

DECRETO

Ante la solicitud de REPARCELACIÓN VOLUNTARIA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 11 formulada por JOSE RAMON ONANDIA ALBERDI, en nombre y representación de CP LARRASOLOETA KALEA 7, con registro de entrada en este Ayuntamiento nº 2025/010438 y recogida en el expediente 1419/2025/BT.

Atendido el informe evacuado por el Asesor Jurídico de Urbanismo del Ayuntamiento de Durango, el cual se describe a continuación y constituye la motivación del presente acto administrativo a los efectos establecidos en el artº. 35 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas,

“1.- Objeto.

Con fecha 25 de agosto y registro de entrada 2025010438 la Comunidad de Propietarios y Propietarias de Larrasoloeta 7, representados por Jose Ramón Onandia Alberdi, ha solicitado la tramitación y aprobación de la reparcelación voluntaria de la unidad de ejecución nº11 (UE-11 ONA LARRASOLOETA).

Junto a la solicitud han aportado los siguientes documentos:

1. Acuerdo de modificación voluntaria de la reparcelación de la UE-11 de las personas propietarias de los elementos privativos uno, dos, tres, cuatro, cinco, seis, siete y doce y el Ayuntamiento de Durango elevado a escritura pública el 12 de junio de 2025 ante la notaria de Elorrio Ana Santamarina Martinez.
2. Ratificación escritura pública de 30 de julio.
3. Plano georreferenciado de la parcela P-1.

2.- Antecedentes.

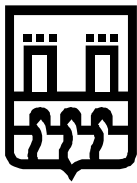
Mediante acuerdo plenario de 29 de mayo de 2024 se aprobó definitivamente la modificación puntual de la ordenación estructural del área de suelo urbano no consolidado de uso predominante residencial UE-11 “ONA-LARRASOLOETA”. Este área se regula en el Art. 2.3.11 del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Durango (NNSSP), aprobadas definitivamente por la orden foral 76/2005, de 14 de enero (B.O.B nº 77, de 25 de abril de 2005). El acuerdo fue publicado en el BOB nº 119, de 20 de junio de 2024.

El propósito principal consiste en la reducción de una rotonda prevista en las Normas Subsidiarias calificada como sistema general viario municipal (SG-VM) e incluida en tres ámbitos de ordenación colindantes. Se trata de las siguientes actuaciones integradas: UE-2 BIRJINOSTE, UE-10 LARRASOLOETA Y UE-11 ONA-LARRASOLOETA. Una rotonda de menor tamaño como la planteada posibilitaría la conservación del edificio existente en la UE-11, calificado como fuera de ordenación, por ocupar suelos desinados a la mencionada dotación pública.

Como consecuencia de ello, es necesario realizar una nueva agrupación de fincas para su nueva división ajustada al nuevo diseño aprobado.

3.- Objeto de la reparcelación.

El documento reparcelatorio presentado persigue el reparto de cargas y beneficios del área de suelo urbano no consolidado UE-11 “ONA”, definida en el artículo 2.3.11 de del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Durango (NNSSP), aprobadas definitivamente por la orden foral 76/2005, de 14 de enero (B.O.B nº 77, de 25 de abril de 2005), con la nueva regulación contenida en el acuerdo de 29 de mayo.



Afecta a la FINCA DE DURANGO N° 21.450, inscrita al Tomo: 1585, Libro: 34,1 Folio:98. Inscripción 1. Sobre ella se ha construido un edificio con declaración de obra nueva y división horizontal con doce elementos privativos:

