

PARCELA Nº 4-A

TITULAR: BIRJINOSTE ALDE S.L. (CIF B75165787)

DESCRIPCIÓN REGISTRAL: Rústica. Una heredad en Durango en la parte zaguera de la casa llamada Echevarria de Kurutziaga, que tiene catorce metros y treinta centímetros de anchura y una superficie de CINCO ÁREAS DIECIOCHO CENTIÁREAS Y MEDIA aproximadamente, y linda con otras heredades que son: al Noroeste, de Don Ramón Olalde; al Nordeste, de Don Ramón Olalde y Don Ramón Ampuero; al Sureste, de Doña Gloria Astarbe; y, al Sureste, de Don José Elejoste.

TÍTULO: En escritura de compraventa autorizada por el Notario de Bilbao, D. Manuel López Pardiñas de fecha 26 de octubre de 2016, nº de protocolo 1922.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Tomo 1407, Libro 297, Folio 19, Finca nº 1269.

SERVIDUMBRES:

No tiene.

CARGAS:

No tiene.

Está afecta al expediente de concurso voluntario de la mercantil Cimentaciones y Proyectos SAFRA S.L., si bien dicha afección ha caducado por el transcurso del tiempo.

SUPERFICIE APORTADA: La totalidad de la descrita que representa 518,5 m².

CUOTA: 2,88 %

PARCELA Nº 4-B

TITULAR: BIRJINOSTE ALDE S.L. (CIF B75165787)

DESCRIPCIÓN REGISTRAL: Urbana. Parcela de terreno, radicante en Durango, en la parte zaguera de la calle Kurutziaga. Mide una superficie de dos mil doscientos veintitrés metros cuadrados (2.223 m²). Sus linderos actuales son: al Norte, con fincas de la familia Rodriguez Gusaosla y otros y con la de Fernández de Retana, con otra de herederos de Pilar Zuazúa, otra de la familia Martín Sarraoa y finca de Amada Guisáosla; al Sur, con fincas de Malaxechevarria, Mancisidor, Vicante y Unzueta; al Este, con fincas del Hotel Kurutziaga, otra del Ayuntamiento de Durango y de Fernández de Retana; y, al Oeste, con fincas de Malaxtxeberria, Ayuntamiento de Durango y Fernández de Retana

TÍTULO: En escritura de compraventa autorizada por el Notario de Bilbao, D. Manuel López Pardiñas de fecha 26 de octubre de 2016, nº de protocolo 1922.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Tomo 2.443, Libro 578, Folio 19, Finca nº 24.223.

SERVIDUMBRES:

No tiene.

CARGAS:

No tiene.

Está afecta al expediente de concurso voluntario de la mercantil Cimentaciones y Proyectos SAFRA S.L., si bien dicha afección ha caducado por el transcurso del tiempo.

SUPERFICIE APORTADA: La totalidad de la descrita que representa 2.282,50 m². Se solicita del Registro la inscripción de la mayor superficie de esta parcela al amparo de lo dispuesto en el art. 68.5 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (R.D.L. 7/2015).

CUOTA: 12,66 %

PARCELA N° 5

TITULAR: AYUNTAMIENTO DE DURANGO (CIF P4803400C)

DESCRIPCIÓN REGISTRAL: Terreno solar ubicado en la parte trasera de la casa casa urbana señalada con el número treinta y ocho, sita en la calle de Curuciaga de la Villa de Durango, llamada elecciones y remates de Veracruz. Tiene una superficie de 245 m² y linda al Norte con terrenos del Ayuntamiento de Durango, al Sur y Este con la finca aportada 6-B y al Oeste con la parcela aportada 4-B.

La parcela se encuentra afectando parcialmente a las catastrales N1600816X y N9314593B.

TÍTULO: Le pertenece al Ilmo. Ayuntamiento de Durango por posesión desde tiempo inmemorial. Se encuentra incluida en el Inventario municipal con la referencia 1.1000028-T-01 (es tan solo una parte de la referenciada).

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Se encuentra sin inmatricular. Se solicita del Registro la inmatriculación de la finca al amparo de lo dispuesto en el art. 68.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015.

SERVIDUMBRES:

No tiene

CARGAS:

No tiene

SUPERFICIE APORTADA: La totalidad de la descrita de 245 m²

CUOTA: 1,36 %

PARCELA N° 6-A

TITULAR: DOÑA BLANCA FERNÁNDEZ DE RETANA OLALDE (DNI 14.946.191 D), con carácter privativo.

DESCRIPCIÓN REGISTRAL: Casa señalada con el número 42 de la calle Kurutziaga, de Durango, y huerta cerrada de paderes que contiene una superficie de ochocientos cuarenta y siete metros y ochenta y ocho decímetros cuadrados (847,88 m²) y linda: por su frente, al Norte, con la calle Kurutziaga; por la espalda al Sur, con pertenecidos de esta misma propiedad; por la derecha, al Este, con la casa accesoria que formó parte de esta finca, hoy casa número 44 de la misma calle Kurutziaga, propiedad de Doña Blanca de Olalde y Aldabaldetrecu; y por la izquierda, al Oeste, con propiedad del Sr. Elorriaga y de la hermandad de la Vera Cruz, hoy Ayuntamiento de Durango.

Concretamente dentro de la Unidad de Ejecución 2, Birjinoste, de Durango, únicamente se encuentra incluida una superficie de 70 m² de la finca anteriormente descrita, que será objeto de segregación por medio del correspondiente Proyecto de Reparcelación.

TÍTULO: Escritura de herencia otorgada en Oviedo, el 20 de febrero de 1998, ante Doña Isabel Valdés-Solís Cecchini.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Tomo 1573, Libro 338, Folio 159, Finca n° 136.

SERVIDUMBRES:

No tiene

CARGAS:

No tiene

SUPERFICIE APORTADA: Tan solo una parte de 60 m² con los siguientes linderos:

Norte: Con resto de finca matriz.

Sur: Con parcela G-R de la Unidad de Ejecución Birjinoste

Este: Parcela 4 de la Unidad Ejecución Birjinoste

Oeste: Parcela 5 de la citada Unidad de Ejecución.

DESCRIPCIÓN RESTO DE FINCA MATRIZ: Tras la segregación de una porción de 60 m² para su inclusión en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE 2 BIRJINOSTE, ha quedado con 787,88 m², comprendiendo la casa señalada con el n° 42 de la c/ Kurutziaga, y sus linderos son los mismos excepto al Sur que ahora linda con porción segregada.

CUOTA: 0,33 %

PARCELA N° 6-B

TITULAR: DOÑA BLANCA FERNÁNDEZ DE RETANA OLALDE (DNI 14.946.191 D), con carácter privativo

DESCRIPCIÓN REGISTRAL: Rústica. Porción de esta finca formada por la heredad sita tras la ermita de la Vera Cruz, que mide SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS. Linda: por Norte, con huerta de la hermandad de Vera Cruz y heredad de esta misma propiedad; por Sur, con heredades del Sr. Olalde; y por Este, con caminos peoniles.

TÍTULO: Escritura de herencia otorgada en Oviedo, el 20 de febrero de 1998, ante Doña Isabel Valdés-Solís Cecchini.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Tomo 1590, Libro 342, Folio 107, Finca nº 307.

SERVIDUMBRES:

CARGAS:

SUPERFICIE APORTADA: La totalidad de la descrita que representa 646 m².

CUOTA: 3,58 %

PARCELA Nº 7

TITULAR: 50%RESIDENCIAL BIRJINOSTE S.L (CIF B75182063)
50% BIRJINOSTE ALDE S.L (CIF B75165787)

DESCRIPCIÓN REGISTRAL: Urbana. Parcela de terreno de forma sensiblemente rectangular sita en Durango. Mide una superficie de novecientos cincuenta y cinco metros cincuenta decímetros cuadrados. Linda: Norte, finca de equipamiento hotelero propiedad de Kurutziaga S.A; y en parte con finca de uso viario vinculado a la calle Larrasoloeta; Sur, parcela segregada pur Kurtuziaga S.A perteneciente a la UE 2 Birjiñoeste propiedad de Urkuleta S.L; Este, calle Larrasoletea y Oeste, parcela de los hermanos Guisasola. Tiene carácter de bien patrimonial.

TÍTULO: Por compra en Escritura autorizada por el Notario de Durango Durango D. Alvaor Rodriguez Santos el 10 de marzo de 2022.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Finca 27.421 inscrita al Tomo 2.346, Libro 538; Folio 139

SERVIDUMBRES:

CARGAS:

No tiene

SUPERFICIE APORTADA: La totalidad de la descrita que representa 985 m². Se solicita del Sr. Registrador la inscripción de la mayor superficie de esta parcela al amparo de lo dispuesto en el art. 68.5 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (R.D.L. 7/2015).

