



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE-1 DE LA AI-1 DEL ÁREA MIXTA DE ZORROTZAURRE



ENERO 2016

TEXTO REFUNDIDO



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROZAUERE

ÍNDICE GENERAL



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

I.- Memoria

I.1.- Objeto

I.2.- Circunstancias o acuerdos que motivan la reparcelación y peculiaridades que concurren

I.3.- Descripción de la Unidad de Ejecución UE-1 reparcelable

I.4.- Criterios utilizados para la definición y cuantificación de los derechos afectados

I.5.- Criterios de valoración de los solares o superficies adjudicadas y criterios de adjudicación

A.- Criterios de valoración de las parcelas adjudicadas. Determinación de los coeficientes de ponderación.

B.- Criterios de adjudicación de las parcelas resultantes

I.6.- Criterios de valoración de los edificios y demás elementos o derechos que deban extinguirse, y de las cargas correspondientes a los adjudicatarios. Derechos de realojo.

1.7.- Renuncias.

a).- Determinaciones legales.

a.1.- Contenido del derecho a la renuncia a participar.

a.2.- Determinación de la indemnización a percibir por el renunciante.

b).- Propietarios renunciantes.

c).- Determinación del Valor de las indemnizaciones

1.8.- Suelos contaminados.

I.9.- Criterios para la determinación de la cuenta de liquidación provisional

I.10.- Convenios suscritos por el Excmo. Ayuntamiento de Bilbao que afectan a este Proyecto de Reparcelación

I.11.- Modificaciones por estimación de alegaciones formuladas



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

II.- Relación de propietarios e interesados con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho

III.- Descripción de parcelas resultantes, con expresión de la edificabilidad que a cada una corresponde

IV.- Propuesta de adjudicación de las parcelas resultantes

V.- Extinción, sustitución y constitución de cargas y operaciones registrales recomendadas

1.- Extinción, sustitución y constitución de cargas

A.- Sustitución de cargas

B.- Constitución de cargas

2.- Operaciones registrales recomendadas para la inscripción del presente Proyecto

A.- Inscripción de superficie real

B.- Segregación para la constitución de las fincas iniciales

C.- Cancelación, o en su caso traslado, de la descripción registral de las edificaciones

D.- Agrupación instrumental

E.- Segregación de las parcelas resultantes



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

VI.- Documentación anexa

Anexo nº 1-A: Fincas y Propietarios afectados.

Anexo nº 1-B: Determinación de derechos iniciales.

Anexo nº 2: Características de las parcelas resultantes.

Anexo nº 3-A: Propuesta de adjudicación por Propietarios (U.H.).

Anexo nº 3-B: Propuesta de adjudicación por Parcelas.

Anexo nº 3-C: Propuesta de Adjudicación por Propietarios.

Anexo nº 4-A: Cuenta de liquidación provisional

Anexo nº 4-B: Cálculo del porcentaje de participación en cargas de la UE-1 por VISESA

Anexo nº 5: Documentación registral.

Anexo nº 6: Documentación gráfica.

101: Plano de situación y relación con la ciudad.

201 - 202: 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.

301-302: Plano de ordenación del Plan Especial que se ejecuta.

401-402: Plano de clasificación y valoración de las superficies adjudicadas.

501-502: Plano de adjudicación, con expresión de los linderos de las fincas resultantes adjudicadas.

601-602: Plano superpuesto de los de información y adjudicación.



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

Anexo nº 7: Valoración de las indemnizaciones.

Anexo nº 7.I.- Informes de valoración edificios y Traslados:

A.- Informes Iniciales elaborados por LKS y Aseper.

B.- Informes complementarios realizados por LKS y Aseper.

Anexo 7.II.- Informes realizados a fin de determinar la indemnización correspondiente a las renunciaciones causadas:

A.- Informe elaborado por LKS y Servatas.

B.- Informe elaborado por los servicios técnicos de la Junta de Concertación.

C.- Informes elaborados por Aytasa y Krata de valoración individualizada del valor de mercado por el método de comparación.

Anexo nº 8: Escrituras de renuncia.

Anexo nº 9: Propuesta de Convenio de Realajo

Anexo nº 10: Cuadro explicativo de las participaciones directas por adjudicación de parcela, e indirectas por adjudicaciones realizadas a la Junta de Concertación como unidad reparcelable.

Anexo nº 11: Informe de Valoraciones redactado por el Arquitecto D. Alberto Santander de "Estudio Albia S.L.P. Arquitectura y Urbanismo".



TÍTULO I: MEMORIA

I.1.- OBJETO.-

El objeto del presente Proyecto de Reparcelación es distribuir equitativamente entre los interesados, los beneficios y cargas de la ordenación urbanística prevista en el Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao y en el Plan Especial de Ordenación Urbana del Área Mixta de Zorrotzaurre, en lo afectante a la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada 1 de dicho Área que fue configurada en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, regular la configuración de las fincas para adaptarlas a dichos instrumentos de ordenación, situando su aprovechamiento en las zonas previstas en tal planeamiento como aptas para la edificación, y determinar las cesiones de suelo que corresponden a la Administración actuante.

Para ello, el presente Proyecto de Reparcelación prevé la subrogación de las fincas aportadas por las parcelas resultantes ajustadas al planeamiento, con adjudicación de las mismas a los propietarios de los primitivos derechos y a la Administración competente en la parte que le corresponde, todo ello conforme a la normativa vigente.



I.2.- CIRCUNSTANCIAS O ACUERDOS QUE MOTIVAN LA REPARCELACIÓN Y PECULIARIDADES QUE CONCURREN.-

El ámbito objeto del presente Proyecto de Reparcelación se encuentra contemplado en las Modificaciones de Plan General tramitadas, que resultaron aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento de Bilbao con fecha 31 de marzo de 2011 y publicada en el B.O.B. número 96, de 20 de mayo del mismo año y en sesión plenaria de 20 de abril de 2012, publicada en el B.O.B. número 88, de 9 de mayo del mismo año.

En la primera de las Modificaciones se dividió el ámbito de Zorrotzaurre en tres zonas:

- Zona de Equipamiento Sanitario.
- Zona Terciaria.
- Zona Mixta.

Las dos primeras zonas, de Equipamiento Sanitario y Terciaria, han sido objeto de desarrollo urbanístico independiente, mediante sus correspondientes Planes Especiales, Programas de Actuación Urbanizadora y Proyectos de Reparcelación, a fecha de hoy aprobados definitivamente, quedando pendiente la tramitación de la Zona o Área Mixta.



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

Finalmente, a través de la última de las Modificaciones de Plan General se acordó la adscripción de los puentes previstos en la ordenación, a los efectos de su obtención y ejecución y a la fijación de plazos para la programación del suelo, y la corrección de un error en relación a la implantación de nuevos usos socio-culturales.

Configurándose el Área Mixta como un ámbito de ordenación remitida, su desarrollo pormenorizado se ha definido mediante un Plan Especial, el cual ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria del Excmo. Ayuntamiento de Bilbao celebrada el 29 de noviembre de 2012 y publicado en el Boletín Oficial de Bizkaia nº 32, de 14 de febrero de 2013.

El Plan Especial divide el Área Mixta en varias actuaciones independientes:

- Actuaciones aisladas y de dotación
- Actuación Integrada 1
- Actuación Integrada 2

En lo que respecta a la Actuación Integrada 1 se tramitó el Programa de Actuación Urbanizadora con la finalidad de regular y organizar su desarrollo, que fue objeto de aprobación definitiva mediante acuerdo de Junta de Gobierno



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

del Excmo. Ayuntamiento de Bilbao de fecha 18 de septiembre de 2013 y publicado en el Boletín Oficial de Bizkaia número 193, de 8 de octubre del mismo año.

Dicho Programa de Actuación Urbanizadora ha definido y programado las actuaciones, unidades de ejecución y fases de la obra de urbanización, dividiendo la Actuación Integrada 1 en dos Unidades de Ejecución; la UE-1 y la UE-2. Es la UE-1 la que es objeto del presente documento de equidistribución.

El Programa de Actuación Urbanizadora establece que la gestión de la Unidad de Ejecución se lleve a cabo en régimen de ejecución privada a través del sistema de actuación de concertación.

Fijado el sistema de actuación, se procede a la aprobación del Convenio y los Estatutos de la Junta de Concertación de la UE-1 mediante acuerdo de la Junta de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Bilbao adoptado en sesión de fecha 2 de octubre de 2013, publicándose en el Boletín Oficial de Bizkaia número 196, de 11 de octubre del mismo año.

Con fecha 15 de octubre de 2013 se suscribe el convenio, constituyéndose la Junta de Concertación el mismo día, mediante escritura pública otorgada ante el



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

Notario de Bilbao, D. José María Rueda Armengot, al número 2.293 de su protocolo.