1. uno: sótano primero: Le pertenece a PATRIDU.
2. dos: bodega: Le pertenece a AMAGOIA PASKUAL EIGUREN, A JON, JOSE RAMÓN, MARIA BEGOÑA, MARIA ICIAR Y MARIA JOSEFINA ONANDIA ALBERDI, IÑAKI Y TXOMIN ONANDIA SARRIUGARTE, MARIA ROSARIO ONANDIA ALBIZURI E IDOYA SUSANA ONANDIA OLEA.
3. tres: sótano segundo: Le pertenece a PATRIDU.
4. cuatro: planta baja derecha: Le pertenece a AMAGOIA PASKUAL EIGUREN, A JON, JOSE RAMÓN, MARIA BEGOÑA, MARIA ICIAR Y MARIA JOSEFINA ONANDIA ALBERDI, IÑAKI Y TXOMIN ONANDIA SARRIUGARTE, MARIA ROSARIO ONANDIA ALBIZURI E IDOYA SUSANA ONANDIA OLEA.
5. cinco: planta baja izquierda: Le pertenece a EKIZ TALDE S.A.U.
6. seis: local al fondo a la izquierda de la entreplanta saliendo del ascensor: Le pertenece a PATRIDU.
7. siete: local de la entreplanta, resto: Le pertenece Le pertenece a AMAGOIA PASKUAL EIGUREN, A JON, JOSE RAMÓN, MARIA BEGOÑA, MARIA ICIAR Y MARIA JOSEFINA ONANDIA ALBERDI, IÑAKI Y TXOMIN ONANDIA SARRIUGARTE, MARIA ROSARIO ONANDIA ALBIZURI E IDOYA SUSANA ONANDIA OLEA.
8. ocho: vivienda derecha del piso primero: Le pertenece a IDOYA SUSANA ONANDIA OLEA.
9. nueve: vivienda derecha del piso segundo: Le pertenece a MARIA ROSARIO ONANDIA ALBIZURI
10. diez: vivienda izquierda del piso primero: Le pertenece a JON, JOSE RAMÓN, MARIA BEGOÑA, MARIA ICIAR Y MARIA JOSEFINA ONANDIA ALBERDI, IÑAKI Y TXOMIN ONANDIA SARRIUGARTE y MARIA EUGENIA ONANDIA ALBERDI.
11. once: vivienda izquierda del piso segundo: Le pertenece AMAGOIA PASKUAL EIGUREN.
12. doce: local bajo cubierta, destinado a camarote o trasteros. Le pertenece a AMAGOIA PASKUAL EIGUREN, A JON, JOSE RAMÓN, MARIA BEGOÑA, MARIA ICIAR Y MARIA JOSEFINA ONANDIA ALBERDI, IÑAKI Y TXOMIN ONANDIA SARRIUGARTE, MARIA ROSARIO ONANDIA ALBIZURI E IDOYA SUSANA ONANDIA OLEA.

A la firma de la escritura han comparecido, presencialmente o representados, las personas propietarias de la totalidad de las fincas privativas.

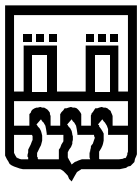
Su ordenación estructural y pormenorizada fue establecida en el planeamiento general, aunque fue objeto de modificación conforme a la modificación puntual de normas mencionada anteriormente.

La Unidad tiene fijado el sistema de Concertación pero está completamente urbanizada a excepción de las obras de vialidad que no pudieron ejecutarse por ser necesario el derribo del edificio existente y que queda consolidado tras la modificación tramitada.

Una vez dados los pasos expuestos, se presenta la escritura pública de modificación de la reparcelación ante el Ayuntamiento, con el fin de que se analice y se otorgue en su caso, su aprobación definitiva.

El objeto de la reparcelación según el Art. 42.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, es:

- a) Regularizar urbanísticamente la configuración de las fincas, parcelas y solares existentes;
- b) Distribución justa de los beneficios y cargas (incluidos los gastos de urbanización y ejecución).
- c) Localizar de la edificabilidad en suelo apto para la edificación;
- d) Adjudicar al Ayuntamiento sus terrenos y, en su caso, derecho de cesión obligatoria y gratuita;



e) Adjudicar al agente urbanizador los terrenos y derechos (en su caso) en retribución de su gestión y urbanización;

f) Sustituir a los propietarios las fincas iniciales por las fincas resultantes.

3.- Normativa de Aplicación.

1. Art. 42 a 49 ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (LVSU).

2. Art. 10 a 13 del DECRETO 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

3. Art. 24, 40 y 41 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y

Rehabilitación Urbana.