CUOTA: 5,46%

PARCELA Nº 8

TITULAR: RESIDENCIAL BIRJINOSTE S.L. (CIF B75182063)

DESCRIPCIÓN REGISTRAL: Urbana. Porción de terreno radicante en Durango, en término de Kurutziaga, de forma trapezoidal. Se halla incluida en el Sector RS-4 de las Normas Subsidiarias de esta localidad, e identificada como Finca 19. Mide una superficie de MIL SEISCIENTOS SIETE METROS Y CINCUENTA DECÍMETROS CUADRADOS. Linda: al Norte, con finca segregada y parcela propiedad del Ayuntamiento de Durango; al Sur, con camino vecinal y señores Unzueta; al Este, con la actual calle Larrasoloeta; y al Oeste, con la propiedad de los herederos del señor Guisadola. Referencia catastral número fijo N9314612Q.

TÍTULO: En escritura de compraventa autorizada por el Notario de Bilbao, D. Manuel López Pardiñas de fecha 26 de octubre de 2016, nº de protocolo 1922.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Tomo 21907, Libro 420, Folio 77, Finca nº 24.058.

SERVIDUMBRES:

No tiene.

CARGAS:

No tiene.

Está afecta al expediente de concurso voluntario de la mercantil Cimentaciones y Proyectos SAFRA S.L., si bien dicha afección ha caducado por el transcurso del tiempo.

SUPERFICIE APORTADA: La totalidad de la descrita que representa 1.579 m². Se solicita del Registro la inscripción de la menor superficie de esta parcela al amparo de lo

dispuesto en el art. 68.5 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (R.D.L. 7/2015).

CUOTA: 8,74 %

PARCELA N° 9

TITULARES: 50% BIRJINOSTE ALDE S.L. (CIF B75165787)
50% RESIDENCIAL BIRJINOSTE S.L. (CIF B75182063)

DESCRIPCIÓN REGISTRAL: Una casa señalada con el número 13 de la calle Larrasoloeta, de Durando. Mide 10 metros y 20 centímetros de ancho, por 8 metros y 60 centímetros de largo, o sea, ochenta y siete metros y setenta y dos decímetros cuadrados (87,72 m²). Está distribuida en planta baja, primer piso superior y buhardilla, cada una de ellas se compone de sala, comedor, tres cuartos con la cocina, retrete y galería encristalada hacia el Este, o sea, su fachada. Se halla rodeado el edificio de una huerta de su pertenencia que anteriormente era heredad, de cabida de mil ciento sesenta y siete metros y veintiocho decímetros cuadrados (1.167,28 m²), situada hacia el Este del convento de Santa Susana, distante próximamente 46 metros del ángulo Nordeste de la huerta de dicho convento en dirección Este; y confinante: Norte, con finca de Cosme Elguezabal; Este, con los de Francisco Mendata Urigoitia, intermedio camino servidumbre; Sur, con la de Jenaro Sagarnaga y Polonia Echezarreta; y Oeste, o sea, por la parte baja, con los de Vicente Unamunzaga. Mide una superficie de 12 áreas y 55 centiáreas, equivalentes a 330 estados.

TÍTULO: BIRJINOSTE ALDE S.L. y RESIDENCIAL BIRJINOSTE S.L. compran una tercera parte a D^a Beatriz Unzueta Goyeneche en escritura autorizada ante el Notario de Durango, D. Álvaro Rodríguez Santos, de fecha 20 de noviembre de 2019, número de protocolo 1386.

RESIDENCIAL BIRJINOSTE S.L. compra una tercera parte a D. Juan Carlos Unzueta Goyeneche en escritura autorizada ante el Notario de Durango, D. Álvaro Rodríguez Santos, de fecha 20 de noviembre de 2019, número de protocolo 1386.

BIRJINOSTE ALDE S.L. compra una tercera parte a D^a Begoña Unzueta Goyeneche en escritura autorizada ante el Notario de Durango, D. Álvaro Rodríguez Santos, de fecha 20 de noviembre de 2019, número de protocolo 1386.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Tomo 1931, Libro 427, Folio 205, Finca nº 726.

SERVIDUMBRES:

No tiene.

CARGAS:

No tiene

SUPERFICIE APORTADA: La totalidad de la descrita que representa 1.342 m². Se solicita del Registro la inscripción de la mayor superficie de esta parcela al amparo de lo dispuesto en el art. 68.5 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (R.D.L. 7/2015).

OBSERVACIÓN: La edificación existente está declarada fura de ordenación y a derribar por resultar incompatible con el plan que se ejecuta.

CUOTA: 7,44 %

PARCELA N° 10

TITULAR: BIRJINOSTE ALDE S.L. (CIF B75165787)

DESCRIPCIÓN REGISTRAL: Urbana. Parcela de terreno, radicante en Durango, en la parte zaguera de la calle Kurutziaga. Mide una superficie de mil ochocientos nueve metros y treinta y siete decímetros cuadrados (1.809,37 m²). Sus linderos actuales son: al Norte, con fincas de Ricardo Vicandi y camino; al Sur, con finca de Carmelo Onaindia y finca segregada; al Este, con camino peonil; y, al Oeste, con finca de Ricardo Vicandi y otra del Convento de Religiosas.

Sobre parte de la misma, UNA CASA, que mide ocho metros de largo por ocho de ancho, o sea, en junto, sesenta y cuatro metros cuadrados (64 m²). Consta de sótano, planta baja, primer piso y camarote. La planta baja tiene dos dormitorios, cocina y retrete, y el primer piso tres dormitorios, cocina y retrete. Adosada a la casa y en su parte zaguera, existe una tejavana, destinada a cuadras y pajar, de sesenta y ocho metros cuadrados (68 m²), aproximadamente.

TÍTULO: En escritura de compraventa autorizada por el Notario de Bilbao, D. Manuel López Pardiñas de fecha 26 de octubre de 2016, nº de protocolo 1922.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Tomo 2.239, Libro 504, Folio 133, Finca nº 24.225.

SERVIDUMBRES:

No tiene.

CARGAS:

No tiene.

Está afecta al expediente de concurso voluntario de la mercantil Cimentaciones y Proyectos SAFRA S.L., si bien dicha afección ha caducado por el transcurso del tiempo.

SUPERFICIE APORTADA: La totalidad de la descrita que representa 2.076 m². Se solicita del Registro la inscripción de la mayor superficie de esta parcela al amparo de lo dispuesto en el art. 68.5 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (R.D.L. 7/2015).

OBSERVACIÓN: La edificación existente está fuera de ordenación y a derribar por ser incompatible con el plan que se ejecuta.

CUOTA: 11,510 %

PARCELA N° 11

TITULAR: D^a MARIA INÉS UGARTE CANALES (1/3 parte indivisa) (NIF: 14.955.740), con carácter privativo

D^a MARIA ASUNCIÓN CANALES GONZÁLEZ AUDICANA (1/6 parte indivisa) (NIF 72.235.113 W), con carácter privativo

D. PEDRO MARIA CANALES GONZALEZ AUDICANA (1/6 parte indivisa) (NIF 72.240.259 L), con carácter privativo

DESCRIPCIÓN REGISTRAL: Heredad titulada Goicosolua, en el término de Larrasoloeta, jurisdicción de Durango. Mide una extensión superficial de tres mil trescientos noventa y un metros y cincuenta decímetros cuadrados (3391,50 m²). Linda: al Oriente, con otra de la representación de Don Luis Castejón; por mediodía, en parte con otra de la representación de Don Pedro Ormaechea, hoy Señores de González Audicana, y en parte, con finca segregada; por Poniente, con finca segregada y calle Larrasoloeta; por Norte, con otra de la representación de Don Pedro de Astarbe.

Concretamente, dentro de la Unidad de Ejecución 2, Birjinoste, de Durango, únicamente se encuentra incluida una superficie de 84,55 m² de la finca anteriormente descrita, que será objeto de segregación por medio del correspondiente Proyecto de Reparcelación.

TÍTULO: Pertenece a D^a MARIA INES UGARTE CANALES el pleno dominio de una ochenta ava parte en escritura de Herencia autorizada por el Notario D. Néstor José Almarza de la Peña de fecha 21 de diciembre de 1990.

Pertenece a D^a MARIA INES UGARTE CANALES el pleno dominio de una novena parte en escritura de Herencia autorizada por el Notario D. Néstor José Almarza de la Peña de fecha 22 de diciembre de 2009.

Pertenece a D^a MARIA INES UGARTE CANALES el pleno dominio de treinta y siete ciento veinteavas partes indivisas en escritura de Herencia autorizada por la Autoridad D^a Inés Ugarte Canales de fecha 11 de mayo de 2011.

Pertenece a D^a MARIA INES UGARTE CANALES el pleno dominio de una ochentaava parte en escritura de Herencia autorizada por el Notario D. Francisco Javier Diez Ortíz de fecha 11 de mayo de 2011.

