

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN
DEL ÁMBITO 1.1.13 ATALAIA DEL PGOU DE IRUN**

PROMOTOR: PROPIETARIOS

IRÚN, FEBRERO DE 2017

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN DEL ÁMBITO 1.1.13 ATALAIA DEL PGOU DE IRUN

1.- MEMORIA

1.1.- SITUACIÓN URBANÍSTICA

El Pleno Municipal de Irún celebrado el 28 de Enero de 2015 aprobó definitivamente el documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Irún (BOG nº 41 de 03-03-2015).

Este nuevo Plan General, contiene entre sus determinaciones urbanísticas la delimitación del Ámbito 1.1.13 ATALAIA. Para el desarrollo de esas determinaciones urbanísticas se ha tramitado un Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 26 de octubre de 2016 (BOG 21-11-2016).

El Ámbito 1.1.13 ATALAIA tiene una superficie de 19.610,95 m², es decir, algo superior a la que refleja la ficha del PGOU, que es 19.498,20, según reciente medición en el citado PEOU, de los cuales 9.802,95 m² se corresponden con “suelo urbano consolidado”, parcelas aportadas “C” y “D”, (sobre las que el presente documento se limita a recoger las servidumbres que establece el PEOU, sin mayores alteraciones de las superficies, salvo una mínima corrección, linderos ni edificabilidad), y 9.808 m² que se corresponden con “suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística” y que es la superficie que este documento se encarga de “reparcelar” propiamente, pues hay modificación en las parcelas que se reconfiguran, además de que incrementan su edificabilidad y por tanto soportan el levantamiento de la carga dotacional. Se corresponden con las parcelas aportadas “A” y “B”.

En todo caso y como a efectos de servidumbres las parcelas “C” y “D” aportadas tienen afecciones dimanantes del PEOU, el Proyecto de Reparcelación comprende la totalidad del ámbito 1.1.13., es decir, abarca las 4 parcelas “A”, “B”, “C” y “D”.

A efectos de gestión y de conformidad con lo establecido en el art. 137 de la Ley 2/2006, este suelo constituye una Actuación de Dotación, en la que la actuación está dirigida al levantamiento de las cargas dotacionales.

Del presente documento surgen, de acuerdo con la ordenación pormenorizada, de un lado dos parcelas resultantes, parcelas “3” y “4”, que no se alteran en sus características (salvo una mínima corrección superficial) y corresponden a las parcelas aportadas “C” y “D” que ya están edificadas, consolidándose la actual edificación, por lo que no son objeto de nueva adjudicación; y tres nuevas parcelas por reconfiguración de las aportadas “A” y “B”. Estas parcelas nuevas son las resultantes “1”, “2” y “5” del PEOU.

La nueva parcela “1”, con una superficie de 7.082,87 m², se corresponde básicamente con la aportada “A” que se incrementa con superficies que provienen de la parcela aportada “B”, que se reduce correlativamente pasando el hotel a formar parte de la parcela “1”. Además la parcela “A” pierde una pequeña superficie para configurar parte de la parcela de cesión, Parcela “5”. Esta parcela “1” alberga el restaurante Atalaia y el Hotel Atalaia ya edificados, y se incrementa la edificabilidad actual en 230 m²/t. Se pasa así de 2.346 m²/t a 2.576 m²/t de uso terciario Hotelero. Es decir, se consolida la existente y se prevén 230 m²/t adicionales. La edificación que queda en la parcela “1” se configura en Régimen de Propiedad Horizontal distinguiendo tres elementos privativos, el Hotel, la Vivienda y el Restaurante.

La otra parcela nueva, la “2”, con una superficie de 2.641,25 m², se destina a uso de vivienda unifamiliar (RU) con una edificabilidad a desarrollar de 160 m²/t sobre rasante. Se corresponde con gran parte de la parcela “B” aportada, que por tanto pierde terreno para configurar las nuevas parcelas “1” y “5”.