4. Art. 19 y 27 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

5. Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción en el registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística.

6. Art. 71 a 130 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

4.- Documentación aportada.

El artículo 82.1 del RGU establece la relación de documentos que ha de contener un proyecto de reparcelación:

a) Memoria.

b) Relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.

c) Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponda y designación nominal de los adjudicatarios.

d) Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan.

e) Cuenta de liquidación provisional.

f) Planos:

f.1. Plano de situación y relación con la ciudad.

f.2. Plano de delimitación e información, con expresión de los límites de la unidad reparcelable, linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno.

f.3. Plano de ordenación, en el que se reproduzca, a la misma escala que el anterior, el correspondiente plano del plan que se ejecute.

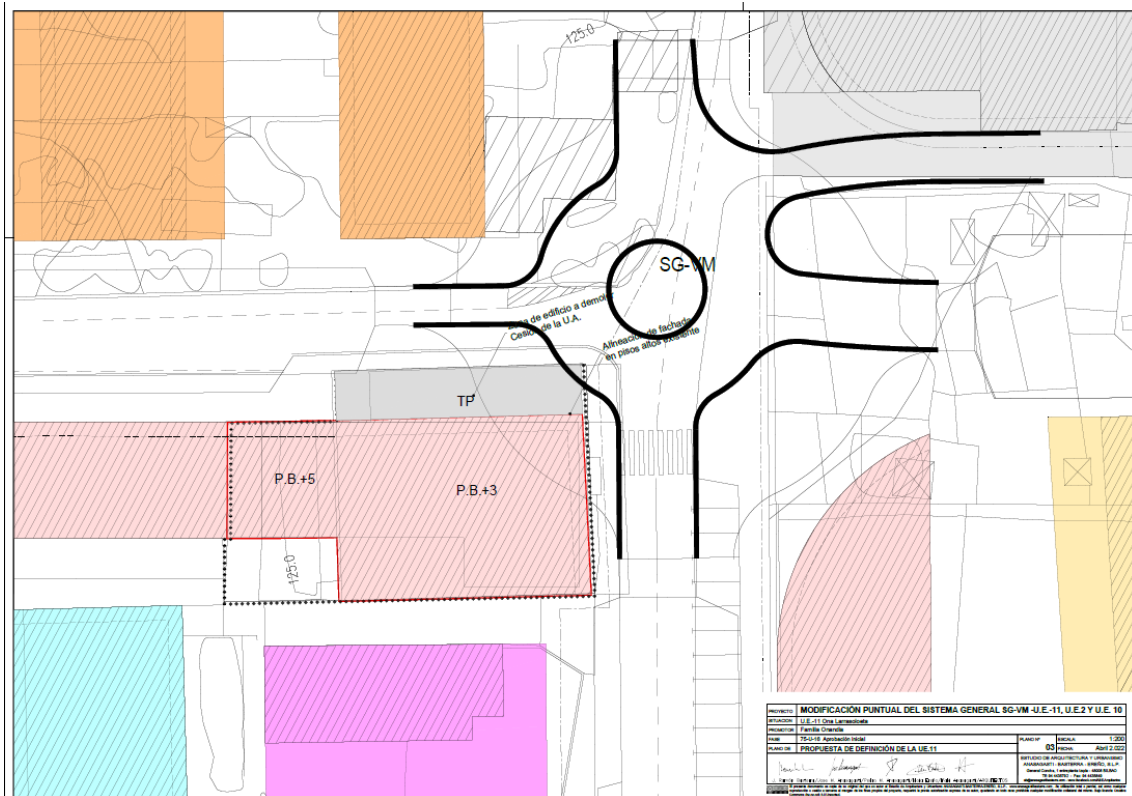
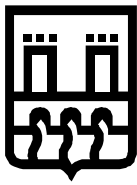
f.4 Plano de adjudicación, con expresión de los linderos de las fincas resultantes adjudicadas.

f.5. Plano superpuesto de los de información y adjudicación (f.2. y f.4.).

