

**II - ADMINISTRACIÓN LOCAL
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA****AYUNTAMIENTO DE LLODIO****ÁREA DE DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE****Servicio: Desarrollo Urbano. Unidad de Servicio: Urbanismo****Aprobación inicial del convenio de ejecución urbanística de la parcela 263 del polígono 3, incluida en la Z. I.6. BTubacex**

Se pone en general conocimiento que mediante Decreto de Alcaldía-Presidencia número 1216 de fecha 29 de julio de 2026, se ha aprobado inicialmente lo siguiente:

“Primero. Aprobar inicialmente el convenio de ejecución urbanística referente a la parcela catastral 263, la parcela 263 del polígono 3, incluida en la Z. I.6BTubacex. (Anexo I).

Segundo. Proceder a la apertura de un período de información pública por un plazo de veinte (20) días los efectos de presentación de alegaciones mediante anuncio en el BOTHA y página web municipal mediante la publicación del contenido íntegro del convenio.

Tercero. Notificar el acuerdo de aprobación definitiva a la relación de propietarios afectados y a los demás posibles interesados”

ANEXO I

En Ludio, a XX de XXX de 2026

Comparecen:

De una parte, Ainize Gastaka Martínez, con DNI 30xxxx99A, y domicilio a efectos de notificaciones en el Ayuntamiento de Llodio/Ludio, Herriko Plaza, 01400 Ludio/Llodio (Araba).

De otra parte:

Carlos Sarricolea Torre, con DNI 14xxxx99R.

Rafael Sarricolea Torre, con DNI 30xxxx48E.

Alberto Sarricolea Bilbao, con DNI 51xxxx29X.

María Sarricolea Bilbao, con DNI 51xxxx30B.

Isabel Sarricolea Erausquin, con DNI 24xxxx36K.

Intervienen:

Ainize Gastaka Martínez, en su condición de Alcaldesa del Ayuntamiento del Noble Valle de Llodio/Ludio. Está facultada para suscribir el presente convenio, en virtud de las facultades propias de su cargo.

Carlos Sarricolea Torre y Rafael Sarricolea Torre actúan en su propio nombre y representación. Y, además, actúan en representación de:

José Domingo Sarricolea Torre y su esposa, María Jesús Llona Municha, con DNI 14xxxx63R y 14xxxx83D respectivamente.

Juan Pablo Sarricolea Torre, con DNI 30xxxx10M.

Fernando Bidaguren Gardoqui y su esposa María Jesús Sarricolea Torre, con DNI 72xxxx45W y 172xxxx45W respectivamente.

Fernando María Sarricolea Torre, con DNI 14xxxx32Z.

Carlos Sarricolea Torre y Rafael Sarricolea Torre actúan en representación de los propietarios citados como apoderados mancomunados, en virtud de escritura de apoderamiento general otorgada por el notario de Bilbao, Juan Ignacio Gomeza Villa, en fecha 5 de junio de 2008, número mil doscientos cincuenta y tres de protocolo.

María Begoña Dominguez Sarricolea, con DNI 78xxxx63K.

Antonio Dominguez Sarricolea, con DNI 78xxxx64E.

Teresa Raquel Elena Sinobas, con DNI 15xxxx06Q.

Carlos Sarricolea Torre y Rafael Sarricolea Torre actúan en representación de los propietarios citados como apoderados mancomunados, en virtud de escritura de poder general otorgada por el notario de Madrid, Luis Jorquera García, en fecha 5 de junio de 2008, número mil seiscientos setenta y siete de protocolo.

Pedro María Sarricolea Torre, con DNI 14xxxx67P.

Carlos Sarricolea Torre y Rafael Sarricolea Torre actúan en representación de los propietarios citados como apoderados mancomunados, en virtud de escritura de poder general otorgada por el notario de Sevilla, Juan Solís Sarmiento, en fecha 29 de mayo de 2008, número mil ciento sesenta y tres de protocolo.

Isabel Sarricolea Erasquin, interviene en nombre y representación de Mercada, S. A., con CIF A78xxxx62. Representa a la mercantil como administradora única de la misma, en virtud de escritura otorgada el 27 de junio de 2025, ante el notario de Madrid Vicente María de Prada Guaita.

EXPONEN

I. Mediante acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Laudio/Llodio, de 28 de noviembre de 2022, se aprobó definitivamente la Modificación (42ª) del PGOU para implantación de usos comerciales en la parcela catastral 263, polígono 3, incluida en la Z. I.6BTubacex.