Con fecha 14 de enero de 2014, la Asamblea de la Junta de Concertación, procedió a la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación redactado por “Pérez-Sasia Abogados Asociados”. Dicho Proyecto fue sometido a información pública mediante notificaciones personales y publicación de los correspondientes anuncios en el B.O.B. de fecha 20 de febrero de 2014.

Se realizaron 49 alegaciones que fueron informadas por el equipo redactor y sometidas a la decisión de la Asamblea de la Junta de Concertación y en sesión de 21 de julio de 2014, la Asamblea adoptó el siguiente acuerdo:

“Aprobar el contenido del informe de alegaciones elaborado por el equipo redactor del Proyecto de Reparcelación.

Se notificará individualizadamente a cada uno de los alegantes el contenido del informe en la parte referida a su alegación.

Se requerirá al equipo redactor la elaboración de un nuevo texto de acuerdo con el informe aprobado, y las renunciaciones que se han producido, así como cualquier otra cuestión que requiera su corrección o adaptación. Una vez elaborado dicho texto será nuevamente sometido para su aprobación a esta Asamblea y notificado de forma individualizada a los propietarios afectados, reabriéndose un nuevo período de exposición al público”.



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

En cumplimiento de tal mandato, fue redactado un nuevo Proyecto de Reparcelación que fue sometido nuevamente a la consideración de la Asamblea de la Junta de Concertación, que en sesión celebrada el 17 de diciembre de 2014, procedió a aprobar inicialmente por unanimidad, habiendo sido publicado el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Bizkaia (nº 36 de 23 de febrero de 2015) así como notificado a todos los propietarios e interesados legítimos, notificando mediante Boletín Oficial a los ausentes, y dando cuenta al Ministerio Público.

Durante el periodo de exposición al público, se presentaron 41 alegaciones que fueron debidamente informadas por el equipo redactor mediante informe emitido el 18 de marzo de 2015.

Sometido dicho informe a la consideración de la Asamblea de la Junta de Concertación, la misma, mediante acuerdo adoptado en sesión celebrada el pasado 27 de abril de 2015, acordó su aprobación y la remisión al Ayuntamiento de Bilbao del Proyecto de Reparcelación inicialmente aprobado, solicitando la resolución de las alegaciones y la aprobación definitiva del citado Proyecto de Reparcelación.

Dichos documentos tuvieron entrada en el registro general del Ayuntamiento de Bilbao con fecha 12 de mayo de 2015.



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

El 16 de junio de 2015, por parte de la Subdirectora de Servicios Generales, se remite a la Junta de Concertación de Zorrotzaurre, un escrito en el que se solicita la corrección de determinadas deficiencias que deberán ser subsanadas “al objeto de informar el documento debidamente.”

En cumplimiento de tal requerimiento fue corregido el Proyecto de Reparcelación, presentándose ante el Excmo. Ayuntamiento de Bilbao nueva documentación, el 20 de julio de 2015.

Con fecha 9 de noviembre de noviembre de 2015 se recibe en el domicilio de la Junta de Concertación el informe elaborado por el Director del Área de Planificación Urbana, en solicitud de nuevas correcciones que figuran identificadas en el cuerpo del mismo.

Corregido el Proyecto a tenor de tal requerimiento se elabora un nuevo documento que se identifica como “DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA” y que es sometido a la consideración municipal.

De conformidad con lo señalado en el Punto 2 del informe del Director del Area, en tal documento se incorporan los cambios derivados de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PEOU, por la que se divide la antigua



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

parcela destinada a alojamientos dotacionales AD-1, en dos parcelas, una que mantiene la denominación AD-1 y una nueva parcela equipamental pública EQ-13. Se cambia el plano de parcelas de resultado, la descripción de la parcela de alojamiento dotacional, y se describe la nueva EQ-13.

La Junta de Gobierno de la Villa de Bilbao, en sesión celebrada el 16 de diciembre de 2015, adoptó el siguiente acuerdo:

"PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Proyecto de Reparcelación presentado el 16-11-2015 para la gestión de la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada 1 del Área Mixta de Zorrotzaurre, resolviendo las alegaciones formuladas en la fase del procedimiento aprobatorio de la reparcelación desarrollada por la Junta de Concertación constituida a tales efectos, en el sentido expresado en su informe de contestación aportado el 12-5-15.

"SEGUNDO.- Requerir a la Junta de Concertación para que presente un Texto Refundido en el que se recojan las correcciones señaladas en el informe de la Subárea de Gestión de fecha 2-12-15, referidas en el informe que precede este acuerdo, lo cual deberá cumplimentarse con anterioridad a la extensión de la certificación requerida por el artículo 6 del Real Decreto 1093/97 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.

"TERCERO.- Publicar este Acuerdo en el Tablón de Edictos municipal, en un diario de la provincia, en el Boletín Oficial de Bizkaia y en el Boletín Oficial de Estado, sirviendo esta publicación a efectos de notificación a las personas interesadas desconocidas o a quienes no se ha podido notificar por las vías ordinarias.



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

CUARTO. - *Notificar a las personas interesadas, dándoles traslado de los informes emitidos por la Dirección del Área de fechas 21-10-15 y 4-11-15, de la Sección Jurídico Administrativa de Gestión fecha 26-11-15 de la Subárea de Gestión de fecha 2-11-15, así como del informe de la Junta de Concertación sobre las alegaciones presentadas, en su caso y en lo que afecta a cada alegante.*

QUINTO. - *Remitir el expediente al Área de Economía y Hacienda (Sección de Impuestos de Obras y Tasas) al objeto de que se extienda el recibo correspondiente a la tasa por la prestación de servicios administrativos en relación a reparcelaciones. "*

Con fecha 16 de diciembre, se corrige un error material reflejado en el apartado cuarto del acuerdo, consistente en la fecha del informe elaborado por D. Jesús Esteban, que es 2 de diciembre de 2015, y no 2 de noviembre de 2015.

En cumplimiento de dicho acuerdo, se redacta el presente documento que se identifica como TEXTO REFUNDIDO para su presentación ante el Excmo. Ayuntamiento de Bilbao.



I.3.- DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1 REPARCELABLE.-

El ámbito de este Proyecto de Reparcelación coincide en sus límites con la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada 1 del Área Mixta de Zorrotzaurre de suelo urbano no consolidado delimitada en el Programa de Actuación Urbanizadora y cuya ordenación se encuentra a su vez definida en el Plan Especial de Ordenación Urbana del Área de Zorrotzaurre, y tiene una superficie de 389.654 m².

Ha sido preciso realizar unos pequeños reajustes de las delimitaciones de las actuaciones aisladas del suelo urbano consolidado, colindantes con esta unidad de ejecución, a fin de racionalizar la actuación reparcelatoria, evitando perjuicios a terceros.

Tales reajustes tienen su justificación en:

1.- El mantenimiento de los edificios actuales ubicados en tales actuaciones aisladas que mantienen una rasante más baja que la nueva urbanización que se sitúa en una cota segura de inundabilidad.



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

2.- Las determinaciones del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área Mixta de Zorrotzaurre que establece unas parcelas de titularidad privada en colindancia de las edificaciones existentes en las actuaciones aisladas, englobando tales suelos en el ámbito de dichas actuaciones.

3.- Un mayor conocimiento de la situación de titularidad de las parcelas y su descripción registral que permite una más racional delimitación de tales unidades aisladas.

Los ajustes realizados son los siguientes:

- Entorno de Ribera de Deusto nº 9 (AA-2)

Tanto la parcela sobre la que se asienta el edificio, como la de la zona posterior, pertenecen a la misma familia de propietarios, por lo que el PdR amplía la superficie del consolidado, definida por el PEOU, de modo que la porción de parcela que queda vinculada al edificio existente se mantenga ajena al proceso reparcelatorio.

- Entorno de Ribera de Deusto nº 24 (AA-8)

El PEOU define un ámbito de suelo consolidado que, en su lado sur, mantiene una porción de la finca inicial que sin embargo ha de ser



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

urbanizada de acuerdo con los planos de ordenación pormenorizada. Por este motivo, se reajusta dicho límite incorporando al proceso reparcelatorio todos los terrenos requeridos para su urbanización y cesión al municipio.

- Entorno de Ribera de Deusto nº 34 (AA-13)

Tanto la parcela sobre la que se asienta el edificio, como la de la zona circundante, pertenecen a la misma familia de propietarios, por lo que el PdR regulariza la superficie del consolidado definida por el PEOU, para ajustar sus límites a los de la parcela que queda vinculada al edificio existente.

- Entorno de Ribera de Deusto nº 39 (AA-14)

Durante el proceso de redacción del PEOU la Comunidad de Propietarios de este inmueble solicitó que se le adscribiera una superficie privada junto a su fachada noroeste, con el fin de poder ubicar en ella un futuro ascensor.

