

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE
EJECUCIÓN UE-1 DEL AIU 5.2.10 ARTALEKU
DEL PGOU DE IRUN**

PROMOTOR: JUNTA DE CONCERTACIÓN

IRÚN, ABRIL 2019

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1 DEL AIU 5.2.10 ARTALEKU DEL PGOU DE IRUN

0.- PREVIO

Con fecha 4 de enero de 2019 se procedió por parte de la Junta de Concertación del AIU 5.2.10 ARTALEKU a aprobar con carácter inicial el Proyecto de Reparcelación.

Durante el periodo de información pública no se han presentado alegaciones si bien las técnicas municipales han advertido de la necesidad de hacer alguna corrección en cuanto a la cuenta de liquidación definitiva que afecta a los importes a compensar por excesos y defectos de adjudicación (se incrementan) y debe corregirse una errata en el cálculo del 15%. Además debe corregirse el plano de parcelas resultantes.

Recogiendo todas esas cuestiones se presenta este documento para su aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento de Irún.

1.- MEMORIA

1.1-SITUACIÓN URBANÍSTICA

El PGOU de IRUN fue aprobado definitivamente el 23-6-1998 (BOG de 30 de octubre de 1998) y contiene entre sus determinaciones la delimitación del Ámbito AIU “5.2.10 ARTALEKU” clasificado como suelo urbano y con calificación residencial.

Por acuerdo plenario de 26-7-2006 (BOG 25-8-2006) el Ayuntamiento de IRUN procedió a otorgar la aprobación definitiva al Plan Especial que ordena de forma pormenorizada el AIU “5.2.10 ARTALEKU”, PERI formulado por la propiedad mayoritaria del AIU. La Revisión del PGOU de 1998 aprobado definitivamente con fecha 28 -01-2015 (B.O.G 3-03-2015) que revisa y adapta al mismo a la Ley 2/2006, convalida las determinaciones respecto del A.I.U 5.2.10 así como el PERI de 2006.

El citado PERI contiene la delimitación, a efectos de gestión, de una Unidad integrada UE-1 con una superficie de 10.039,59 m², previéndose como sistema de actuación el de Compensación, equivalente al de Concertación de la vigente Ley 2/2006.

La citada UE-1 se corresponde con el ámbito territorial donde se materializa el aprovechamiento residencial previsto en el PERI convalidado, que se corresponde con un único edificio de 20 viviendas libres. Además se delimitan otras actuaciones aisladas que no requieren instrumento de equidistribución.

Con fecha 23-10-2007 fue suscrito por la propiedad mayoritaria de la UE-1 el Convenio de Concertación, Convenio que fue expuesto al público en el BOG de 12-3-2007 entendiéndose aprobado definitivamente al no haberse formulado alegación alguna. El citado Convenio de Concertación contenía también la valoración del 10% de cesión a favor del Ayuntamiento (de acuerdo con la normativa vigente en aquel tiempo).

Con fecha 12 de junio de 2009 se constituyó ante el Notario de IRUN, D. José Luis Carvajal (número de protocolo 581), la Junta de Concertación con incorporación de todos los propietarios excepto Doña María Teresa Colón (parcela nº 4) y los titulares registrales de la parcela 5. La constitución de la Junta se publicó en el B.O.G nº 114 de fecha 22 de junio de 2009, procediéndose además a la notificación individual de la constitución de la Junta a los propietarios afectados, adhiriéndose Doña María Teresa Colón el 12 de agosto de 2009.

Por Resolución de fecha 11 de noviembre de 2009 (BOG 18-11-2009) se aprobó la inscripción de la Junta en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico, por lo que la misma goza de personalidad jurídica propia y capacidad de obrar.

Con fecha 1 de agosto de 2011 el Ayuntamiento de Irún acordó aprobar definitivamente el Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución UE-1 del AIU 5.2.10 Artaleku (B.O.G de 11-08-2011), previa su tramitación ante la Junta de Concertación.

El citado Proyecto de Reparcelación fue impugnado en Recurso de Reposición por D^a María Teresa Colón, estimándose parcialmente sus motivos en Resolución de Alcaldía de 20 de febrero de 2012 que acordaba la necesidad de reiniciar la tramitación de un nuevo documento reparcelatorio.

Igualmente por MUGABURU S.L se interpuso recurso número 305/2013 ante el Juzgado Contencioso-Administrativo nº 3 de Donostia/San Sebastián.

Con fecha 27-10-2015 el Ayuntamiento de Irún formalizó Acta de Ocupación Directa de los terrenos destinados a dotaciones públicas en el ámbito 5.2.10 Artaleku. En virtud de dicho documento ha inscrito a su nombre 3.845,70 m² que eran propiedad de MUGABURU S.L. El destino de ese suelo conforme establece el Plan Especial es el de dotaciones públicas.

La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco de fecha 10-11-2015 que resuelve en apelación el recurso contencioso-administrativo número 305/2013 determinó, entre otras cuestiones que mediante la citada Resolución del 20-02-2012, el Proyecto de Reparcelación aprobado el 1-08-2011 había quedado sin efecto, anulándose por tanto el mismo.

Debiendo iniciarse pues la tramitación de un nuevo Proyecto de Reparcelación, se ha considerado necesario adaptar el Convenio de Concertación suscrito en 2007 a la actual situación del mercado inmobiliario, dejando sin efecto las valoraciones en él contenidas, y actualizando de otro lado la cesión a favor del Ayuntamiento a la Ley 11/2008 de 28 de noviembre por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, por lo que la cesión pasa del 10% al 15%.

La modificación del Convenio de Concertación se aprobó inicialmente, con fecha 27 de julio de 2018 y fue expuesto al público en el BOE de 26 de septiembre de 2018, al haber titulares con paradero desconocido, aprobándose definitivamente el 19 de noviembre de

2018 (BOE 5-12-2018). La modificación del Convenio ha sido suscrita entre el Ayuntamiento de Irún y la Junta de Concertación, con fecha 19 de diciembre de 2018.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 163 de la Ley 2/2006 de 30 de junio corresponde a la Junta de Concertación la formulación del Proyecto de Reparcelación como instrumento de gestión para proceder a la equidistribución de beneficios y cargas.

El presente documento pretende dar cumplimiento a la citada exigencia.

1.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN (REPARCELACIÓN FORZOSA) (art. 83.a) del Reglamento de Gestión y art. 48 de la Ley 2/2006)

El art. 42 de la vigente Ley del Suelo 2/2006 de 30 de junio del Parlamento Vasco señala como objeto de la reparcelación la justa distribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, incluidos los gastos de urbanización y ejecución, la regularización de las fincas, parcelas y solares, la localización de la edificabilidad física en suelo apto para servir de soporte, y la adjudicación al Ayuntamiento de los terrenos, y en su caso derechos de cesión obligatoria.

En definitiva la finalidad del presente documento es dar cumplimiento a la exigencia contenida en el art. 135 de la Ley 2/2006, que establece como presupuesto de la ejecución urbanística, además de disponer de planeamiento pormenorizado aprobado y de Proyecto de Urbanización, la necesaria reparcelación como instrumento para efectuar la equidistribución y cesión.

1.3.- DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE (art. 83.b) del R.G)

El área objeto del presente Proyecto de Reparcelación está situada en una zona céntrica del casco urbano de IRUN junto a la c/ Artaleku y el Polideportivo Municipal y las traseras de las casas de la Avenida de Gipuzkoa.

La ordenación de dichos terrenos se ha realizado mediante la formulación de un PERI que comprende todo el AIU 5.2.10 ARTALEKU, aprobado definitivamente por acuerdo plenario de fecha 26-7-2006 (BOG 25-8-2006). El documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Irún (B.O.G nº 41 de 03-03-2015) convalida sus determinaciones.

El PERI delimita una actuación aislada y una actuación integrada, UE-1 Artaleku, con una superficie de 10.039,59 m², de los que 2.328,29 m² son terrenos de dominio público (calles, aceras, etc...), por lo que los terrenos particulares que “entran” en el reparto representan 7.711,30 m².

El Proyecto de Reparcelación que se dejó sin efecto en virtud de Sentencia firme, contemplaba la existencia en la unidad de ejecución de una serie de construcciones declaradas todas ellas “fuera de ordenación” por resultar incompatibles con el plan que se ejecuta, en concreto las Casas nº 2 y 4 de c/ Artaleku (parcela 7) y la Casa nº 10 de c/ Artaleku (parcela 5). Todas ellas se encuentran a día de hoy derribadas y por tanto no son tenidas en cuenta a efectos de valoración en el presente documento.

La ordenación pormenorizada del PERI aprobado califica en la UE-1 una superficie de parcela de 2.434,60 m² destinada a uso residencial. Además califica otra superficie de 4.039,39 m² destinada a viales, aceras, etc..., y otra superficie de 3.565,60 m² con destino de Equipamiento Deportivo. Por tanto la superficie pública resultante de la ordenación en la UE-1 es de 7.604,99 m², esto es, mayor que la superficie pública inicial en la misma, de los cuales, 3.845,70 m² ya han sido obtenidos por el Ayuntamiento de Irún en virtud ocupación directa mediante Acta de fecha 27-10-2015. Por tanto el presente documento solo configura una parcela destinada a dotaciones públicas de 3.759,29 m² (7.604,99 m²-3.845,70 m²), pues el resto ya obra en propiedad del Ayuntamiento.

El aprovechamiento residencial a desarrollar en la parcela calificada como tal se corresponde con un total de 2.100 m² de edificación sobre rasante, con un perfil de

semisótano, planta baja, planta 1ª y ático, con un total de 20 viviendas. Bajo rasante se ocupa una superficie de 1.270,10 m² con destino a garaje y trasteros.

La Unidad de Ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el art. 77.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, coincide con la UE-1 delimitada en el Plan Especial. Tal y como ya se ha indicado el Plan delimita una UE de 10.039,59 m², de los cuales 2.328,29 m² son caminos y vías públicos, por lo que solo participan en el reparto de aprovechamiento 7.711,3 m².

La delimitación de la UE (UE-1) viene recogida en el PERI aprobado definitivamente.

1.3.2.- Parcelario

Ya se ha explicado que si bien la unidad de ejecución tiene una superficie de 10.039,59 m², solo se van a tener en cuenta a efectos de este presente proyecto 7.711,30 m², si bien también se reseñan los derechos urbanísticos derivados de la superficie 3845,70 m² obtenidos por el Ayuntamiento por Ocupación Directa con reserva de los derechos de sus propietarios.

A efectos de propiedad, la Unidad de Ejecución estaba dividida en 18 parcelas de diversos propietarios, 14 pertenecientes a propietarios privados, y 3 que se corresponde con parcelas de dominio público municipal y una cuarta parcela obtenida por cesión gratuita (parcela 15) y que por lo tanto no participa en el reparto de edificabilidad.

Sin embargo se la circunstancia de que los terrenos de MUGABURU S.L que conforme el planeamiento existente debían ser objeto de cesión al Ayuntamiento de Irún al ser destinados a espacios públicos, han sido ya adquiridos e inscritos a nombre del Ayuntamiento de Irún en virtud de Acta de Ocupación Directa de fecha 27-10-2015, que ha accedido al Registro, con expresa reserva de sus derechos urbanísticos.

Por tanto, el presente documento recoge por un lado **parcelas aportadas** (6.193,89 m² incluidas las superficies públicas) que todavía existen como tal en el Registro por no haber sido ocupadas, y por otro lado los **Derechos urbanísticos** (que corresponde a una superficie de 3.845,70 m²) que han sido inscritos en el Registro de la Propiedad en reconocimiento de la edificabilidad urbanística que correspondía a los terrenos ocupados directamente por el Ayuntamiento de Irún en virtud del art. 188 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo.

Los Derechos Urbanísticos inscritos recogen tanto la cuota inicial, como la aportada así como las Unidades de Techo Construido que corresponden a cada parcela ocupada en virtud del citado art. 188.

Sin embargo, el presente documento solo va a considerar la cuota inicial inscrita puesto que la cuota “adjudicable” contemplada en los Derechos Urbanísticos derivados del Acta de Ocupación Directa se corresponde con una cesión a favor del Ayuntamiento del 10%, sin embargo en virtud de la modificación del Convenio de Concertación suscrita, de acuerdo con la Ley vigente, la cesión exigible es del 15%. De otro lado, los valores de mercado se han reajustado lo que afecta a la homogeneización, por tanto, tampoco las unidades de techo construido inscritas en el Registro en virtud del Acta de Ocupación Directa se corresponderán con las que se obtengan del presente documento.

Por otra parte se ha detectado un error en la cuota que contempla el Derecho Urbanístico inscrito como finca 60531/2 que proviene de la antigua parcela 14, que por error ha recogido la cuota del Derecho Urbanístico 60526 que proviene de la antigua parcela 8 en lugar de la **parcela 14** (cuota inicial 1,80%), sin embargo como se deriva del Acta de Ocupación Directa, la cuota correcta en función de la superficie de la parcela de la que el derecho proviene, es de **2,70%**.

