

DURANGO

Udala • Ayuntamiento

Bulego Teknikoa
Oficina Técnica

CONVENIO URBANISTICO PARA LA GESTIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 16, ARRIPAUSUETA DURANGO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE DURANGO

En la Casa Consistorial del Ayuntamiento de Durango, a 30 de mayo de 2018

COMPARECEN E INTERVIENEN:

1.- Por la Administración Actuante:

D^a. MARIA JOSE BALIER OROBIO-URRUTIA, mayor de edad, con D.N.I. nº [REDACTED], en su calidad de concejala delegada de Urbanismo, Obras y Vivienda en virtud de las delegaciones acordadas por la Alcaldesa mediante decreto de fecha 29 de junio de 2015, publicado en el «Boletín Oficial de Bizkaia» número 139 de fecha 22 de julio de 2015, la cual actúa en nombre y representación legal de la Corporación, que le está conferida por el artículo 21.1.b de la Ley 7/1.985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local.

2.- Por la propiedad actuante:

D. JUAN [REDACTED] mayor de edad, con D.N.I. [REDACTED] en nombre y representación, como persona física designada por la sociedad "LOIOLA GESTION INMOBILIARIA, S.L.", ésta a su vez como Administrador Único de la mercantil "INMOLOIOLA ARRIPAUSUETA, S.L.", sociedad constituida el 20 de diciembre de 2017 en la notaría de Juan Ignacio Bustamante Esparza de Bilbao con numero 3.130 de su protocolo.

INMOLOIOLA ARRIPAUSUETA, S.L., con domicilio social en Loiola Auzoa 25, bajo, 20.730 Azpeitia (Gipuzkoa) y con NIF B-75190256, se halla inscrita en el Registro Mercantil de Gipuzkoa al Tomo 2.833, Folio 117, inscripción 1^a, Hoja SS-40.305.

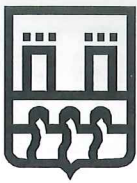
Las facultades de Juan [REDACTED] para este acto se desprenden del poder especial otorgado, el 4 de mayo de 2018 en la notaría de Juan Ignacio Bustamante Esparza de Bilbao con numero 1.210 de su protocolo, por los únicos herederos por título universal del caudal relicto de la finada D^a Juana [REDACTED] entre cuyos bienes se encuentran las fincas sitas en Durango (Bizkaia), todas ellas pertenecientes al ámbito urbanístico de la unidad de ejecución "UE-16 Arripausueta", que se describen en el exponendo número Dos.

Reconociéndose las partes, según intervienen, mutua y recíproca capacidad para el otorgamiento del presente documento,

EXPONEN:

Primero.- Unidad de Ejecución 16 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Durango.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Durango fueron aprobadas definitivamente, por Orden foral número 76/2005 de 14 de Enero (BOB nº 19 de 28 de Enero del 2005, se aprobaron definitivamente las normas subsidiarias del



DURANGO

Udala • Ayuntamiento

Bulego Teknikoa
Oficina Técnica

planeamiento del Ayuntamiento de Durango en el que se indica que el sistema de actuación es el de Compensación (actual concertación) de Propietario único.

Los parámetros urbanísticos básicos de ordenación pormenorizada, determinados en dicho instrumento de planeamiento para la Unidad de Ejecución 16, de Durango, en concreto, en el artículo siguiente:

Artº 2.3.16 UNIDAD DE EJECUCION Nº 16. ARRIPAUSUETA.

SITUACION: Arripausueta, Río Ibaizabal, límite con Abadiño.

CLASIFICACION DE SUELO: Urbano.

CALIFICACION: Edificación Abierta.

ORDENACION: Procede de la extensión de suelo urbano hasta el límite del término municipal por el este.

Cota inundabilidad variable entre 112 y 113 m. según P.T.S.

Ordenación mediante tres bloques, dos de ellos en forma de U que conforman una plaza pública y un tercero alineado por el este, y situado al sur de la prolongación de Landako etorbidea, como figura en el plano de normativa.

Uso residencial en todas las plantas, salvo en el ala sur del bloque 1, que dispone también de soportales de comunicación entre la plaza y los juegos infantiles situados al oeste de la Unidad.