Durante el trámite de información pública del PdR indicaron que ya no van a ejecutar un ascensor por el exterior del edificio y, por el contrario, que con la delimitación del suelo consolidado existente en el PEOU tendrían que



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

trasladar unas infraestructuras de bombeo que tienen en la parte posterior de su parcela; por todo ello solicitaban que se modificara el ámbito.

Esta solicitud fue aceptada por la Junta de Concertación y, en consecuencia, se ha efectuado el reajuste del suelo consolidado adscrito a este inmueble.

- Entorno de Ribera de Deusto nº 44 (AA-16)

En los planos de ordenación pormenorizada del PEOU se contempla el mantenimiento del patio trasero vinculado a este edificio, por lo que se precisa incluir el mismo dentro del suelo consolidado y excluirlo del proceso reparcelatorio.

- Entorno de Ribera de Deusto nº 45 (AA-17)

En la cartografía municipal utilizada para el PEOU no se refleja la existencia de un patio trasero existente entre el edificio de Ribera de Deusto 45 y la nave industrial situada en su trasera; por esta razón el suelo consolidado únicamente recogía el perímetro del dicho inmueble.



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

Una vez conocida la situación real de las fincas iniciales, se ha procedido a reajustar el límite del suelo consolidado, incorporando únicamente al proceso reparcelatorio a la finca de la nave industrial posterior.

Por último, cabe señalar que en el PdR se ha confirmado que la correcta delimitación del suelo consolidado del entorno del edificio de Ribera de Deusto nº 20 (AA-7), es el definido en el Plano 0-1 del PEOU, así como en los correspondientes del PAU de la Actuación Integrada 1; y que el reflejado en el plano 0-2 del PEOU tiene una ligera errata.

La cartografía de este Proyecto ha sido ajustada de acuerdo con lo antes señalado.

Expresamente se hace constar, de acuerdo con el informe elaborado por la Subárea de Gestión de fecha 2 de diciembre de 2015, que el presente Proyecto no despliega efectos vinculantes respecto a los restos de fincas matrices al no haber sido posible su comprobación por no existir un plano parcelario de las fincas matrices iniciales en la parte exterior de la unidad de ejecución.



I.4.- CRITERIOS UTILIZADOS PARA LA DEFINICIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS AFECTADOS.-

A efectos de determinar los derechos iniciales afectados por la presente reparcelación, se han seguido los preceptos derivados de la vigente Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Así, de conformidad con lo establecido en el artículo 44.2 de dicho texto legal *“el derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de la aprobación de la delimitación de la unidad de ejecución. No obstante, los propietarios podrán optar por unanimidad por un criterio distinto”*.

De conformidad con este criterio, el derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de los solares incluidos en la delimitación de la Unidad de Ejecución, prevaleciendo la superficie real sobre la registral.

La titularidad se ha determinado en base a la inscripción que consta en el Registro de la Propiedad.

De acuerdo con lo señalado en el informe de la Subárea de Gestión de 2 de diciembre de 2015, se hace constar que en el supuesto de discrepancia entre los



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

documentos gráficos y escritos, prevalecerán los datos que se deriven de los documentos gráficos.

Tal prevalencia se realiza al entender como más precisa la documentación gráfica, invirtiendo la regla fijada en el art. 7 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (principio de coherencia de la ordenación urbanística).

A los efectos de garantizar los derechos de todos y cada uno de los propietarios afectados, se ha considerado que la no adhesión expresa a la Junta de Concertación, no equivale a la renuncia al ejercicio del derecho a participar en la gestión urbanística, posibilitando, la facultad de participar o renunciar de forma expresa en el caso de que dicho propietario lo considere oportuno.

El propietario que no habiéndose adherido expresamente tampoco hubieren renunciado expresamente a su participación, se le considerará parte de la unidad reparcelable con idénticos derechos y obligaciones que los de los propietarios fundadores o adheridos a la Junta de Concertación.

Por lo tanto, todos los propietarios que son objeto de adjudicación de parcela de reemplazo, tendrán una doble participación en la unidad reparcelable. Una primera participación derivada de su adjudicación, y una segunda participación



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

derivada de la adjudicación de determinadas parcelas a la Junta de Concertación.

Para una mejor información, se acompaña como **anexo nº 10**, un cuadro explicativo de tales participaciones.

Los terrenos iniciales de titularidad municipal afectados generan edificabilidad para la Administración en toda su extensión.

En virtud de lo preceptuado en el artículo 27 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, según la redacción dada por la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, corresponde al Ayuntamiento su participación objeto de cesión en el aprovechamiento urbanístico previsto en el planeamiento vigente, viéndose reducidos los derechos iniciales de los propietarios en un 15% a favor de la Administración municipal.

Como viene establecido en el Programa de Actuación Urbanizadora, los aprovechamientos de cesión correspondiente a los Programas de Actuación Urbanizadora de la Zona Terciaria y de Equipamiento Sanitario de Zorrotzaurre, que deben de materializarse a favor del Excmo. Ayuntamiento, se definen y concretan a través del presente Proyecto de Reparcelación.



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

En el Anexo 4-B se determina la cuantificación económica (actualizada), de la cesión de aprovechamientos que provienen de las zonas terciaria (IDOM) y sanitaria (IMQ), por importe de 1.788.277,57 euros para la primera y 2.172.116,73 para la segunda, lo que sumado asciende a 3.960.394,30 euros, o lo que es lo mismo, 3.653,64 unidades homogéneas (UAHs)

A los efectos de determinar tal valoración económica se han utilizado las edificabilidades, tanto sobre como bajo rasante, fijadas por los Planes Especiales de las zonas terciaria y sanitaria aprobadas mediante Sesión Plenaria del Excmo. Ayuntamiento de Bilbao de fecha 22 de diciembre de 2008 y 27 de noviembre de 2008 respectivamente, aplicando a las mismas los coeficientes de ponderación relativos a los usos residenciados en tales ámbitos que se determinan en el Anexo 11 de este Proyecto.

Una vez establecido el número de unidades homogéneas que VISESA debe entregar al Ayuntamiento, en la adjudicación de aprovechamientos se concreta un exceso a favor del Ayuntamiento por la cantidad de dichas unidades, minorándose a VISESA por idéntico número de unidades, tal y como se recoge en el Cuadro 3-A : Propuesta de Adjudicación por Propietarios.



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

En dicho cuadro también se determina el porcentaje de participación en las cargas de la U.E.1 correspondiente a dichas zonas, que asciende al 3,778% de la totalidad de las cargas de la unidad objeto de reparcelación.

La incorporación de dicho porcentaje de participación en cargas correspondiente a Visesa, se realiza en el cuadro obrante en el anexo 4-A.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL, minorando del porcentaje de participación en cargas correspondiente a todos los propietarios adjudicatarios de parcela resultante.



I.5.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS SOLARES O SUPERFICIES ADJUDICADAS Y CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.-

A.- Criterios de valoración de las parcelas adjudicadas. Determinación de los coeficientes de ponderación.-

El art. 42.2 b) de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, señala que cuando la ordenación urbanística prevea dentro del correspondiente ámbito, usos urbanísticos tipológicamente diferenciados que puedan dar lugar a rendimientos económicos diferentes la necesidad de utilizar coeficientes correctores de ponderación conforme a lo señalado en el art. 35 de dicha Norma.

El Plan Especial de Ordenación Urbana del Área Mixta de Zorrotzaurre, establecía unos coeficientes de ponderación en cumplimiento de lo establecido en el art. 56 de la citada Ley del Suelo y Urbanismo.

La justificación de la determinación de dichos coeficientes de ponderación, se realizaba en base al valor urbanizado de cada uso, y aplicación de la norma vigente en dicho momento, a la sazón, la Orden ECO 805/2003.



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

Nos remitimos al contenido de dicho Plan Especial y en concreto, al epígrafe A.13 y al anexo 1 del documento C, “estudio de viabilidad económico financiera” de dicho planeamiento.

Para la redacción del presente Proyecto de Reparcelación se han mantenido los valores de venta fijados en dicho Plan Especial, al considerar que en el tiempo transcurrido desde la aprobación del Plan Especial, hasta la elaboración del presente Proyecto de Reparcelación, (tiempos de una profunda crisis económica y en especial inmobiliaria), no han existido cambios sustanciales que justifiquen la adopción de otros valores distintos a los utilizados por los redactores de dicho Plan Especial.

Sin embargo, sí ha sido preciso cambiar la fórmula de valoración utilizada, al estar vigente el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre.

Tal aplicación produce pequeñas variaciones en relación con los coeficientes determinados en el citado Plan Especial a pesar de utilizarse los mismos valores en venta de cada producto inmobiliario.

El establecimiento de estos nuevos coeficientes de ponderación, que como se ha dicho, su modificación únicamente obedece al cambio en la fórmula utilizada,



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROZAUERE

está específicamente autorizado en el art. 56.1f) de la Ley del Suelo, que señala la posibilidad de actualización de dichos coeficientes por los instrumentos de equidistribución, en su caso.