La distribución de terrenos y derechos urbanísticos que entran en el reparto de aprovechamiento y propietarios de los mismos es la siguiente:

Parcela 1

TITULAR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE IRUN

DIRECCIÓN: San Juan Harria Plaza, 1 - IRUN

SUPERFICIE APORTADA: 390 m²

CUOTA: 0 %

Parcela 2A

TITULAR: MUGABURU S.L

DIRECCIÓN: c/ Miramar nº 3 bajo. 20.004 Donostia-San Sebastián

SUPERFICIE APORTADA: 68 m²

CUOTA: 0,88%

Parcela 2B

TITULAR: MUGABURU S.L

DIRECCIÓN: c/ Miramar nº 3 bajo. 20.004 Donostia-San Sebastián

SUPERFICIE APORTADA: 545 m²

CUOTA: 7,07 %

Parcela 3

TITULAR: MUGABURU S.L

DIRECCIÓN: c/ Miramar nº 3 bajo. 20.004 Donostia-San Sebastián

SUPERFICIE APORTADA: 434,35 m²

CUOTA: 5,63 %

Parcela 4

TITULAR: M^a TERESA COLON OTEIZA

DIRECCIÓN: c/ Rentería nº 4 – 2º izda. Hondarribia

SUPERFICIE APORTADA: 969,65 m²

CUOTA: 12,57 %

Parcela 5.1

TITULAR: D. SEBASTIAN MIGUEL Y DOÑA MANUELA FRANCISCA AGUINAGA
ARBIDE

DIRECCIÓN: Se facilita la de sus herederos: C/ Caleruega 51-2ºE C.P 28033 Madrid

SUPERFICIE APORTADA: 350 m²

CUOTA: 4,54 %

Parcela 5.2. (tras segregación por Acta de Ocupación Directa)

TITULAR: MUGABURU S.L

DIRECCIÓN: - MUGABURU S.L c/ Miramar nº 3 bajo. 20.004 Donostia-San Sebastián

SUPERFICIE APORTADA: 405,90 m²

CUOTA: 5,26 %

Derecho Urbanístico proveniente de parte de la antigua parcela 5.2

TITULAR: MUGABURU S.L

DIRECCIÓN: - MUGABURU S.L c/ Miramar nº 3 bajo. 20.004 Donostia-San Sebastián

SUPERFICIE OCUPADA: 1.733,10 m²

CUOTA: 22,47%

Parcela 6 (tras segregación por Acta de Ocupación Directa)

TITULAR: MUGABURU S.L

DIRECCIÓN: c/ Miramar nº 3 bajo. 20.004 Donostia-San Sebastián

SUPERFICIE APORTADA: 204,35 m²

CUOTA: 2,65 %

Derecho Urbanístico proveniente de parte de la antigua parcela 6

TITULAR: MUGABURU S.L

DIRECCIÓN: c/ Miramar nº 3 bajo. 20.004 Donostia-San Sebastián

SUPERFICIE OCUPADA: 511,65 m²

CUOTA: 6,64 %

Derecho Urbanístico proveniente de la antigua parcela 7A

TITULAR: MUGABURU S.L

DIRECCIÓN: c/ Miramar nº 3 bajo. 20.004 Donostia-San Sebastián

SUPERFICIE OCUPADA: 293 m²

CUOTA: 3,80 %

Derecho Urbanístico proveniente de la antigua parcela 7B

TITULAR: MUGABURU S.L

DIRECCIÓN: c/ Miramar nº 3 bajo.20.004 Donostia-San Sebastián

SUPERFICIE OCUPADA: 299 m²

CUOTA: 3,88 %

Derecho Urbanístico proveniente de la antigua parcela 8

TITULAR: MUGABURU S.L

DIRECCIÓN: c/ Miramar nº 3 bajo. 20.004 Donostia-San Sebastián

SUPERFICIE OCUPADA: 139 m²

CUOTA: 1,80 %

Parcela 9 (tras segregación por Acta de Ocupación Directa)

TITULAR: MUGABURU S.L

DIRECCIÓN: c/ Miramar nº 3 bajo. 20.004 Donostia-San Sebastián

SUPERFICIE APORTADA: 461,95 m²

CUOTA: 5,99 %

Derecho Urbanístico proveniente de parte de la antigua parcela 9

TITULAR: MUGABURU S.L

DIRECCIÓN: c/ Miramar nº 3 bajo. 20.004 Donostia-San Sebastián

SUPERFICIE OCUPADA: 103,05 m²

CUOTA: 1,34 %

Parcela 10

TITULAR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE IRUN

DIRECCIÓN: San Juan Harria Plaza, 1 - IRUN

SUPERFICIE APORTADA: 360 m²

CUOTA: 0 %

Parcela 11 (tras segregación por Acta de Ocupación Directa)

TITULAR: MUGABURU S.L.

DIRECCIÓN: c/ Miramar nº 3 bajo. 20.004 Donostia-San Sebastián

SUPERFICIE APORTADA: 426,40 m²

CUOTA: 5,53 %

Derecho Urbanístico proveniente de parte de la antigua parcela 11

TITULAR: MUGABURU S.L

DIRECCIÓN: c/ Miramar nº 3 bajo. 20.004 Donostia-San Sebastián

SUPERFICIE OCUPADA: 398,90 m²

CUOTA: 5,17 %

Derecho Urbanístico proveniente de la antigua parcela 12

TITULAR: MUGABURU S.L

DIRECCIÓN: c/ Miramar nº 3 bajo. 20.004 Donostia-San Sebastián

SUPERFICIE APORTADA: 160,10 m²

CUOTA: 2,08%

Parcela 13

TITULAR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE IRUN

DIRECCIÓN: San Juan Harria Plaza, 1 - IRUN

SUPERFICIE APORTADA: 1.437,09 m²

CUOTA: 0 %

Derecho Urbanístico proveniente de la antigua parcela 14

TITULAR: MUGABURU S.L

DIRECCIÓN: c/ Miramar nº 3 bajo 20.004 Donostia-San Sebastián

SUPERFICIE APORTADA: 207,90 m²

CUOTA: 2,70 %

Parcela 15

TITULAR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE IRUN

DIRECCIÓN: San Juan Harria Plaza, 1 - IRUN

SUPERFICIE APORTADA: 141,20 m²

CUOTA: 0 %

1.3.3.- Cuadro de distribución de superficies

Parcela	Derecho urbanístico	Propietario	Superficie Aportada M2	Superficie Ocupada M2	Cuota inicial %
1		AYUNTAMIENTO	390		0,00
2A		MUGABURU S.L	68		0,88
2B		MUGABURU S.L	545		7,07
3		MUGABURU S.L	434,35		5,63
4		M ^a TERESA COLÓN	969,65		12,57
5.1		HNOS. AGUINAGA	350		4,54
	5.2	MUGABURU S.L		1.733,10	22,47
5.2 ⁽¹⁾		MUGABURU S.L	405,90		5,26
6		MUGABURU S.L		511,65	6,64
			204,35		2,65
	7A	MUGABURU S.L		293	3,8
	7B	MUGABURU S.L		299	3,88
	8	MUGABURU S.L		139	1,8
9 ⁽¹⁾		MUGABURU S.L	461,95		5,99
	9	MUGABURU S.L		103,05	1,34
10		AYUNTAMIENTO	360		0,00
11 ⁽¹⁾		MUGABURU S.L	426,40		5,53
	11	MUGABURU S.L		398,90	5,17
	12	MUGABURU S.L		160,10	2,08
13		AYUNTAMIENTO	1.437,09		0,00
	14	MUGABURU S.L		207,90	2,7
15		AYUNTAMIENTO	141,20		0,00
TOTAL			6.193,89	3.845,70	100
			10.039,59⁽²⁾		

⁽¹⁾ Restos de finca matriz tras segregación en virtud del Acta de Ocupación Directa

⁽²⁾ La superficie de suelo bien sea aportada o previamente ocupada que genera derechos urbanísticos son 7.711,30 m² al descontarse los suelos públicos.

1.4.- INICIACIÓN DEL EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN

Tras la aprobación por acuerdo plenario de 26 de julio de 2006, del Plan Especial de Reforma Interior del AIU “5.2.10 ARTALEKU”, los propietarios de terrenos que representan más del 50% de la superficie comprendida dentro de los límites de la UE-1, firmaron el Convenio de Concertación con fecha 23 de octubre de 2007, redactaron las Bases y Estatutos de la Junta de Concertación y se constituyeron en Junta de Concertación con incorporación de la mayoría de propietarios, en escritura autorizada por el Notario de Irún D. José Luís Carvajal García-Pando en fecha 12 de junio de 2009 (BOG de 22 de junio de 2009). La Junta de Concertación fue inscrita en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico por Resolución del Director General de Ordenación Territorial de la Diputación Foral de Gipuzkoa de fecha 11 de noviembre de 2009 (B.O.G nº 219 de fecha 18-11-2009).

Con fecha 20 de diciembre de 2009 la Junta de Concertación aprobó inicialmente el Proyecto de Reparcelación, posteriormente y tras algunas modificaciones dicho documento se aprobó con carácter definitivo por el Ayuntamiento de Irún el 1 de agosto de 2011.

El Recurso de Reposición interpuesto por Dña. Teresa Colón y una serie de escritos presentados por un ciudadano ajeno al ámbito, evidenciaron importantes errores en el parcelario por lo que se dejó sin efecto el documento aprobado por Resolución de Alcaldía de 20 de febrero de 2012.

Con fecha 27-10-2015 el Ayuntamiento de Irún formalizó Acta de Ocupación Directa de los terrenos destinados a dotaciones públicas en el ámbito 5.2.10 Artaleku.

La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco de fecha 10-11-2015 determinó, estimando el Recurso contenciosos-administrativo nº 305/2013 interpuesto por MUGABURU S.L., entre otras cuestiones, que mediante la Resolución de Alcaldía de fecha 20 de febrero de 2012 el Proyecto de Reparcelación aprobado el 1-08-2011 había quedado sin efecto.

Debiendo iniciarse pues la tramitación de un nuevo Proyecto de Reparcelación, se ha considerado necesario adaptar el Convenio de Concertación suscrito en 2007 a la actual situación del mercado inmobiliario, dejando sin efecto las valoraciones en él contenidas y actualizando la cesión a favor del Ayuntamiento a la Ley 11/2008 de 28 de noviembre por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, por lo que la cesión pasa del 10% al 15%.

La modificación del Convenio de Concertación se aprobó inicialmente, con fecha 27 de julio de 2018 y fue expuesto al público en el BOE de 26 de septiembre de 2018, al haber titulares con paradero desconocido, aprobándose definitivamente el 19 de noviembre de 2018 (BOE 5-12-2018). La modificación del Convenio ha sido suscrita entre el Ayuntamiento de Irún y la Junta de Concertación, con fecha 19 de diciembre de 2018.

Corresponde a la Junta de Concertación, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 163.3.a) de la Ley 2/2006 la formulación nuevamente del Proyecto de Reparcelación para llevar a cabo la equidistribución de beneficios y cargas y las cesiones obligatorias en favor del Ayuntamiento.

1.5.- CRITERIOS UTILIZADOS PARA CUANTIFICAR Y DEFINIR LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS (art. 83.c) del Reglamento de Gestión Urbanística)

A los efectos de lo dispuesto en el art.76 del Reglamento de Gestión Urbanística, tienen la condición de afectados:

- a) Los propietarios de los terrenos incluidos en la delimitación de la Unidad de Ejecución.
- b) Los titulares de derechos reales sobre los anteriores terrenos y construcciones.
- c) Los titulares de derechos arrendaticios sobre bienes incluidos en la Unidad de Ejecución.
- d) La administración actuante como titular del 15% de aprovechamiento libre de cargas de urbanización de cesión obligatoria y gratuita

La cuantificación de los diferentes derechos de los afectados anteriormente reseñados se efectúa siguiendo los criterios que a continuación se exponen:

- a) En relación con los propietarios de terrenos.-

Establece el art. 34 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre que las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones se entiende referida a la fecha de aprobación del proyecto de reparcelación.

Por tanto, el presente documento no va a tener en cuenta los edificios ya derribados y de conformidad con lo dispuesto en art. 44.2 de la Ley 2/2006 y art. 86 del Reglamento de Gestión Urbanística, el derecho de los propietarios de terrenos se define en función y de forma proporcional a la superficie de las parcelas respectivas aportadas a la Reparcelación, o que previamente han sido objeto de ocupación directa en virtud de Acta de fecha 27-10-2015.

En cuanto a la cesión obligatoria al Ayuntamiento de las plusvalías generadas por la acción urbanísticas en virtud de la modificación del Convenio de Concertación y su adecuación a la Ley 11/2008 es del 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución, y no del 10% como se contemplaba en el anterior documento aprobado definitivamente y que se dejó sin efecto.

Cuadro de derechos aportados

PROPIETARIOS	SUPERFICIE APORTADA M ²	SUPERFICIE OCUPADA M ²	CUOTA INICIAL %	CUOTA adjudicable
MUGABURU, S.L	2.545,95	3.845,70	82,89	70,45
M ^a TERESA COLON	969,65		12,57	10,69
Hnos. AGUINAGA	350		4,54	3,86
AYUNTAMIENTO 15%				15
TOTAL	3.865,60	3.845,70	100	100
	7.711,30*			

*Nota: superficies y derechos urbanísticos derivados de acta de ocupación directa.

De un lado se da la circunstancia de que la cesión del 15% a favor del Ayuntamiento se va a compensar económicamente en virtud del art. 27.5 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, pues no da lugar a una adjudicación de parcela independiente en su favor, toda vez que el PERI ordena una “única” parcela residencial para desarrollar el programa previsto de 20 viviendas.

En cuanto a los propietarios minoritarios dado que sus derechos no alcanzan la cuantía necesaria para la adjudicación de una parcela independiente se les compensará económicamente tal y como dispone el art. 44.6 de la Ley 2/2006 de 30 de junio.

Por tanto la parcela única edificable resultante se adjudica íntegramente al propietario mayoritario, MUGABURU S.L, según se recoge en la propuesta de adjudicación.

b) En relación con los titulares de derechos reales.-

De conformidad con lo dispuesto en el art. 85.2 del Reglamento de Gestión Urbanística y art. 46 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, tan solo en el supuesto de que no sea posible subrogar los derechos reales en las nuevas fincas de reemplazo se debe proceder a valorar los derechos reales, debiendo en este caso declararse su extinción, la cual se producirá en virtud del acuerdo de reparcelación. Señala la Ley a este respecto que los titulares de estos derechos o cargas podrán obtener su transformación en un derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre la nueva finca adjudicada, en la cuantía en que fuera valorada la carga.