La parcela catastral 263, polígono 3, constituye una actuación integrada en suelo urbano no consolidado, que está compuesta por una unidad de ejecución. Por ello, el ámbito de la actuación integrada coincide con el ámbito de la unidad de ejecución.

El sistema de actuación para la gestión del planeamiento es, tal y como se contempla en la modificación del PGOU de Laudio/Llodio, el sistema de concertación.

II. Con el objetivo de regular y organizar el desarrollo y la ejecución de la actuación integrada de la parcela catastral 263, polígono 3, todos los propietarios presentaron para su tramitación el programa de Actuación Urbanizadora.

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento del Noble Valle de Llodio, en sesión celebrada el 10 de octubre de 2025, aprobó inicialmente el programa de Actuación Urbanizadora, sometiéndolo a información pública mediante publicación en el BOTHA número 120, de 22 de octubre de 2025. El acuerdo de aprobación definitiva se adoptó por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en fecha de 10 de julio de 2026.

El programa de Actuación Urbanizadora mantiene el sistema de concertación.

III. En virtud de lo dispuesto en el artículo 160.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, la actuación por el sistema de concertación requiere en todo caso la firma de un convenio en el que más del 50 por ciento de la propiedad del suelo, como mínimo, asuma determinados compromisos.

Los propietarios suscribientes ostentan el pleno dominio por libre disposición de la totalidad de la parcela catastral 263, polígono 3.

IV. La Disposición Adicional Séptima de la Ley 2/2006, de 30 de junio, señala que los convenios serán de ejecución urbanística cuando su objeto sea establecer los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio.

Por ello, en cumplimiento de dichos artículos, la totalidad de propietarios del ámbito de actuación proponen la suscripción del presente convenio de ejecución urbanística, en base a las siguientes

CLAUSULAS

Primera. Que, con el objetivo de desarrollar la actuación integrada que se corresponde con la parcela catastral 263, polígono 3 de Llodio, la totalidad de propietarios de dicha parcela, asumen los siguientes compromisos:

a) Constituirse en Junta de Concertación.

Una vez firmado el convenio y, en el plazo máximo de un mes, los propietarios se constituirán en Junta de Concertación, mediante escritura pública.

b) Formular a través de la citada junta el documento de reparcelación para la equidistribución de los beneficios y cargas de la actuación.

La Junta de Concertación que se constituya formulará la reparcelación para la equidistribución de beneficios y cargas de la Unidad.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, el proyecto de reparcelación se tramitará y aprobará de acuerdo con lo señalado en el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, sin perjuicio de las especialidades previstas en el Decreto 105/2008.

El proyecto de reparcelación contemplará la obligación de los propietarios de la parcela catastral 263, polígono 3, de ceder gratuitamente al ayuntamiento, el 15 por ciento de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, de la unidad de ejecución, tal y como prevé el artículo 27 de la Ley 2/2006, de 30 de junio.

Considerando que la ordenación contempla una única nueva parcela privada, la reparcelación en el ámbito no da lugar a derecho al pleno dominio por el ayuntamiento de al menos un solar o parcela edificable, por lo que la cesión de edificabilidad urbanística se sustituirá por el abono en metálico de su valor.

Tal y como prevé el artículo 12.5 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, la sustitución del 15 por ciento de la edificabilidad ponderada se realizará en el propio documento del proyecto de reparcelación.

El cálculo y valoración del 15 por ciento de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, se realizará en función de lo dispuesto en el artículo 35.4 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo que, literalmente dispone:

“Se entiende por edificabilidad ponderada de un ámbito territorial determinado la suma de los productos resultantes de multiplicar la edificabilidad urbanística de cada uso o grupo de usos de valor equivalente por los coeficientes de ponderación u homogeneización que expresen la relación del valor de repercusión del suelo urbanizado para cada uso o grupo de usos respecto al valor de repercusión correspondiente a aquel uso que se defina como característico del ámbito. La edificabilidad ponderada se expresa en metros cuadrados de techo de uso característico.”

c) Aportar los terrenos y bienes de cesión obligatoria y gratuita en los términos establecidos en la ley, el planeamiento o el propio convenio.

El sistema local de zona verde previsto en la ordenación pormenorizada de la parcela 263, polígono 3, que se cederá al ayuntamiento, tiene una superficie de 750,55 metros cuadrados y su delimitación precisa es la prevista en la Modificación del PGOU de Laudio/Llodio que afecta a la parcela 263.