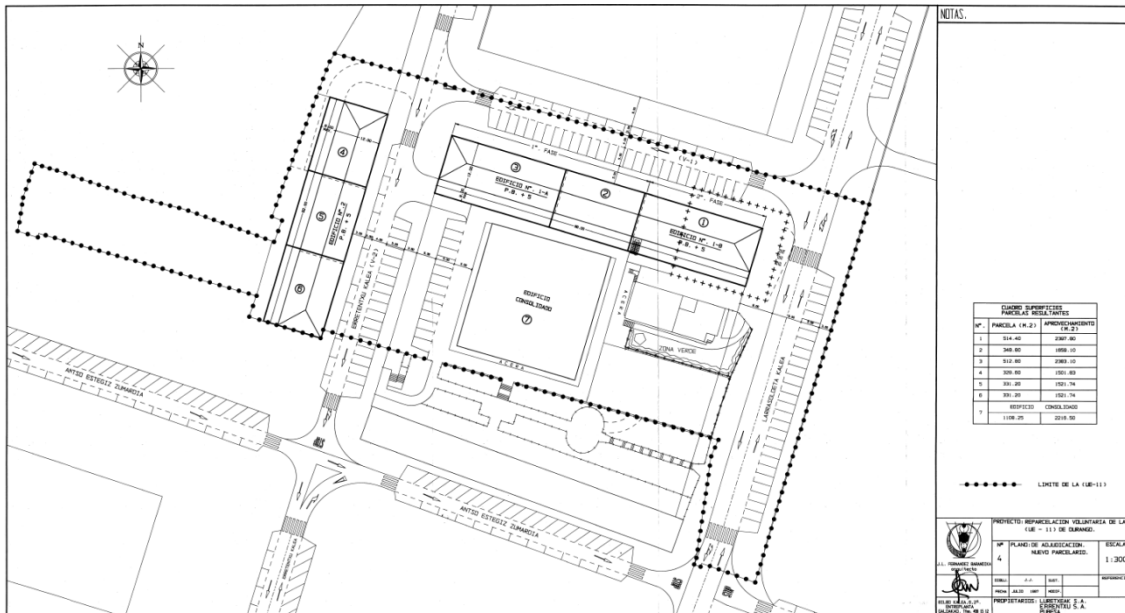
La documentación aportada es suficiente en atención a la naturaleza de la operación jurídica planteada y los antecedentes urbanísticos expuestos, no siendo necesarios todos los documentos de la lista al tratarse de una modificación de la reparcelación aprobada en 1998.

5.- Ordenación vigente.

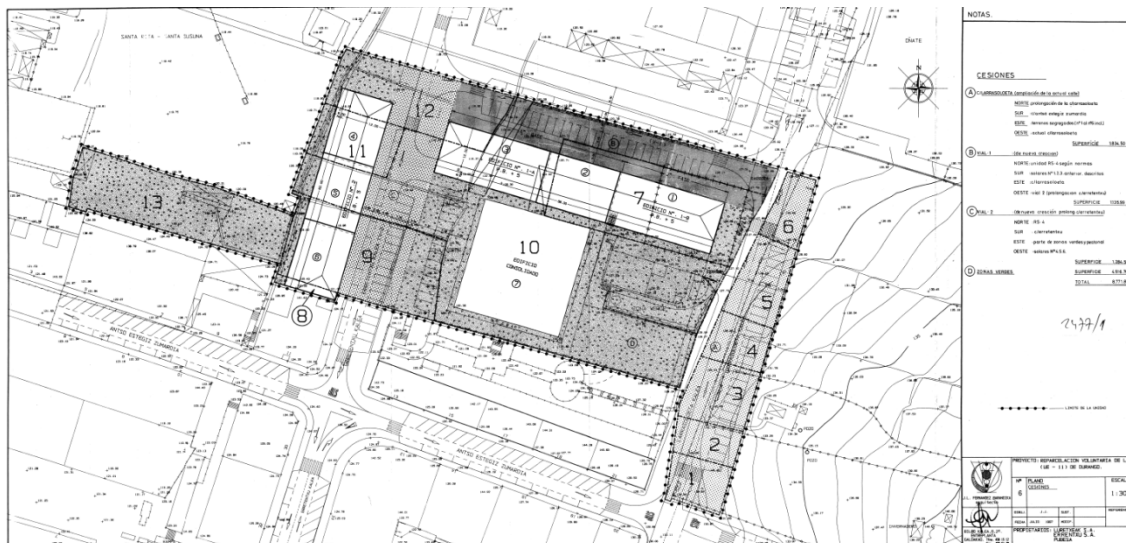
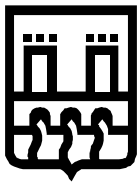
El plano de ordenación de la UE-11 vigente de las normas subsidiarias es el siguiente:



