

**II - ADMINISTRACIÓN LOCAL
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA****AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ****DEPARTAMENTO DE TERRITORIO Y ACCIÓN POR EL CLIMA****Proyecto de reparcelación forzosa del programa de actuación urbanizadora del plan de equipamiento y vivienda en los ámbitos de Salburua y Zabalgana del PGOU de Vitoria-Gasteiz**

En relación con el proyecto de reparcelación forzosa del programa de actuación urbanizadora del plan de equipamiento y vivienda en los ámbitos de Salburua y Zabalgana del PGOU de Vitoria-Gasteiz, la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 6 de septiembre de 2019, ha adoptado el siguiente acuerdo:

PROPUESTA DE ACUERDO

Primero. Aprobar definitivamente el proyecto de reparcelación forzosa del programa de actuación urbanizadora del plan de equipamiento y vivienda en los ámbitos de Salburua y Zabalgana del PGOU de Vitoria-Gasteiz, según consta en la documentación aportada con fecha 29 de julio de 2019 por Barbara y Uriarte, SLP.

Segundo. El Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz hará valer sus derechos de participación en la Junta de Concertación única que se constituya tras la presente aprobación definitiva de la reparcelación, con el fin de que las parcelas resultantes de la reparcelación no puedan ser inscritas en el registro de la propiedad en tanto la Junta de Concertación originaria en la que estuviera enclavada dicha finca no haya abonado su parte correspondiente de la deuda previa contraída con Ensanche 21 o, al menos, sin que dicha Junta haya solicitado al ayuntamiento, tras el vencimiento del plazo de pago voluntario, la puesta en marcha de los procedimientos de recaudación ejecutiva frente a los titulares morosos.

Tercero. En relación a las alegaciones realizadas al acuerdo de aprobación inicial:

1. Desestimar, por no tener el carácter de alegaciones, las solicitudes de copias del documento, formuladas por Neinor Norte, SLU, Harri Iparra, SA el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) y Kutxabank, SA.

2. Estimar la petición de cambio de adjudicación de parcela dentro del sector 1, formulada por J-IY M-A FdL LdJ-A y la mercantil Larrea-Ehari, SL, por ser posible hacerlo sin perjudicar a otros propietarios, pero desestimar la incorporación de los aprovechamientos de la parcela del sector 4 en el sector 1, porque uno de los criterios es mantener los aprovechamientos en su emplazamiento original en la tipología que les correspondía, salvo acuerdo entre los copropietarios, toda vez que las afecciones de los sectores originales se mantienen, y en ellos se procederá a la liquidación de tales aprovechamientos originales, aún cuando su concreta ubicación se haya modificado.

3. Corregir la titularidad de la finca aportada y reconocer la adhesión al convenio y la condición de afectados por la reparcelación de Y. BC y J. VP tratarse de la corrección de un error formal del documento y desestimar la solicitud de adjudicación de una parcela, de tipología tasada, del sector 3 porque no hay un derecho exclusivo a la mayor proximidad cuando hay terceros con igual derecho y con aprovechamientos agrupados, que les permiten una adjudicación completa de la misma, adjudicando sus aprovechamientos en el mismo ámbito (antiguos sectores 2 y 3) en una parcela del sector 2, de tipología tasada.

4. Corregir la propuesta de adjudicación en los términos de la escritura de disolución social de la sociedad Iturri Landa Bi, SL, para ajustarse a la misma, notificarle la distribución entre tres parcelas del mismo sector de la adjudicación correspondiente a su cuota de participación en una parcela del sector 1, e informarle de que los gastos realizados en la parcela M-25 del sector 1 para la preparación del proyecto edificativo realizado en el año 2008, no resultan indemnizables, porque han devenido inútiles a consecuencia de la no obtención de la licencia de edificación sobre la misma ni la subsiguiente edificación, informando en los mismos términos al Conjunto Inmobiliario Privado de esa parcela.

5. Estimar la alegación formulada por Construcciones Pérez de San Román, Promociones Azua-Gauna, SL y Lendiz 1.100, SL por ser posible hacerlo sin perjudicar a otros propietarios y corregir la adjudicación en los términos solicitados.