Pertenece a D. PEDRO MARIA CANALEZ GONZALEZ AUDICANA el pleno dominio de una novena parte indivisa en escritura de Herencia autorizada por el Notario D. Néstor José Almarza de la Peña de fecha 21 de junio de 1996.

Pertenece a D^a MARIA ASUNCIÓN CANALES GONZALEZ AUDICANA el pleno dominio de una noventa parte indivisa en escritura de Herencia autorizada por el Notario D. Néstor José Almarza de la Peña de fecha 22 de diciembre de 2009.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Tomo 1253, Libro 260, Folio 11, Finca n° 683.

SERVIDUMBRES:

No tiene

CARGAS:

No tiene

SUPERFICIE APORTADA: Tan solo parte de 76 m², con los siguientes linderos:

Norte: Parcela 12 de la Unidad de Ejecución

Sur y Este: Resto de finca matriz

Oeste: Parcela 13 de la Unidad de Ejecución que corresponde a calle pública

DESCRIPCIÓN RESTO DE FINCA MATRIZ: Tras la segregación de una porción de 76 m² para su inclusión en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE 2 BIRJINOSTE, ha quedado con 3.315,5 m² y sus linderos son los mismos, excepto en parte al Norte y Este que linda también con la porción segregada.

CUOTA: 0,42 %

PARCELA Nº 12

TITULAR: BIRJINOSTE ALDE S.L. (CIF B75165787)

DESCRIPCIÓN REGISTRAL: Urbana. Porción de solar para edificar, en el término de Larrasoloeta, en jurisdicción de Durango. Mide una superficie de ciento setenta y siete metros cuadrados (177 m²), y confina: por Norte, con camino o calle Larrasoloeta Sur y Este, con la finca matriz; y, al Oeste, con camino o calle a Larrasoloeta.

Calificada como suelo urbano no consolidado perteneciente al Sector RS-4 de las Normas Subsidiarias aún vigentes y a la UE-2 Birginoste de la Revisión.

TÍTULO: En escritura de compraventa autorizada por el Notario de Bilbao, D. Manuel López Pardiñas de fecha 26 de octubre de 2016, nº de protocolo 1922.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Tomo 1.853, Libro 408, Folio 24, Finca nº 24.215.

SERVIDUMBRES:

No tiene.

CARGAS:

No tiene.

SUPERFICIE APORTADA: La totalidad de la descrita que representa 177 m².

CUOTA: 0,98 %

PARCELA N° 13

TITULAR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE DURANGO

DESCRIPCIÓN REGISTRAL: Porción de terreno de superficie de 520 m² de forma alargada, y en dirección sensiblemente Norte y Sur, que se corresponde básicamente con la porción de la calle Larrasoloeta incluida en la Unidad de Ejecución 2 Birjinoste, sus linderos son:

Norte, resto de la calle Larrasoloeta Kalea

Sur, calle Santa Susanoste y parcelas 12 y 13 de la Unidad de Ejecución 2 Birjinoste

Este, parcelas 11, 12 y 13 de la Unidad de Ejecución 2 Birjinoste

Oeste, parcelas 7-B, 8, 9. 2-D y 10.

TÍTULO: Por su uso como bien de dominio y uso público.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: No tiene.

SERVIDUMBRES:

No tiene.

CARGAS:

No tiene.

SUPERFICIE APORTADA: La totalidad de la descrita que representa 520 m². Se solicita del Registro la inmatriculación de esta parcela al amparo de lo dispuesto en el art. 68.5 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (R.D.L. 7/2015), por el título de posesión inmemorial.

CUOTA: 0 %

ANEXO 2

PARCELAS RESULTANTES

PARCELA RESULTANTE P.A

DESCRIPCIÓN.- Finca Urbana señalada con la referencia “P.A” de la relación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación de la Unidad UE.2 “BIRJINOSTE” del PEOU UE-2 BIRJINOSTE del PGOU de Durango.

Tiene una superficie de 4.189,80 m² con una edificabilidad sobre rasante de 11.024 m² de uso residencial, de los cuales 8.893,80 m²/t se van a destinar a vivienda libre y 0130,20 m²/t a vivienda tasada y bajo rasante 7.600 m² de techo destinados a garaje y usos auxiliares, (de los cuales aproximadamente 632,37 m²/t se vinculan a las viviendas tasadas) Se configura como un COMPLEJO INMOBILIARIO con una finca bajo las cotas +121,56 y +124,72 o subparcela P.A0, y 7 subparcelas edificables sobre rasante, subparcelas “P.A1”, “P.A2”, “P.A3”, “P.A4”, PA5”, “PA6” y “PA7” sobre dichas cotas. Además sobre dichas cotas se crea una subparcela no edificable para piscina comunitaria e instalaciones deportivas privadas denominada “P.A8”.

Esta parcela no es parcela mínima.

Sus linderos son:

Norte, parcela resultante “P.D.2” destinada a vial

Sur, parcela resultante “P. C.3” destinada a espacios libres.

Este, parcela resultante “P D.2” destinada a vial.

Oeste, parcela resultante “P. D.2” destinada a vial.

NORMAS URBANÍSTICAS

Los derechos y obligaciones inherentes a la titularidad de la parcela y se ejercerán y soportarán dentro de los límites fijados en las especificaciones del PEOU del ámbito

UE.2 BIRJINOSTE aprobado definitivamente con fecha 27 de septiembre de 2021 (BOB 4-10-2021).

ADJUDICACIÓN DE SUBPARCELAS SOBRE ESTA FINCA:

Esta parcela se atribuye a sus distintos adjudicatarios en copropiedad sujeta, ya en este origen, a la Ley de Propiedad Horizontal, de modo que éstos reciben una cuota teórica sobre el condominio la cual se traduce en el derecho, sujeto a dicho régimen, de edificación sobre su nivel rasante o bajo él, para hacer suya la edificación resultante, en un espacio volumétrico definido en este instrumento. La edificación de cada subparcela será ejercitable por sus titulares sin consentimiento ni intervención de los demás copropietarios de esta parcela ajenos a la misma. Lo edificado será, a su vez, posible objeto de división en régimen de propiedad horizontal, mediante la sola disposición de los propietarios de la construcción resultante, integrando lo edificado de tal modo una subcomunidad dentro de esta comunidad general.

En concreto se constituyen sobre esta parcela **7 subparcelas** por encima de las cotas +121,56 m y +124,72 m, destinados a viviendas. Se constituye también **1 subparcela** por debajo de la cota indicada en la que se permite la construcción de dos plantas de aparcamiento para vehículos. Asimismo se constituye una subparcela de titularidad **ob rem** (“PA.8”) vinculada exclusivamente a las subparcela “P.A1” a “PA7” sobre parte de la superficie libre de edificación sobre rasante no incluida en ninguno de las siete subparcelas destinadas a viviendas (“P.A1” a “PA.7”), destinada a ocio que tiene una superficie de **1.626,61 m²**. **En esta superficie está prevista la piscina comunitaria e instalaciones deportivas privadas.**

Se solicita expresamente del Sr. Registrador de la Propiedad la apertura de folio independiente para cada uno de las subparcelas o fincas que son objeto de adjudicación en este instrumento de ejecución del planeamiento, una vez inscrito el condominio sobre esta parcela en régimen de propiedad horizontal, con objeto de que en tales folios se inscriban los títulos de obra nueva y subdivisión horizontal que, en su día, otorguen sus respectivos titulares.

Los coeficientes establecidos sobre esta parcela, que se traducen en los respectivos derechos de edificación en el régimen de propiedad horizontal, son los siguientes:

- Subparcela “P.A.0” (subedificación): 9,86%
- Subparcela “P.A1” (sobreedificación) : 12,72%
- Subparcela “P.A2” (sobreedificación): 13,06%
- Subparcela “P.A3” (sobreedificación): 13,11%
- Subparcela “P.A4” (sobreedificación): 12,92%
- Subparcela “P.A5” (sobreedificación): 12,75%
- Subparcela “P.A6” (sobreedificación): 12,71%
- Subparcela “P.A7” (sobreedificación): 12,87%

CORRESPONDENCIA CON LAS FINCAS APORTADAS:

De conformidad con lo dispuesto en el art. 113 del Reglamento de Gestión Urbanística se precisa que el derecho que da lugar a la adjudicación del derecho expresado tiene la siguiente procedencia:

- 100% de la parcela aportada nº 1, finca registral 3479, inscrita al Tomo 1099, Libro 222, Folio 141.
- 100% de la parcela aportada nº 2-A finca registral nº 1303, inscrita al Tomo 1903, Libro 504, Folio 117.
- 100% de la parcela aportada nº 2-B finca registral nº 1854, inscrita al Tomo 1907, Libro 420, Folio 70.
- 100% de la parcela aportada nº 2-C finca registral nº 1938, inscrita al Tomo 1907, Libro 420, Folio 74.
- 100% de la parcela aportada nº 2-D finca registral nº 2153, inscrita al Tomo 1903, Libro 419, Folio 122.
- 100% de la parcela aportada nº 2-E finca registral nº 568, inscrita al Tomo 2029, Libro 443, Folio 129.
- 100% de la parcela aportada nº 2-F finca registral nº 587, inscrita al Tomo 2026, Libro 445, Folio 206.