El plano de parcelario elaborado en ejecución de la ordenación anterior es el siguiente:



* Plano adjudicaciones parcelas edificables.

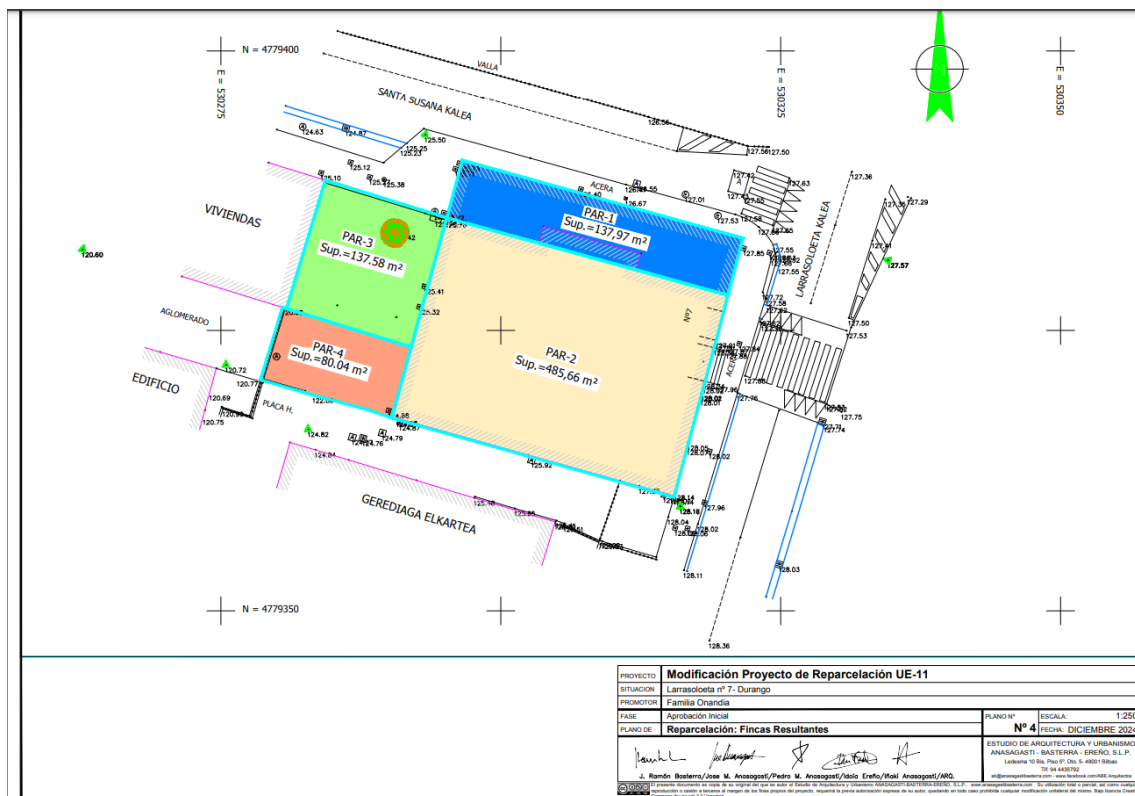
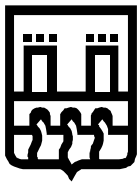


*Plano dotaciones públicas a ceder.