No existen hipotecas en la Unidad de ejecución.

c) En relación con los titulares de derechos arrendaticios.-

El único contrato que existía tras la firma del Convenio de Concertación fue extinguido y debidamente indemnizado conforme a los criterios legalmente establecidos (compensación de rentas) por lo que no existe ningún derecho de realojo conforme a la Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco 2/2006 de 30 de junio.

d) En relación con la Administración Actuante.-

El PERI del ámbito 5.2.10 ARTALEKU contempla los siguientes espacios públicos:

- 4.039,39 m² de espacios viales y aceras
- 3.565,60 m² de equipamiento deportivo
- TOTAL: 7.604,99 m² destinados a espacios públicos.

3.845,70 m² se encuentran ya inscritos como dotaciones locales de carácter público a nombre del Ayuntamiento procedentes de parcelas que eran de MUGABURU S.L y que fueron objeto de Ocupación Directa (Acta de 27-10-2015), por lo que dicha superficie no será considerada ya como parcela resultante en el presente proyecto de reparcelación.

El presente documento, configura dos parcelas resultantes destinadas a dotaciones locales de carácter público con una superficie total de 3.759,29 m² con la siguiente distribución:

- Parcela A destinada a uso deportivo con un superficie con 1.225,70 m²
- Parcela B destinada a espacios libres, jardines y viales con 2.533,59 m²

1.6.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES (art. 83.d) del Reglamento de Gestión Urbanística)

1.6.1.- Criterios empleados

Dado que la cesión del 15% de la edificabilidad urbanística libre de cargas de urbanización no permite la adjudicación en pleno dominio al Ayuntamiento de Irún, se ha sustituido en virtud del art. 27.5 de la Ley 2/2006 por una compensación en metálico.

En el caso presente, la edificabilidad ordenada se concreta en tan solo una parcela, la P-1, destinada a uso residencial sobre rasante, y garaje y trasteros bajo rasante, con un total de 20 viviendas.

Homogeneización aprovechamiento

Conforme al art. 21 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, las valoraciones se entienden referidas cuando se traten de operaciones de reparto de beneficios y cargas, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del Proyecto de Reparcelación.

Por ello a efectos de homogeneización son de aplicación los criterios de valoración del art. 37 del RDLg 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo y Rehabilitación Urbana, que nos remite a la determinación del “valor residual”, de acuerdo con la edificabilidad media del ámbito, por aplicación del “método residual estático”, regulado en el Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, con deducción de las cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

Para calcular la edificabilidad media ponderada debemos proceder a la homogeneización de los diferentes usos. Para ello debemos partir del valor medio en venta de cada producto inmobiliario construido y calcular el valor básico de repercusión por deducción de los gastos necesarios para su producción. Los valores en venta se han ajustado teniendo en cuenta la situación actual del mercado.

La fórmula aplicable es, de acuerdo con el art. 22.2 del Real Decreto 1492/2011

$$VRS = Vv / K - Vc$$

Siendo:

VRS: valor residual del suelo

Vv: valor en venta del metro cuadrado de edificación de uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K: coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluido los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente K, tiene con carácter general un valor de 1,40.

Vc: Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultando de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales, por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios.

Los valores que se van a utilizar son los que se manejan actualmente en el mercado inmobiliario de Irún en promociones próximas como Alarde.

Cálculo del coeficiente de vivienda libre

Partimos de un valor medio en venta del m² construido de vivienda **3000 €** (315.000 €/ 105 m²(t), y un coste de construcción incluido el 19% de gastos generales y beneficio industrial y otros gastos necesarios para la construcción de 1.200 €

De esta forma, aplicando los valores en la fórmula resulta:

$$VRS = 3000 / 1,40 - 1.200 = 942,86 \text{ €}$$

Por tanto **K=1= 942,86**

Cálculo del coeficiente del anejo de vivienda libre

Partimos de un valor medio en venta del m² construido de garaje de 857,14 € (30.000 €/plaza / 35 m²). y un coste de construcción incluido el 19% de gastos generales y beneficio industrial y otros gastos necesarios para la construcción de 425 €

De esta forma, aplicando los valores en la fórmula resulta:

$$\text{VRS} = 857,14/1,40 - 425 = 187,24$$

Por tanto $K = 0,198$ (187,24/942,86)

USO	M ² /t	Coefficiente de ponderación	M ² /t homogeneizado
Vivienda	2100	1	2100
Garaje	1270,10	0,198	251,48
TOTAL			2.351,48

1.6.2.- Criterios de valoración de los defectos y excesos de adjudicación

Establece le art. 44.6 de la Ley del Suelo y Urbanismo 2/2006 que cuando la cuantía del derecho de un propietario no alcance o supere la necesaria para la adjudicación de uno o varios solares resultantes como fincas independientes, el defecto o exceso en la adjudicación podrá satisfacerse en dinero.

En el presente caso al existir una única parcela edificable se ha optado por adjudicar la misma al propietario mayoritario del ámbito, MUGABURU S.L. Por tanto los derechos de D. Sebastián Miguel y Doña Manuela Francisca Aguinaga Arbide (parcela 5.1y los de Doña M^a Teresa Colón (parcela 4) serán compensados económicamente.

Igualmente, el Ayuntamiento, dado que el 15% de cesión de edificabilidad libre de cargas no posibilita que resulte adjudicatario de una parcela edificable completa recibe una compensación económica sustitutoria:

Cesión 15%:

$$2351,48 \text{ m}^2/\text{t(h)} \times 0,15 = 352,72 \text{ m}^2/\text{t(h)}$$

Valor económico de la cesión:

$$352,72 \text{ m}^2/\text{t(h)} \times 942,86 \text{ €} = \mathbf{332.565,58 \text{ €}}$$

Por tanto MUGABURU S.L patrimonializa el 100% de la parcela lucrativa P-1 y asume, las compensaciones por defecto de adjudicación en favor del Ayuntamiento por el 15% así como de los demás propietarios, que no reciben adjudicación.

Tal y como se acaba de indicar el importe para la compensación en metálico del 15% del Ayuntamiento asciende a 332.565,58 € y **será abonado de forma previa a la inscripción del Proyecto de Reparcelación.**

Por otra parte el art. 40 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana establece que en el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes

de una actuación de urbanización por causa de la insuficiencia de su aportación, el suelo se tasaré por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo.

Para calcular esa compensación debemos restar al valor del $m^2/t(h)$ urbanizado (942,86 €), las cargas de urbanización. Para ello dividimos las cargas totales de la unidad de ejecución (692.412,55 €) entre los metros cuadrados de aprovechamiento homogeneizado que entran en el reparto con cargas de urbanización (1.998,76 $m^2/t(h)$) (se ha descontado la cesión del 15% al Ayuntamiento) y obtenemos el importe de cargas de urbanización por $m^2/t(h)$ urbanizado $692.412,55 \text{ €} / 1.998,76 \text{ m}^2/t(h) = 346,42 \text{ €/m}^2/t(h)$.

A este importe hay que aplicarle la Tasa libre de riesgo y la prima de riesgo. El Real Decreto 1492/2011 establece para los edificios de uso residencial para viviendas de primera residencia una prima de riesgo del 8%. El Banco de España publica en su página Web del mes de diciembre de 2018 un tipo de rendimiento para la deuda pública a tres años de 0,05.

$$342,42 \text{ €/m}^2/t(h) \Delta 8,05\% = 369,98 \text{ €/m}^2/t(h).$$

Restando al precio del suelo urbanizado de cada $m^2/t(h)$, el importe de cargas de urbanización por $m^2/t(h)$ obtenemos el valor de cada unidad de aprovechamiento adjudicable: $942,86 \text{ € m}^2/t(h) - 369,98 \text{ €/m}^2/t(h) = \mathbf{572,88 \text{ €}}$ es el valor económico de cada metro cuadrado de techo homogeneizado sin urbanizar.

1.7.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN (art. 83.e) del Reglamento de Gestión Urbanística)

1.7.1 Adjudicación de parcelas

Como el fin de la Reparcelación es el proceder a la distribución equitativa de los aprovechamientos y cargas derivadas del planeamiento, como complemento de la valoración de las superficies a adjudicar, corresponde ahora determinar qué criterio se tiene en cuenta a la hora de efectuar la adjudicación.

En el caso presente, toda vez que existe tan solo una única parcela lucrativa esta se adjudica íntegramente al propietario mayoritario (MUGABURU S.L) de tal forma que se evitan proindivisos que dificulten la construcción sobre la parcela, compensándose económicamente al resto de propietarios tal y como faculta el art. 44.6 de la Ley 2/2006 de Suelo y Valoraciones

De acuerdo con el criterio de homogeneización del aprovechamiento resulta el siguiente cuadro de derechos de adjudicación en proporción de los derechos aportados.

CUADRO DE DERECHOS ADJUDICABLES

Propietario	Superficie Aportada m ²	Superficie ocupada	Superficie que entra en el reparto (aportada y ocupada)	Cuota inicial %	Cuota adjudicable	Edficab. Adjudicable total m ² /t(H)
MUGABURU S.L	2.545,95	3.845,70	6.391,65	82,89	70,45	1.656,71
M ^a TERESA COLÓN OTEIZA (P 4)	969,65		969,65	12,57	10,69	251,33
HNOS. AGUINAGA ARBIDE (P 5.1)	350		350	4,54	3,86	90,72
AYUNTAMIENTO DE IRÚN	2.328,29					
15% DE CESIÓN AYUNTAMIENTO					15,00	352,72
TOTAL	6.193,89	3.845,70	7.711,30	100	100	2.351,48
	10.039,59					

1.7.2.- Cuadro de adjudicación por parcelas

Parcela resultante	Superficie m ²	Uso	Propietario	%
P-1	2.434,60	Residencial	MUGABURU S.L	100
A	1.225,70	Uso deportivo	AYUNTAMIENTO DE IRUN	100
B	2.533,59	Espacios libres y viales	AYUNTAMIENTO DE IRUN	100
TOTAL	6.193,89			

Cuadro de parcelas resultantes

Parcelas resultante	Superficie m ²	Uso	M ² (t) Vivienda	Tipología	Nº vivienda	M ² (t) bajo rasante	M ² (t) Sobre rasante	M ² (t)/h Computable
P-1	2.434,60	Residencial	2.100	Libre	20	1.270,10	2.100	2.351,48
A	1.225,70	Uso deportivo	-----	-----	-----	-----	-----	-----
B	2.533,59	Espacios Libres y viales						
TOTAL	6.193,89					3.172,1	2100	2.351,48

Cuadro de fincas resultantes inscritas a favor del Ayuntamiento en virtud de Acta de Ocupación Directa (art.188 Ley 2/2006)

Finca resultante	Superficie	Uso	Parcela de Origen	Titular finca de origen	Derecho Urbanístico Resultante de la ocupación directa
60.620	1.733,10	Dotaciones Locales	5.2	MUGABURU S.L	60.521
60.522	511,65	Dotaciones Locales	6	MUGABURU S.L	60.523
2.841	293	Dotaciones Locales	7A	MUGABURU S.L	60.524
2.842	299	Dotaciones Locales	7B	MUGABURU S.L	60.525
2.843	139	Dotaciones Locales	8	MUGABURU S.L	60.526
60.527	103,05	Dotaciones Locales	9	MUGABURU S.L	60.528
60.529	398,90	Dotaciones Locales	11	MUGABURU S.L	60.530
60.518	160,10	Dotaciones Locales	12	MUGABURU S.L	60.519
60.531	207,90	Dotaciones Locales	14	MUGABURU S.L	60.531/2
TOTAL	3845,70				

$$6.193,89 \text{ M}^2 + 3.845,70 \text{ M}^2 = 10.039,59 \text{ M}^2$$

1.7.3.- Parcela mínima

La parcela resultante P-1 es mínima e indivisible. Tiene una edificabilidad homogeneizada de 2.351,48 m²/t.

1.7.4 Cuadro de adjudicación por propietarios

Propietario	parcelas adjudicadas	Porcentaje %
AYUNTAMIENTO	A	100
	B	100
MUGABURU S.L	P-1	100

1.7.5 Cuadro de derechos adjudicados. Excesos y defectos.

Propietario	Aprovechamiento adjudicable m ² /t (H)	Aprovechamiento Adjudicado m ² /t(H)	Diferencias de adjudicación m ² /t (H)	
			Excesos (+)	Defectos (-)
MUGABURU S.L	1.656,62	2.351,48	694,86	
M ^a TERESA COLON OTEIZA	251,37	----		251,37
HNOS. AGUINAGA ARBIDE	90,77	---		90,77
AYUNTAMIENTO DE IRUN 15%	352,72	---		352,72
TOTAL	2.351,48	2.351,48	694,86	694,86

PROPIETARIO	Defecto de adjudicación sin urbanizar (M ² /t(H))	Defecto de adjudicación urbanizado (M ² /t(H))	Importe compensación €
M ^o TERESA COLÓN	251,37		144.004,85
HNOS. AGUINAGA	90,77		52.000,32
AYUNTAMIENTO 15%		352,72	332.565,58
TOTAL			528.570,75

M²/t(H) sin urbanizar= 572,88 €/m²/t(H)

M²/t(H) urbanizado= 942,86 €/m²/t(H)

1.8.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS QUE DEBEN DERRIBARSE (Art.- 83.g) del Reglamento de Gestión Urbanística)

Actualmente no hay edificios que valorar.