Por último la parcela “5” resultante, también nueva, se destina a dotación pública (espacio libre y jardines) con 83,88 m², que se cede al Ayuntamiento. Su origen está en sendas porciones de las aportadas “A” y “B”, de 25,60 m² y 58,28 m² respectivamente.

La urbanización del ámbito es mínima, limitándose a los terrenos destinados a los espacios libres urbanos y jardines con una superficie total de 83,88 m². El presupuesto de urbanización asciende a 5.500 € por lo que no es preciso formular Proyecto de Urbanización (art. 195.1 de la Ley 2/2006 de 30 de junio), siendo suficiente, en su caso, el Proyecto de Obras de complementarias de urbanización. Tampoco debe formularse Programa de Actuación Urbanizadora puesto que no nos encontramos ante una actuación integrada, sino actuación de dotación.

Al tratarse de un Proyecto de Reparcelación en la que no hay equidistribución ni ejecución de urbanización no es precisa la constitución de la Junta de Concertación por lo que directamente se formula para su tramitación el presente documento. El levantamiento de la carga dotacional corresponde exclusivamente al propietario de las parcelas aportadas “A” y “B”, D. Ignacio MUGURUZA TOLEDO y su esposa D^a M^a CANDELAS FERNÁNDEZ DE VALDERRAMA GAMARRA, pues en ellas se produce el incremento de edificabilidad urbanística. A estos efectos es “propietario único”, pues las parcelas “C” y “D” consolidan su edificación existente y no se modifican en sus parámetros, manteniendo sus cargas actuales, aunque incorporan nuevas servidumbres que resultan del PEOU aprobado.

1.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN (Actuación de Dotación, art. 137 de la Ley 2/2003)

Al tratarse de un Proyecto de Reparcelación en el que el levantamiento de la carga dotacional corresponde exclusivamente a un propietario único no es precisa la constitución de la Junta de Concertación por lo que directamente se formula para su tramitación el presente documento que se limitará a describir las nuevas parcelas resultantes y determinar el levantamiento de la carga dotacional, así como la cesión del

15% al Ayuntamiento de Irún en virtud de lo dispuesto en la Normativa Urbanística (Ley 2/2006).

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

El ámbito de actuación definido por el planeamiento general está situado en la zona de Araso y linda al Norte con Autopista A-8; al Este con enlace de la citada Autopista con la carretera Gi-636; al Sur, con Centro Comercial Txingudi; al Oeste, con aparcamiento del Centro Comercial Txingudi.

El vigente Plan General de Irún de 2015 en su Clasificación urbanística recoge para el ámbito 1.1.13 ATALAIA una superficie de suelo urbano de 19.498,20 m². Sin embargo, la medición realizada sobre el topográfico levantado in-situ, de mayor precisión, otorga un valor de 19.610,95 m², dato que se toma como cierto para la elaboración del presente documento. Este topográfico fue realizado con ocasión de la formulación del PEOU que ha sido aprobado el pasado 26 de octubre de 2016.

Dentro del ámbito ATALAIA se define una “Actuación de Dotación” que comprende 9.808 m² con inclusión de las fincas aportadas “A” y “B” propiedad de D. Ignacio MUGURUZA TOLEDO y su esposa D^a M^a CANDELAS FERNÁNDEZ DE VALDERRAMA GAMARRA.

El resto, esto es 9.802,95 m², que se corresponde con las parcelas “C” y “D” propiedad de D. JUAN JOSE MUGURUZA TOLEDO se categoriza como “suelo urbano consolidado” sobre el que no se produce transformación alguna, consolidando la edificación existente en dichas parcelas “C” y “D”. Por tanto no son objeto de nueva adjudicación, sin perjuicio de que se reflejen en ellas las servidumbres que resultan del PEOU. A tal fin se incluyen en el presente documento.

El terreno del ámbito se encuentra en pendiente, descendiendo desde el límite Sur (cota aproximada + 75) hasta la cota de implantación del Hotel Atalaia y su aparcamiento, en una zona plana a la cota aproximada +55.