Los coeficientes así determinados son los siguientes:

<u>Sobre rasante</u>	
VPO	0,181
Vivienda Tasada	0,491
Vivienda Libre	1,000
Terciario/Serv. Urb	0,422
Productivo	0,032
Comercial	0,766
Equipamientos	0,224
<u>Bajo rasante</u>	
VPO	0,007
Vivienda tasada	0,027
Vivienda libre	0,080
Terciario/Serv. Urb	0.080
Productivo	-
Comercial	-
Equipamientos	0,036

La justificación de tales coeficientes figura en el Anexo 11 del presente Proyecto de Reparcelación, documento elaborado por el Arquitecto D. Alberto Santander de "Estudio Albia S.L.P., Arquitectura y Urbanismo".



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

La fórmula utilizada es la fijada por el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, que es la siguiente:

$$\text{URS} = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

URS= Valor residual del suelo, por metro cuadrado edificable del uso considerado.

V_v = Valor en venta del metro cuadrado del uso considerado.

V_c = Valor de construcción en euros por metro.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de la financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

El art. 22 del citado Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, señala que dicho coeficiente tendrá, con carácter general, un valor del 1,40 pudiendo ser reducido o aumentado si se cumplen una serie de criterios.

En concreto, podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en caso de viviendas sujetas a algún régimen de protección y naves industriales.



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

En el Anexo 11, se determina el coeficiente K que fija en el 1,40 para todos los usos, a excepción de la VPO que se fija en 1,20 (Sobre Rasante) y 1,25 (Bajo Rasante), y 1,20 en uso productivo, (naves industriales) incrementándose el costo de ejecución con los tributos correspondientes, honorarios y otros gastos.

Especial atención merece el uso productivo con un coeficiente de 0,032. Se trata de un uso productivo previsto en el planeamiento de desarrollo para posibilitar, en la medida de lo posible, el realojo de las pequeñas industrial y talleres que fueren compatibles con la nueva ordenación. Se trata de conseguir un suelo capaz de evitar desplazamientos de las industrias compatibles. Por tal motivo, se ha buscado un valor en venta limitado, evitando actuaciones especulativas.

A fin de mantener el principio de equidistribución se ha adjudicado la totalidad del aprovechamiento productivo a la Junta de Concertación, como Ente que representa los intereses de todos los propietarios y que tratará de proceder al realojo de los citados industriales.

B.- Criterios de adjudicación de las parcelas resultantes.-

Como ya se ha indicado, se han establecido unos coeficientes de homogeneización en función del rendimiento económico atribuible a cada uso.



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

Sin embargo, la experiencia nos demuestra que tales coeficientes no permanecen inalterables a través del tiempo, al depender a la postre del precio de venta de los distintos productos inmobiliarios.

El tamaño de la operación inmobiliaria, número de viviendas, etc, así como la actual situación económica hacen prever que la patrimonialización de tales derechos se dilate en el tiempo, ocasionando cambios que desvirtualicen tales coeficientes, vulnerando por lo tanto el principio de equidistribución.

A fin de evitar estos efectos no deseados, se ha adoptado el criterio de adjudicación proporcional entre usos. Es decir, adjudicar a cada propietario un porcentaje equivalente a su participación en cada uno de los usos principales.

La existencia de usos comerciales prevista en determinados bloques de viviendas (no en todos y no en la misma proporción), hacen imposible un ajuste matemático. Obviamente la adjudicación del uso comercial solo puede hacerse, en estos casos, a quien se adjudica el resto del edificio residencial. Aún así se ha procurado ajustar al máximo la adjudicación realizada al criterio de proporcionalidad señalado.

Como consecuencia del requerimiento municipal efectuado por la Dirección del Area de Planificación Urbana, se han monetizado los aprovechamientos



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

correspondientes a las comunidades de propietarios situadas en actuaciones aisladas que tienen una parte de su propiedad dentro del ámbito reparcelatorio. Por tal motivo, se cuantifican sus derechos a razón de 579,74 euros /UAH sin urbanizar. La justificación del valor de la unidad excedentaria obra en el Anexo 11 de este documento.

Toda vez que alguno de los miembros de tales comunidades, habían procedido a renunciar a su participación, y siendo el valor de la UAH objeto de renuncia inferior al de la UAH excedentaria, y en base a un criterio de coherencia, se ha procedido a dar un tratamiento económico homogéneo, asignándoles la de mayor valor a todos ellos. Por lo tanto, tales propietarios desaparecen de la lista de renunciantes. Las comunidades objeto de monetización son :

- Finca inicial nº 49. Comunidad de propietarios de Ribera de Deusto 39.
- Finca inicial nº 99. Comunidad de propietarios de Ribera de Deusto nº 19.
- Finca inicial nº 107. Comunidad de propietarios de Ribera de Deusto nº 9.

Por lo tanto, únicamente se excepcionan del principio de adjudicación proporcional entre usos:



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

- a).- Los aprovechamientos productivos que como se ha señalado en este epígrafe 1.5 tienen su justificación en posibilitar el realojo de actividades económicas en la UE-1 o la UE-2, en su caso.
- b).- La adjudicación del 15% de las zonas terciaria y sanitaria correspondientes a la obligación asumida por VISESA en virtud de convenio.
- c).- La monetización a que se ha hecho mérito en este epígrafe, realizada a instancias del propio Ayuntamiento que obedece a un planteamiento esencial de justicia y razonabilidad.

Con este criterio de proporcionalidad se da cumplimiento a la justa distribución de los beneficios y cargas de los propietarios incluidos en el ámbito reparcelable conforme al artículo 86.1 del Reglamento de Gestión Urbanística:

Artículo 86

- 1. El derecho de los propietarios afectados será proporcional a la superficie de sus respectivas fincas que quede comprendida en la unidad reparcelable.*

El aprovechamiento municipal de cesión obligatoria y gratuita se ha adjudicado igualmente en cada uso, con criterio análogo al seguido para los propietarios



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

afectados.

Por otra parte, la ordenación del Plan Especial genera alrededor o en colindancia con determinados edificios consolidados unos espacios privativos para el encaje de estas edificaciones en la nueva ordenación y edificación. Dichos espacios tienen un carácter residual sin edificabilidad ni aprovechamiento alguno. Son dos parcelas denominadas RD-A y RD-B, que se adjudican al Ayuntamiento, al objeto de que pueda regularizar la configuración de las parcelas consolidadas.

Las parcelas dotacionales o destinadas a dominio público se adjudican al Ayuntamiento como cesión obligatoria y gratuita, para que en su caso pueda destinarlas, cederlas o afectarlas al fin previsto por la ordenación.

Finalmente, indicar de acuerdo con lo señalado en el informe de 2 de diciembre de 2015 de la Subárea de Gestión, que el anexo 3-A (propuesta de adjudicación por propietarios), es meramente instrumental e informativo, sirviendo únicamente para determinar la participación técnica de cada propietario en la finca de reemplazo objeto de adjudicación, no teniendo por lo tanto validez las adjudicaciones de cada uso pormenorizado señalado en el mismo, en las parcelas que se adjudican en proindivisión.



I.6.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS EDIFICIOS Y DEMÁS ELEMENTOS O DERECHOS QUE DEBAN EXTINGUIRSE, Y DE LAS CARGAS CORRESPONDIENTES A LOS ADJUDICATARIOS. DERECHOS DE REALOJO.-

El artículo 44.7 de la Ley 2/2006 dispone lo siguiente:

“Será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones existentes en las fincas, parcelas o solares originarios o iniciales que sean incompatibles con el planeamiento en ejecución y que no hayan supuesto infracción urbanística grave.”

En la delimitación de la UE-1 reparcelable se incluyen varias edificaciones preexistentes, cuyo derribo se precisa para la ejecución de la ordenación, por lo que el presente Proyecto cuantifica la indemnización correspondiente a favor de los propietarios afectados.

Unido a ello, se encuentran aquellas empresas en las que se viene desarrollando actividades económicas, cuyo derribo y traslado está previsto en la ordenación urbanística.



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

El presente Proyecto adjunta las correspondientes valoraciones individualizadas de estas indemnizaciones, que quedan incorporadas como cargas urbanísticas en la cuenta de liquidación provisional.

Se acompañan las valoraciones realizadas en el primer Proyecto de Reparcelación aprobado, que son complementadas con los informes de valoración que sirvieron en su caso, para la estimación de alguna de las alegaciones formuladas por los propietarios afectados.

En el caso de las indemnizaciones por traslado, a efectos de posibilitar la contratación por parte del Ayuntamiento de Bilbao de los medios necesarios para valorar las controversias existentes entre dichas valoraciones y, las peticiones de los titulares de las indemnizaciones, se dio traslado al Ayuntamiento de las distintas valoraciones incorporadas al Proyecto inicialmente aprobado, así como de las alegaciones causadas por propietarios discrepantes en el periodo de exposición al público.