Parcelas privadas vinculadas a las edificaciones según grafía, pudiendo ocuparse bajo la rasante los suelos privados libres de edificación y los calificados TP.

Bloque 1: 44 viv. de promoción libre.

Bloque 2: 50 viv. de promoción libre.

Bloque 3. 50 viv. de de protección oficial.

Remate del parque lineal de ribera del Ibaizabal y cesión de solar para equipamiento C.A.

GESTION URBANISTICA: Sistema de Actuación: Concertación Reparcelación de propietario único.

- Redacción y aprobación del proyecto de urbanización de la Unidad de Ejecución.
- Urbanización de la Unidad de acuerdo con el proyecto aprobado.
- La cesión al Ayuntamiento del 15% de aprovechamiento libre de cargas de urbanización, se materializará en la parcela de viviendas de protección oficial.

Segundo.- Descripción de los Terrenos.

Que los únicos herederos por título universal del caudal relicto de la finada D^a Juana [REDACTED] entre cuyos bienes se encuentran las fincas sitas en Durango (Bizkaia), recibieron en herencia la totalidad de la superficie y, obviamente, la totalidad del aprovechamiento bruto de la Unidad de Ejecución 16, de las Normas Subsidiarias del



DURANGO

Udala • Ayuntamiento

Bulego Teknikoa
Oficina Técnica

municipio de Durango, descrito en el expositivo anterior, que se corresponden con las fincas registrales que a continuación se señalan.

FINCA NÚMERO 1.- Heredad llamada Santa – Anasolo, radicante en el punto llamado Landaco, en Iurreta, hoy sita en Durango en Virtud de Decreto de la Alcaldía de Yurreta nº 600 de 21 de Octubre de 1.999, que confina por Sur, de Manuel [REDACTED] y por los demás aires, con propiedad de Florentino Areitio. Mide una superficie de **CINCO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS METROS Y VEINTIOCHO DECIMETROS CUADRADOS**. Linda por Norte, Este fincas de D. Florentino [REDACTED], hoy de Juana [REDACTED]; y Oeste, igual que al Norte y al Este y además herederos de Don José [REDACTED]; y al Sur, con finca segregada

Inscrita al Tomo 318 del archivo, libro 10, folio 19, finca número 253, inscripción 13ª.

Título.- El de herencia de Don D. Florentino [REDACTED] en escritura otorgada el día ocho de Julio del año 1974, ante el Notario de Durango, D. Gerardo Larrea Urquijo.

Parcelas catastrales, parte de la nº 61 y parte de la nº 60.

Esta finca queda afectada en su totalidad al Proyecto de Reparcelación.

FINCA NÚMERO 2.- Una porción de heredad radicante en el término de Murueta, Jurisdicción de la Anteiglesia de Yurreta, hoy sita en Durango en Virtud de Decreto de la Alcaldía de Yurreta nº 600 de 21 de Octubre de 1.999 que comprende **CINCUENTA Y CINCO AREAS Y NUEVE CENTIAREAS Y SESENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS** de cabida, confinante por Este con heredad de Don Juan María [REDACTED], por Sur con heredad de la fábrica Santa Ana de la Villa de Durango, por el Oeste con heredad de Don Benigno [REDACTED] y por el Norte con el Río principal.

Inscrita al Tomo 184 del archivo, libro 6, folio 213, finca número 61 inscripción 6ª.

Título.- El de herencia de Don D. Florentino [REDACTED] en escritura otorgada el día ocho de Julio del año 1974, ante el Notario de Durango, D. Gerardo Larrea Urquijo.

Parcela catastral 62

Esta finca queda afectada en su totalidad al Proyecto de Reparcelación.

FINCA NÚMERO 3.- Heredad en término de Murueta, que mide por el sistema métrico decimal **SESENTA Y SEIS AREAS CINCUENTA Y SEIS CENTIAREAS**, confinante por el Este con la otra porción de heredad de Don Juan [REDACTED]; por Sur con heredad de la fábrica de Santa Ana de la Villa de Durango; por el Oeste con heredad de la representación de Don Joaquín [REDACTED]; y por Norte con el Río principal.