En la actualidad existen una serie de edificaciones, que se consolidan y que pasamos a reseñar si bien su descripción extensa figura en el Anexo 1.

Así en la parcela aportada “A” existe un inmueble, con una edificación destinada a restaurante, que se consolida. La parcela incrementa su superficie a costa de la otra parcela aportada “B” para configurar la nueva parcela “1” y cede parte de suelo para contribuir a la nueva parcela “5” de cesión al Ayuntamiento.

En la parcela aportada “B”, existe un Hotel, adosado parcialmente por su lindero Este al edificio de restaurante en la parcela aportada “A”.

De acuerdo con la ordenación que resulta del PEOU aprobado, parte de la parcela “B”, con el edificio de Hotel, pasa a integrar la nueva parcela resultante “1” con una superficie de 7.082,27 m² y una edificabilidad ya ejecutada y consolidada de 2.346 m²/t de uso hotelero-hostelero que contiene así el edificio de restaurante y el edificio de Hotel, que quedan ahora en la misma parcela “1”, previéndose una ampliación de 230 m²/t de uso terciario, que es el incremento de edificabilidad. La edificabilidad máxima permitida sobre rasante resulta por tanto de 2.576 m²/t, más otros 2.576 m²/t bajo rasante.

El resto de parcela “B” que queda tras incorporar parte de su superficie para configurar la nueva parcela “1” y ceder otra pequeña parte para configurar la parcela “5” destinada a dotación de cesión al Ayuntamiento, pasa a configurar la nueva parcela “2”, con superficie 2.641,25 m² calificada con uso residencial unifamiliar (RU) con una edificabilidad a desarrollar de 160 m²/t sobre rasante (1 vivienda); bajo rasante puede ejecutar otros 160 m²/t destinados a usos auxiliares.

La parcela aportada “C” con una superficie de 7.799,95 m² se mantiene en sus características, consolidando la edificación existente, vivienda unifamiliar con 215 m²/t. Se corresponde con la parcela “3” del PEOU y no es objeto de nueva adjudicación.

Por último, la parcela aportada “D”, con una superficie de 2.003 m² se mantiene en sus características, consolidando la edificación existente, vivienda unifamiliar con 363 m²/t. Se corresponde con la parcela 4 del PEOU y no es objeto de nueva adjudicación.

Por tanto no hay ninguna edificación declarada fuera de ordenación, produciéndose las alteraciones tan solo en las parcelas aportadas “A” y “B”, dando lugar a 3 nuevas parcelas “1”, “2” y “5” cuya superficie es igual a la suma de “A” y “B”.

1.3.1.- Parcelario

La Unidad de Ejecución circunscrita al ámbito de actuación de dotación tiene como ya se ha indicado una superficie de 19.610,95 m², siendo dos propietarios privados existentes, divididos en 4 parcelas.

Parcela	Propietario	Superficie m²
A	Ignacio Muguruza Toledo M ^a Candelas Fernandez Valderrama	5.085
B	Ignacio Muguruza Toledo M ^a Candelas Fernandez Valderrama	4.723
C	Juan José Muguruza Toledo	7.799,95
D	Juan José Muguruza Toledo	2.003
TOTAL		19.610,95

Hay que señalar que de acuerdo con el PEOU el levantamiento de la carga dotacional y la cesión del 15% sobre el incremento de edificabilidad afecta única y exclusivamente a

las parcelas “A” y “B”, que dan origen a las parcelas lucrativas “1” y “2”, además de la parcela de cesión como dotación, parcela “5”.

1.4.- 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 en virtud de lo dispuesto en la Ley 2/2006 de 30 de junio.

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**

No se establecen determinaciones al respecto al tratarse de una Actuación de Dotación, en la que el incremento de la edificabilidad se produce en relación a las parcelas aportadas “A” y “B” (parcelas “1” y “2” resultantes), cuyos propietarios asumen las cargas. No hay equidistribución propiamente dicha

sino tan solo el ajuste de las fincas registrales a la ordenación del PEOU (parcelas resultantes).