En concreto, las propietarios discrepantes con la valoración obrante en el Proyecto, fueron:

- Suminan.
- Fundiciones Gárate, S.L.



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

- Armademakosu, S.L.
- Palets Vizcaya, S.L.
- Carrocerías Tamisa.
- Carrocerías Muley.

Redactados por la empresa contratada por el Excmo. Ayuntamiento los informes oportunos, y habiéndose dado traslado a las partes de los mismos, el Excmo. Ayuntamiento ha dictado las oportunas resoluciones por las que se fijan las cuantías indemnizatorias que deberán ser tenidas en cuenta en el Proyecto de Reparcelación, que son las siguientes:

- Suminan: 165.419,20 euros.
- Fundiciones Gárate, S.L.: 98.590 euros
- Armademakosu, S.L.: 44.898,43 euros
- Palets Vizcaya, S.L.: 124.760 euros
- Carrocerías Tamisa: 91.577 euros
- Carrocerías Muley : 170.191,40 euros.

No obstante, la indemnización exacta a percibir se reducirá proporcionalmente por los años que se siga ocupando el inmueble arrendado por parte del arrendatario por no precisarse el desalojo, aun aprobada la reparcelación. La indemnización tiene por objeto compensar la privación del uso del inmueble y eso solo tiene lugar con el desalojo del mismo, pudiendo darse la circunstancias de que los plazos de ejecución de la ordenación permitan que en algún caso incluso se extinga el arrendamiento por la propia finalización del plazo de



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

vigencia del arrendamiento antes que por el desalojo, lo que supondría que no se abonase indemnización alguna.

Respecto a la existencia de cargas registrales sobre las parcelas iniciales, tales como hipotecas, anotaciones de embargo,..., las mismas se trasladan a las parcelas de reemplazo adjudicadas a los propietarios afectados.

Se cancelarán todas las servidumbres contrarias al planeamiento, que en su mayoría son sustituidas por los propios viales públicos.

No obstante, las anotaciones relativas a actividades potencialmente contaminantes que constan en algunas fincas quedan residenciadas en las parcelas de reemplazo que se corresponden físicamente con las fincas iniciales, al residenciarse la contaminación en un emplazamiento físico concreto.

En cuanto al realojo, la Ley 2/2006 contempla el derecho de realojo de determinados residentes afectados por el derribo de su vivienda en su Disposición Adicional Segunda, estableciendo en su primer apartado, que dicho derecho corresponde a los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual.



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

1.- En la ejecución de actuaciones urbanísticas que requieran el desalojo de los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual se deberá garantizar el derecho al realojo, con sujeción a las siguientes reglas: (...)

b) Cuando se ejecute el planeamiento por cualquier otro tipo de sistema de actuación, mediante actuaciones integradas o aisladas, no tendrán derecho de realojo los ocupantes legales de viviendas que, en correspondencia a sus aportaciones de bienes y derechos, hayan resultado adjudicatarios en la reparcelación o en la división de propiedad horizontal del inmueble de edificabilidades urbanísticas superiores a 90 metros cuadrados de uso residencial libre o los metros que pudiera establecer como superficie máxima la legislación de viviendas de protección oficial.

En los demás casos, la obligación de hacer efectivo el derecho de realojo corresponderá al promotor de la actuación, en las condiciones señaladas en la regla a) anterior, computándose como cargas de la actuación urbanística las de traslado y otras accesorias que recayesen sobre los ocupantes legales.

Por tanto, los ocupantes legales de viviendas ostentan un derecho de realojo con cargo a la actuación. El apartado segundo de esta misma Disposición Adicional concreta su contenido legal mínimo:

2.- En todo caso, el derecho de realojo consistirá en la puesta a disposición de una vivienda al precio que se establezca expresamente para este tipo de supuestos por la normativa protectora aprobada por el Gobierno Vasco o el ayuntamiento actuante, de superficie adecuada a sus necesidades, en el mismo régimen de tenencia con que el afectado ocupaba la vivienda que constituía su residencia



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

habitual. Las viviendas de realojo computarán a los efectos del cumplimiento de los estándares de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública establecidos en esta ley.

Si en el ámbito de la actuación se posibilita la construcción de nueva planta de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, el proyecto de reparcelación establecerá el edificio en el que se podrá ejercer el derecho al realojo indicado, estableciéndolo como carga real sobre los inmuebles señalados. Dicho inmueble deberá tener la calificación urbanística previa como vivienda sometida a algún régimen de protección pública en el marco de lo establecido por la legislación protectora.

El contenido del derecho de realojo se concreta así en estos dos apartados, planteándose como el ofrecimiento de una vivienda al precio regulado en la normativa de vivienda protegida de Gobierno Vasco, asumiendo la actuación urbanística las cargas de traslado y accesorias.

En principio y conforme al Programa de Actuación Urbanizadora aprobado definitivamente en el que se estudió de manera pormenorizada se ha observado que en la UE-1 un único inmueble sujeto a derribo que podría requerir el desalojo de ocupantes legales de viviendas que constituyen su residencia habitual, el cual está ubicado en Ribera de Deusto nº 25.

En este inmueble únicamente están ocupadas las dos viviendas del segundo piso (centro y derecha).



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

Dicho realojo se llevará a cabo, tal y como se ha señalado, en los términos previstos en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006, aplicándose los siguientes criterios, de acuerdo con la normativa que venimos citando:

1.- Corresponde el realojo a los ocupantes legales de viviendas a los que no se les adjudiquen una edificabilidad libre, en volumen superior a lo dispuesto en el apartado 1.b) de esta Disposición Adicional Segunda:

b) Cuando se ejecute el planeamiento por cualquier otro tipo de sistema de actuación, mediante actuaciones integradas o aisladas, no tendrán derecho de realojo los ocupantes legales de viviendas que, en correspondencia a sus aportaciones de bienes y derechos, hayan resultado adjudicatarios en la reparcelación o en la división de propiedad horizontal del inmueble de edificabilidades urbanísticas superiores a 90 metros cuadrados de uso residencial libre o los metros que pudiera establecer como superficie máxima la legislación de viviendas de protección oficial.

2.- La obligación de hacer efectivo el realojo corresponderá al promotor de la actuación, tal y como señala el mismo apartado 1.b):

En los demás casos, la obligación de hacer efectivo el derecho de realojo corresponderá al promotor de la actuación, en las condiciones señaladas en la regla a) anterior, computándose como cargas de la actuación urbanística las de traslado y otras accesorias que recayesen sobre los ocupantes legales.



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

En este caso, elegido el sistema de actuación de concertación, el promotor de la actuación es la Junta de Concertación de la UE-1.

3.- El apartado anterior a) que señala este artículo, define el contenido del derecho de realojo, que comprenderá la puesta a disposición de una vivienda en las siguientes condiciones:

a) Cuando se actúe por expropiación o por ocupación directa, la administración actuante o, en su caso, el beneficiario de la expropiación deberán poner a disposición de los afectados viviendas en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las sujetas a algún régimen de protección pública y de superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por la legislación protectora.

El apartado 2 de la Disposición concreta estas condiciones:

2.- En todo caso, el derecho de realojo consistirá en la puesta a disposición de una vivienda al precio que se establezca expresamente para este tipo de supuestos por la normativa protectora aprobada por el Gobierno Vasco o el ayuntamiento actuante, de superficie adecuada a sus necesidades, en el mismo régimen de tenencia con que el afectado ocupaba la vivienda que constituía su residencia habitual. Las viviendas de realojo computarán a los efectos del cumplimiento de los estándares de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública establecidos en esta ley.

Si en el ámbito de la actuación se posibilita la construcción de nueva planta de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, el proyecto de reparcelación establecerá el edificio en el que se podrá ejercer el derecho al realojo indicado, estableciéndolo como carga real sobre los inmuebles señalados. Dicho inmueble deberá tener la calificación urbanística previa



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

como vivienda sometida a algún régimen de protección pública en el marco de lo establecido por la legislación protectora.

4.- El presente Proyecto de Reparcelación, por tanto, debe concretar en su caso la relación de ocupantes legales de inmuebles con derecho a realojo, incorporando los acuerdos alcanzados.

No existe hasta la fecha acuerdo con los ocupantes legales de viviendas, aun cuando, se está trabajando para conseguirlo, por lo que este Proyecto acompaña, como anexo nº 9 propuesta de convenio de realojo de acuerdo con lo señalado en la Disposición Adicional 2ª, punto 3c de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo del País Vasco.

De acuerdo con la información disponible, se puede concluir que los afectados que podrían optar al derecho de realojo en VPO son:

Finca inicial 101, comunidad de propietarios Ribera de Deusto nº 25.

Piso 2º Dcha. – Jesús Silva Salazar.

Piso 2º Centro: - Manuel Silva Jiménez

- Josefa Salazar Jiménez.



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

Residen en dichas viviendas Dña. Josefa Salazar Jiménez, y D. Jesús Silva Salazar.