6. Desestimar la alegación formulada por A, E, UC y M-C CM ya que la atribución de aprovechamiento incremental en su favor no resulta posible porque enajenaron sus terrenos en el ámbito de Salburua y los actuales propietarios, al igual que ellos, tampoco se han adherido a la segunda adenda al convenio, y no entrar en las reclamaciones relativas a sus reclamaciones de cantidades, por no ser objeto del proyecto de reparcelación.

7. Estimar la alegación formulada por las hermanas MIdH y corregir sus cuotas de participación en los términos solicitados, para adecuarlas a la documentación aportada.

8. Notificar a Kutxabank, SA que se procurarán evitar los proindivisos concentrando las adjudicaciones y que caben posteriores reparcelaciones internas de las parcelas; trasladar las cargas y demás gravámenes sobre las fincas aportadas, así como la promesa de hipoteca otorgada a su favor por Promociones Iturrieta, SA, corregir el error advertido en el titular de diversas hipotecas, estimar la pignoración a su favor de los derechos de aprovechamiento que se adjudiquen a Centro Urvasco, SA, Construcciones Urbanas Urco, SA y Urbanizadora Bascongada, SA y desestimar su solicitud de ampliación de la hipoteca existente a su favor, a la cuota de participación de un 3 por 100 de Berriaga Gestión Inmobiliaria, SL en una finca, de conformidad con la certificación expedida por la Registradora de la Propiedad del distrito número 5 así como la solicitud de traslado, a las fincas resultantes, de las hipotecas a su favor sobre las fincas que generan los aprovechamientos porque se trata de uno de los supuestos previstos en la Ley Hipotecaria de excepción a la extensión de la hipoteca a las accesiones y mejoras de la finca hipotecada y comunicarle que se le notificarán los saldos deudores, frente a las Juntas, en la medida en que afecten a fincas cuya ejecución se encuentre en trámite por el alegante.

9. Estimar la alegación formulada por presentada por G. VdM-O, por ser posible hacerlo sin perjudicar a otros propietarios.

10. Recoger el cambio de denominación social de Solvia Development, SLU a Sabadell Real Estate Development, SLU, para adecuarlas a la documentación aportada y anotar la dirección indicada a efectos de notificaciones, pero denegar la solicitud de cambio de adjudicaciones, porque uno de los criterios de la reparcelación es mantener los aprovechamientos en su emplazamiento original en la tipología que les correspondía, salvo acuerdo entre los copropietarios, toda vez que las afecciones de los sectores originales se mantienen y en ellos se procederá a la liquidación de tales aprovechamientos originales, aún cuando su concreta ubicación se haya modificado.

11. Estimar parcialmente la solicitud del reajuste de derechos de Residencial Pajarillos, SL formulada por Harri Iparra, SA para adecuarlas a la documentación aportada aunque no en su totalidad, puesto que la mercantil no es titular de la totalidad de los mismos y tampoco afecta a todos los derechos adjudicados a Residencial Pajarillos, SL ya que una parte procede de una parcela del sector 5, no adjudicada en la subasta judicial al alegante; desestimar la solicitud del reajuste de derechos de Arcayate, S. Coop., ya que los derechos derivados de la parcela del sector 9 a que hacen referencia corresponden, tal y como establece el texto de la 2ª Adenda al

convenio, a quienes estén obligados al pago de la obra de urbanización, o a quienes hubieran satisfecho/percibido la cuenta de liquidación definitiva, en caso de que la urbanización estuviera concluida; ajustar las afecciones de las fincas de resultado de reposición para adecuarlas a la documentación aportada y notificar que no corresponde a este documento la programación de las fases de urbanización, sino que vienen determinadas en el programa de actuación urbanizadora del plan de equipamiento y vivienda de Vitoria-Gasteiz y que la cuenta de liquidación debe incorporar la totalidad de los gastos de urbanización previstos, con independencia de cuándo se realicen.

12. Informar de la cuota de participación adjudicada a Adania Residencial, SL, en una parcela del sector 6 y desestimar su solicitud de adjudicación de los derechos incrementales derivados de las parcelas adquiridas a Ensanche 21 Zabalgunea, SA, porque corresponden a quienes costean la urbanización como miembros de las respectivas Juntas de Compensación o Concertación.