- 100% de la parcela aportada nº 2-G finca registral nº 1306, inscrita al Tomo 1903, Libro 504, Folio 117.
- 100% de la parcela aportada nº 2-H finca registral nº 25852, inscrita al Tomo 2007, Libro 443, Folio 214.
- 100% de la parcela aportada nº 4-A finca registral nº 1269, inscrita al Tomo 1407, Libro 297, Folio 19.
- 100% de la parcela aportada nº 4-B finca registral nº 24223, inscrita al Tomo 2443, Libro 578, Folio 19.
- 100% de la parcela aportada nº 8 finca registral nº 24058, inscrita al Tomo 21907, Libro 420, Folio 77.
- 100% de la parcela aportada nº 9 finca registral nº 726, inscrita al Tomo 1931, Libro 427, Folio 205.
- 100% de la parcela aportada nº 10 finca registral nº 24225, inscrita al Tomo 2239, Libro 504, Folio 133.
- 100% de la parcela aportada nº 12 finca registral nº 24215, inscrita al Tomo 1853, Libro 408, Folio 24.
- Exceso de adjudicación por la no adjudicación de cuotas a los propietarios de las parcelas aportadas nº 3 (aportación parcial de la registral nº 1310, Tomo 1407, Libro 297, Folio 22), 6A (aportación parcial de la registral nº 136, Tomo 1573, Libro 338, Folio 159), 6B (aportación de la registral nº 307, Tomo 1590, Libro 342, Folio 107) y 11 (aportación parcial finca registral nº 683, Tomo 1253, Libro 260, Folio 11), parcela 5 (pendiente de inmatricular).

NORMAS DE LA COMUNIDAD

El conjunto inmobiliario se regirá por la 21 de julio de 1960 de Propiedad Horizontal, reformada por la 8/1999 de 6 de abril y demás disposiciones complementarias, sin más especialidades que las que se consignan seguidamente y las que se consignan en la futura escritura de declaración de obra nueva de las subparcelas o fincas “PA.0”, “PA.1”, “PA.2”, “PA.3”, “PA.4”, “PA.5”, “PA.6” y “PA.7” destinadas a la edificación con los usos y aprovechamientos que se especifican.

Primero.- Los espacios definidos como fincas especiales de atribución privativa son susceptibles de dominio exclusivo y excluyente bajo las siguientes reglas:

a).- Subparcelas “P.A0”, “PA.1”, “PA.2” y “PA.3” PA.4” “PA.5” “PA.6” y “PA.7”, se constituyen como bien patrimonial y podrán ser edificadas según el Plan.

b).- En atención a la futura edificación de las subparcelas “P.A0”, “PA.1”, “PA.2” y “PA.3” PA.4” “PA.5” “PA.6” y “PA.7”, se establecerán normas para regular las diferentes subcomunidades. En todo caso cada subcomunidad de Propietarios podrá formular un Reglamento de Régimen Interior que regule el uso de la misma.

c) En cuanto a la subparcela de ocio y piscina de titularidad ob rem (“PA.8”) se establecerá en su momento un Reglamento de Régimen Interior que regule su uso, siendo las cuotas de vinculación para su adjudicación y mantenimiento las siguientes:

- Subparcela “P.A1” (sobreedificación) : 14,11%
- Subparcela “P.A2” (sobreedificación): 14,49%
- Subparcela “P.A3” (sobreedificación): 14,53%
- Subparcela “P.A4” (sobreedificación): 14,34%
- Subparcela “P.A5” (sobreedificación): 14,15%
- Subparcela “P.A6” (sobreedificación): 14,10%
- Subparcela “P.A7” (sobreedificación): 14,28%

Segundo.- El gobierno del Conjunto Inmobiliario se atribuye:

a).- En cuanto al propio Complejo Inmobiliario a la Junta de Propietarios del Conjunto con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal.

b).- En cuanto a las subparcelas “P.A0”, “PA.1”, “PA.2” y “PA.3” PA.4” “PA.5” “PA.6” y “PA.7”, por la Junta de Propietarios de las respectivas Comunidades, igualmente con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal.

Tercera.- Serán de aplicación también las siguientes Reglas:

a).- Tiene la consideración de elemento común del Complejo Inmobiliario la estructura del mismo hasta “cota rasante” cotas +121,56 m y +124,72 m), incluyendo la cimentación y el “vaso” del garaje.

b).- Cada subcomunidad correspondientes a las subparcelas “P.A0”, “PA.1”, “PA.2” y “PA.3” PA.4” “PA.5” “PA.6”y “PA.7”, funcionará en lo que le sea propio con independencia de la comunidad principal o básica, llevará sus libros o actas y estará representada por el Presidente que para ello elijan, pudiendo establecer un Reglamento de régimen exclusivo y formalizar documentalmente los acuerdos que los propietarios de las partes privativas que la integran adopten en Junta.

Todo ello sin perjuicio de observar al mismo tiempo cuanto legalmente sea exigible para el funcionamiento de la Comunidad Principal y su Junta, en lo que a ella afecte.

c).- Todos los gastos tanto ordinarios como extraordinarios serán pagados en función de la cuota de participación que tenga cada propietario de las distintas fincas, de la subcomunidad a la que pertenecieren a la finca en cuestión o en la Comunidad General o Básica.

El importe de los gastos se multiplicará por la cuota de cada finca de atribución especial y se distribuirá en el caso de las subparcelas “P.A0”, “PA.1”, “PA.2” y “PA.3” PA.4”

“PA.5” “PA.6” y “PA.7” entre los porcentajes de las fincas que formen parte de dichas subcomunidades.

La conservación y reparación del pavimento de toda la superficie de la parcela no edificada sobre rasante ni destinada a terrazas (1.626,61 m²), subparcela de titularidad *ob rem* (“PA.8”) será abonada conforme las cuotas de copropiedad de dicha subparcela de titularidad *ob rem*. Por el contrario, la conservación del forjado estructural y la capa de impermeabilización sobre la subparcela “PA.0” y bajo la subparcela “P.A 8” destinada a piscina comunitaria con una superficie de 1.626,61 m² será por cuenta de los titulares de la subparcela “A.P0”. También será por cuenta de los titulares de la subparcela “PA.0” (garaje) el mantenimiento y conservación del núcleo de comunicación vertical (escaleras y ascensor) que discurren entre la subparcela “PA.0” y la “PA.8”, dando servicio a los garajes.

DESCRIPCIÓN DE LAS SUBPARCELAS ADJUDICADAS:

FINCA N° 1.- SUBPARCELA “PA.0”, en régimen de propiedad horizontal en la finca urbana señalada con la referencia “P.A” de la relación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación de la Unidad UE.2 “BIRJINOSTE” del PEOU UE-2 BIRJINOSTE del PGOU de Durango.

Finca destinada a garaje y usos auxiliares por debajo de las cotas +121,56 m. y +124,72 m. Tiene una superficie de 4.189,80 m² y un techo lucrativo de 7.600 m² en dos plantas de sótano (de los cuales aproximadamente 632,37 m² en planta segunda de sótano se vinculan como anejos de las viviendas tasadas), si bien se pueden edificar hasta aproximadamente unos 100 m² más no computables para la instalación de los depósitos de calefacción. Sus linderos son de la finca matriz:

Sus linderos son:

Norte, parcela resultante “P.D.2” destinada a vial

Sur, parcela resultante “P. C.3” destinada a espacios libres.

Este, parcela resultante “P D.2” destinada a vial.

Oeste, parcela resultante “P. D.2” destinada a vial.

A este derecho y a la edificación en que se traduzca su ejercicio corresponde una cuota en el régimen de propiedad horizontal establecido sobre la parcela “P.A” de 9,86%.

ADJUDICACIÓN:

A los siguientes titulares en proindiviso:

54,85% RESIDENCIAL BIRJINOSTE S.L (CIF B75182063)

45,15% BIRJINOSTE ALDE S.L (CIF B75165787)

CARGAS:

SERVIDUMBRES:

Esta subparcela tiene una servidumbre de paso a su favor sobre las 8 subparcelas restantes, (“PA.1” a “PA 8”). En cada una de estas fincas se establece un núcleo de comunicación vertical (escaleras y ascensor) que darán servicio a subpacela “PA.0” (garajes)

GRAVAMEN URBANÍSTICO:

Esta subparcela y la propiedad de los elementos privativos que, mediante su ejercicio, sea adquirida queda afecta con carácter real al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al Sistema de Concertación.