La escritura pública que contiene el acuerdo de reparcelación voluntaria de la UE-11 de 8 de junio de 1998. La reparcelación posibilitó inscribir provisionalmente la parcela de resultado según la ordenación aprobada que ocupa 514,40 m² sobre la que está construido parcialmente el edificio que habrá que derribarse en el futuro, más la parte de edificio que está fuera de la parcela de resultado y que a futuro debe destinarse a dotaciones locales. Esa superficie que a futuro quedaría liberada para usos dotacionales tras el derribo son 300,56 m². La superficie total provisional son 814,96 m².

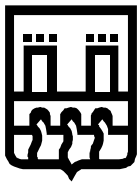
Las cesiones dotacionales dieron lugar a la finca 28.488, tomo 585, libro 341, folio 187. La superficie cedida es de 8.471,26 m² a los que habría que sumar los 300,56 m² que aún no habían sido cedidos por requerir el derribo del edificio calificado fuera de ordenación.

La ficha del artículo 2.3.11 establece que el "resto de parcela privada lo conformará la parte no afectada por la vialidad de uso y dominio público" y se constituye una servidumbre de paso para uso público sobre la parte de edificio de planta única adosado al norte y destinado a garaje, por lo que el plano aportado es congruente con la ordenación pormenorizada aprobada.

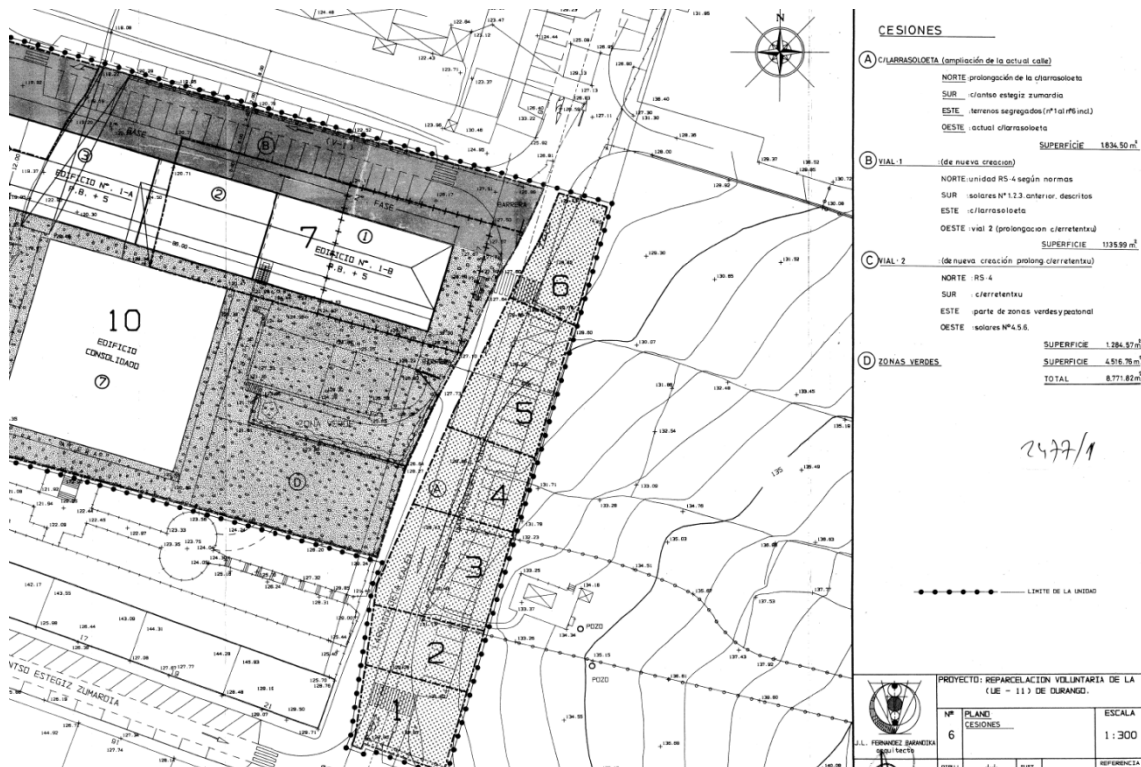


Como consecuencia de la nueva ordenación se reconfigura la parcela P 1 del proyecto de reparcelación de 1997 con la siguiente superficie, ya que el resto de la superficie hasta alcanzar los 994 m² previstos en la ficha de las Normas Subsidiarias ya fueron cedidos para vialidad local y se mantienen con ese destino en la ordenación aprobada.