La cesión a favor del ayuntamiento se contemplará en el proyecto de reparcelación.

d) Asumir la totalidad de las cargas de urbanización y ejecutar las obras de urbanización, infraestructuras y servicios atribuidas a la unidad por la ley, el planeamiento o el propio convenio.

La Junta de Concertación será la responsable de la urbanización de la unidad de ejecución en los términos previstos en el anteproyecto de urbanización incorporado al programa de Actuación Urbanizadora y en el proyecto de urbanización que apruebe el ayuntamiento.

Los propietarios asumirán la totalidad de los gastos de urbanización, en los términos que acuerde la Junta de Concertación, siempre proporcionalmente a su participación en la propiedad de la parcela 263.

Tal y como prevé el programa de Actuación Urbanización, las obras de urbanización se ejecutarán en el plazo máximo de dos años desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

El inicio de las obras de urbanización será en el plazo máximo de dieciocho meses desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

Segunda. Garantía.

En aplicación de lo previsto en el artículo 160.6 Ley 2/2006, de 30 de junio, los compromisos asumidos por los propietarios ante el Ayuntamiento serán garantizados por los propietarios firmantes del convenio mediante la formalización y entrega de aval del 7 por ciento de la cuantía de las cargas de urbanización.

Los gastos de urbanización previstos en el programa de Actuación Urbanizadora ascienden a trescientos dieciséis mil cuatrocientos cincuenta euros y sesenta y cuatro céntimos de euro (316.450,64 €), según el siguiente desglose:

GASTOS DE URBANIZACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN PARCELA 263, POLÍGONO 3 LAUDIO/LLODIO	
COCEPTO	BASE IMPONIBLE
Obra de urbanización	215.748,26 €
Redacción de proyectos -planeamiento, reparcelación y urbanización- y publicación de anuncios	80.000,00 €
Notaria, gestión y registro propiedad	20.702,38 €
TOTAL GASTOS	316.450,64 €

Dado que los propietarios, previamente a la tramitación del programa de Actuación Urbanizadora, ingresaron en el Ayuntamiento de Laudio/Llodio una garantía por importe del 1 por ciento del coste estimado por el programa para la urbanización del ámbito de la correspondiente actuación integrada, procederán en el plazo máximo de un mes a contar desde la firma del convenio, a ampliar su cuantía hasta el importe correspondiente.

Tercera. El Ayuntamiento de Llodio/Laudio se compromete a efectuar la tramitación administrativa precisa para la ejecución de la unidad de ejecución, proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización, con la menor dilación posible.

El ayuntamiento recibirá las obras de urbanización una vez finalizadas.

Del presente convenio no se deriva ningún compromiso financiero para el ayuntamiento.

Cuarta. En el caso de transmisión de los terrenos, el adquirente quedará subrogado en los derechos y en todas las obligaciones del anterior propietario, y de forma específica, en todos los compromisos adquiridos en el presente convenio.

Los propietarios asumen la obligación de consignar en la escritura de transmisión que el adquirente se subroga en los derechos y obligaciones derivados del presente convenio.

Quinta. El convenio urbanístico se tramitará en la forma prevista en el punto 8 de la Disposición Adicional Séptima de la Ley 2/2006, de 30 de junio: la aprobación corresponde al ayuntamiento, previa apertura de un periodo de información pública por plazo mínimo de veinte días en el que se expondrá su contenido íntegro en el BOTHA.

El convenio quedará perfeccionado con la prestación del consentimiento de ambas partes, que se producirá con la firma de este por la totalidad de suscribientes, una vez que se haya aprobado por el ayuntamiento.

Sexta. De conformidad con lo previsto en la Disposición Adicional Séptima de la Ley 2/2006, de 30 de junio, el presente convenio de ejecución urbanística tiene a todos los efectos carácter jurídico administrativo.

Séptima. El presente convenio estará vigente durante el desarrollo de la unidad de ejecución, que se estima se produzca en el plazo máximo de cuatro años a contar desde la firma del presente convenio.

Octava. En caso de incumplimiento por parte de los propietarios de los compromisos recogidos en el presente convenio, el Ayuntamiento podrá sustituir el sistema de actuación.

Y en prueba de conformidad, las partes suscriben el presente convenio por duplicado ejemplar, en Llodio, a fecha de la firma electrónica.

Llodio, 12 de agosto de 2026

La Alcaldesa-Presidenta

AINIZE GASTAKA MARTÍNEZ