1.9.- CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN DE LAS CARGAS Y GASTOS

Por definición, la finalidad del Proyecto de Reparcelación es la distribución equitativa de los beneficios y cargas del Planeamiento.

En el concepto de costes y cargas de urbanización, de conformidad con lo dispuesto en el art. 147 de la Ley del Suelo y art.100 del reglamento de Gestión, se incluye además de los costes de urbanización, los excesos o defectos de adjudicación, las indemnizaciones por obras, edificaciones y plantaciones incompatibles con el Plan, y los costes de honorarios de Proyectos: Plan Especial, Proyectos de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.

De conformidad con lo dispuesto en el art.100.5 del Reglamento de Gestión, las cargas y gastos serán distribuidos a prorrata entre todos los adjudicatarios de fincas resultantes en proporción al valor de sus respectivas adjudicaciones, salvo los excesos y defectos que deben ser imputados a los propietarios que presentan saldo acreedor o deudor.

1.9.1 Resumen de gastos de urbanización, indemnización y otros gastos.

En este ámbito ya han sido ejecutadas obras por el Ayuntamiento de Irún que deben serle abonadas, pues realmente la obligación de su ejecución correspondía a la Junta de Concertación, dichas obras han tenido un coste de 157.501,30 € sin IVA. Dicho importe incluyendo el IVA por valor de 33.318,31 €, esto es, **190.576,57 € deberá abonarse al Ayuntamiento de forma previa a la inscripción del Proyecto de Reparcelación.**

Por otra parte el Proyecto de Urbanización recoge las obras pendientes de ejecutar con un presupuesto de ejecución por contrata de 327.130,12€ por tanto, los gastos estimados (sin IVA) son los siguientes:

URBANIZACIÓN ya ejecutada por el Ayuntamiento	157.501,30 €
URBANIZACIÓN a ejecutar por la Junta	327.130,12 €
GASTOS REALIZADOS:	
P.E.R.I	37624,24 €
EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL	3000,00 €
TOPOGRÁFICO	2985,00 €
REDACCIÓN PROYECTO DE URBANIZACIÓN	33649,2 €
CONVENIO, ESTATUTOS, Y REPARCELACIÓN	25.000,00 €
INFORME VALORACIÓN TECNITASA	580,00 €
INDEMNIZACION INQUILINO	40.000 €
DESESCOMBRO, Y LIMPIEZA	1892,49 €
GASTOS PENDIENTES:	
PROYECTO REPARCELACIÓN 2018	15.000 €
PROYECTO Y DIRECCIÓN DE OBRA :	33.050,20 €
GASTOS REGISTRO, ANUNCIOS Y OTROS,	15.000,00 €
<u>TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN</u>	<u>692.412,55 €</u>

Este importe integra la cuenta de liquidación provisional, de conformidad con lo dispuesto en el art. 44 de la Ley 2/2006. La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 45 de la Ley 2/2006, la afección real de las parcelas lucrativas al pago de los gastos que resulten, y que aquí se evalúan de forma provisional a resultas de la cuenta de liquidación definitiva.

1.9.2 Cuadro de cargas de urbanización por parcelas resultantes.

Parcela	Propietario adjudicatario	M ² /t (h)	M ² /t (h) Con cargas	Cuota %	Cargas urbanización €	Pagos excesos
P1	MUGABURU S.L	2.351,48	1.998,76	100	692.412,55	528.570,75
TOTAL		2.351,48	1.998,76	100	692.412,55	528.570,75*

*Incluye 332.565,58 € del 15% de cesión

1.9.3 Cuadro de Cargas de Urbanización por propietarios

PROPIETARIO	m ² /t(h) adjudicados	m ² /t(h) adjudicado con cargas	Cuota %	Cargas Urbanización	Pago excesos	Cobro defectos
MUGABURU S.L	2.351,48	1.998,76	100	692.412,55	528.570,75	----
DÑA. Mª TERESA COLON	-----	-----	-----	-----	-----	144.004,85
HNOS. AGUINAGA ARBIDE	-----	-----	-----	-----	-----	52.000,32
AYUNTAMIENTO 15%	-----	-----	-----	-----	-----	332.565,58
	2.351,48	1.998,76	100	692.412,55	528.570,75	528.570,75

(*) Compensación por la edificabilidad libre de cargas de urbanización ya abonada.

2. RELACIÓN DE PROPIETARIO E INTERESADOS, NATURALEZA Y CUANTÍA DE SU DERECHO

2.1.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS

Parcelas “1, 10,13 y 15”

TITULAR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE IRUN

DIRECCIÓN: San Juan Harria Plaza, 1 - IRUN

SUPERFICIE APORTADA: 2.328,29 m²

CUOTA: 0 %

Parcelas “2A, 2B, 3, 5.2 6, 7A, 7B, 8, 9, 11, 12 y 14”

TITULAR: MUGABURU, S.L.

DIRECCIÓN: c/ Miramar nº 3 bajo. 20.004 Donostia-San Sebastián

SUPERFICIE APORTADA: 6.391,65 m²

CUOTA: 82,89%

Parcela “4”

TITULAR: M^a TERESA COLON OTEIZA

DIRECCIÓN: c/ Rentería nº 4 – 2º izda. Hondarribia

SUPERFICIE APORTADA: 969,65 m²

CUOTA: 12,57 %

Parcela “5.1”

TITULAR: D. SEBASTIÁN MIGUEL Y DOÑA MANUELA FRANCISCA AGUINAGA ARBIDE

DOMICILIO: Ignorado paradero. Traslado al Ministerio Fiscal (art.10.2 RD 1093/1997)

SUPERFICIE APORTADA: 350 m²

CUOTA: 4,54 %

RELACIÓN DE ARRENDATARIOS

Actualmente no existen arrendamientos puesto que ya fueron indemnizados y extinguidos tras la firma del Convenio de Concertación.

RELACIÓN DE OTROS DERECHOS

No hay.

2.2.- DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS APORTADAS

Se acompaña como anexo nº 1A

2.3.- DESCRIPCIÓN DE DERECHOS URBANÍSTICOS APORTADOS

Se acompaña como anexo nº 1B

2.4.- DESCRIPCIÓN DE PARCELAS RESULTANTES

Se acompaña como anexo nº 2A

2.5.- RELACIÓN DE FINCAS RESULTANTES DE LA OCUPACIÓN DIRECTA (YA INSCRITAS)

Se acompaña como anexo nº 2B

2.6.- VALORACIÓN DE EDIFICACIONES

Actualmente no hay edificios que valorar.

2.7.- VALORACIÓN DE ARRENDAMIENTOS

El único contrato que existía tras la firma del Convenio de Concertación fue extinguido y debidamente indemnizado conforme a los criterios legalmente establecidos (compensación de rentas) por lo que no existe ningún derecho de realojo conforme a la Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco 2/2006 de 30 de junio.

Donostia-San Sebastián, abril 2019

Equipo redactor:

José M^a Abad Urruzola

Letrado

Ana Goñi Agudo

Letrada

Por la propiedad

Junta de Concertación

ANEXO N° 1A

DESCRIPCIÓN DE PARCELAS APORTADAS

PARCELA 1

Parcela "A" del PERI

TITULAR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE IRUN

DESCRIPCIÓN REGISTRAL.- Camino público en la parte trasera del Ambulatorio, entre la c/ Artaleku y la Avenida de Gipuzkoa. Tiene una superficie de 390 m². Linda al Norte con la parcela aportada nº 2A al presente Proyecto de Reparcelación y con Villa Txiki, al Sur con la parcela del ambulatorio, al Este con la Calle Artaleku (parcela aportada nº 13) y al Oeste con la Avda. de Gipuzkoa.

TÍTULO: Por posesión desde tiempo inmemorial. Se solicita del Sr. Registrador la inmatriculación de la finca al amparo de lo dispuesto en el art. 54 del RDL 2/2008 de 20 de junio.

INSCRIPCIÓN: No consta.

CARGAS: Libre de cargas

SUPERFICIE APORTADA: La totalidad de la descrita que representa 390 m².

CORRESPONDENCIA: Los derechos urbanísticos dimanantes de esta parcela se han concretado con la adjudicación de la siguiente parcela de resultado: el 100% de la aportada 1 se corresponde con la adjudicación del 10,37% de la parcela resultante A de dominio público.

CUOTA INCIAL: 0 %

PARCELA 2 A

Parcela "B" y "C" del PERI

TITULAR: MUGABURU S.L.

DESCRIPCIÓN REGISTRAL.- Parcela de terreno de dos metros y noventa y ocho decímetros de frente a la calle de Artalecu, por veinte metros de fondo, o sea que encierra una superficie de cincuenta y nueve metros sesenta decímetros cuadrados; y linda: por el Este, con dicha calle; por el Norte, terreno de María Urtizberea; por el Sur con la nueva calle que pone en comunicación la repetida de Artalecu con la Avenida del Generalísimo; y por el Oeste, con terreno de Doña Vicente Ultra Lacruz.

TÍTULO: Mediante complemento de Escritura de fusión por absorción otorgada ante el Notario D. Jose Carlos Arnedo Ruiz el 8 de octubre de 2012 con el número 2507 de su protocolo.

INSCRIPCIÓN: Tomo 1552; Libro 1186, folio 157, Finca n° 7079

CARGAS: Libre de cargas

SUPERFICIE APORTADA: La totalidad de la descrita que representa en realidad 68 m². Se solicita del Sr. Registrador la inmatriculación del exceso de cabida al amparo de lo dispuesto en el art. 68.5 del RDL 7/2015 de 30 de octubre.

CORRESPONDENCIA: Los derechos urbanísticos dimanantes de esta parcela se han concretado con la adjudicación de la siguiente parcela de resultado: el 100% de la aportada 2A se corresponde con la adjudicación del 0,75% de la parcela resultante P1.

CUOTA INICIAL: 0,88 %

PARCELA 2 B
Parcela "C" del PERI

TITULAR: MUGABURU, S.L.

DESCRIPCIÓN REGISTRAL.- Casa, con antepuerta y pertenecidos, señalada con el número 28 de la calle Artaleku, antes paraje de este mismo nombre, término municipal de Irún, construida con paredes de mampostería; consta de de bodega destinada a cuadra, piso bajo y otros tres altos destinados a cuadra, piso bajo y otros tres altos destinados a vivienda, desván y cubierta de tejas; ocupa de terrenos solar una superficie de ciento cuarenta y seis y linda por Este o frente, por donde tiene la entrada, con antepuertas sobre la carretera de Irún a San Sebastián; por el Oeste o espalda con terreno de su propiedad y por la derecha entrando o Norte, e izquierda o Sur, con terreno de su propiedad . **Actualmente la edificación descrita se encuentra derruida.**

Sus pertenecidos son:

- Catorce metros y tres decímetros cuadrados destinados a antepuerta, lindando por el frente o Este, con la carretera de Irún a San Sebastián; por el Oeste o espalda, con la casa descrita; y por el Norte o derecha entrando; y Sur o izquierda; con la huerta que se describirá.
- Una tejavana o cobertizo detrás de la casa, ocupando un a superficie de veinte metros y setenta y cinco decímetros cuadrados, lindando por los cuatro puntos cardinales con terreno que se describe a continuación.
- La huerta que circunda a la casa excepto en la porción que ocupan las antepuertas mide trescientos veinticinco metros y treinta y dos decímetros cuadrados.

Y toda la finca que ocupa una superficie de quinientos seis metros y sesenta decímetros cuadrados, linda por el Este o frente, con la carretera de Irún a San Sebastián; por la espalda y por la izquierda entrando o sea por el Oeste y por el Sur, con terreno antes de Doña Desusa Artola, hoy de los herederos de D. José María Urbietta; y por la derecha entrando o Norte, con propiedad de Doña Filomena Corta, antes de Doña Antonia Aguinaga.

TÍTULO: Mediante complemento de Escritura de fusión por absorción otorgada ante el Notario D. Jose Carlos Arnedo Ruiz el 8 de octubre de 2012 con el número 2507 de su protocolo.

INSCRIPCIÓN: Tomo 335; Libro 56, Folio 85 vto, Finca nº 2.432

CARGAS: Libre de cargas

SUPERFICIE APORTADA: La totalidad de la descrita que representa 545 m². Se solicita del Sr. Registrador la inmatriculación del exceso de cabida al amparo de lo dispuesto en el art. 68.5 del RDL 7/2015 de 30 de octubre.

CORRESPONDENCIA: Los derechos urbanísticos dimanantes de esta parcela se han concretado con la adjudicación de la siguiente parcela de resultado: el 100% de la aportada 2B se corresponde con la adjudicación del 6,01% de la parcela resultante P1.

CUOTA INICIAL: 7,07 %

PARCELA 3
Parcela "D" del PERI

TITULAR: MUGABURU, S.L.

DESCRIPCIÓN REGISTRAL.- Rústica. Parcela de terreno, hoy solar edificable, sito en la ciudad de Irún; tiene una superficie de cuatrocientos metros cuadrados y linda: por el frente o Sur, en línea de diez y ocho metros veinte centímetros, con la carretera de Irún a San Sebastián; por el Norte o espalda, en línea de diez y ocho metros con finca de los herederos de D. José María Urbietta; por el Este o derecha entrando, con resto de la finca matriz, propiedad de Doña Antonia Angoso; y por el Oeste o izquierda, en línea de diez y ocho metros cincuenta centímetros con finca de los herederos de D. José María Urbietta . La finca descrita ha sido segregada de la inscrita bajo el número 1510 en el folio 14 vuelto del tomo 182 del archivo libro 12 de Irún.

TÍTULO: Mediante complemento de Escritura de fusión por absorción otorgada ante el Notario D. Jose Carlos Arnedo Ruiz el 8 de octubre de 2012 con el número 2507 de su protocolo.