La cuantía del saldo de liquidación provisional de la urbanización afectante al derecho (art. 174.3 del Reglamento de Gestión en relación con el art. 113-1-c) de dicho Reglamento) se fija en 277.053,81 €, más IVA.

El gravamen urbanístico que recae sobre esta subparcela es del 9,86% respecto del gravamen total de la Unidad de Ejecución.

El citado gravamen se cancelará de conformidad con lo dispuesto en el art. 178-2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

FINCA N° 2.- SUBPARCELA “PA.1”, en régimen de propiedad horizontal en la finca urbana señalada con la referencia “P.A”

de la relación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación de la Unidad UE.2 “BIRJINOSTE” del PEOU UE-2 BIRJINOSTE del PGOU de Durango.

Subparcela residencial de edificación abierta por encima de las cotas +121,56 m y +124,72 m. Tiene una superficie de 382,51 m² y un techo lucrativo destinado a viviendas de 1.550 m² (de los cuales 1280 m²/t son de vivienda libre y 280 m²/t de vivienda tasada que se ubicarán en planta baja y primera) si bien se puede edificar una superficie adicional no computable para la instalación de sala de residuos. Las edificabilidades señaladas podrán sufrir una modificación de hasta un 15% en el momento de materialización de las mismas en el proyecto constructivo sin que, en su conjunto, disminuya o incremente la edificabilidad total asignada.

Su perfil edificatorio es de planta baja, más seis plantas altas y ático retranqueado. Sus linderos son:

Norte, parcela resultante “P. D.2” destinada a viales

Sur, subparcela “P.A 8” destinada a uso deportivo y piscina de titularidad ob rem

Este, Subparcela “P.A.2”

Oeste, parcela resultante P.”D.2” destinada a viales.

A esta subparcela y a la edificación en que se traduzca su ejercicio corresponde una cuota en el régimen de propiedad horizontal establecido sobre la parcela “P.A” de 12,72%.

La titularidad de esta subparcela lleva aparejada como propiedad “ob rem”, no disociable de la titularidad de la cuota correspondiente (14,11%) en la finca “P.A 8” destinada al uso deportivo y piscina. Los futuros propietarios de elementos privativos ostentarán su cuota correspondiente de propiedad en la subparcela “P.A 8” vinculada “ob rem”.

ADJUDICACIÓN:

A los siguientes titulares en proindiviso:

54,85%RESIDENCIAL BIRJINOSTE S.L (CIF B75182063)

45,15% BIRJINOSTE ALDE S.L (CIF B75165787)

CARGAS:

SERVIDUMBRES: Esta subparcela tiene una servidumbre de paso en su contra y a favor de la subparcela “P.A 0”, estableciéndose en la misma un núcleo de comunicación vertical (escaleras y ascensor) que darán servicio a la subparcela “PA.0” (garajes)

GRAVAMEN URBANÍSTICO:

Esta subparcela y la propiedad de los elementos privativos que, mediante su ejercicio, sea adquirida queda afecta con carácter real al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al Sistema de Concertación.

La cuantía del saldo de liquidación provisional de la urbanización afectante a la subparcela (art. 174.3 del Reglamento de Gestión en relación con el art. 113-1-c) de dicho Reglamento) se fija en 357.416,27 €, más IVA.

El gravamen urbanístico que recae sobre la subparcela es del 12,72% respecto del gravamen total de la Unidad de Ejecución.

El citado gravamen se cancelará de conformidad con lo dispuesto en el art. 178-2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

FINCA N° 3.- SUBPARCELA “PA.2”, en régimen de propiedad horizontal en la parcela urbana señalada con la referencia “P.A” de la relación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación de la Unidad UE.2 “BIRJINOSTE” del PEOU UE-2 BIRJINOSTE del PGOU de Durango.

Finca residencial de edificación abierta por encima de las cotas +121,56 m. y +124,72 m. Tiene una superficie de 354,71 m² y un techo lucrativo destinado a viviendas de 1620 m², (de los cuales 1231 m²/t son de vivienda libre y 389 m²/t de vivienda tasada que se ubicarán en planta baja y primera) si bien se puede edificar una superficie adicional no computable para la instalación de sala de residuos. Las edificabilidades señaladas podrán sufrir una modificación de hasta un 15% en el momento de materialización de las mismas en el proyecto constructivo sin que, en su conjunto, disminuya o incremente la edificabilidad total asignada.

Su perfil edificatorio es de planta baja, más seis plantas altas y ático retranqueado. Sus linderos son:

Norte, parcela resultante “P. D.2” destinada a viales.

Sur, subparcela “P.A 8” destinada a ocio y piscina de titularidad “ob rem”

Este, subparcela “P.A.3”

Oeste, subparcela “P.A.1”

A este derecho y a la edificación en que se traduzca su ejercicio corresponde una cuota en el régimen de propiedad horizontal establecido sobre la parcela “P.A” de 13,06%.

La titularidad de esta subparcela lleva aparejada como propiedad “ob rem”, no dissociable de la titularidad de la cuota correspondiente (14,49%) en la subparcela “P.A 8” destinada al uso de ocio y piscina. Los futuros propietarios de elementos privativos ostentarán su cuota correspondiente de propiedad en la subparcela “P.A 8” vinculada “ob rem”.

ADJUDICACIÓN:

A los siguientes titulares en proindiviso:

54,85%RESIDENCIAL BIRJINOSTE S.L (CIF B75182063)

45,15% BIRJINOSTE ALDE S.L (CIF B75165787)

CARGAS:

SERVIDUMBRES: Esta subparcela tiene una servidumbre de paso en su contra y a favor de la subparcela “P.A 0”, estableciéndose en la misma un núcleo de comunicación vertical (escaleras y ascensor) que darán servicio a la finca “PA.0” (garajes).

GRAVAMEN URBANÍSTICO:

Esta subparcela y la propiedad de los elementos privativos que, mediante su ejercicio, sea adquirida queda afecta con carácter real al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al Sistema de Concertación.

La cuantía del saldo de liquidación provisional de la urbanización afectante a la subparcela (art. 174.3 del Reglamento de Gestión en relación con el art. 113-1-c) de dicho Reglamento) se fija en 366.969,85 €, más IVA.

El gravamen urbanístico que recae sobre la subparcela es del 13,06% respecto del gravamen total de la Unidad de Ejecución.

El citado gravamen se cancelará de conformidad con lo dispuesto en el art. 178-2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

FINCA N° 4.- SUBPARCELA “PA.3”, en régimen de propiedad horizontal en la finca urbana señalada con la referencia “P.A” de la relación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación de la Unidad UE.2 “BIRJINOSTE” del PEOU UE-2 BIRJINOSTE del PGOU de Durango.

Subparcela residencial de edificación abierta por encima de las cotas +121,56 m. y +124,72 m. Tiene una superficie de 354,71 m² y un techo lucrativo destinado a viviendas de 1628 m² (de los cuales 1227 m²/t son de vivienda libre y 401 m²/t de vivienda tasada que se ubicarán en planta baja y primera) si bien se puede edificar una superficie adicional no computable para la instalación de sala de residuos. Las edificabilidades señaladas podrán sufrir una modificación de hasta un 15% en el momento de materialización de las mismas en el proyecto constructivo sin que, en su conjunto, disminuya o incremente la edificabilidad total asignada.

Su perfil edificatorio es de planta baja, más seis plantas altas y ático retranqueado. Sus linderos son:

Norte, parcela resultante “P. D.2” destinada a vialidad.

Sur, subparcela “P.A 8” destinada al uso de ocio y piscina de titularidad “ob rem”.

Este, subparcela “P.A.4”

Oeste, subparcela “P.A.2”

A subparcela corresponde una cuota en el régimen de propiedad horizontal establecido sobre la parcela “P.A” de 13,11%.

La titularidad de esta subparcela lleva aparejada como propiedad “ob rem”, no dissociable de la titularidad de la cuota correspondiente (14,53%) en la subparcela “P.A 8” destinada al uso de ocio y piscina. Los futuros propietarios de elementos privativos ostentarán su cuota correspondiente de propiedad en la subparcela “P.A 8” vinculada “ob rem”.

ADJUDICACIÓN:

A los siguientes titulares en proindiviso:

54,85%RESIDENCIAL BIRJINOSTE S.L (CIF B75182063)

45,15% BIRJINOSTE ALDE S.L (CIF B75165787)

CARGAS:

SERVIDUMBRES: Esta subparcela tiene una servidumbre de paso en su contra y a favor de la subparcela “P.A 0”, estableciéndose en la misma un núcleo de comunicación vertical (escaleras y ascensor) que darán servicio a la subparcela “PA.0” (garajes)

GRAVAMEN URBANÍSTICO:

Esta subparcela y la propiedad de los elementos privativos que, mediante su ejercicio, sea adquirida queda afecta con carácter real al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al Sistema de Concertación.