13. Desestimar la solicitud de Vitalquiler, SL de adjudicación de los derechos incrementales derivados de las parcelas adquiridas a Ensanche 21 Zabalgunea, SA, porque corresponden a quienes costean la urbanización como miembros de las respectivas Juntas de Compensación o Concertación.

14. Estimar la solicitud de Neinor Norte, SLU de agrupación en una sola parcela de sus aprovechamientos de tipología tasada, por ser posible hacerlo sin perjudicar a otros propietarios.

15. Estimar la solicitud de Opacua SA de embargo de determinados derechos adjudicados a Promociones Azua-Gauna y a UTE Iruña para adecuarlas a la documentación aportada, pero desestimar la solicitud de adjudicación de determinados derechos adquiridos a Lendiz 1.100 SL y Promociones Azua-Gauna, SL por ser esa una obligación de las sociedades vendedoras, tan pronto se proceda a la adjudicación de las parcelas a su favor.

16. Notificar a J. S. U, B y M-L S. G, que la iniciativa de la redacción del presente proyecto de reparcelación corresponde a la Sociedad Urbanística Municipal de Vitoria-Gasteizko Udal Hirigintza Elkartea Ensanche 21 Zabalgunea, SA, facultada para ello en virtud del artículo 48.3 de la Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco, con la intervención de las asociaciones de propietarios de Salburua y Zabalgana y estimar parcialmente su solicitud de concentración de las adjudicaciones, en lo que es compatible con la capacidad de las parcelas para acoger sus adjudicaciones y los derechos de otros propietarios, por ser posible hacerlo sin perjudicar a otros propietarios, desestimando su segunda alegación por cuanto que los porcentajes de participación en las parcelas resultantes son proporcionales a la edificabilidad ponderada adjudicada, de conformidad con la valoración total de la parcela y no existen razones para cambiar las adjudicaciones efectuadas a todos los demás propietarios, por la queja de unos copropietarios que representan una fracción minúscula, cuando el resto de copropietarios están conformes.

17. Estimar las solicitudes de reagrupamiento de adjudicaciones formuladas por Basalde Bi, SA, Basaldeberri 2003, SL y Basalde Grupo Inmobiliario, SL, por ser posible hacerlo sin perjudicar a otros propietarios,

18. Desestimar la alegación formulada por Arisa Inversiones, SL y Fyll Suelo, SL manteniendo la titularidad de los derechos a nombre de la segunda compañía, ya que la primera no se ha adherido al convenio, ni a sus adendas.

19. Tener por desistida de sus alegaciones a Zadure, SA y adecuar el proyecto de reparcelación al convenio suscrito con el ayuntamiento.

20. Estimar en los términos de su propuesta la alegación formulada por T. LdLP, L y M-E. FdS y V. LdLG, por ser posible hacerlo sin perjudicar a otros propietarios.

21. Estimar la alegación de cambio de titularidad de los derechos de incremento de F. RdM RdZ, corregir los errores materiales relativos a la alegante para adecuarlas a la documentación aportada y desestimar su solicitud de adjudicación proporcional en tipología VPO y tasada de sus derechos incrementales, así como de concentración junto con su hermana, porque no son de entidad suficiente como para su adjudicación en las dos tipologías.

22. Estimar la solicitud de concentración de sus adjudicaciones junto con la sociedad Ali Siglo XXI, SL formulada por M. RdM RdZ por ser posible hacerlo sin perjudicar a otros propietarios y corregir el error material que le afecta.

23. Desestimar la solicitud de Ali Siglo XXI, SL de adjudicación en tipología tasada de una parte en una parcela del sector 2, ya que sus adjudicaciones se concentran con las adjudicaciones hechas a las hermanas RdM y estimar la solicitud de concentración de sus adjudicaciones con las de ellas, por ser posible hacerlo sin perjudicar a otros propietarios.