INSCRIPCIÓN: Tomo 161; Libro 106, Folio 87 vto., Finca 6.342.

CARGAS: Libre de cargas

SUPERFICIE APORTADA: La totalidad de la descrita que representa 434,35 m². Se solicita del Sr. Registrador la inmatriculación del exceso de cabida al amparo de lo dispuesto en el art. 68.5 del RDL 7/2015 de 30 de octubre.

CORRESPONDENCIA: Los derechos urbanísticos dimanantes de esta parcela se han concretado con la adjudicación de la siguiente parcela de resultado: el 100% de la aportada 3 se corresponde con la adjudicación del 4,79% de la parcela resultante P1.

CUOTA INICIAL: 5,63 %

PARCELA 4

Parcelas "E" y "F" del PERI

TITULAR: D^a M^a TERESA COLON OTEIZA

DESCRIPCIÓN REGISTRAL.- Urbana. Casa señalada con el número DIECISÉIS, en la actualidad DOCE de la calle Artalecu de Irún, compuesta de piso bajo, otro alto, principal, desván y cubierta de teja. Ocupa un terreno solar de SESENTA Y NUEVE METROS DIECINUEVE DECÍMETROS CUADRADOS, confinante por Norte o derecha, con la casa número Catorce de los herederos de Doña Marta Costa; por el Sur y Oeste o izquierda y espalda, con su huerta y por el Este o frente, con su antepuerta. SIETE METROS SETENTA DECÍMETROS CUADRADOS de terreno inculto antepuerta, confinante por el Norte, con la antepuerta de dicha casa número catorce; por el Sur y Este, con la carretera y por el Oeste, con la casa finca de este número. CINCO ÁREAS Y SESENTA Y OCHO CENTIÁREAS de terreno labrante huerta cerrado de pared, confinante por el Norte, con la casa deslindada y con la huerta de la casa número catorce de los herederos de Doña Marta Costa; por el Sur y Este, con la carretera y por el Oeste, con la parcela segregada. **Actualmente la edificación descrita se encuentra derruida.**

TÍTULO: Por escritura de compraventa otorgada el 16 de Diciembre de 1987 ante el Notario de Irún, D. Emiliano Álvarez.

INSCRIPCIÓN: Tomo 147; Libro 97, Folio 94, Finca 1.510.

CARGAS: Libre de cargas

SUPERFICIE APORTADA: La totalidad de la descrita que representa 969,65 m². Se solicita del Sr. Registrador la inmatriculación del exceso de cabida al amparo de lo dispuesto en el art. 68.5 del RDL 7/2015 de 30 de octubre.

CORRESPONDENCIA: Los derechos urbanísticos dimanantes de esta parcela se han concretado con la adjudicación de la siguiente parcela de resultado: el 100% de la aportada 4 se corresponde con la adjudicación del 10,68% de la parcela resultante P1.

CUOTA INICIAL 12,57 %

PARCELA 5

Parcela “G” y parte de la parcela “M” del PERI

DESCRIPCIÓN REGISTRAL.- Casa señalada con el número 10 de la C/ Artalecu de la ciudad de Irún, con sus pertenecidos. Se compone la casa de planta baja, dos pisos altos habitables y cubierta de teja, conteniendo en su terreno solar NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS y confina por Norte, con la huerta de D. Román Rodríguez de Iriarte y terreno perteneciente a la casa número ocho de la misma calle; por el Sur, con la casa contigua sin número, perteneciente a D. Sebastián Miguel, D. Rufino, Doña Francisca y Doña Antonia Carlota Aguinaga; por el Este, con su antepuerta que luego se describirá y por Oeste, con su huerta que también se describirá. Sus pertenecidos son los siguientes: Treinta metros y treinta decímetros cuadrados de terreno inculco antepuerta, confinante por el Norte, con terreno perteneciente a la citada casa número ocho; por el sur, con la antepuerta de la casa contigua sin número perteneciente a D. Sebastián Miguel, D. Rufino, Doña Francisca y Doña Antonia Carlota Aguinaga; por el Este, con la carretera y por el Oeste, con la casa número diez que se deja descrita. Cuatro áreas y ochenta y cinco centiáreas de terreno labrante huerta, confinante por el Norte con la Huerta de D. Ramón Rodríguez de Iriarte; por el Sur, con la huerta de la casa contigua sin número perteneciente a D. Sebastián Miguel , D. Rufino, Doña Francisca y Doña Antonia Carlota Aguinagalde; por el Este, con la misma huerta de la casa contigua y con la casa descrita número diez; y por el Oeste, con tierras labrantes de D. Miguel Iriarte. Ciento veintinueve áreas y dieciocho centiáreas de terreno labrante situado cerca de la casa y confinante por el Norte y Este, con el paso público que desde la casa Palacio-Olazabal se dirige a la Estación del Ferrocarril; por el Sur, con tierras labrantes de D. Miguel Iriarte y por el Oeste, con terreno labrante de D. Ramón Lardizabal.

Con posterioridad, según resulta de la inscripción 4ª de dicha finca, en virtud de expediente de dominio se inscribió el último de sus pertenecidos al que se atribuyó la siguiente descripción: “Terreno labor conocido con el nombre de Olazabalenea,

radicante en el barrio de Lapice, término municipal de la ciudad de Irún, tiene cabida doce mil novecientos dieciocho metros cuadrados, o sea ciento veintinueve áreas y dieciocho centiáreas y linda por el Norte y Este, como camino público llamado Varela; por el Sur, con tierra de D. José Maria Urbietta y por el Oeste con la calle de Juan de Arana y paso público y también con terreno de los herederos de Don Ramón Lardizabal.

Tal pertenecido, como consecuencia de diversas transmisiones y segregaciones realizadas del mismo, tiene ahora, según el Registro, la siguiente descripción: “Terreno de labor conocido con el nombre de Olazábal-enea, sito en el Barrio de Lapice de la ciudad de Irún, con una superficie de 2.835,66 m² más los 180 m² que comprende la faja de terreno que queda dentro de la finca matriz y que luego se dirá. Linda al Norte con camino carretil llamado de Varela con una longitud de cuarenta y seis metros sesenta centímetros; al Este con el mismo camino en una longitud de cuarenta y dos metros incluidos los cuatro metros de la faja de ciento ochenta metros cuadrados destinados a escaleras en el plano de urbanización; al Sur con la parcela segregada en una longitud de cuarenta y cinco con sesenta centímetros y al Oeste con los terrenos segregados el cuatro de enero de 1950 en una longitud de 72 metros con ochenta centímetros, también incluidos los cuatros metros diez anchura de la faja de terreno destinada a escalera.

INSCRIPCIÓN: Finca 1509 inscrita al tomo 48, libro 30.

DICHA PARCELA SE DIVIDE EN DOS SUBPARCELAS CON DIFERENTES TITULARES: PARCELA 5.1 Y 5.2

5.1

(PARCELA “G” DEL PERI)

TITULAR: D.SEbastian MIGUEL Y DOÑA MANUELA FRANCISCA AGUINAGA ARBIDE (por iguales partes y en proindiviso)

DESCRIPCIÓN: Casa señalada con el número 10 de la C/ Artalecu de la ciudad de Irún, con sus pertenecidos. Se compone la casa de planta baja, dos pisos altos habitables y cubierta de teja, conteniendo en su terreno solar NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS y confina por Norte, con la huerta de D. Román Rodríguez de Iriarte y terreno perteneciente a la casa número ocho de la misma calle; por el Sur, con la casa contigua sin número, perteneciente a D. Sebastián Miguel, D. Rufino, Doña Francisca y Doña Antonia Carlota Aguinaga; por el Este, con su antepuerta que luego se describirá y por Oeste, con su huerta que también se describirá. Sus pertenecidos son los siguientes: Treinta metros y treinta decímetros cuadrados de terreno inculto antepuerta, confinante por el Norte, con terreno perteneciente a la citada casa número ocho; por el sur, con la antepuerta de la casa contigua sin número perteneciente a D. Sebastián Miguel, D. Rufino, Doña Francisca y Doña Antonia Carlota Aguinaga; por el Este, con la carretera y por el Oeste, con la casa número diez que se deja descrita. Cuatro áreas y ochenta y cinco centiáreas de terreno labrante huerta, confinante por el Norte con la Huerta de D. Ramón Rodríguez de Iriarte; por el Sur, con la huerta de la casa contigua sin número perteneciente a D. Sebastián Miguel, D. Rufino, Doña Francisca y Doña Antonia Carlota Aguinagalde; por el Este, con la misma huerta de la casa contigua y con la casa descrita número diez; y por el Oeste, con tierras labrantes de D. Miguel Iriarte. Ciento veintinueve áreas y dieciocho centiáreas de terreno labrante situado cerca de la casa y confinante por el Norte y Este, con el paso público que desde la casa Palacio-Olazabal se dirige a la Estación del Ferrocarril; por el Sur, con tierras labrantes de D. Miguel Iriarte y por el Oeste, con terreno labrante de D. Ramón Lardizabal. **Actualmente la edificación descrita se encuentra derruida.**

TÍTULO: por herencia de sus padres D. Isidoro Aguinagalde y Doña Marta Arbide y por cesión de sus hermanos D. Rufino Antonio Miguel y de Doña Antonia Carlota

Aguinaga Arbide, en virtud de auto de fecha quince de febrero de mil ochocientos ochenta y uno, seguido en el Juzgado municipal de Irún, siendo Juez Don Lino Rodríguez y Secretario D. Antonio Pérez y de sendas escrituras de cesión otorgadas el 29 de enero del año 1883 ante el Notario de Rentería D. Teodoro Gamón, según consta en las inscripciones 1ª, 2ª y 3ª.

CARGAS: Libre de cargas en cuanto a la parte de la finca descrita al inicio donde se encuentra la casa nº 10 de la C/ Artaleku.

SUPERFICIE APORTADA: La totalidad de la descrita al inicio, que representa en realidad 350 m². Se solicita del Sr. Registrador la inmatriculación del exceso de cabida al amparo de lo dispuesto en el art. 68.5 del RDL 7/2015 de 30 de octubre.

CORRESPONDENCIA: Los derechos urbanísticos dimanantes de esta parcela se han concretado con la adjudicación de la siguiente parcela de resultado: el 100% de la aportada 5.1 se corresponde con la adjudicación del 3,86% de la parcela resultante P1.

CUOTA INICIAL: 4,54 %

5.2

(PARCELA “G” DEL PERI)

TITULAR: MUGABURU S.L

DESCRIPCIÓN: **Tras la segregación practicada por el Ayuntamiento de Irún para la ocupación directa para la obtención de terreno destinados a dotaciones locales, la finca ha quedado con la siguiente descripción:** Terreno de labor conocido con el nombre de Olazábal-enea, sito en el Barrio de Lapice de la ciudad de Irún con una superficie 1.102,56 más los 180 m² que comprende la faja de terreno que queda dentro de la finca matriz. Linda al Norte con camino carretil llamado de Varela, en una longitud de cuarenta y seis metros sesenta centímetros y con parcela actualmente segregada; al Este con el mismo camino en una longitud de veintiocho metros cuadrados destinados a escalera en el plano de urbanización y con parcela actualmente segregada; al Sur con la parcela segregada en una longitud de veintitrés metros diez centímetros y con parcela actualmente segregada y al Oeste con los terrenos segregados el cuatro de enero de 1950 en una longitud de treinta y cuatro metros con cincuenta centímetros, también incluido los cuatro metros diez de anchura de la faja de terreno destinada a acera.

Físicamente son dos porciones de suelo separadas por el terreno de 1733,10 m² que proveniente de esta misma finca, fue segregado en el año 2015 pasando a ser propiedad del Ayuntamiento de Irún (ocupación anticipada para el ascensor de Artaleku). Referencia catastral 97.99.654.

La superficie que entra en la unidad de ejecución del Proyecto de Reparcelación de la unidad integrada UE-1 del ámbito 5.2.10 “ARTALEKU” es 405,90 m² en la que se incluye la faja de terreno de 180 m².

El resto de finca que no se incluye en la UE-1 del ámbito 5.2.10 “ARTALEKU” es de 876,66 m² y se encuentra enclavada en el espacios que constituye la Plaza de Luis Mariano y Linda al Norte, Este y Oeste con espacios conformantes de la Plaza Luis

Mariano, al Sur igualmente con espacios de la Plaza y con edificio comercial sito en Luis Mariano. Esta superficie no tiene referencia catastral pues está asimilada como suelo de dominio y uso público. En la actualidad conforma espacio de la Plaza Luis Mariano.

Esta superficie de 876,66 m² ha sido ofrecida, junto con otras, al Ayuntamiento de Irún quien en Resolución de fecha 11 de diciembre de 2018 ha aceptado la cesión y ha autorizado su segregación por lo que va a ser en breve objeto de cesión en escritura pública al Ayuntamiento de Irún.

TÍTULO: por compra según escritura de fecha 10 de enero de 2013, otorgada ante el notario D. José Alfonso García Álvarez.

CARGAS: No tiene (las servidumbres existentes se han cancelado por confusión entre predio sirviente y dominante).

CORRESPONDENCIA: Los derechos urbanísticos dimanantes de esta parcela se han concretado con la adjudicación de la siguiente parcela de resultado: el 100% de la parcela aportada 5.2 se corresponde con la adjudicación del 4,47% de la parcela resultante P1.

SUPERFICIE APORTADA:

La parte que se incluye en la reparcelación tiene 405,90 m² en la que se incluye la faja de terreno de 180 m². El resto de la superficie de 876,66 m² que conforma espacio en la Plaza Luis Mariano va a ser objeto de segregación y cesión al Ayuntamiento de Irún.