NUEVA SUPERFICIE P 1	
SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN	623,24
OCUPACIÓN BAJO PASANTE Y SERVIDUMBRE USO PÚBLICO	137,97
SUELO PRIVADO SIN EDIFICAR	80,04
TOTAL SUPERFICIE P 1	841,25



Suelos dotacionales afectados:



Como se puede apreciar en el plano de cesiones dotacionales parte de los suelos que según la ordenación vigente se destinan a parcela privativa, están calificados como zonas verdes (D) y parte como vialidad (B). Los primeros se sitúan al sur y al este y los segundos al norte, la configurada por la servidumbre de uso público. Los suelos dotacionales afectados por el cambio de ordenación son los de la zona verde.

6.- Personas interesadas en el expediente.

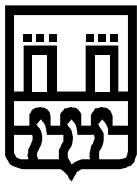
En el edificio hay doce fincas privativas, cada una con sus respectivos propietario,s que han comparecido en el expediente administrativo.

7.- Propuesta de reparcelación.

La propuesta plantea la modificación de la parcela uno del proyecto de reparcelación de 1997, adecuando su superficie a la nueva ordenación, coincidente con el cuadro elaborado en el apartado cuarto de este informe.

Como resumen de lo desarrollado anteriormente se recuerda que El solar sobre el que se iba a construir el futuro edificio de viviendas tenía con la anterior ordenación una superficie de 514,40 m² y tiene asignada una edificabilidad de 2.397,80 m². El edificio que figura en la escritura de la reparcelación de 1997 estaba fuera de ordenación y debía derribarse. En lugar de hacerlo desaparecer del registro de la propiedad se permitió mantenerlo "provisionalmente" mientras no se realizase el derribo. Así se indica en la información registral. Por eso tenía la parcela provisionalmente 814,96 m² hasta que se derribase el edificio, momento en el que pasaría a tener los 514,40 y se procedería a construir el nuevo edificio.

Con la nueva ordenación ya no es necesario derribar ese edificio, salvo los 137,97 m² de un garaje anejo de planta baja. Sobre ese espacio se constituye una servidumbre de paso para uso público, aunque sigue formando parte de la parcela de resultado P-1



El incremento de 814,96 m² a 841,25 m² se produce porque 26,29 m² de la zona dotacional destinada a zona verde (denominada zona D de la parcela 8 en la reparcelación de 1998) se han recalificado a residencial. Por eso la parcela de resultado P-8 de la reparcelación que en su descripción registral tiene una superficie de 8.771,82 m² debe reducirse en esos 26,29 m² pasando a 8.745,53 m². Se trata de la finca 28.488 inscrita al tomo 585, libro 341, folio 187.

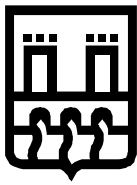
CESIONES SEGÚN REPARCELACIÓN		
1998		
DENOMINACIÓN	DESTINO	SUPERFICIE
A	AMPLIACIÓN VIAL LARRASOLO ET	1.834,50
B	VIAL-1	1.135,99
C	VIAL-2	1.284,57
D	ZONAS VERDES	4.516,76
TOTAL		8.771,82
CESIONES SEGÚN NUEVA ORDENACIÓN VIGENTE		
DENOMINACIÓN	DESTINO	SUPERFICIE
A	AMPLIACIÓN VIAL LARRASOLO ET	1.834,50
B	VIAL-1	1.135,99
C	VIAL-2	1.284,57
D	ZONAS VERDES	4.189,91
TOTAL		8.444,97

La escritura pública recoge correctamente la nueva superficie de la parcela dotacional. También se identifica correctamente la servidumbre legal de paso impuesta por la ordenación urbanística.