En cuanto al realojo de actividades económicas, el Proyecto opta por indemnizar a los titulares de actividades económicas en funcionamiento, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Por último y a fin de dar cumplimiento al requerimiento efectuado en el punto 8.1 del informe de la dirección del Área de Planificación Urbana, se incorpora un cuadro en el que se enumeran las actividades implantadas en los edificios que permanecen dentro de ordenación.:

PEOU	Propietario inicial	Adjudicatario	Ocupante	Actividad
EQ-1	Visesa	Ayuntamiento	Vacío	Ninguna
EQ-3	Fincas Deusto	Ayuntamiento	Fincas Deusto	Uso como txoko
RZ-8.1	CIMAP	CIMAP	Vacío	Ninguna
RZ-10.1	Margen Derecha	Junta Concertación	Vacío	Ninguna
RZ-10.2	Gobierno Vasco	Junta Concertación	Gobierno Vasco	Almacen de material relacionado con el Museo de la Industria Vasca
RZ-17.1	Ayuntamiento	Ayuntamiento	Vacío	Ninguna
EQ-8	Fernández Bahamonde y	Ayuntamiento	Asociación Hacería	Espacio de trabajo compartido

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

	otros		Aretoak-ZAWP	
			Asociación Hacería Aretoak-ZAWP	Espacio de exhibición polivalente
RD-10.1	Fernández Bahamonde y otros	Fernández Bahamonde y otros	Atomic	Producción de espectáculos musicales
			Asociación Hacería Aretoak-ZAWP	Espacio de trabajo compartido
EQ-9	Fernández Bahamonde y otros	Ayuntamiento	Pabellón Nº 6 Artes Escénicas	Teatro
EQ-10	Vicinay Cadenas	Ayuntamiento	Vicinay Cadenas	Oficinas
RD-2.1	Vicinay Cadenas	Vicinay	Vicinay Cadenas	Oficinas
EQ-11	Familia Arzo	Ayuntamiento	Bilbao Ekintza	Ninguna



1.7.- RENUNCIAS.-

a).- Determinaciones legales

a.1.- Contenido del derecho a la renuncia a participar.-

La regulación legal se contiene en el Real Decreto 2/2008 de 20 de junio, Texto Refundido de la Ley del Suelo, según redacción dada *en el apartado cuarto de la disposición final duodécima de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas* («B.O.E.» 27 junio)

El propietario de suelo tiene por lo tanto entre sus facultades la de participar en las actuaciones de urbanización y/o de transformación disponiendo de un plazo no inferior a un mes, para decidir si participa o no, desde el momento en que conoce el alcance de las cargas de la actuación y los criterios de su distribución entre los afectados.

La Ley del Suelo del País Vasco 2/2006, también regula el derecho a participar y en su caso la renuncia a la facultad de hacerlo. En el art. 22.1.a.2 de dicha norma establece:

“2.- Percibir justiprecio o indemnización que corresponda en el caso de determinación por la administración actuante del sistema público de



ejecución por expropiación o de renuncia voluntaria a participar en la ejecución, formalizada con anterioridad a la aprobación definitiva de la pertinente reparcelación"

Esta renuncia se contempla también en dicha Norma Autonómica en el art. 150 en el que se regulan las relaciones entre el Agente Urbanizador y los propietarios y titulares de derechos en el ámbito de la actuación. Dicho art. 150 establece que el propietario puede esperar a tomar la decisión sobre la renuncia hasta un momento coincidente con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

El propietario de suelo puede por lo tanto proceder a renunciar a participar en la Unidad de Ejecución desde el momento en que conoce las cargas y los criterios de reparto hasta el momento en que se procede a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

a.2.-Determinación de la indemnización a percibir por el renunciante.-

Para determinar la indemnización correspondiente deberemos acudir a lo previsto en la citada Ley 2/2008 por la que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, siendo necesario en primer lugar determinar si estamos ante un suelo en situación de suelo urbanizado o en situación de suelo rural.



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

La modificación del art. 12.3 de dicho Texto Refundido operada por la Ley 8/2013 de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana nos hacen concluir que nos encontramos ante un suelo en situación de suelo urbanizado ya que las condiciones fijadas en dicho art. 12.3 han dejado de ser acumulativas bastando para que tenga la consideración de suelo urbanizado, que cumpla alguna de las condiciones previstas en dicho artículo.

El art. 24 de dicha Ley Estatal referida a la valoración del suelo urbanizado. En dicho artículo, en síntesis se establecen determinaciones para la valoración de suelo distinguiendo si el mismo se encuentra edificado o no.

A modo de resumen que se deberá estar al mayor valor que resulte de:

- a).- El determinado por la tasación conjunta de edificación existente por el método de comparación aplicado exclusivamente a la construcción ya realizada.
- b).- El determinado por el método residual sin considerar la edificación existente y descontando el valor de los deberes y cargas pendientes.

El epígrafe 3 de dicho artículo añade que cuando dicho suelo esté sometido a actuaciones de reforma o urbanización como en nuestro caso, el método



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

residual al que se refieren los apartados anteriores considerarán los usos y edificabilidades atribuidas por la ordenación en su situación de origen.

b).- Propietarios renunciantes.-

Durante la exposición al público del Proyecto de Reparcelación aprobado inicialmente por la Junta de Concertación en sesión celebrada el 21 de Julio de 2014, se produjeron doce manifestaciones de voluntad de diversos propietarios que ejercitaron su derecho a la renuncia a participar en el proceso urbanizador.

Los propietarios renunciantes a fecha de elaboración del presente documento (31. 1.2016) son:

FINCA INICIAL	LISTADO RENUNCIANTES - NOV 2015	
	Victor Lopez Diaz (herederas)	Renuncia
	Roberto López Diaz	Renuncia
	Sres. Ansoleaga (*)	Renuncia
	Promotora Inmob. Gordoniz, S.A.	Renuncia
	ISGA INMUEBLES, S.A. UNIPERSONAL	Renuncia
	Gabriel Mencia y Ana Caballero	Renuncia
	Ana Maria Gutierrez Hierro	Renuncia
	Saica Natur Norte, S.L.	Renuncia



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

	Viuda e Hijos de Goiria, S.L.	Renuncia
	Molvisa, S.A.L.	Renuncia
	Antonia Sainz Pereda	Renuncia
	M ^a Luisa yandiola Uribe-Echevarria	Renuncia
	Juan Antonio Yandiola Uribe-Echevarria	Renuncia
	M ^a Carmen yandiola Uribe-Echevarria	Renuncia
	M ^a Concepcion Yandiola Olavarri	Renuncia
	M ^a Pilar Dominga Yandiola Olavarri	Renuncia
	M ^a Iciar Rouse Abasolo	Renuncia
	Juan Antonio Zubieta Yandiola	Renuncia
	M ^a Carmen Diego García	Renuncia
	Gerardo García Diez	Renuncia
	M ^a Antonia García Diez	Renuncia
	M ^a Rosa García Diez	Renuncia
	Daniel García Quevedo	Renuncia
	María Antonia García Quevedo	Renuncia
	María Pilar García Quevedo	Renuncia
	María Pilar García Yandiola	Renuncia
	Irene Martinez Diego	Renuncia
	María Pilar Quevedo García	Renuncia
	Arsenio Diego García	Renuncia
	Yolanda Puebla Herrera (50%) y Demetrio Puebla Herrera (50%)	Renuncia
	Sres. Belandia (*)	Renuncia
	Josu Crucelegui Laskurain	Renuncia



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

	Sres. Ardanza Fresno (*)	Renuncia
	Angel Gomez Ruiz y Hectorina Diaz López	Renuncia
	Angel Gomez Ruiz	Renuncia
	Sres. Peralta (*)	Renuncia
	Miguel Iriondo	Renuncia
	Sres. Mardaraz Arriaga y Mercedes Balanzategui (*)	Renuncia
	Teresa Canet Rico y Sras. Arbaiza Zubizarreta (*)	Renuncia
	Sres. Lecue Irastorza (*)	Renuncia
	José Vazquez Albor y Dña. Purificación Gomez García	Renuncia
	Sant Martin 21, S.L.	Renuncia
	D. Antonio Vazquez Albor y Dña. Carmen Pereiro Vazquez	Renuncia
	Maite Barrutieta	Renuncia
	Judith Céspedes	Renuncia
	Sres. Bilbao Goyoaga y otros 108 (*)	Renuncia
	Sres. Bilbao Goyoaga y otros 91 (*)	Renuncia
	Sres. Arzoz (*)	Renuncia
	María Rosario Begoña Cotano Sagarduy	Renuncia
	Dosiete, S.L.	Renuncia
	Sres. Libano (*)	Renuncia
	Jacinto Ortún Palomera / Ana Isabel Ortún Carbajo	Renuncia
	Julian García Ortún	Renuncia
	Eduardo García Ortún	Renuncia
	José Antonio García Ortún	Renuncia
	Luis María Ortún García	Renuncia