CUOTA INICIAL: 5,26 %

PARCELA 6

Parcela "H" del PERI

TITULAR: MUGABURU S.L

DESCRIPCIÓN REGISTRAL.- Tras la segregación practicada por el Ayuntamiento de Irún para la ocupación directa para la obtención de terreno destinados a dotaciones locales, la finca ha quedado con la siguiente descripción:

Finca radicante en Irún, calle Artaleku, no existiendo ya las edificaciones descritas en el título, queda reducido el resto de finca matriz al terreno de cultivo que mide 197,80 m². Linda: Norte y Este con parcela segregada; Sur o izquierda, finca de los Hermanos Aguinaga Arbide; y Oeste o espalda, terreno de Mugaburu S.L y propietarios de Avda de Gipuzkoa nº 7.

TÍTULO: Mediante complemento de Escritura de fusión por absorción otorgada ante el Notario D. Jose Carlos Arnedo Ruiz el 8 de octubre de 2012 con el número 2507 de su protocolo.

INSCRIPCIÓN: Tomo 1.546; Libro 1.181, Folio 87, Finca nº 10.107.

CARGAS: Libre de cargas.

SUPERFICIE APORTADA: La totalidad de la descrita que representa 204,35 m². Se solicita del Sr. Registrador la inmatriculación del exceso de cabida al amparo de lo dispuesto en el art. 68.5 del RDL 7/2015 de 30 de octubre.

CORRESPONDENCIA: Los derechos urbanísticos dimanantes de esta parcela se han concretado con la adjudicación de la siguiente parcela de resultado: el 100% de la parcela aportada 6 se corresponde con la adjudicación del 2,25% de la parcela resultante P1.

CUOTA: 2,65 %

PARCELA 9

Parcela "K" del PERI

TITULAR: MUGABURU, S.L.

DESCRIPCIÓN REGISTRAL.- Tras la segregación practicada por el Ayuntamiento de Irún para la ocupación directa para la obtención de terreno destinados a dotaciones locales, la finca ha quedado con la siguiente descripción: Finca sita en esta ciudad de IRUN cerca de Artaleku que mide 451,37 m². Linda: al Norte, escalera a Artaleku; y parcela actualmente segregada, Sur, Sr. Echeveste; Este, con parcela actualmente segregada y Mugarubru S.L.; y Oeste, Sr. Fuertes.

TÍTULO: Mediante complemento de Escritura de fusión por absorción otorgada ante el Notario D. Jose Carlos Arnedo Ruiz el 8 de octubre de 2012 con el número 2507 de su protocolo.

INSCRIPCIÓN: finca n° 2773 inscrita al Tomo 99 del Archivo, Libro 63

CARGAS: Libre de cargas

SUPERFICIE APORTADA: La totalidad de la descrita que representa 461,95 m². Se solicita del Sr. Registrador la inmatriculación del exceso de cabida al amparo de lo dispuesto en el art. 68.5 del RDL 7/2015 de 30 de octubre.

CORRESPONDENCIA: Los derechos urbanísticos dimanantes de esta parcela se han concretado con la adjudicación de la siguiente parcela de resultado: el 100% de la aportada 9 se corresponde con la adjudicación del 5,09% de la parcela resultante P1.

CUOTA INICIAL: 5,99 %

PARCELA 10

Parcela "L" del PERI

TITULAR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE IRUN

DESCRIPCIÓN REGISTRAL.- Camino peatonal de acceso entre la Avenida de Gipuzkoa y c/ Artaleku con una superficie de 325 m². Sus linderos son: Norte parcelas aportadas 11 y 12 y Polideportivo, Sur, Casa María Pilar Enea, y parcelas aportadas 9, 8, y 7. Este, c/ Artaleku y c/ Mayor y Oeste con la Avda, de Gipuzkoa. Trozo de acera de 35 m² en la esquina de Avenida de Gipuzkoa y C/ Luis Mariano. Linda al Norte con la C/ Luis Mariano, al Sur con el resto de acera de la Avda de Gipuzkoa, al Este con la finca aportada nº 14 y al Oeste con la Avda de Gipuzkoa.

TÍTULO: Por posesión desde tiempo inmemorial.

INSCRIPCIÓN: No consta. Se solicita del Sr. Registrador la inmatriculación de la finca al amparo de lo dispuesto en el art. 54 del RDL 2/2008 de 20 de junio.

CARGAS: Sin cargas

SUPERFICIE APORTADA: La totalidad de la descrita, es decir, 360 m².

CORRESPONDENCIA: Los derechos urbanísticos dimanantes de esta parcela se han concretado con la adjudicación de la siguiente parcela de resultado: el 100% de la aportada 10 se corresponde con la adjudicación del 9,58% de la parcela resultante A de dominio público.

CUOTA INICIAL: 0 %

PARCELA 11

Parcela "M" (Parte) del PERI

TITULAR: MUGABURU, S.L.

DESCRIPCIÓN REGISTRAL.- Tras la segregación practicada por el Ayuntamiento de Irún para la ocupación directa para la obtención de terreno destinados a dotaciones locales, la finca ha quedado con la siguiente descripción:

Terreno solar edificable, procedente del conocido nombre de Olazabal-Enea, sito en la ciudad de Irún, de 421,75 m² y linda: Norte, con el resto de la finca matriz que quedará para la Sociedad con una longitud de 17,20 m²; al Este, con camino carretil llamado Varela, con una longitud de 20,40 m² y con parcela actualmente segregada; al Sur, con callejón de escaleras que le separa de los terrenos pertenecientes a los herederos de D. José María Urbieto Trecu, en una longitud de 32,52 m²; y al Oeste, con porción segregada, en una línea de 20,48 m² y con parcela actualmente segregada.

TÍTULO: Mediante complemento de Escritura de fusión por absorción otorgada ante el Notario D. Jose Carlos Arnedo Ruiz el 8 de octubre de 2012 con el número 2507 de su protocolo.

INSCRIPCIÓN: Finca registral nº 6695 inscrita al Tomo 1586 del archivo, Libro 1212, folio 208.

CARGAS: Libre de cargas

SUPERFICIE APORTADA: La totalidad de la descrita que representa 427,05 m². Se solicita del Sr. Registrador la inmatriculación del exceso de cabida al amparo de lo dispuesto en el art. 68.5 del RDL 7/2015 de 30 de octubre.

CORRESPONDENCIA: Los derechos urbanísticos dimanantes de esta parcela se han concretado con la adjudicación de la siguiente parcela de resultado: el 100% de la parcela aportada 11 se corresponde con la adjudicación del 4,7% de la parcela resultante P1.

CUOTA: 5,53 %

PARCELA 13
Parcelas “ R y S” del PERI

TITULAR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE IRUN

DESCRIPCIÓN REGISTRAL.- Porción de terreno correspondiente a c/ Artaleku y aceras en el ámbito 5.2.10 ARTAKEKU del PGOU de IRUN. Tiene una superficie de 1.437,09 m² y linda al Norte con la parcela aportada nº 12 y con la C/ Mayor. Al Sur y al Oeste con el límite de la Unidad de Ejecución del ámbito Artaleku.

TÍTULO: Por posesión desde tiempo inmemorial. Se solicita del Sr. Registrador la inmatriculación de la finca al amparo de lo dispuesto en el art. 68.5 del RDL 7/2015 de 30 de octubre.

INSCRIPCIÓN: No consta.

CARGAS: Libre de cargas

SUPERFICIE APORTADA: La totalidad de la descrita que representa 1.437,09 m².

CORRESPONDENCIA: Los derechos urbanísticos dimanantes de esta parcela se han concretado con la adjudicación de la siguiente parcela de resultado: el 100% de la aportada 13 se corresponde con la adjudicación del 38,23% de la parcela resultante “A” de dominio público.

CUOTA INICIAL: 0 %

PARCELA 15
Parcelas “ Q” del PERI

TITULAR: AYUNTAMIENTO DE IRUN

DESCRIPCIÓN REGISTRAL.- Parcela de terreno sita en Irún de 4.500 m², procedente de los pertenecidos de la finca “Casa Palacio”, hoy derruida, número dos de la calle de Artaleku. Son sus linderos por el Norte y el Oeste, con el resto de la finca de que se segrega; por el Sur, con la calle de Artaleku y por el Este, con propiedad perteneciente en el día a los Señores Larrañaga.

TÍTULO: por cesión gratuita de Inmobiliaria Frontera S.A mediante escritura otorgada por el Notario de Irún D. Antonio Román de la Cuesta Ideureta de fecha 21-12-1981 con el número 1795 de su protocolo.

INSCRIPCIÓN: Finca 19.409/2 inscrita al tomo 445, Libro 327.

CARGAS: Libre de cargas

SUPERFICIE APORTADA: Una parte de la descrita de 141,20 m².

CORRESPONDENCIA: Los derechos urbanísticos dimanantes de esta parcela se han concretado con la adjudicación de la siguiente parcela de resultado: el 100% de la aportada 15 se corresponde con la adjudicación del 3,76% de la parcela resultante “A” de dominio público.

CUOTA INICIAL: 0 %

RESTO DE FINCA MATRIZ: Tras la aportación de una porción de 141,20 m² queda una superficie registral de 4.358,80 m² fuera de la unidad de ejecución donde se encuentra construido en parte el Polideportivo de Artaleku. Sus linderos son ahora,

Norte: con edificio de locales comerciales de C/Luis Mariano del 3 al 45 (finca registral nº 30.881 y ref.cat. 9799440) y con el Hogar del Jubilado sito en c/ Luis Mariano nº 1 propiedad de la Tesorería General de la Seguridad Social (finca registral nº 24.397 y ref.cat. 9799547). Sur: con c/Artaleku y parcela ahora segregada. Este: con edificios comerciales en C/Aldapeta 6-8 y C/Mayor 26-28 (referencia catastral 9899837). Oeste: con finca registral nº 1.358 de donde se segregó la matriz, y que según descripción actualizada se corresponde físicamente con dos porciones de suelo, una ocupada igualmente por el polideportivo Artaleku y antepuerta y la otra, por parte de la actual calle Luis Mariano.

ANEXO 1B

**DERECHOS DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICOS EN VIRTUD DE
OCUPACIÓN DIRECTA PARA LA OBTENCIÓN DE TERRENOS
DESTINADOS A DOTACIONES LOCALES (ART. 188 DE LA LEY 2/2006 DE
30 DE JUNIO DE SUELO Y URBANISMO DEL PAÍS VASCO**

**DERECHO URBANÍSTICO PROVENIENTE DE LA PARCELA 5.2
(PARTE DE LA PARCELA “M” DEL PERI)**

TITULAR REGISTRAL: MUGABURU S.L

DESCRIPCIÓN: Derecho de aprovechamiento urbanístico resultante de la ocupación de un terreno libre de edificación de superficie total de 1733,10 m², finca procedente por segregación del tercer pertenecido de la finca número 1509, al folio 7 del Tomo 1737 del Archivo, Libro 1327 de Irún.

TÍTULO: A la sociedad MUGABURU S.L en pago de la ocupación directa de su propiedad se le reconoce un DERECHO DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO en unidad de ejecución 5.20.10 ARTALEKU con las siguientes características definitorias: se le atribuye en relación al conjunto de superficie de suelo de la Unidad de Ejecución con derecho a edificabilidad, un porcentaje de 22,47%, si bien, la cuota adjudicable es de 20,23% del conjunto de la nueva edificabilidad lucrativa ordenada en la Unidad de Ejecución 5.2.10 ARTALEKU, así como 448,66 UTC de la edificabilidad urbanística ponderada. Las características de la U.E 5.2.10 Artaleku son las siguientes: RP. Residencial colectiva en parcela (2434,60 m²): 20 viviendas de techo construido. Superficie máxima edificable bajo rasante (viviendas): 2.100 m² de techo construido. Superficie máxima edificable bajo rasante (garajes, auxiliares y accesos): 1.270,10 m²/t. De la edificabilidad pondera utc, corresponden a las viviendas 2.100 UTC y a los garajes 118,11 UTC.

INSCRIPCIÓN: El derecho de aprovechamiento urbanístico ha sido inscrito como finca nueva e independiente bajo el número 60521, Tomo 1773 del Archivo, Libro 1356 de Irún, folio 149.

CORRESPONDENCIA: Este derecho urbanístico dimanante de la finca procedente por segregación del tercer pertenecido de la finca número 1509, se han concretado con la adjudicación de la siguiente parcela de resultado: el 100% del Derecho Urbanístico 5.2 se corresponde con la adjudicación del 19,10% de la parcela resultante P1.

CUOTA INICIAL: 22,47 %

**DERECHO URBANÍSTICO PROVENIENTE DE PARTE LA PARCELA 6
(PARTE DE LA PARCELA “H” DEL PERI)**

TITULAR REGISTRAL: MUGABURU S.L

DESCRIPCIÓN: Derecho de aprovechamiento urbanístico resultante de la ocupación de un terreno libre de edificación de superficie total de 511,65 m², finca procedente por segregación de la finca número 10.107, al folio 88 del Tomo 1.546 del Archivo, Libro 1181 de Irún.

TÍTULO: A la sociedad MUGABURU S.L en pago de la ocupación directa de su propiedad se le reconoce un DERECHO DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO en unidad de ejecución 5.20.10 ARTALEKU con las siguientes características definitorias: se le atribuye en relación al conjunto de superficie de suelo de la Unidad de Ejecución con derecho a edificabilidad, un porcentaje de 6,64%, si bien, la cuota adjudicable es de 5,97% del conjunto de la nueva edificabilidad lucrativa ordenada en la Unidad de Ejecución 5.2.10 ARTALEKU, así como 132,46 UTC de la edificabilidad urbanística ponderada. Las características de la U.E 5.2.10 Artaleku son las siguientes: RP. Residencial colectiva en parcela (2434,60 m²): 20 viviendas de techo construido. Superficie máxima edificable bajo rasante (viviendas): 2.100 m² de techo construido. Superficie máxima edificable bajo rasante (garajes, auxiliares y accesos): 1.270,10 m²/t. De la edificabilidad pondera utc, corresponden a las viviendas 2.100 UTC y a los garajes 118,11 UTC.