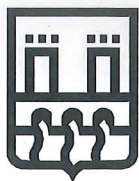
Inscrita al Tomo 212 del archivo, libro 7, folio 234, finca número 55, inscripción 5ª.

Título.- El de herencia de Don D. Florentino [REDACTED] en escritura otorgada el día ocho de Julio del año 1974, ante el Notario de Durango, D. Gerardo Larrea Urquijo.

Parcela catastral 63

Esta finca queda afectada en su totalidad al Proyecto de Reparcelación.

FINCA NÚMERO 4.- La heredad llamada San Fausto-alde, radicante en jurisdicción de Abadiano, y parte en Yurreta, hoy Yurreta de Durango, de **TRES MIL TRESCIENTOS VEINTIÚN METROS, DIEZ DECÍMETROS CUADRADOS**, y confina por Nordeste con el río mayor por Sudeste, con heredad de la representación de D. Manuel [REDACTED] por el Sur,



DURANGO

Udala • Ayuntamiento

Bulego Teknikoa
Oficina Técnica

con camino carril servidumbre y por Noroeste, con heredades de D. Vicente de

Inscrita al Tomo 58 de Abadiano, folio 26, finca número 130, inscripción 5ª.

Título.- El de herencia de Don D. Florentino [REDACTED] en escritura otorgada el día ocho de Julio del año 1974, ante el Notario de Durango, D. Gerardo Larrea Urquijo.

Parcela catastral parte de la 62

Esta finca queda afectada en cuanto a 1.229,04 metros cuadrados por lo que se procederá a su segregación.

Lo que hace un total de 18.778 metros cuadrados afectados

Tercero.- Venta de los Terrenos y obligaciones asumidas por el comprador.

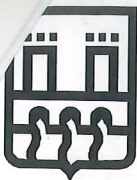
El 24 de abril de 2018, los únicos herederos por título universal del caudal relicto de la finada Dª Juana [REDACTED] vendieron, en documento privado de compraventa, a la mercantil INMOLOIOLA ARRIPAUSUETA, S.L. las cuatro fincas registrales descritas en el expositivo anterior, transmitiendo en consecuencia la totalidad de la superficie y del aprovechamiento bruto de la Unidad de Ejecución 16 de las Normas Subsidiarias del municipio de Durango.

Con arreglo al referido contrato de compraventa, la mercantil INMOLOIOLA ARRIPAUSUETA, S.L. asumió, frente a los vendedores, las siguientes obligaciones:

- 1) Entregar un aval bancario a favor del Ayuntamiento de Durango, en garantía del siete por ciento (7%) del presupuesto de urbanización del ámbito urbanístico de la unidad de ejecución "UE-16 Arripausueta", por un importe 157.296,94 €, en cumplimiento del artículo 160.6 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo; todo ello en el plazo y en los términos requeridos por el Ayuntamiento de Durango. Dicho aval se entrega en este acto por la mercantil INMOLOIOLA ARRIPAUSUETA, S.L.
- 2) Realizar un pago por importe de 162.337,78 € a favor del Ayuntamiento de Durango, por la redistribución de los beneficios y cargas previstos en el Proyecto de Reparcelación del ámbito urbanístico de la unidad de ejecución "UE-16 Arripausueta", pago necesario para que el Ayuntamiento de Durango proceda a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación; todo ello, de igual manera, en el plazo y en los términos requeridos por el Ayuntamiento de Durango.

Cuarto.- Voluntad de las partes.

La determinación del sistema de concertación para la Unidad conlleva la exigencia de que se suscriba un convenio para su gestión por los propietarios que representen más del 50 por ciento de la propiedad del suelo, conforme establece el artículo 160.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, para lo cual suscribe el presente convenio urbanístico el propietario que ostenta el 100 por cien de la titularidad del suelo afectado, que se registrará a tenor de los siguientes



DURANGO

Udala • Ayuntamiento

Bulego Teknikoa
Oficina Técnica

Pactos:

Primero.- Objeto

Por medio del presente documento, don Juan [REDACTED] en representación de la mercantil INOMOLIOLA ARRIPAUSUETA, S.L., propietaria de los terrenos descritos en el Expositivo Segundo, y el Ilmo. Ayuntamiento de Durango suscriben el convenio previsto en el artículo 160.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, de la forma que resulta de los presentes pactos.