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

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 produciría en virtud del acuerdo de reparcelación. Señala la nueva 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. Hay que tener en cuenta igualmente lo dispuesto en el art. 12 del Real Decreto 1993/1997 de 4 de julio que aprueba el Reglamento sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

En el caso que nos ocupa no existen hipotecas en las parcelas que son objeto de nueva adjudicación (aportadas “A” y “B”) que dan lugar a las resultantes “1” y “2”.

La parcela “A” (finca registral 44686) se encuentra gravada con la siguiente servidumbre:

“Servidumbre de paso, sobre esta finca, que será PREDIO SIRVIENTE, en favor de la finca inscrita bajo el número 46.520, al folio 25 del Tomo 1.230 del Archivo, Libro 930 de Irún, inscripción 1ª, propiedad de Dª NAGORE y DON ARKAITZ MUGURUZA HOYOS, por MITAD y PROINDIVISO. Esta servidumbre consistirá en la libre circulación de personas tanto por el día como por la noche a través de la terraza situada a nivel de la planta primera del predio sirviente y de la casería Aitz-ondo,

situada al Sur del predio dominante y Noroeste del predio sirviente, que sirve a la vez de salida de emergencia del Restaurante Atalaia. Debido a que la terraza indicada es la salida de emergencia de la finca predio sirviente, la misma se encontrará en todo momento libre de cualquier obstáculo, sean éstos sillas, mesas o macetas que puedan impedir la libre circulación de personas, desde el predio sirviente a la terraza y de dicho lugar al exterior de la finca.”

Dado que la titularidad del predio sirviente y predio dominante coinciden se extingue la servidumbre por confusión de derechos (art. 546-1 en relación con el 530 del C.C.), sin perjuicio de que se añadan además las servidumbres que derivan del PEOU (Régimen de Dominios).

Esta parcela no tiene hipotecas.

La parcela “B” (finca registral 44685) se encuentra la siguiente situación:

No tiene Hipoteca ni servidumbres.

Las parcelas “C” y “D” están gravadas con las siguientes hipotecas y servidumbres:

Parcela “C” (Finca registral nº 55523)

SERVIDUMBRE objeto de la inscripción 2ª de la finca 44684, que literalmente transcribo:

“Don Juan José Muguruza Toledo CONSTITUYE SERVIDUMBRE DE PASO de personas y vehículos sobre la misma, PREDIO SIRVIENTE, en favor del resto de la finca matriz o sea la de este número, PREDIO DOMINANTE, consistente en una franja de terreno con una anchura de cuatro metros y una superficie total de CUATROCIENTOS OCHENTA Y

CUATRO METROS CUADRADOS, que se inicia en el extremo del lindero Norte de la finca y llega hasta el lindero Norte de la finca que es predio dominante. Don Juan José Muguruza Toledo y esposa Doña Juncal Recarte Larralde CONSTITUYEN SERVIDUMBRE DE PASO de personas y vehículos sobre el resto de la finca matriz o sea la de este número, PREDIO SIRVIENTE, en favor de la segregada o número 48221, PREDIO DOMINANTE, consistente en una franja de terreno de una anchura de cuatro metros que se inicia en el extremo del lindero Norte de la finca, donde se une con el camino de servidumbre existente y discurre por el lindero Este, en una longitud de treinta y tres metros”.

SERVIDUMBRE constituida en la inscripción 1ª de la finca 48221, que literalmente se transcribe:

“Don Juan José Muguruza Toledo, CONSTITUYE SERVIDUMBRE DE PASO de personas y vehículos, sobre esta finca, PREDIO SIRVIENTE, en favor del resto de la finca matriz, PREDIO DOMINANTE, consistente en una franja de terreno con una anchura de cuatro metros y una superficie total de CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS, que se inicia en el extremo del lindero Norte de la finca y llega hasta el lindero Norte de la finca que es predio dominante. Don Juan José Muguruza Toledo y esposa Doña Juncal Recarte Larralde, constituyen servidumbre de paso de personas y vehículos sobre el resto de finca matriz, predio sirviente, en favor de la finca de este número, predio dominante, consistente en una franja de terreno de una anchura de cuatro metros, que se inicia en el extremo del lindero Norte de la finca, donde se une con el camino de servidumbre existente y discurre por el lindero Este, en una longitud de treinta y tres metros”.