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

	Jesús María Ortún Alvarez	Renuncia
	Miren Josune Ortún Alvarez	Renuncia
	Verónica Ortún Alvarez	Renuncia
	Ricardo Ortún Alvarez	Renuncia
	Luis Angel Ortún Alvarez	Renuncia
	Francisco Andrés Ortún Alvarez	Renuncia
	Sres. Mendez y Mingo	Renuncia
	Miguel Angel Tercilla	Renuncia
	Juan Manuel Taibo Apaolaza	Renuncia
	Ignacio Gregorio Taibo Apaolaza	Renuncia
	José Ignacio Garcia y Maria Isabel Gutiérrez Eguizabal	Renuncia
	Trade Echevarri, S.L.	Renuncia
	Jokin Burgo	Renuncia
	M ^a Begoña Zubieta Yandiola	Renuncia
	Maria Luisa Piris Lopez	Renuncia
	María Angeles Piris Lopez	Renuncia
	Transportadora Transmisiones y Derivados S.L.	Renuncia
	Carlos Fernandez Bahamonde y M ^a Milagros Ibañez García	Renuncia
	M ^a Dolores Fernández Grijalba	Renuncia
	Alberto Angel Fernandez Grijalba	Renuncia
	M ^a Josefina Fernandez Ugalde	Renuncia
	Jorge Antonio Fernandez Ugalde	Renuncia
	Santos Sendino García	Renuncia
	Manuel Santamaria Murillo y Milagros Fdez. Ibañez	Renuncia



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

	Emiliano Urrutia Larrinaga	Renuncia
	Pedro Urrutia Larrinaga	Renuncia
	Antonio Javier Sáinz Conde	Renuncia
	Concepción Antonia Sáinz Conde	Renuncia

Igualmente se acompañan copias de las escrituras públicas otorgadas por dichos propietarios renunciantes en las que de forma fehaciente mostraron su voluntad de renunciar a la participación. A fin de no quebrar la proporcionalidad de usos establecida como criterio básico de reparto en el presente instrumento, se ha procedido a adjudicar los aprovechamientos que les hubieran correspondido y el pago de su indemnización a la Junta de Concertación.

c).- Determinación del valor de las indemnizaciones.-

Una vez definida la situación de suelo urbanizado y la aplicación del art. 24 de la Ley 2/2008, debemos proceder a clarificar el método de valoración, acudiendo al Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

Dicha Norma establece en sus arts. 19 y siguientes el método de valoración del suelo urbanizado. Es de aplicación a nuestro supuesto lo previsto en el art. 25



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

(suelo sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización), en relación con los arts. 22 (valoraciones en situación de suelo urbanizado no edificado), y 23 (valoraciones en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación), dichos preceptos desarrollan, como no puede ser de otro modo, el citado art. 24 de la Ley 2/2008 que ya ha sido objeto de comentario.

La valoración en situación de suelo urbanizado no edificado es según lo previsto en el art. 22 del citado Reglamento de Valoración al que ya hemos hecho referencia en el epígrafe 1.2.

Siguiendo tal criterio de valoración se ha solicitado por la Junta la realización de diversos informes de valoración:

- Informe realizado por las Sociedades de Tasación LKS y Servatas, a fin de la determinación del valor residual, considerando los usos atribuibles por la ordenación en su situación de origen a la sazón Plan Comarcal de Bilbao y Plan Parcial de Deusto Olabeaga y Zorroza.
- A fin de promediar los resultados obtenidos se ha realizado un informe redactado por los servicios técnicos de la Junta de Concertación en el que se fija el valor del metro cuadrado bruto a los efectos de la determinación de la indemnización correspondiente en la suma de 290 euros /m².



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

- Informes realizados por las Compañías Aytasa y Krata, relativos al valor de las construcciones existentes por el método de comparación

El mayor de los valores resultantes se incorpora en la cuenta de liquidación provisional.

Señalar, que a fin de determinar tal indemnización se restan del saldo provisional la cuantía estimada de descontaminación, en caso de ser una finca inventariada, y se adicionan las partidas correspondientes a la indemnización por traslado, en caso de existir tal concepto indemnizatorio.

De acuerdo con el art. 36 del Decreto 22/2011 de 28 de julio de Residuos y Suelos Contaminados, a los propietarios que han procedido a renunciar a su derecho a participar, solo se les podrá imputar la recuperación de los costes de descontaminación, hasta los niveles de contaminación asociados al uso del suelo en el momento en el que se produjo la contaminación por el causante.



1.8- SUELOS CONTAMINADOS.-

Existen en el ámbito reparcelatorio diversas fincas que se encuentran inventariadas. Sobre algunas de ellas, los propietarios han procedido a la realización de los estudios preceptivos y la solicitud de la correspondiente declaración de calidad del suelo ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma: Viceconsejería de Medio Ambiente.

Sin embargo, existen propietarios de suelos contaminados que a pesar de los requerimientos realizados por la Junta de Concertación no han procedido a tramitar los correspondientes expedientes de declaración de calidad del suelo.

Por tal motivo, el Ayuntamiento de Bilbao mediante resolución del Concejal Delegado de Urbanismo, de fecha 27 de agosto de 2014, ha procedido a ordenar de la Junta de Concertación de la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada 1 del Área Mixta de Zorrotzaurre:

“PRIMERO.- Ordenar, a la Junta de Concertación de la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada 1 del Área Mixta de Zorrotzaurre, en los términos previstos en el artículo 147.3 Ley 2/2006 y a la vista de la solicitud realizada por la propia Junta de Concertación, que subsidiariamente y a costa de la persona obligada y responsable, ejecute la descontaminación y adecuación de los terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución 1; entendiéndose que tal actuación subsidiaria



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

implica la legitimidad para solicitar la correspondiente declaración de calidad del suelo; y ello, para iniciar los trámites que después derivarán en la descontaminación (en su caso) y en la repercusión de costes (en su caso). Todo ello en los términos que se reflejan en el informe de la Jefa de Sección Jurídico Administrativa de Gestión de fecha 11 de agosto de 2014.”.

Además se ha incorporado en el Proyecto de Reparcelación la valoración realizada por los servicios técnicos de la Junta de Concertación, en base a la información obtenida por la ingeniería medioambiental DINAM, relativa a una valoración provisional del costo de remediación de tales suelos. Dicha valoración se incorpora a la cuenta de liquidación provisional.

Se coordinarán los trabajos de las distintas etapas de urbanización con la descontaminación de los suelos a fin de optimizar al máximo los costes y tiempos y adecuarlos a los programas existentes.



I.9.- CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.-

De acuerdo con lo preceptuado en el artículo 44.8 de la Ley 2/2006, será preceptivo el reflejo de la totalidad de las operaciones reparcelatorias en una cuenta de liquidación provisional individualizada respecto a cada propietario o titular de derechos afectados.

El aprovechamiento adjudicado en virtud del porcentaje legal de cesión al Ayuntamiento de Bilbao, bien a la propia Administración o bien a terceros propietarios que los adquieran como exceso, está por imposición legal libre de carga de urbanización, por lo que no participa en el abono de tales cargas, que se asume por el aprovechamiento restante de la UE-1 en proporción.

Los gastos estimados son de 135.350.259,37 euros. Dicha cifra es únicamente provisional, por lo que solamente goza del carácter orientativo que le otorga el artículo 127.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, a cuenta de la futura liquidación definitiva.



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

El desglose de dichas cantidades es el siguiente:

Urbanización	73.444.771,00
Derribos	5.132.000,00
Indemnizaciones	47.545.605,37
Gastos de gestión	9.227.883,00
Total	135.350.259,37

La justificación de tales cuantías se deriva del Programa de Actuación Urbanizadora de la Actuación Integrada 1, del Área Mixta de Zorrotzaurre, aprobado definitivamente mediante acuerdo del Consejo de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Bilbao, de 18 de septiembre de 2013, el cual establece, para la Unidad de Ejecución 1 los siguientes conceptos e importes:

- Urbanización espacios libres	16.964.941
- Urbanización viario	37.519.648
- Conexión de redes de servicio	2.800.000
- Puente de Conexión con Deusto	7.700.000
- Arreglo de muelles y riberas	4.460.000
- Medidas medioambientales	1.882.000
Total	71.326.589



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

A esta cantidad se añade la urbanización llevada a cabo en las zonas terciaria y sanitaria, toda vez que VISESA participa con un porcentaje añadido del 3,778% en las cargas totales del ámbito. El importe ya ejecutado asciende a 2.118.182, por lo que el coste total de la urbanización queda establecido en 73.444.771

En el importe correspondiente a Derribos se mantiene la cifra establecida en el Programa de Actuación Urbanizadora de la Actuación Integrada 1.