La cuantía del saldo de liquidación provisional de la urbanización afectante a la subparcela (art. 174.3 del Reglamento de Gestión en relación con el art. 113-1-c) de dicho Reglamento) se fija en 368.374,79 €, más IVA.

El gravamen urbanístico que recae sobre subparcela definida es del 13,11% respecto del gravamen total de la Unidad de Ejecución.

El citado gravamen se cancelará de conformidad con lo dispuesto en el art. 178-2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

FINCA N° 5.- SUBPARCELA “PA.4”, en régimen de propiedad horizontal en la finca urbana señalada con la referencia “P.A” de la relación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación de la Unidad UE.2 “BIRJINOSTE” del PEOU UE-2 BIRJINOSTE del PGOU de Durango.

Subparcela residencial de edificación abierta por encima de las cotas +121,56 m. y +124,72 m. Tiene una superficie de 352,29 m² y un techo lucrativo destinado a viviendas de 1.606m², (de los cuales 1209 m²/t son de vivienda libre y 397 m²/t de vivienda tasada que se ubicarán en planta baja y primera) si bien se puede edificar una superficie adicional no computable para la instalación de sala de residuos. Las edificabilidades señaladas podrán sufrir una modificación de hasta un 15% en el momento de materialización de las mismas en el proyecto constructivo sin que, en su conjunto, disminuya o incremente la edificabilidad total asignada.

Su perfil edificatorio es de planta baja, más seis plantas altas y ático retranqueado. Sus linderos son:

Norte, parcela resultante “P. D.2” destinada a vialidad

Sur, subparcela “P.A 8” destinada al uso de ocio y piscina de titularidad “ob rem”

Este, subparcela “P.A.5”

Oeste, subparcela “P.A.3”

A esta subparcela corresponde una cuota en el régimen de propiedad horizontal establecido sobre la parcela “P.A” de 12,92%.

La titularidad de esta subparcela lleva aparejada como propiedad “ob rem”, no dissociable de la titularidad de la cuota correspondiente (14,34%) en la subparcela “P.A 8” destinada al uso de ocio y piscina. Los futuros propietarios de elementos privativos ostentarán su cuota correspondiente de propiedad en la subparcela “P.A 8” vinculada “ob rem”.

ADJUDICACIÓN:

A los siguientes titulares en proindiviso:

54,85%RESIDENCIAL BIRJINOSTE S.L (CIF B75182063)

45,15% BIRJINOSTE ALDE S.L (CIF B75165787)

CARGAS:

SERVIDUMBRES: Esta subparcela tiene una servidumbre de paso en su contra y a favor de la subparcela “P.A 0”, estableciéndose en la misma un núcleo de comunicación vertical (escaleras y ascensor) que darán servicio a la subparcela “PA.0” (garajes)

GRAVAMEN URBANÍSTICO:

Esta subparcela y la propiedad de los elementos privativos que, mediante su ejercicio, sea adquirida queda afecta con carácter real al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al Sistema de Concertación.

La cuantía del saldo de liquidación provisional de la urbanización afectante a la subparcela (art. 174.3 del Reglamento de Gestión en relación con el art. 113-1-c) de dicho Reglamento) se fija en 363.036,02 €, más IVA.

El gravamen urbanístico que recae sobre la subparcela definida es del 12,92% respecto del gravamen total de la Unidad de Ejecución.

El citado gravamen se cancelará de conformidad con lo dispuesto en el art. 178-2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

FINCA N° 6.- SUBPARCELA “PA.5”, en régimen de propiedad horizontal en la finca urbana señalada con la referencia “P.A” de la relación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación de la Unidad UE.2 “BIRJINOSTE” del PEOU UE-2 BIRJINOSTE del PGOU de Durango.

Subparcela residencial de edificación abierta por encima de las cotas +121,56 m. y +124,72 m. Tiene una superficie de 441,65 m² y un techo lucrativo destinado a viviendas de 1.540 m² (de los cuales 1308,80 m²/t son de vivienda libre y 231,20 m²/t de vivienda tasada que se ubicarán en planta baja y primera) si bien se puede edificar una superficie adicional no computable para la instalación de sala de residuos, sala de reuniones y sala de calderas. Las edificabilidades señaladas podrán sufrir una modificación de hasta un 15% en el momento de materialización de las mismas en el proyecto constructivo sin que, en su conjunto, disminuya o incremente la edificabilidad total asignada.

Su perfil edificatorio es de planta baja, más seis plantas altas y ático retranqueado. Sus linderos son:

Norte, parcela resultante “P. D.2” destinada a vialidad.

Sur, subparcela “P.A 8” destinada al uso de ocio y piscina de titularidad “ob rem” y subparcela “P.A.6”

Este, parcela resultante “P. D.2” destinada a vialidad.

Oeste, subparcela “P.A.4” y subparcela “P.A 8” destinada al uso de ocio y piscina de titularidad “ob rem”.

A subparcela corresponde una cuota en el régimen de propiedad horizontal establecido sobre la parcela “P.A” de 12,75%.

La titularidad de esta subparcela lleva aparejada como propiedad “ob rem”, no dissociable de la titularidad de la cuota correspondiente (14,15%) en la subparcela “P.A 8” destinada al uso de ocio y piscina. Los futuros propietarios de elementos privativos ostentarán su cuota correspondiente de propiedad en la parcela “P.A 8” vinculada “ob rem”.

ADJUDICACIÓN:

A los siguientes titulares en proindiviso:

54,85%RESIDENCIAL BIRJINOSTE S.L (CIF B75182063)

45,15% BIRJINOSTE ALDE S.L (CIF B75165787)

CARGAS:

SERVIDUMBRES: Esta subparcela tiene una servidumbre de paso en su contra y a Favor de la subparcela “P.A 0”, estableciéndose en la misma un núcleo de comunicación vertical (escaleras y ascensor) que darán servicio a la subparcela “PA.0” (garajes)

GRAVAMEN URBANÍSTICO:

Esta subparcela y la propiedad de los elementos privativos que, mediante su ejercicio, sea adquirida queda afecta con carácter real al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al Sistema de Concertación.

La cuantía del saldo de liquidación provisional de la urbanización afectante a la subparcela (art. 174.3 del Reglamento de Gestión en relación con el art. 113-1-c) de dicho Reglamento) se fija en 358.259,23 €, más IVA.

El gravamen urbanístico que recae sobre esta subparcela es del 12,75% respecto del gravamen total de la Unidad de Ejecución.

El citado gravamen se cancelará de conformidad con lo dispuesto en el art. 178-2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

FINCA N° 7.- SUBPARCELA “PA.6”, en régimen de propiedad horizontal en la finca urbana señalada con la referencia “P.A” de la relación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación de la Unidad UE.2 “BIRJINOSTE” del PEOU UE-2 BIRJINOSTE del PGOU de Durango.

Subparcela residencial de edificación abierta por encima de las cotas +121,56 m. y +124,72 m. Tiene una superficie de 320,60 m² y un techo lucrativo destinado a viviendas de 1.562 m² (de los cuales 1234 m²/t son de vivienda libre y 328 m²/t de vivienda tasada que se ubicarán en planta baja y primera) si bien se puede edificar una superficie adicional no computable para la instalación de sala de residuos. Las edificabilidades señaladas podrán sufrir una modificación de hasta un 15% en el momento de materialización de las mismas en el proyecto constructivo sin que, en su conjunto, disminuya o incremente la edificabilidad total asignada.

Su perfil edificatorio es de planta baja, más seis plantas altas y ático retranqueado. Sus linderos son:

Norte, subparcela “P.A.5” y en una pequeña superficie la subparcela “P.A 8” destinada a uso de ocio y piscina de titularidad “ob rem”

Sur, subparcela “P.A7”.

Este, parcela resultante “P. D.2” destinada a vialidad.

Oeste, subparcela “P.A 8” destinada a ocio y piscina de titularidad “ob rem”

A esta subparcela y a la edificación en que se traduzca su ejercicio corresponde una cuota en el régimen de propiedad horizontal establecido sobre la parcela “P.A” de 12,71%.

La titularidad de esta subparcela lleva aparejada como propiedad “ob rem”, no disociable de la titularidad de la cuota correspondiente (14,10%) en la subparcela “P.A 8” destinada al uso de ocio y piscina. Los futuros propietarios de elementos privativos ostentarán su cuota correspondiente de propiedad en la subparcela “P.A 8” vinculada “ob rem”.