Dado que la titularidad de los predios sirvientes y dominantes en ambas servidumbres coinciden, se extingue la servidumbre por confusión de derechos.

HIPOTECA constituida en la inscripción 3ª de la finca 44684 a favor de CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE GUIPUZCOA Y SAN SEBASTIÁN – GIPUZKOA ETA DONOSTIAKO AURREZKI KUTXA, con la extensión, cláusulas y condiciones especiales contenidas en el asiento, por la que ésta finca responde en perjuicio de terceros de DOSCIENTOS CUARENTA MIL EUROS de principal, NUEVE MIL SEISCIENTOS EUROS de intereses ordinarios; SESENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS EUROS de intereses de demora y DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS EUROS para costas y gastos. Plazo: VEINTE AÑOS. Formalizada en escritura autorizada por el Notario D. José Luis CARVAJAL GARCÍA PANDO, de Irún, protocolo número 44, el día catorce de Enero del año dos mil cuatro. Constituida en la inscripción 3ª de la finca 44684 de fecha veinticuatro de Marzo del año dos mil cuatro, al folio 177, del libro 875 del término municipal de Irún, Tomo 1163 del Archivo. D. Juan José MUGURUZA TOLEDO se subroga en la Hipoteca constituida en la inscripción 3ª de la finca 44684, a favor de CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE GIPUZKOA Y SAN SEBASTIÁN.

Formalizada en escritura autorizada por el Notario D. José Luis CARVAJAL GARCÍA PANDO, de Irún, protocolo número 1023, el día doce de Mayo del año dos mil cuatro. Constituida en la inscripción 5ª de la finca 44684 de fecha dos de Septiembre del año dos mil cuatro, al folio 178, del Libro 875 del término municipal de Irún, Tomo 1163 del Archivo.

Se mantiene la hipoteca de esta parcela, que no es objeto de nueva adjudicación, sin perjuicio de ello se recogen además las servidumbres que derivan del PEOU (Régimen de Dominios).

Parcela “D” (Finca registral nº 55524)

SERVIDUMBRE objeto de la inscripción 2ª de la finca 44684, que literalmente transcribo:

“Don Juan José Muguruza Toledo CONSTITUYE SERVIDUMBRE DE PASO de personas y vehículos sobre la misma, PREDIO SIRVIENTE, en favor del resto de la finca matriz o sea la de este número, PREDIO DOMINANTE, consistente en una franja de terreno con una anchura de cuatro metros y una superficie total de CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS, que se inicia en el extremo del lindero Norte de la finca y llega hasta el lindero Norte de la finca que es predio dominante. Don Juan José Muguruza Toledo y esposa Doña Juncal Recarte Larralde CONSTITUYEN SERVIDUMBRE DE PASO de personas y vehículos sobre el resto de la finca matriz o sea la de este número, PREDIO SIRVIENTE, en favor de la segregada o número 48221, PREDIO DOMINANTE, consistente en una franja de terreno de una anchura de cuatro metros que se inicia en el extremo del lindero Norte de la finca, donde se une con el camino de servidumbre existente y discurre por el lindero Este, en una longitud de treinta y tres metros”.