En el apartado de Indemnizaciones se concretan las valoraciones de los traslados de todas las actividades, así como del vuelo de aquellos edificios pertenecientes a los propietarios que no han renunciado. En este epígrafe se incluye también la indemnización de los costes de traslado asociados a las viviendas existentes. Todos estos valores se recogen en el Anexo 4-A, así como en los informes individualizados correspondientes.

Por último, se mantiene la cifra correspondiente a Gastos de gestión, proyectos, ..., establecida en el Programa de Actuación Urbanizadora de la Actuación Integrada 1.

Los errores y omisiones que se adviertan, así como las rectificaciones que se estimen procedentes se tendrán en cuenta en la liquidación definitiva, pero en



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

modo alguno suspenderán la exigibilidad de los saldos provisionales que se aprueben con el presente Proyecto.

La posibilidad de introducir futuras modificaciones a los saldos obtenidos en la cuenta de liquidación provisional, a fin de ajustar la misma a los gastos reales producidos, implica que lo verdaderamente relevante a estos efectos sea el porcentaje del total con el que participa cada parcela resultante en los costes de urbanización de la UE-1 objeto de reparcelación, toda vez que dicho porcentaje resulta inmutable y permitirá deducir el saldo definitivo de cada parcela y propietario.

A efectos de garantizar el pago de las cantidades determinadas como indemnización para las renunciaciones a su derecho a participar en la gestión urbanística, se incorporan las mismas a la afectación real de las parcelas de reemplazo, por lo tanto la cuantía fijada provisionalmente para determinar dicha afectación será:

- Gastos estimados	135.350.259,37€
- Indemnización por renunciaciones:	21.446.231,72 €
TOTAL:	156.796.491,09€



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

En el Anexo 4-A figura la cuenta de liquidación provisional de cada propietario que no ha renunciado y la de la Junta de Concertación. Asimismo, figura la cantidad que le corresponde abonar a la Junta a cada renunciante.

En dicho Anexo figura también la evolución de los porcentajes de cada propietario respecto a las cargas, antes y después de incorporar la parte que se deriva de los Planes Especiales Sanitario y Terciario.

De acuerdo con el Anexo 4-A, la Junta tiene un saldo de 19.397.428,14 euros a los que hay que añadir 21.446.231,72 euros en concepto del pago a los renunciantes, lo que supone un total de 40.843.659,86 euros. El pago de esta cantidad corresponde a los propietarios que no han renunciado en función de su porcentaje total en la Junta, tras las renunciaciones, que es el que figura en el Anexo nº 10.



I.10 .- CONVENIOS SUSCRITOS POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BILBAO, QUE AFECTAN A ESTE PROYECTO DE REPARCELACIÓN.-

El presente Proyecto se halla afectado por cuatro convenios suscritos por el Excmo. Ayuntamiento de Bilbao, con particulares, administraciones públicas y sociedades públicas, en concreto tales convenios son:

- Convenio de Colaboración entre el Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco, Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A, y el Ayuntamiento de Bilbao: desarrollo del ámbito, apertura del canal y ejecución de los accesos en Zorrotzaurre, de 4 de marzo de 2013.
- Acuerdo de 12 de diciembre de 2012 entre Sociedad Promotora Inmobiliaria Margen Derecha, Vicinay Cadenas y Getxo Desarrollos Urbanos y el Ayuntamiento de Bilbao.
- Contrato entre el Ayuntamiento de Bilbao y la Fundación Metrópolis para la innovación y el Diseño del Territorio, de 24 de junio de 2010.
- Convenios urbanísticos para la gestión de las zonas de equipamiento sanitario y terciario de Zorrotzaurre.



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

De acuerdo con lo señalado en el punto 11 del informe de la Dirección de Planificación Urbana de fecha 4 de noviembre de 2015, se ha modificado este Proyecto en la forma que a continuación se señala:

- a).- Los aprovechamientos que corresponden al Ayuntamiento en virtud de la cesión obligatoria correspondientes a la zona terciaria y sanitaria, cuantificados en el epígrafe 1.4 CRITERIOS UTILIZADOS PARA LA DEFINICIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS AFECTADOS y en el anexo 4-B, se materializan en las parcelas RD-8 y RD-12, inicialmente adjudicados a VISESA en el texto sometido a exposición pública.
- b).- La adjudicación realizada a favor del Gobierno Vasco en la parcela RD-8, se adjudica al Excmo. Ayuntamiento de Bilbao, adjudicando al Gobierno Vasco un número de unidades homogéneas en la parcela, identificada como RZ-2
- c).- Se sustituye a Getxo Desarrollos Urbanos, por el actual titular, ISGA INMUEBLES, S.A.U., y a ésta por la Junta de Concertación, tras su renuncia a participar.



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

d).- Por último, se adjudica al Excmo. Ayuntamiento de Bilbao, la parcela RZ-17 con cargo a su participación correspondiente a la cesión del 15% libre de cargas, modificándose la adjudicación de la parcela RZ-1.



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

I.11.- ALEGACIONES.-

El informe del Director del Área de Planificación de fecha 4 de noviembre de 2015, establece la aceptación de los pronunciamientos realizados por la Junta de Concertación, en el acto de ratificación del informe del equipo redactor, con las salvedades que se indican en el mismo.

Se ha procedido a incorporar al presente Proyecto las modificaciones y rectificaciones derivadas de la estimación de tales cuestiones, concretamente:

- Alegación nº 1, formulada por D. Miguel Iriondo Gabilondo (finca inicial nº 47). Se reconoce la superficie de la finca inicial 47 que mide 140 m²

- Alegación nº 2, formulada por el Banco Popular Español (fincas propiedad de Margen Derecha, S.L.). Se incorpora en el epígrafe de operaciones registrales recomendadas, la cuota porcentual correspondiente a cada una de las fincas iniciales de acuerdo con el siguiente cuadro:

FINCA REGISTRAL	CARGA	CUOTA PORCENTUAL
--------------------	-------	------------------



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

F. 17901	BANCO POPULAR	34,2%
F. 27454/A; F. 3566; F. 2002	BBVA	65,8%

- Alegación nº 3, formulada por D. José Ignacio García Gabancho y Dña. María Elena García Gutierrez, finca nº 110. Se procede a incorporar la nueva titularidad de la finca.
- Alegación nº 8, formulada por SAICA NATUR, fincas iniciales 9, 10 y 19. Se incorpora a la cuenta de liquidación definitiva una indemnización por traslado de 301.863 euros.
- Alegación nº 15, formulada por D. Jokin Burgo Gómez, finca inicial 90-1. Se incorpora a D. Jokin Burgo Gómez como titular de una finca inicial con una superficie de 10.54 m², identificada con el nº 90-1.
- Alegación nº 18, formulada por D. José Ignacio García Gabancho y Dña. María Elena García Gutiérrez, finca inicial 110. Se incorpora al Proyecto una indemnización derivada de su renuncia por un importe de 377.436,26 euros.



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

- Alegación nº 19, formulada por D. José Ignacio Lecue Irastorza y Dña. M^a Mercedes Balanzategui Eguiluz, fincas iniciales 64, 68 y 71, Se solicita en el informe de la Dirección del Área de Planificación Urbana, la incorporación de los datos numéricos que permitan establecer la correspondencia entre el informe emitido por Aytasa y la propuesta de estimación realizada por el Equipo Redactor. Analizado este extremo, se indica que no existe discrepancia entre el informe de la empresa Aytasa para la finca inicial 64 y la propuesta redactada por el Equipo Redactor, ya que en el informe complementario emitido por Aytasa se señala como se reafirman en su valoración inicial, añadiendo que los elementos a que hace referencia el alegante ya han sido tenidos en cuenta al realizar la valoración.

- Alegación nº 25, formulada por D. Marcos Muro en nombre y representación de VISESA. Se procede a incorporar la afección real y por lo tanto la carga correspondiente al 3,778, derivado de la compensación de las áreas terciarias y sanitarias de la parcela SI-4 a la parcela DB-3, ambas propiedad de VISESA.

- Alegación nº 26, formulada por Dña. Luisa María Valdiaran Rouse, en nombre y representación de Dña. Iciar Rouse Abasolo, finca inicial 28. Se le reconoce una participación inicial correspondiente a 4,20 m² de superficie derivada de su participación en la finca inicial 28.



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

- Alegación nº 30, formulada por D. Héctor Gómez Díaz en nombre y representación de Transportadoras Transmisiones y Derivados, S.L., finca inicial 30. Se mantienen la titularidad y porcentajes de participación sobre la finca inicial 30. Se determina como superficie de dicha finca la de 321,84 m².
- Alegaciones nºs 34 y 35, formuladas por D. Jesús María Bilbao Goyoaga López Muniain y otros, fincas iniciales 91 y 108. Se acepta y se incorpora la distribución diferenciada de las indemnizaciones a favor de cada finca.

Se corrige el límite de la finca 108, quedando afectada en su totalidad con una superficie de 2.015,77 m² y la finca nº 111 también en su totalidad, con una superficie de 785,12 m².