ADJUDICACIÓN:

A los siguientes titulares en proindiviso:

54,85% RESIDENCIAL BIRJINOSTE S.L (CIF B75182063)

45,15% BIRJINOSTE ALDE S.L (CIF B75165787)

CARGAS:

SERVIDUMBRES: Esta finca tiene una servidumbre de paso en su contra y a favor del derecho de subedificación (finca “P.A 0”), estableciéndose en la misma un núcleo de comunicación vertical (escaleras y ascensor) que darán servicio a la finca “PA.0” (garajes)

GRAVAMEN URBANÍSTICO:

Esta subparcela y la propiedad de los elementos privativos que, mediante su ejercicio, sea adquirida queda afecta con carácter real al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al Sistema de Concertación.

La cuantía del saldo de liquidación provisional de la urbanización afectante al derecho (art. 174.3 del Reglamento de Gestión en relación con el art. 113-1-c) de dicho Reglamento) se fija en 357.135,29 €, más IVA.

El gravamen urbanístico que recae sobre la subparcela es del 12,71% respecto del gravamen total de la Unidad de Ejecución.

El citado gravamen se cancelará de conformidad con lo dispuesto en el art. 178-2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

FINCA N° 8.- SUBPARCELA “PA.7”, en régimen de propiedad horizontal en la finca urbana señalada con la referencia “P.A” de la relación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación de la Unidad UE.2 “BIRJINOSTE” del PEOU UE-2 BIRJINOSTE del PGOU de Durango.

Subparcela residencial de edificación abierta por encima de las cotas +121,56 m. y +124,72 m. Tiene una superficie de 356,72 m² y un techo lucrativo destinado a viviendas de 1518 m², (de los cuales 1414 m²/t son de vivienda libre y 104 m²/t de vivienda tasada que se ubicarán en planta baja y primera) si bien se puede edificar una superficie adicional no computable para la instalación de sala de residuos. Las edificabilidades señaladas podrán sufrir una modificación de hasta un 15% en el momento de materialización de las mismas en el proyecto constructivo sin que, en su conjunto, disminuya o incremente la edificabilidad total asignada.

Su perfil edificatorio es de planta baja, más seis plantas altas y ático retranqueado. Sus linderos son:

Norte, subparcela “P.A.6”

Sur, Parcela resultante P“C.3” de espacios libres y en una pequeña superficie la subparcela “P.A 8” destinada al uso de ocio y piscina de titularidad “ob rem”

Este, parcela resultante P”D”

Oeste, subparcela “P.A 8” destinada a ocio y piscina de titularidad “ob rem”

A esta subparcela le corresponde una cuota en el régimen de propiedad horizontal establecido sobre la parcela “P.A” de 12,87%.

La titularidad de esta subparcela lleva aparejada como propiedad “ob rem”, no disociable de la titularidad de la cuota correspondiente (14,28%) en la subparcela “P.A 8” destinada al uso de ocio y piscina. Los futuros propietarios de elementos privativos ostentarán su cuota correspondiente de propiedad en la subparcela “P.A 8” vinculada “ob rem”.

ADJUDICACIÓN:

A los siguientes titulares en proindiviso:

54,85% RESIDENCIAL BIRJINOSTE S.L (CIF B75182063)

45,15% BIRJINOSTE ALDE S.L (CIF B75165787)

CARGAS:

SERVIDUMBRES: Esta subparcela tiene una servidumbre de paso en su contra y a favor de la subparcela “P.A 0”, estableciéndose en la misma un núcleo de comunicación vertical (escaleras y ascensor) que darán servicio a la subparcela “PA.0” (garajes).

GRAVAMEN URBANÍSTICO:

Esta subparcela y la propiedad de los elementos privativos que, mediante su ejercicio, sea adquirida queda afecta con carácter real al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al Sistema de Concertación.

La cuantía del saldo de liquidación provisional de la urbanización afectante a la subparcela (art. 174.3 del Reglamento de Gestión en relación con el art. 113-1-c) de dicho Reglamento) se fija en 361.631,09 €, más IVA.

El gravamen urbanístico que recae sobre la subparcela es del 12,87% respecto del gravamen total de la Unidad de Ejecución.

El citado gravamen se cancelará de conformidad con lo dispuesto en el art. 178-2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

FINCA N° 9.- Subparcela de titularidad ob rem “PA.8” parte de las cotas +121,56 m. y +124,72 m. de la finca urbana señalada con la referencia “P.A” de la relación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación de la Unidad UE.2 “BIRJINOSTE” del PEOU UE-2 BIRJINOSTE del PGOU de Durango.

Subparcela ubicada por encima de las cotas +121,56 m. y +124,72 m. con una superficie de 1626,61 m² y se destina usos deportivos y piscina comunitaria vinculada “ob rem” a las subparcelas “P.A1”, “P.A2”, “P.A3”, “P.A4”, PA5”, “PA6” y “PA7” de la parcela “P.A”. Sus linderos son:

Norte, subparcelas “P.A 1 a P.A5”

Sur, Parcela resultante “P.C.3” de espacios libres.

Este, Suparcelas “P.A 6 y P.A7”

Oeste, Parcela “P.D.2” destinada a vialidad.

La citada subparcela constituye una propiedad “ob rem”, asociada indisolublemente a la propiedad de las subparcelas “P.A1”, “P.A2”, “P.A3”, “P.A4”, “P.A5”, “P.A6” y “P.A7”, representando cada derecho de sobre edificación las cuotas que ahora se indicaran, por lo que en caso de transmisión de aquellas se deberá enajenar también la cuota correspondiente de esta finca. Las cuotas son:

- Subparcela “P.A1” (sobreedificación) : 14,11%
- Subparcela “P.A2” (sobreedificación): 14,49%
- Subparcela “P.A3” (sobreedificación): 14,53%
- Subparcela “P.A4” (sobreedificación): 14,34%
- Subparcela “P.A5” (sobreedificación): 14,15%
- Subparcela “P.A6” (sobreedificación): 14,10%
- Subparcela “P.A7” (sobreedificación): 14,28%

CARGAS:

SERVIDUMBRES: Esta subparcela tiene una servidumbre de paso en su contra y a favor de la subparcela “P.A 0”, estableciéndose en la misma un núcleo de

comunicación vertical (escaleras y ascensor) que darán servicio a la subparcela “PA.0” (garajes)

ADJUDICACIÓN:

Por su vinculación “ob rem” a las subparcelas residenciales se adjudica a los propietarios de las mismas en la siguiente proporción:

- Subparcela “P.A1” (sobreedificación) : 14,11%
- Subparcela “P.A2” (sobreedificación): 14,49%
- Subparcela “P.A3” (sobreedificación): 14,53%
- Subparcela “P.A4” (sobreedificación): 14,34%
- Subparcela “P.A5” (sobreedificación): 14,15%
- Subparcela “P.A6” (sobreedificación): 14,10%
- Subparcela “P.A7” (sobreedificación): 14,28%

GRAVAMEN URBANÍSTICO:

No tiene por haber sido distribuido entre las subparcelas “PA.1” a “PA.7”

PARCELA RESULTANTE “P.B”

DESCRIPCIÓN: Finca Urbana señalada con la referencia P.”B” de la relación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación de la Unidad UE.2 “BIRJINOSTE” del PEOU UE-2 BIRJINOSTE del PGOU de Durango.

Parcela residencial de edificación abierta, tiene una superficie de 1.135,20 m² y una edificabilidad sobre rasante de 3.800 m² de techo de uso residencial de vivienda VPO y 390 m² de techo comercial, y bajo rasante 2.270,40 m² de techo destinados a garaje y usos auxiliares. El perfil de la edificación es de 2 plantas de sótano, una planta baja, 5 plantas altas y una planta ático.

Sus linderos son:

Norte, parcela resultante P.”C.2” destinada a espacios libres.

Sur, límite de la Unidad de Ejecución

Este, parcela resultante P.”C.2” destinada a espacios libres.

Oeste, parcela resultante P.”C.2” destinada a espacios libres.

PARCELA MÍNIMA

La parcela es mínima e indivisible. Se podrá ejecutar por fases (portales).

NORMAS URBANÍSTICAS

Los derechos y obligaciones inherentes a la titularidad de la parcela y se ejercerán y soportarán dentro de los límites fijados en las especificaciones del PEOU del ámbito UE.2 BIRJINOSTE aprobado definitivamente con fecha 27 de septiembre de 2021 (BOB 4-10-2021).

CARGAS

No tiene

ADJUDICACIÓN

- 100% AYUNTAMIENTO DE DURANGO

CORRESPONDENCIA CON LA FINCA APORTADA

De conformidad con lo dispuesto en el art. 113 del Reglamento de Gestión Urbanística y Real Decreto 1093/1997 se precisa que el derecho que da lugar a la adjudicación de esta finca tiene la siguiente procedencia:

- Cesión legal del 15% de la edificabilidad urbanística libre de cargas de urbanización.