24. Estimar la solicitud de los hermanos DdCG, para adecuar el proyecto a la documentación aportada, excepto en lo relativo que en el epígrafe Título de cierta parcela se separe a las hermanas DdC del hermano L. DdC, ya que el título de adjudicación de la parcela debe ser para cada uno de ellos por subrogación del 100 por 100 de su cuota de participación en cada una de las fincas que aportan, en cuanto titulares registrales de las mismas, tal y como establece el artículo 13 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

25. Estimar la alegación formulada por L: RdAO, por ser posible hacerlo sin perjudicar a otros propietarios.

26. Estimar la alegación formulada por Prosrna, SL y Creative Home, SL para adecuar el proyecto a la documentación aportada.

27. Estimar la solicitud de Promociones Erbinor, SL de agrupación en una sola parcela de su adjudicación por reposición por ser posible hacerlo sin perjudicar a otros propietarios y desestimar su solicitud de agrupación en una sola parcela de su adjudicación incremental, ya que supondría un exceso de adjudicación en tipología tasada en detrimento del resto de propietarios.

28. Estimar la alegación formulada por Estudio de Arquitectura Basa, SL para adecuar el proyecto a la documentación aportada.

29. Estimar la alegación formulada por Blaser Casala, SL por ser su reclamación de derecho.

30. Desestimar la alegación formulada por Construcciones Urrutia, SA por haberse opuesto a la misma el Administrador Judicial de la otra sociedad afectada, Promociones Gabazarra, SLU, ya que la autorización judicial de venta de la parcela cuyos derechos incrementales reclama el adquirente no comprendía tales derechos, por lo que no se han transmitido, ni puede hacerse.

31. Estimar la alegación formulada por Altamira Santander Real Estate, SAU por ser posible hacerlo sin perjudicar a otros propietarios y corregir el domicilio de la sociedad en el documento.

32. Estimar la alegación formulada por L-13, SL para adecuar el proyecto a la documentación aportada.

33. Adecuar las adjudicaciones a la aceptación de la herencia de LSU, para adecuar el proyecto a la documentación aportada.

34. Estimar la alegación formulada por Construcciones Fernández de Nograro, SA por asistirla la razón.

35. Estimar la solicitud de Construcciones y Canalizaciones Avenida, SL para adecuar el proyecto a la documentación aportada y desestimar su alegación relativa al levantamiento del embargo, por resultar de una resolución judicial que deberá de ser recurrida ante los Tribunales.

Cuarto. Determinar que la formalización del proyecto de reparcelación se efectúe mediante documento administrativo en la forma establecida en el artículo 113.1 del reglamento de gestión urbanística, o bien mediante escritura pública si así lo prefieren los afectados por la actuación y por cuenta de los mismos, una vez sea firme el presente acuerdo en vía administrativa, debiendo uno u otro documento inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Quinto. Ordenar la expedición por triplicado de la certificación del presente acuerdo en la forma establecida en el artículo 2.2 del Real Decreto 1.093/1997 para su posterior inscripción registral.

Sexto. Constituida la Junta de Concertación para la gestión urbanística de la unidad de ejecución-previa aprobación por el ayuntamiento de sus bases de actuación y estatutos- se deberá requerir a la mencionada Junta de Concertación para que efectúe los trámites oportunos con el fin de asignar a cada parcela de resultado la pertinente referencia catastral y, una vez inscrito el citado proyecto en el Registro de la Propiedad, presente en el servicio de planeamiento y gestión urbanística de este ayuntamiento la copia diligenciada por aquel organismo a fin de tomar razón del documento.

Séptimo. Publicar y notificar a los interesados el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa y contra el que puede interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Vitoria-Gasteiz en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su notificación, o bien, con carácter potestativo recurso de reposición ante el mismo órgano que ha dictado la presente Resolución en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su notificación y, contra la resolución expresa o presunta de éste, recurso contencioso-administrativo ante el citado Juzgado en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la notificación de la resolución desestimatoria del recurso o en el plazo de seis meses a contar desde el día siguiente a aquél en que se produzca la desestimación presunta del recurso.

En Vitoria-Gasteiz, a 27 de septiembre de 2019

El Alcalde-Presidente
GORKA URTARAN AGIRRE