8.- Procedimiento.

El Artículo 48 de la ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, regula la reparcelación voluntaria y forzosa.

Según dicho precepto, la reparcelación podrá ser voluntaria o forzosa, sin perjuicio de su carácter preceptivo cuando sea necesaria la equidistribución de beneficios y cargas (art. 48.1). La propuesta de reparcelación voluntaria que de común acuerdo, y formalizada en documento público, presenten



al ayuntamiento el propietario o propietarios que representen la totalidad de la superficie reparcelable y, en su caso, éstos en unión al agente urbanizador, será sometida a información pública por veinte días e informada por los servicios competentes. Recaída la aprobación municipal, para la inscripción en el Registro de la Propiedad se procederá conforme a lo establecido en la normativa hipotecaria.

Es decir, cabe la aplicación de dicho procedimiento, lo que requiere redactar una propuesta de escritura pública que deberá ser firmada por todos los propietarios y propietarias del edificio y por el Ayuntamiento de Durango en la medida que participa de la reparcelación suelo anteriormente dotacional ya cedido, que se convierte con el cambio de ordenación en parcela privada. Este requisito se cumple con la documentación aportada.

Tras la aprobación inicial y el periodo de información pública y, resueltas en su caso las alegaciones formuladas se acordará, si procede, su aprobación definitiva, pudiendo elevarse el contenido de la reparcelación a escritura pública e inscribirse en el registro de la propiedad.

En cualquier caso, el borrador de escritura deberá incorporar todas las afecciones y cargas urbanísticas incluidas en la modificación de ordenación a favor del Ayuntamiento de Durango, como son el derribo del volumen fuera de ordenación, su urbanización y la servidumbre de uso público sobre rasante de ese suelo.”

Considerando que en virtud de lo dispuesto por el artículo 21.1. de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se atribuye a la Alcaldía la competencia para otorgar licencias.

HE RESUELTO

Primero.- Aprobar inicialmente la reparcelación voluntaria del área de suelo urbano no consolidado de uso predominante residencial UE-11 “ONA-LARRASOLOETA”.

Segundo.- Requerir al Sr. Registrador de la Propiedad de Durango certificación de titularidad y cargas de las siguientes fincas incluidas en la unidad de reparcelación:

1. Finca 28.488 inscrita al tomo 585, libro 341, folio 187.
2. Finca 21.471 inscrita al tomo 1.585, libro 341, folio 149.

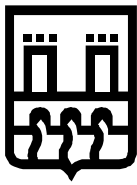
Así como que se practique la correspondiente nota marginal expresiva del Organismo actuante y fecha de iniciación del expediente de reparcelación de cara a los derechos que se puedan hacer constar con posterioridad.

Tercero.- Someter el expediente tramitado a Información Pública por término de veinte días hábiles, a cuyo efecto se publicarán los anuncios correspondientes en el Boletín Oficial de Bizkaia y en un diario de los de mayor circulación del Territorio Histórico.

Cuarto.- Notificar la presente resolución a los titulares de bienes y derechos afectados por la actuación, para que en el plazo de veinte días hábiles, contado partir del día siguiente al de la recepción de la notificación de la misma, puedan examinar el expediente y presentar las alegaciones que consideren más oportunas en defensa de sus intereses.

Quinto.- La iniciación del expediente reparcelatorio lleva consigo legalmente la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de ordenación hasta que sea firmes en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación (art. 104 RGU).

Lo manda y firma la Alcalde, de todo lo cual yo, Secretario Accidental de la Corporación, doy fe.



DURANGO
Udala •Ayuntamiento

Durango, 11 de septiembre de 2025

Durango, 11 de septiembre de 2025

Elektronikoki izenpeturiko agiria
Documento firmado electrónicamente

Elektronikoki izenpeturiko agiria
Documento firmado electrónicamente