INSCRIPCIÓN: El derecho de aprovechamiento urbanístico ha sido inscrito como finca nueva e independiente bajo el número 60523, Tomo 1773 del Archivo, Libro 1356 de Irún, folio 155

CORRESPONDENCIA: Estos **derechos urbanísticos** dimanantes de la finca procedente por segregación de la finca número 10.107, se han concretado con la adjudicación de la siguiente parcela de resultado: el 100% de derecho urbanístico 6 se corresponde con la adjudicación del 5,64% de la parcela resultante P1.

CUOTA INICIAL: 6,64 %

**DERECHO URBANÍSTICO PROVENIENTE DE LA PARCELA 7A
(PARCELA “I” DEL PERI)**

TITULAR REGISTRAL: MUGABURU S.L

DESCRIPCIÓN: Derecho de aprovechamiento urbanístico resultante de la ocupación de un terreno libre de edificación de superficie total de 293 m², finca número 2.841, al folio 214 del Tomo 1613 del Archivo, Libro 1233 de Irún.

TÍTULO: A la sociedad MUGABURU S.L en pago de la ocupación directa de su propiedad se le reconoce un DERECHO DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO en unidad de ejecución 5.20.10 ARTALEKU con las siguientes características definitorias: se le atribuye en relación al conjunto de superficie de suelo de la Unidad de Ejecución con derecho a edificabilidad, un porcentaje de 3,80%, si bien, la cuota adjudicable es de 3,42% del conjunto de la nueva edificabilidad lucrativa ordenada en la Unidad de Ejecución 5.2.10 ARTALEKU, así como 75,85 UTC de la edificabilidad urbanística ponderada. Las características de la U.E 5.2.10 Artaleku son las siguientes: RP. Residencial colectiva en parcela (2434,60 m²): 20 viviendas de techo construido. Superficie máxima edificable bajo rasante (viviendas): 2.100 m² de techo construido. Superficie máxima edificable bajo rasante (garajes, auxiliares y accesos): 1.270,10 m²/t. De la edificabilidad ponderada utc, corresponden a las viviendas 2.100 UTC y a los garajes 118,11 UTC.

INSCRIPCIÓN: El derecho de aprovechamiento urbanístico ha sido inscrito como finca nueva e independiente bajo el número 60524, Tomo 1773 del Archivo, Libro 1356 de Irún, folio 159

CORRESPONDENCIA: Este derecho urbanístico dimanante de la finca procedente por segregación de la finca número 2.841, se han concretado con la adjudicación de la siguiente parcela de resultado: el 100% del Derecho Urbanístico 7A se corresponde con la adjudicación del 3,23% de la parcela resultante P1.

CUOTA INICIAL: 3,80 %

**DERECHO URBANÍSTICO PROVENIENTE DE LA PARCELA 7B
(PARCELA "I" DEL PERI)**

TITULAR REGISTRAL: MUGABURU S.L

DESCRIPCIÓN: Derecho de aprovechamiento urbanístico resultante de la ocupación de un terreno libre de edificación de superficie total de 299 m², finca número 2.842, al folio 218 del Tomo 1613 del Archivo, Libro 1233 de Irún.

TÍTULO: A la sociedad MUGABURU S.L en pago de la ocupación directa de su propiedad se le reconoce un DERECHO DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO en unidad de ejecución 5.20.10 ARTALEKU con las siguientes características definitorias: se le atribuye en relación al conjunto de superficie de suelo de la Unidad de Ejecución con derecho a edificabilidad, un porcentaje de 3,88%, si bien, la cuota adjudicable es de 3,49% del conjunto de la nueva edificabilidad lucrativa ordenada en la Unidad de Ejecución 5.2.10 ARTALEKU, así como 77,41 UTC de la edificabilidad urbanística ponderada. Las características de la U.E 5.2.10 Artaleku son las siguientes: RP. Residencial colectiva en parcela (2434,60 m²): 20 viviendas de techo construido. Superficie máxima edificable bajo rasante (viviendas): 2.100 m² de techo construido. Superficie máxima edificable bajo rasante (garajes, auxiliares y accesos): 1.270,10 m²/t. De la edificabilidad pondera utc, corresponden a las viviendas 2.100 UTC y a los garajes 118,11 UTC.

INSCRIPCIÓN: El derecho de aprovechamiento urbanístico ha sido inscrito como finca nueva e independiente bajo el número 60525, Tomo 1773 del Archivo, Libro 1356 de Irún, folio 163.

CORRESPONDENCIA: Este derecho urbanístico dimanante de la finca procedente por segregación de la finca número 2.842, se han concretado con la adjudicación de la siguiente parcela de resultado: el 100% de la aportada 7B se corresponde con la adjudicación del 3,3% de la parcela resultante P1.

CUOTA INICIAL: 3,88%

**DERECHO URBANÍSTICO PROVENIENTE DE LA PARCELA 8
(PARCELA “J” DEL PERI)**

TITULAR REGISTRAL: MUGABURU S.L

DESCRIPCIÓN: Derecho de aprovechamiento urbanístico resultante de la ocupación de un terreno libre de edificación de superficie total de 139 m², finca número 2.843, al folio 194 del Tomo 1586 del Archivo, Libro 1212 de Irún.

TÍTULO: A la sociedad MUGABURU S.L en pago de la ocupación directa de su propiedad se le reconoce un DERECHO DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO en unidad de ejecución 5.20.10 ARTALEKU con las siguientes características definitorias: se le atribuye en relación al conjunto de superficie de suelo de la Unidad de Ejecución con derecho a edificabilidad, un porcentaje de 1,80%, si bien, la cuota adjudicable es de 1,72% del conjunto de la nueva edificabilidad lucrativa ordenada en la Unidad de Ejecución 5.2.10 ARTALEKU, así como 35,98 UTC de la edificabilidad urbanística ponderada. Las características de la U.E 5.2.10 Artaleku son las siguientes: RP. Residencial colectiva en parcela (2434,60 m²): 20 viviendas de techo construido. Superficie máxima edificable bajo rasante (viviendas): 2.100 m² de techo construido. Superficie máxima edificable bajo rasante (garajes, auxiliares y accesos): 1.270,10 m²/t. De la edificabilidad pondera utc, corresponden a las viviendas 2.100 UTC y a los garajes 118,11 UTC.

INSCRIPCIÓN: El derecho de aprovechamiento urbanístico ha sido inscrito como finca nueva e independiente bajo el número 60526, Tomo 1773 del Archivo, Libro 1356 de Irún, folio 167.

CORRESPONDENCIA: Este derecho urbanístico dimanante de la finca procedente por segregación de la finca número 2.843, se han concretado con la adjudicación de la siguiente parcela de resultado: el 100% de la aportada 8 se corresponde con la adjudicación del 1,53% de la parcela resultante P1.

CUOTA INICIAL: 1,8%

**Derecho urbanístico proveniente de parte de la parcela 9
(Parcela “K” del PERI)**

TITULAR REGISTRAL: MUGABURU S.L

DESCRIPCIÓN: Derecho de aprovechamiento urbanístico resultante de la ocupación de un terreno libre de edificación de superficie total de 103,05 m², finca número 2.773, al folio 90 del Tomo 1667 del Archivo, Libro 1273 de Irún.

TÍTULO: A la sociedad MUGABURU S.L en pago de la ocupación directa de su propiedad se le reconoce un DERECHO DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO en unidad de ejecución 5.20.10 ARTALEKU con las siguientes características definitorias: se le atribuye en relación al conjunto de superficie de suelo de la Unidad de Ejecución con derecho a edificabilidad, un porcentaje de 1,34%, si bien, la cuota adjudicable es de 1,20% del conjunto de la nueva edificabilidad lucrativa ordenada en la Unidad de Ejecución 5.2.10 ARTALEKU, así como 26,28 UTC de la edificabilidad urbanística ponderada. Las características de la U.E 5.2.10 Artaleku son las siguientes: RP. Residencial colectiva en parcela (2434,60 m²): 20 viviendas de techo construido. Superficie máxima edificable bajo rasante (viviendas): 2.100 m² de techo construido. Superficie máxima edificable bajo rasante (garajes, auxiliares y accesos): 1.270,10 m²/t. De la edificabilidad pondera utc, corresponden a las viviendas 2.100 UTC y a los garajes 118,11 UTC.

INSCRIPCIÓN: El derecho de aprovechamiento urbanístico ha sido inscrito como finca nueva e independiente bajo el número 60528, Tomo 1773 del Archivo, Libro 1356 de Irún, folio 173.

CORRESPONDENCIA: Este derecho urbanístico dimanante de la finca procedente por segregación de la finca número 2.773, se han concretado con la adjudicación de la siguiente parcela de resultado: el 100% de la aportada 9 se corresponde con la adjudicación del 1,14% de la parcela resultante P1.

CUOTA INICIAL: 1,34 %

**DERECHO URBANÍSTICO PROVENIENTE DE PARTE DE LA PARCELA 11
(PARCELA “M” DEL PERI)**

TITULAR REGISTRAL: MUGABURU S.L

DESCRIPCIÓN: Derecho de aprovechamiento urbanístico resultante de la ocupación de un terreno libre de edificación de superficie total de 398,90 m², finca número 6695, al folio 210 del Tomo 1586 del Archivo, Libro 1212 de Irún.

TÍTULO: A la sociedad MUGABURU S.L en pago de la ocupación directa de su propiedad se le reconoce un DERECHO DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO en unidad de ejecución 5.20.10 ARTALEKU con las siguientes características definitorias: se le atribuye en relación al conjunto de superficie de suelo de la Unidad de Ejecución con derecho a edificabilidad, un porcentaje de 5,17%, si bien, la cuota adjudicable es de 4,66% del conjunto de la nueva edificabilidad lucrativa ordenada en la Unidad de Ejecución 5.2.10 ARTALEKU, así como 103,27 UTC de la edificabilidad urbanística ponderada. Las características de la U.E 5.2.10 Artaleku son las siguientes: RP. Residencial colectiva en parcela (2434,60 m²): 20 viviendas de techo construido. Superficie máxima edificable bajo rasante (viviendas): 2.100 m² de techo construido. Superficie máxima edificable bajo rasante (garajes, auxiliares y accesos): 1.270,10 m²/t. De la edificabilidad pondera utc, corresponden a las viviendas 2.100 UTC y a los garajes 118,11 UTC.

INSCRIPCIÓN: El derecho de aprovechamiento urbanístico ha sido inscrito como finca nueva e independiente bajo el número 60530, Tomo 1773 del Archivo, Libro 1356 de Irún, folio 179.

CORRESPONDENCIA: Este derecho urbanístico dimanante de la finca procedente por segregación de la finca número 6695, se han concretado con la adjudicación de la siguiente parcela de resultado: el 100% de la aportada 11 se corresponde con la adjudicación del 4,39% de la parcela resultante P1.

CUOTA INICIAL: 5,17%

**DERECHO URBANÍSTICO PROVENIENTE DE PARTE DE LA PARCELA 12
(PARCELA “Q” DEL PERI)**

TITULAR REGISTRAL: MUGABURU S.L

DESCRIPCIÓN: Derecho de aprovechamiento urbanístico resultante de la ocupación de un terreno libre de edificación de superficie total de 160,10 m², finca número 60.518, al folio 141 del Tomo 1773 del Archivo, Libro 1356 de Irún.

TÍTULO: A la sociedad MUGABURU S.L en pago de la ocupación directa de su propiedad se le reconoce un DERECHO DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO en unidad de ejecución 5.20.10 ARTALEKU con las siguientes características definitorias: se le atribuye en relación al conjunto de superficie de suelo de la Unidad de Ejecución con derecho a edificabilidad, un porcentaje de 2,08%, si bien, la cuota adjudicable es de 1,87% del conjunto de la nueva edificabilidad lucrativa ordenada en la Unidad de Ejecución 5.2.10 ARTALEKU, así como 41,45 UTC de la edificabilidad urbanística ponderada. Las características de la U.E 5.2.10 Artaleku son las siguientes: RP. Residencial colectiva en parcela (2434,60 m²): 20 viviendas de techo construido. Superficie máxima edificable bajo rasante (viviendas): 2.100 m² de techo construido. Superficie máxima edificable bajo rasante (garajes, auxiliares y accesos): 1.270,10 m²/t. De la edificabilidad pondera utc, corresponden a las viviendas 2.100 UTC y a los garajes 118,11 UTC.

INSCRIPCIÓN: El derecho de aprovechamiento urbanístico ha sido inscrito como finca nueva e independiente bajo el número 60530, Tomo 1773 del Archivo, Libro 1356 de Irún, folio 143.

CORRESPONDENCIA: Este derecho urbanístico dimanante de la finca procedente por segregación de la finca número 60.519, se han concretado con la adjudicación de la

siguiente parcela de resultado: el 100% de la aportada 12 se corresponde con la adjudicación del 1,77% de la parcela resultante P1.

CUOTA INICIAL: 2,08 %

**DERECHO URBANÍSTICO PROVENIENTE DE PARTE DE LA PARCELA 14
(PARCELA “P” DEL PERI)**

TITULAR REGISTRAL: MUGABURU S.L

DESCRIPCIÓN: Derecho de aprovechamiento urbanístico resultante de la ocupación de un terreno libre de edificación de superficie total de 207,90 m², finca número 5.176, al folio 129 del Tomo 1729 del Archivo, Libro 1319 de Irún.