SERVIDUMBRES

La parcela queda sometida a las servidumbres necesarias para la ejecución de las redes de servicio y urbanización.

En su extremo Oeste una porción de unos 110,89 m² queda afecta a servidumbre de uso público en superficie.

GRAVAMEN URBANÍSTICO

No tiene.

PARCELA RESULTANTE “P.C.1”

DESCRIPCIÓN: Finca Urbana señalada con la referencia P.”C.1” de la relación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación de la Unidad UE.2 “BIRJINOSTE” del PEOU UE-2 BIRJINOSTE del PGOU de Durango.

Tiene una superficie de 4.456 m² destinado a zonas verdes, como parcela de cesión de dominio y uso público para cumplimiento de las dotaciones legales.

Sus linderos son:

Norte, límite de la Unidad de Ejecución

Sur, parcela resultante “P.D” destinada a vialidad principal y P.”C.2” destinada a espacios libres

Este, parcelas resultantes P.”D.1” y P.”D.2”, destinadas a vialidad

Oeste, límite de la Unidad de Ejecución y parcela resultante P.”C.2” destinada a espacios libres

NORMAS URBANÍSTICAS

Los derechos y obligaciones inherentes a la titularidad de la parcela y se ejercerán y soportarán dentro de los límites fijados en las especificaciones del PEOU del ámbito UE.2 BIRJINOSTE aprobado definitivamente con fecha 27 de septiembre de 2021 (BOB 4-10-2021).

CARGAS

No tiene

ADJUDICACIÓN

- 100% AYUNTAMIENTO DE DURANGO como parcela destinada a dominio y uso público de cesión obligatoria.

CORRESPONDENCIA CON LA FINCA APORTADA

No se establece al corresponderse con la obligación legal de cesión de los terrenos destinados a dominio y uso público en el planeamiento aprobado.

SERVIDUMBRES

No tiene.

GRAVAMEN URBANÍSTICO

No tiene.

PARCELA RESULTANTE “P.C.2”

DESCRIPCIÓN: Finca Urbana señalada con la referencia P.”C.2” de la relación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación de la Unidad UE.2 “BIRJINOSTE” del PEOU UE-2 BIRJINOSTE del PGOU de Durango.

Tiene una superficie de 3.362,80 m² destinado a espacios libres, como parcela de cesión de dominio y uso público para cumplimiento de las dotaciones legales.

Sus linderos son:

- Norte, límite de la Unidad de Ejecución y parcela resultantes “P.C.1” destinado a zonas verdes.
- Sur, Parcela residencial “P.B” y límite de la unidad de ejecución.
- Este, parcelas resultante P.”D.2”, destinada a vialidad y parcela y parcela resultante P.”C.1” destinada a zonas verdes.
- Oeste, Parcela residencial “P.B” y límite de la unidad de ejecución y parcela residencial “P.B”.

NORMAS URBANÍSTICAS

Los derechos y obligaciones inherentes a la titularidad de la parcela y se ejercerán y soportarán dentro de los límites fijados en las especificaciones del PEOU del ámbito UE.2 BIRJINOSTE aprobado definitivamente con fecha 27 de septiembre de 2021 (BOB 4-10-2021).

CARGAS

No tiene

ADJUDICACIÓN

- 100% AYUNTAMIENTO DE DURANGO como parcela destinada a dominio y uso público de cesión obligatoria.

CORRESPONDENCIA CON LA FINCA APORTADA

No se establece al corresponderse con la obligación legal de cesión de los terrenos destinados a dominio y uso público en el planeamiento aprobado.

SERVIDUMBRES

No tiene.

GRAVAMEN URBANÍSTICO

No tiene.

PARCELA RESULTANTE “P.C.3”

DESCRIPCIÓN: Finca Urbana señalada con la referencia P.”C.3” de la relación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación de la Unidad UE.2 “BIRJINOSTE” del PEOU UE-2 BIRJINOSTE del PGOU de Durango.

Tiene una superficie de 982,10 m² destinado a espacios libres, como parcela de cesión de dominio y uso público para cumplimiento de las dotaciones legales.

Sus linderos son:

Norte, Parcela residencial “P.A”
Sur, parcelas resultante P.”D.2”, destinada a vialidad
Este, parcelas resultante P.”D.2”, destinada a vialidad
Oeste, parcelas resultante P.”D.2”, destinada a vialidad

NORMAS URBANÍSTICAS

Los derechos y obligaciones inherentes a la titularidad de la parcela y se ejercerán y soportarán dentro de los límites fijados en las especificaciones del PEOU del ámbito UE.2 BIRJINOSTE aprobado definitivamente con fecha 27 de septiembre de 2021 (BOB 4-10-2021).

CARGAS

No tiene

ADJUDICACIÓN

- 100% AYUNTAMIENTO DE DURANGO como parcela destinada a dominio y uso público de cesión obligatoria.

CORRESPONDENCIA CON LA FINCA APORTADA

No se establece al corresponderse con la obligación legal de cesión de los terrenos destinados a dominio y uso público en el planeamiento aprobado.

SERVIDUMBRES

No tiene.

GRAVAMEN URBANÍSTICO

No tiene.

PARCELA RESULTANTE “P.D.1”

DESCRIPCIÓN: Finca Urbana señalada con la referencia P.”D.1” de la relación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación de la Unidad UE.2 “BIRJINOSTE” del PEOU UE-2 BIRJINOSTE del PGOU de Durango.

Tiene una superficie de 832,40 m² y se destina a vialidad (sistema general) como parcela de cesión para cumplimiento de las dotaciones legales de dominio y uso público.

Sus linderos son:

Norte, límite de la Unidad de Ejecución (resto de vial (S.G)

Sur, Parcela resultante “P.D.2” destinado a vialidad y límite de la Unidad de Ejecución (resto de vial (S.G)

Este, límite de la Unidad de Ejecución

Oeste, Parcela resultante “P.D.2” destinado a vialidad y parcela resultante P.”C.1” (zonas verdes)

NORMAS URBANÍSTICAS

Los derechos y obligaciones inherentes a la titularidad de la parcela y se ejercerán y soportarán dentro de los límites fijados en las especificaciones del PEOU del ámbito UE.2 BIRJINOSTE aprobado definitivamente con fecha 27 de septiembre de 2021 (BOB 4-10-2021).

CARGAS

No tiene

ADJUDICACIÓN

- 100% AYUNTAMIENTO DE DURANGO como parcela destinada a dominio y uso público de cesión obligatoria.

CORRESPONDENCIA CON LA FINCA APORTADA

Se corresponde en parte con la parcela aportada nº 13 de dominio y uso público (calle) y además en cuanto al resto, con la obligación legal de cesión de los terrenos destinados a dominio y uso público en el planeamiento aprobado.

SERVIDUMBRES

No tiene.

GRAVAMEN URBANÍSTICO

No tiene.

PARCELA RESULTANTE “P.D.2”

DESCRIPCIÓN: Finca Urbana señalada con la referencia P.”D.2” de la relación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación de la Unidad UE.2 “BIRJINOSTE” del PEOU UE-2 BIRJINOSTE del PGOU de Durango.

Tiene una superficie de 3.595,70 m² y se destina a vialidad (sistema local) como parcela de cesión para cumplimiento de las dotaciones legales de dominio y uso público.

Sus linderos son:

- Norte, Parcela resultante “P.C.1” destinada a zonas verdes, parcela “P.D.1” destinada a red viaria (sistema general) e internamente con la parcela “P.C.3” de espacios libres.
- Sur, Parcela residencial “P.A” y límite de la Unidad de Ejecución
- Este, Parcela resultante “P.D.1” destinado a vialidad e internamente con la parcela residencial “P.A” y Parcela “P.C.3” de espacios libres.
- Oeste, Parcela residencial “P.A” y parcela resultante P.”C.1” (zonas verdes) y parcela “P.C.3” de espacios libres.

NORMAS URBANÍSTICAS

Los derechos y obligaciones inherentes a la titularidad de la parcela y se ejercerán y soportarán dentro de los límites fijados en las especificaciones del PEOU del ámbito UE.2 BIRJINOSTE aprobado definitivamente con fecha 27 de septiembre de 2021 (BOB 4-10-2021).

CARGAS

No tiene

ADJUDICACIÓN

- 100% AYUNTAMIENTO DE DURANGO como parcela destinada a dominio y uso público de cesión obligatoria.

CORRESPONDENCIA CON LA FINCA APORTADA

Se corresponde con la obligación legal de cesión de los terrenos destinados a dominio y uso público en el planeamiento aprobado.

SERVIDUMBRES

No tiene.

GRAVAMEN URBANÍSTICO

No tiene.

ANEXO 3

**VALORACIÓN ECONÓMICA. MURO DE MAMPOSTERÍA
EXISTENTE EN LA PARCELA APORTADA N° 6**

PLANOS