SERVIDUMBRE constituida en la inscripción 1ª de la finca 48221, que literalmente se transcribe:

“Don Juan José Muguruza Toledo, CONSTITUYE SERVIDUMBRE DE PASO de personas y vehículos, sobre esta finca, PREDIO SIRVIENTE, en favor del resto de la finca matriz, PREDIO DOMINANTE, consistente en una franja de terreno con una anchura de cuatro metros y una superficie total de CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS, que se inicia en el extremo del lindero Norte de la finca y llega hasta el lindero Norte de la finca que es predio dominante. Don Juan José Muguruza Toledo y esposa Doña Juncal Recarte Larralde, constituyen servidumbre de paso de personas y vehículos sobre el resto de finca matriz,

predio sirviente, en favor de la finca de este número, predio dominante, consistente en una franja de terreno de una anchura de cuatro metros, que se inicia en el extremo del lindero Norte de la finca, donde se une con el camino de servidumbre existente y discurre por el lindero Este, en una longitud de treinta y tres metros”.

Dado que estas dos servidumbres se arrastran de la finca registral nº 5523 (parcela aportada C) y que dicha servidumbre se extingue por confusión de derechos al amparo del art. 546-1 en relación con el 530 del C.C, quedan igualmente extinguidas en esta finca.

HIPOTECA constituida en la inscripción 3ª de la finca 44684 a favor de CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE GUIPUZCOA Y SAN SEBASTIÁN – GIPUZKOA ETA DONOSTIAKO AURREZKI KUTXA, con la extensión, cláusulas y condiciones especiales contenidas en el asiento, por la que ésta finca responde en perjuicio de terceros de DOSCIENTOS CUARENTA MIL EUROS de principal, NUEVE MIL SEISCIENTOS EUROS de intereses ordinarios; SESENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS EUROS de intereses de demora y DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS EUROS para costas y gastos. Plazo: VEINTE AÑOS.

Formalizada en escritura autorizada por el Notario D. José Luis CARVAJAL GARCÍA PANDO, de Irún, protocolo número 44, el día catorce de Enero del año dos mil cuatro. Constituida en la inscripción 3ª de la finca 44684 de fecha veinticuatro de Marzo del año dos mil cuatro, al folio 177, del libro 875 del término municipal de Irún, Tomo 1163 del Archivo.

Se mantiene la hipoteca de esta parcela, que no es objeto de nueva adjudicación, sin perjuicio de ello se recogen además las servidumbres que derivan del PEOU (Régimen de Dominios).

En todo caso, en relación con las servidumbres que ostentan las citadas “A” y “B”, que son objeto de reordenación hay que precisar que las de la parcela “A” se extinguen por confusión y la parcela “B” no tiene servidumbres.

Además se arrastra a las parcelas “1”, “2”, “3” y “4” las servidumbres que nacen del PEOU aprobado el 26-10-2015 (Plano II.06 Régimen de Dominios), de paso rodado y peatonal.

Así la parcela resultante “1” queda gravada con servidumbre de paso rodado y peatonal en favor de las parcelas “2”, “3” y “4” por el vial de rodadura que va de Este a Oeste formando una envolvente que sigue la dirección del lindero Sur. El ancho es variable, pero tiene un mínimo de 3 m.

Correlativamente las parcelas “2”, “3” y “4” presentan esta servidumbre activa a su favor , de paso rodado y peatonal, en contra de la parcela “1” con una anchura mínima de 3 m..

La parcela resultante “3” queda gravada con servidumbre de paso rodado y peatonal en favor de las parcelas “2” y “4” para el acceso a ambas a través de un vial de rodadura que parte del extremo Noreste de la parcela “3” y discurre en sentido sensiblemente Norte-Sur, hasta el lindero Sur-Este de la parcela “2”, donde se bifurca en dos ramales, uno en dirección Oeste, para dar servicio a la parcela “2”, y el otro, continua en dirección Sur hasta alcanzar el lindero de la parcela “4”. El ancho mínimo es de 3 m.