Segundo.- Compromisos asumidos por el propietario.

INMOLOIOLA ARRIPAUSUETA, SOCIEDAD LIMITADA, que suscribe el presente convenio se compromete a:

a/ Formular el correspondiente documento de reparcelación para la equidistribución de los beneficios y cargas correspondientes a la Unidad de Ejecución 16, del municipio de Durango, en un plazo no superior a 3 meses.

b/ Aportar al Ayuntamiento de Durango los terrenos y bienes de cesión obligatoria y gratuita en los términos legalmente exigidos.

c/ Redactar el correspondiente Proyecto de urbanización en un plazo no superior a seis meses.

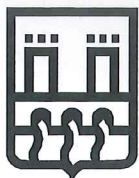
d/ Asumir las cargas de urbanización y ejecutar las obras de urbanización, infraestructuras y servicios atribuidas a la Unidad de Ejecución 16, del municipio de Durango, en los términos legalmente exigidos y de acuerdo con la siguiente estipulación.

Tercero.- Urbanización.- Debido a que se va a proceder a la cesión del 15% de aprovechamiento en Viviendas de Protección Oficial al Ayuntamiento de Durango en un Bloque y parcela independiente (Bloque 3. 50 viv. de protección oficial), la Urbanización correspondiente a la citada parcela de terreno se ejecutará simultáneamente a la Edificación de las citadas viviendas a requerimiento del Ayuntamiento de Durango, para que una vez finalizada la edificación esté finalizada la urbanización mínima necesaria y exigida por el citado Ayuntamiento, con todas las exigencias legales para su autónoma viabilidad y habitabilidad independiente.

Por lo que, a los efectos de la ejecución de la urbanización, se podrá efectuar en dos etapas, siendo la primera etapa la urbanización necesaria para que el Bloque 3. 50 de viviendas de protección oficial sea totalmente viable y autónomo y la segunda etapa a los efectos de completar la totalidad de la urbanización.

Las zonas de ejecución de las dos etapas indicadas se describen gráficamente según el plano de plan de etapas de fecha Noviembre del 2008, confeccionado por los arquitectos Carlos [REDACTED] y Catalina [REDACTED] que se adjunta al presente convenio.

Cuarto.- Las Normas Subsidiarias de Durango en su artículo 2.1.6. "Carácter normativo del número máximo de viviendas" prevén la posibilidad de incrementar el número de viviendas en zonas de suelo urbano, con uso predominantemente de vivienda colectiva con el fin de diversificar la oferta de adaptarla a las necesidades sociales.



DURANGO

Udala • Ayuntamiento

Bulego Teknikoa
Oficina Técnica

En este sentido el esponjamiento será del 33% tanto para viviendas libres como para viviendas de protección oficial.

Quinto.- En garantía del cumplimiento de los compromisos asumidos en el presente convenio, la interviniente entrega en este acto al Ayuntamiento de Durango, un aval bancario equivalente al 7 por ciento del costo de las cargas de urbanización de la Unidad de Ejecución 16 de Durango, que legalmente le corresponden cuya cantidad provisionalmente viene establecida en el Proyecto de Reparcelación, total presupuesto contrata, en la cantidad de 2.247.099,18 €. Por lo que el aval asciende a la cantidad de 157.296,94 €.

Sexto.- La propiedad se obliga a que una vez finalizadas las obras de urbanización en la Unidad de ejecución y tras la recepción definitiva por el Ayuntamiento de Durango de dichas obras, procederá en un plazo de dos meses desde la recepción definitiva, a la cancelación de la carga por gastos de urbanización en el Registro de la Propiedad correspondiente que grava las fincas resultantes.

Y en prueba de su conformidad, y para su constancia y efecto, firman las partes el presente convenio, por duplicado ejemplar, en lugar y fecha al principio indicados.

En Durango, a 30 de mayo de 2018

Juan [REDACTED]
INMOLOIOLA ARRIPAUSUETA, S.L.

La concejala delegada de urbanismo