TÍTULO: A la sociedad MUGABURU S.L en pago de la ocupación directa de su propiedad se le reconoce un DERECHO DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO en unidad de ejecución 5.20.10 ARTALEKU con las siguientes características definitorias: se le atribuye en relación al conjunto de superficie de suelo de la Unidad de Ejecución con derecho a edificabilidad, un porcentaje de 1,80%, si bien, la cuota adjudicable es de 1,62% del conjunto de la nueva edificabilidad lucrativa ordenada en la Unidad de Ejecución 5.2.10 ARTALEKU, así como 35,98 UTC de la edificabilidad urbanística ponderada. Las características de la U.E 5.2.10 Artaleku son las siguientes: RP. Residencial colectiva en parcela (2434,60 m²): 20 viviendas de techo construido. Superficie máxima edificable bajo rasante (viviendas): 2.100 m² de techo construido. Superficie máxima edificable bajo rasante (garajes, auxiliares y accesos): 1.270,10 m²/t. De la edificabilidad pondera utc, corresponden a las viviendas 2.100 UTC y a los garajes 118,11 UTC.

OBSERVACIÓN: Los derechos urbanísticos que se han inscrito no coinciden con los que contempla el Acta de Ocupación Directa para la parcela 14. Por error se han inscrito los correspondientes a la parcela 8. Los que corresponde conforme el documento aprobado serían: << se le atribuye en relación al conjunto de superficie de suelo de la Unidad de Ejecución con derecho a edificabilidad, un porcentaje de 2,70%, si bien, la cuota adjudicable es de 2,43% del conjunto de la nueva edificabilidad lucrativa ordenada en la Unidad de Ejecución 5.2.10 ARTALEKU, así como 53,82 UTC de la edificabilidad urbanística ponderada>>. Se solicita del Sr. Registrador su corrección en virtud del art. 68.5 de la Ley 7/2015.

INSCRIPCIÓN: El derecho de aprovechamiento urbanístico ha sido inscrito como finca nueva e independiente bajo el número 60531/2, Tomo 1773 del Archivo, Libro 1356 de Irún, folio 186.

CORRESPONDENCIA: Este derecho urbanístico dimanante de la finca procedente de la finca número 5.176, se han concretado con la adjudicación de la siguiente parcela de resultado: el 100% de la aportada 14 se corresponde con la adjudicación del 2,3% de la parcela resultante P1.

CUOTA INICIAL: 2,7 %

Documento aprobación definitiva

Documento aprobación definitiva

ANEXO 2 A

PARCELAS RESULTANTES

Documento aprobación definitiva

PARCELA RESULTANTE “P1 “

DESCRIPCIÓN.- Finca Urbana señalada con la referencia “P1” de la relación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación de la unidad integrada UE-1 del ámbito 5.2.10 “ARTALEKU”.

Parcela residencial de vivienda colectiva, tiene una superficie de 2.434,60 m² con una edificabilidad sobre rasante de 2.100 m² de techo de uso residencial. Bajo rasante tiene una edificabilidad de 1.270,10 m² de techo destinados a garajes y auxiliares de las viviendas y cuartos de contadores. En ella pueden construirse dos edificios con cuatro portales y cinco viviendas cada uno pudiendo realizarse un total de 20 viviendas. El perfil básico de la edificación a construir es planta sótano, planta baja, una planta alta y ático.

Sus linderos son:

Norte: finca registral 60.522 destinada a dotaciones locales y límite de la unidad de ejecución.

Sur: parcela “A” destinada a dotaciones locales (vial).

Oeste: Límite de la unidad de ejecución y parcela “A” destinada dotaciones locales (vial)

Este: parcela “A” destinada a dotaciones locales (vial).

NORMAS URBANÍSTICAS:

Los derechos y obligaciones inherentes a la titularidad de esta parcela se ejercerán o soportarán dentro de los límites fijados en las especificaciones del Plan Especial del ámbito 5.2.10 “Alto de Artaleku” aprobado con carácter definitivo el 16 de julio de 2006 (BOG 25-8-2006).

CARGAS:

No tiene.

ADJUDICACIÓN:

100% MUGABURU S.L

CORRESPONDENCIA CON LA FINCA APORTADA:

De conformidad con lo dispuesto en el art. 113 del Reglamento de Gestión Urbanístico se precisa que el derecho que da lugar a la adjudicación de esta finca tiene la siguiente procedencia:

100% de la parcela aportada nº 2A inscrita al Tomo 1.552; Libro 1.186, Folio 157, Finca nº 7.079

100% de la parcela aportada nº 2B inscrita al Tomo 1.552; Libro 1.186, Folio 153, Finca nº 2.432

100% de la parcela aportada nº 3 inscrita al Tomo 161; Libro 106, Folio 87 vto., Finca 6.342

100% de la parcela aportada nº 4 inscrita al Tomo 147; Libro 97, Folio 94, Finca 1.510.

100% de la parcela aportada nº 5 (5.1 y 5.2) inscrita al Tomo 48; Libro 30, Folio 121, Finca 1509

100% del Derecho Urbanístico proveniente de la parcela 5.2 inscrito al Tomo 1773 del Archivo, Libro 1356 de Irún, folio 149, Finca 60.521.

100% de la parcela aportada nº 6 inscrita al Tomo 1.546; Libro 1.181, Folio 87, Finca nº 10.107.

100% del Derecho Urbanístico proveniente de la parcela 6 inscrito al Tomo 1773 del Archivo, Libro 1356 de Irún, folio 155, Finca 60.523.

100% del Derecho Urbanístico proveniente de la parcela 7A inscrito al Tomo 1773 del Archivo, Libro 1356 de Irún, folio 159, Finca 60.524.

100% del Derecho Urbanístico proveniente de la parcela 7B inscrito al Tomo 1773 del Archivo, Libro 1356 de Irún, folio 163, Finca 60.525.

100% del Derecho Urbanístico proveniente de la parcela 8 inscrito al Tomo 1773 del Archivo, Libro 1356 de Irún, folio 167, Finca 60.526.

100% de la parcela aportada nº 9 inscrita al Tomo 99; Libro 63; Folio 185; Finca 2773

100% del Derecho Urbanístico proveniente de la parcela 9 inscrito al Tomo 1773 del Archivo, Libro 1356 de Irún, folio 173, Finca 60.528.

100% de la parcela aportada nº 11 inscrita al Tomo 173 del archivo , Libro 115, folio 16, Finca registral nº 6695

100% del Derecho Urbanístico proveniente de la parcela 11 inscrito al Tomo 1773 del Archivo, Libro 1356 de Irún, folio 179, Finca 60.530.

100% del Derecho Urbanístico proveniente de la parcela 12 inscrito al Tomo 1773 del Archivo, Libro 1356 de Irún, folio 143, Finca 60.530.

100% del Derecho Urbanístico proveniente de la parcela 14 inscrito al Tomo 1773 del Archivo, Libro 1356 de Irún, folio 186, Finca 60.531/2

Los derechos del 15% de cesión del Ayuntamiento libre de cargas que son compensados económicamente.

SERVIDUMBRES:

No tiene.

GRAVAMEN URBANÍSTICO:

Esta parcela queda afecta con carácter real al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al Sistema de Concertación.

La cuantía del saldo de liquidación provisional de la urbanización de la finca (art. 174.3 del Reglamento de Gestión en relación con el art. 113-1-c) de dicho Reglamento) se fija en 721.517,41 más IVA.

El gravamen urbanístico que recae sobre esta parcela es del 100% respecto del gravamen total de la Unidad de Ejecución.

El citado gravamen se cancelará de conformidad con lo dispuesto en el art. 178-2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Además esta parcela está afecta al pago de las siguientes cantidades en concepto de abono por defecto de adjudicación:

- A D^a MARIA TERESA COLÓN: 144.004,85 €
- A D.SEBASTIAN MIGUEL Y DOÑA MANUELA FRANCISCA AGUINAGA ARBIDE (por iguales partes y en proindiviso): 52.000,32 €

PARCELA RESULTANTE “A “

DESCRIPCIÓN.- Finca Urbana señalada con la referencia “A” de la relación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación de la unidad integrada UE-1 del ámbito 5.2.10 “ARTALEKU”.

Parcela de dominio público destinada a uso deportivo con una superficie de 1.225,70 m². Tiene una forma irregular, desarrollada en su parte central en forma de “U”, de tal manera que envuelve en los lados interiores de la “U” a las fincas 60.620 y 60.529 destinadas a dotaciones locales y obtenidas mediante ocupación directa.

Sus linderos exteriores son:

Norte y Oeste: Límite de la unidad de ejecución; en un extremo la Avenida de Gipuzkoa y en el resto parcelas residenciales de la Avenida de Gipuzkoa.

Sur: Límite de la unidad de ejecución, parcela “B” destinada a espacios libres, jardines y viales.

Este: Límite de la unidad de ejecución en su encuentro con el Polideportivo Artaleku y en un extremo con parcela “B” destinada a espacios libres, jardines y viales.

NORMAS URBANÍSTICAS:

Los derechos y obligaciones inherentes a la titularidad de esta parcela se ejercerán o soportarán dentro de los límites fijados en las especificaciones del Plan Especial del ámbito 5.2.10 “Alto de Artaleku” aprobado con carácter definitivo el 16 de julio de 2006 (BOG 25-8-2006).

CARGAS:

No tiene

ADJUDICACIÓN:

100% AYUNTAMIENTO DE IRUN

CORRESPONDENCIA CON LA FINCA APORTADA:

De conformidad con lo dispuesto en el art. 113 del Reglamento de Gestión Urbanística se precisa que el derecho que da lugar a la adjudicación de esta finca tiene como procedencia la obligación legal de cesión de los espacios destinados a dominio público por el planeamiento urbanístico.

SERVIDUMBRES:

No tiene.

GRAVAMEN URBANÍSTICO:

No tiene

PARCELA RESULTANTE “B “

DESCRIPCIÓN.- Finca Urbana señalada con la referencia “B” de la relación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación de la unidad integrada UE-1 del ámbito 5.2.10 “ARTALEKU”.

Parcela de dominio público destinada a espacios libres, jardines y viales con una superficie de 2.533,59 m². Físicamente son dos porciones de suelo separadas por un terreno de 1.505,80 m² que proveniente de varias fincas, en el año 2015 pasó a ser propiedad del Ayuntamiento de Irún (ocupación anticipada para la accesibilidad del Polideportivo Artaleku).

Tiene una forma completamente irregular, se configura por la propia calle Artaleku, la escalera junto al Ambulatorio de conexión con la Avda. Gipuzkoa y los espacios antepuerta del Polideportivo.

Los exteriores son:

Norte: límite de la unidad de ejecución en su encuentro con el Polideportivo Artaleku y parcela A destinada a equipamiento deportivo.

Sur y Este: Límite de la unidad de ejecución en su encuentro con el Polideportivo Artaleku y parcela A destinada a equipamiento deportivo.

Oeste: Límite de la unidad de ejecución, en su encuentro con parcelas residenciales de la Avenida Gipuzkoa y parcela residencial “P.1”.

NORMAS URBANÍSTICAS:

Los derechos y obligaciones inherentes a la titularidad de esta parcela se ejercerán o soportarán dentro de los límites fijados en las especificaciones del Plan Especial del ámbito 5.2.10 “Alto de Artaleku” aprobado con carácter definitivo el 16 de julio de 2006 (BOG 25-8-2006).

CARGAS:

No tiene

ADJUDICACIÓN:

100% AYUNTAMIENTO DE IRUN

CORRESPONDENCIA CON LA FINCA APORTADA:

De conformidad con lo dispuesto en el art. 113 del Reglamento de Gestión Urbanística se precisa que el derecho que da lugar a la adjudicación de esta finca tiene como procedencia:

La sustitución de las parcelas aportadas 1, 10 y 13 de dominio público destinadas a viales y aceras, el 100% de la parcela 15 inscrita al tomo 445, Libro 327, Finca 19.409/2, así como por la obligación legal de cesión de terrenos destinados a red viaria y espacios libres.

SERVIDUMBRES:

No tiene.

GRAVAMEN URBANÍSTICO:

No tiene

**ANEXO 2.B: RELACIÓN DE FINCAS RESULTANTES
DE LA OCUPACIÓN DIRECTA**

Documento aprobación definitiva

(ACTA DE 27/10/2015 INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD)

Finca resultante	Superficie	Uso	TITULAR REGISTRAL	Parcela de Origen	Titular finca de origen	Derecho Urbanístico Resultante de la ocupación directa
60.620	1.733,10	Dotaciones Locales	AYUNTAMIENTO	5.2	MUGABURU S.L	60.521
60.522	511,65	Dotaciones Locales	AYUNTAMIENTO	6	MUGABURU S.L	60.523
2.841	293	Dotaciones Locales	AYUNTAMIENTO	7A	MUGABURU S.L	60.524
2.842	299	Dotaciones Locales	AYUNTAMIENTO	7B	MUGABURU S.L	60.525
2.843	139	Dotaciones Locales	AYUNTAMIENTO	8	MUGABURU S.L	60.526
60.527	103,05	Dotaciones Locales	AYUNTAMIENTO	9	MUGABURU S.L	60.528
60.529	398,90	Dotaciones Locales	AYUNTAMIENTO	11	MUGABURU S.L	60.530
60.518	160,10	Dotaciones Locales	AYUNTAMIENTO	12	MUGABURU S.L	60.519
60.531	207,90	Dotaciones Locales	AYUNTAMIENTO	14	MUGABURU S.L	60.531/2
TOTAL	3845,70					