Por tanto las parcelas “2” y “4” ostentan correlativamente esta servidumbre activa de paso rodado y peatonal en contra de la parcela “3”, con una anchura mínima de 3 m.

c).- Titulares de derechos arrendaticios

No existen titulares arrendaticios.

d).- En relación con la Administración actuante

d.1) Cesión de terrenos destinados por el planeamiento a dotación (espacio libre y jardines)

El Ayuntamiento recibe la parcela “5” de 83,88 m² destinada a espacio libre y jardines de conformidad con lo que establece el PEOU.

d.2) Cesión del 15% de la edificabilidad urbanística

La Administración actuante en virtud de lo establecido en la Ley 2/2006 de 30 de junio tiene derecho a recibir el 15% sobre el incremento de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, respecto a la materializada.

Sin embargo dado que con el citado 15% del incremento de la edificabilidad no le corresponde al Ayuntamiento de Irún el pleno dominio de una parcela completa edificable de la Unidad de Ejecución, en virtud de lo dispuesto en el art. 27.5) de la Ley del Suelo y Urbanismo del País Vasco 2/2006 de 30 de junio, se procede a su sustitución económica.

Para su cálculo se ha procedido a realizar una valoración del ámbito de actuación por dotación, considerando por tanto exclusivamente el incremento de edificabilidad. La valoración que se realiza en el presente documento reparcelatorio completa la recogida en el Plan Especial en su documento de “viabilidad económico-financiera”.

Conforme se establece en el art. 22 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (Real Decreto 1492/2013) la fórmula para el cálculo del valor residual del suelo es la siguiente:

$$\text{VRS} = \frac{\text{Vv}}{1,40} - \text{Vc}$$

Siendo:

VRS = valor residual del suelo

Vv: valor en venta del metro cuadrado de edificación de uso considerado del producto inmobiliario acabado.

K: coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos 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 resultado 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.

Valor en venta.-

Se considera como precios de venta razonables, dentro de la oferta existente en el mercado inmobiliario de la zona los siguientes:

a) Uso residencial unifamiliar

- m² construido edificación vivienda libre: 2.500 €/m²/t (se parte de un precio de 400.000 €/vivienda de 160 m², sin que se

considere el aprovechamiento bajo rasante, por estimar que, dados los costes de construcción, no hay rendimiento económico).

Estos precios nos dan un valor de venta de la edificación de:

- Vivienda libre: $160 \text{ m}^2 \times 2.500 \text{ €} = 400.000 \text{ €}$

Coste de construcción.-

Se estima como precio medio de coste de ejecución por contrata de la edificación con los gastos correspondientes, el siguiente:

- m^2 edificación residencial libre: 1.300 €/m^2
- m^2 edificación garaje/trastero: 160 €/m^2 (no se considera a estos efectos por falta de rendimiento económico)

Lo cual, teniendo en cuenta el aprovechamiento propuesto, el coste de la edificación resulta ser el siguiente:

- Vivienda libre: $160 \text{ m}^2 \times 1.300 \text{ €} = 208.000 \text{ €}$

Por tanto el total valor residual **del suelo urbanizado de uso residencial** representa:

$$\text{VRS} = \frac{400.000 \text{ €}}{1,40} - 208.000 \text{ €} = 77.714,29 \text{ €}$$

b) Uso terciario

Se considera un precio de venta razonable el de 1.900 €/m² con un coste de 950 €/m². No se considera la edificabilidad bajo rasante por falta de rendimiento económico.

Con estos datos el valor en venta del producto terciario (incremento) será:

- $230 \text{ m}^2 \times 1.900 \text{ €/m}^2 = 437.000 \text{ €}$

Coste de construcción

m² de edificación terciaria = 950 €/m²

Teniendo en cuenta el incremento de edificabilidad el coste de la edificación terciaria será:

$$230 \text{ m}^2/t \times 950 \text{ €/m}^2 = 218.500 \text{ €}$$

Por tanto el valor total residual **del suelo urbanizado de uso terciario** representa:

$$\text{VRS} = \frac{437.000 \text{ €}}{1,40} - 218.500 = 93.682,86 \text{ €}$$

De esta forma el valor (VRS) del incremento de la edificabilidad urbanística será:

$$V = 77.714,29 \text{ €} + 93.682,26 \text{ €} = 171.357,15 \text{ €}$$

- c) Compensación económica sustitutoria de la cesión del 15% al Ayuntamiento.

De acuerdo con los datos precedentes, el importe económico de la cesión será:

$$\text{Cesión 15\%} = 171.357,15 \text{ €} \times 0,15 = 25.703,57 \text{ €}$$

Este importe se abonará tras la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación una vez adquiera firmeza en vía administrativa, de forma previa a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

- d) En cuanto al levantamiento de la carga dotacional

Al tratarse de una Actuación de Dotación definida en el art. 137 de la Ley 2/2006 las obligaciones van encaminadas al levantamiento de las cargas dotacionales.

Las dotaciones exigibles vienen recogidas en el Decreto 123/2012 de 3 de julio de estándares urbanísticos, art. 6 Dotaciones Locales. Conforme establece el PEOU aprobado se satisface con la cesión de la parcela “5”, de 83,88 m² como recoge el PEOU, con destino a espacios libres y jardines.

1.5.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE LAS SUPERFICIES RESULTANTES (art. 83.d) DEL REGLAMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

No se precisan al tratarse de un Proyecto de Reparcelación de propietario único a los efectos de adjudicación del incremento de edificabilidad. Es decir, el incremento de la misma se produce en la parcela resultante “1” (230 m²/t de uso terciario) y en la parcela

“2” (160 m²/t de uso vivienda unifamiliar), perteneciendo ambas al mismo propietario.
No hay que equidistribuir por lo que sobra establecer este criterio.

1.6.- PARCELA MÍNIMA

Las 4 parcelas resultantes (“1”, “2”, “3” y “4”) son parcela mínima.

1.7.- CRITERIO DE VALORACIÓN DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS QUE DEBEN DERRIBARSE (ART. 83.g) DEL REGLAMENTO DE GESTIÓN

No hay elementos a derribar, pues se consolidan las edificaciones existentes.

12.- CARGAS DE URBANIZACIÓN Y SU DISTRIBUCIÓN

Al tratarse de una actuación de dotación, no una actuación de urbanización, no hay obras de urbanización, salvo las pequeñas obras (obras complementarias) de acondicionamiento de la parcela “5” que deberán acometerse con la concesión de la 1ª licencia de edificación que se solicite.

No hay afección real a los gastos de urbanización pues no hay obras de urbanización, y el coste del tratamiento de la parcela “5” representa 5.500 €.

2.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS. NATURALEZA DE SUS DERECHOS

Parcelas aportadas “A” y “B”

Titulares: D. Ignacio Muguruza Toledo y su esposa

D^a M^a Candelas Fernández Valderrama

Domicilio: Bentas Auzoa, nº 69 (20305 IRUN)

Parcelas aportadas “C” y “D”

Titular: D. Juan José Murugura Toledo

Dirección: Bentas Auzoa, nº 70 (20305 IRUN)

Titular de derechos reales: KUTXABANK

Pº de Colón, nº 16 (20302 IRUN)

- Hipoteca sobre parcela C: Por razón de su origen (registral nº 44684) gravada con Hipoteca de KUTXABANK en virtud de subrogación en escritura autorizada por el Notario Sr. Carvajal el 12-5-2004 (inscripción 5ª, finca nº 44684).

- Hipoteca sobre parcela D: Por razón de su origen (registral nº 44684) queda también afecta a la anterior Hipoteca de KUTXABANK

ANEXO nº 1: Descripción Parcelas Aportadas

ANEXO nº 2: Descripción Parcelas Resultantes

ANEXO nº 3: Información Registral de las Parcelas

En Donostia-San Sebastián, Febrero 2017

Por la Propiedad

Fdo.: Ignacio Muguruza Toledo

Fdo.: Juan José Muguruza Toledo

Fdo.: M^a Candelas Fernández de Valderrama

Por el Equipo Redactor

Fdo.: José M^a Abad Urruzola

Letrado

Fdo.: Nagore Armendariz Arbiza

Arquitecta