

MODIFICACION PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL ÁREA "SAN MIGUEL/ANAKA" IRUN

Ámbito de actuación integrada

DOCUMENTO "A. MEMORIA"
DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA

FEBRERO 2020



INDICE

1. INTRODUCCIÓN

1.1 INICIATIVA Y OBJETO

1.2 ANTECEDENTES DEL PROYECTO

1.3 ASPECTOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN

1.4 OBJETO DEL MPAU

1.5 TRAMITACIÓN

1.6 CONTENIDO MATERIAL DEL MPAU

2. DETERMINACIONES JURÍDICO-URBANÍSTICAS

2.1 DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

2.2 RÉGIMEN DE ACTUACIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

2.3 EDIFICIOS Y ELEMENTOS " FUERA DE ORDENACIÓN"

2.4 REALOJOS

2.5 OBLIGACIONES DERIVADAS DE CESIONES ANTICIPADAS

2.6 ESTABLECIMIENTO DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

2.7 LOCALIZACIÓN DE LAS PARCELAS DE USO LUCRATIVO Y CESIÓN GRATUITA AL AYUNTAMIENTO

2.8 FINANCIACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

2.9 PROGRAMA DE DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN Y REALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.

Anexo I. 1. Cuadros de características de la ordenación

2 Zonificación pormenorizada

3. Características de las " parcelas edificables"

4. Relación de titulares de bienes y derechos objeto de la actuación

5. Cuadro de información de fincas

Documento "A. MEMORIA"

1. INTRODUCCIÓN

En el presente apartado se describen los antecedentes jurídicos y de gestión que caracterizan la actuación proyectada y se recogen las determinaciones "jurídico-urbanísticas" plasmadas de conformidad a los artículos 69 en relación con el 68 de la Ley del Suelo 2/2006 y artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento aprobado por R.D. 2159/1978 de 23 de Junio, para esta figura de planeamiento.

1.1. INICIATIVA Y OBJETO

El presente documento se formula por iniciativa del Ayuntamiento de Irún, por encomienda a la empresa "IRUNVI, Sociedad Pública de Vivienda de Irún, S.A.U" y se redacta por la empresa "Estudio Beldarrain, s.l.p", con la colaboración de "Arrúe, Jauregui & Guezuraga Abogados S.C.P."

Este Documento se tramita en desarrollo de las determinaciones urbanísticas de la **2ª MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL AMBITO SAN MIGUEL ANAKA** aprobada por el **Ayuntamiento Pleno con fecha 30 de noviembre de 2016**.

Y por tanto, constituye una Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora aprobado en 2009, que a su vez, desarrollaba las determinaciones urbanísticas del inicial "Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 3.1.01: San Miguel-Anaka" aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno con fecha 30 de abril del 2008.

1.2. ANTECEDENTES DEL PROYECTO

El presente "Programa de Actuación Urbanizadora" se formula por iniciativa del Ayuntamiento de Irún, y se redacta por la empresa "Estudio Beldarrain S.L.P" con la colaboración de "Arrúe, Jáuregui & Guezuraga Abogados S.C.P."

El ámbito de San Miguel Anaka fue delimitado por el Plan General de 1.999 al objeto de desarrollar un programa residencial, principalmente de vivienda pública, remitiendo su ordenación pormenorizada a un Plan Especial de Reforma Interior.

De acuerdo con esas determinaciones se formuló y tramitó el correspondiente Plan Especial de San Miguel-Anaka que fue aprobado definitivamente el **30 de Abril de 2008**.

En desarrollo de las determinaciones de este Plan Especial, con fecha 17 de marzo de 2009, mediante Resolución de Alcaldía, se aprobó definitivamente el correspondiente "Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito 3.1.01: San Miguel-Anaka", fijando el Sistema de Cooperación para la Unidad de Ejecución del Area de Actuación Integrada.

Sin embargo, y a pesar de que la ordenación contenida en el Plan Especial aprobado tuvo presente el momento de su elaboración y tramitación las Servidumbres aéreas, con fecha **30/06/2009**, la Dirección General de Aviación Civil emitió informe desfavorable en relación a la adecuación del Plan Especial a las "servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián.

El citado informe reconoció la adecuación de la ordenación propuesta por el Plan Especial "a las servidumbres aeronáuticas establecidas en el *Decreto 792/1972, de 18 de marzo, por el que se establecen las nuevas servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián (BOE nº 89 de 13 de abril)* –Disposición normativa que establece legalmente las condiciones aplicables al respecto- pero, sin embargo, hizo constar que, para obtener una valoración favorable por su parte, se debía modificar en el Plan Especial la configuración de varios de los edificios proyectados, dado que, por mandato expreso del Congreso de Diputados –Proposición No de Ley, de 25 de junio de 2.008, sobre el Aeropuerto de San Sebastián-Hondarribia, aprobada por la Comisión de Fomento del Congreso- los informes de los planes urbanísticos que afecten al Aeropuerto se deben elaborar "considerando las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de

San Sebastián que podrían ser formalmente establecidas en caso de establecer una longitud de pista de 1.650 metros, una franja de 1.770 metros de largo por 150 metros de ancho y unas RESAs de 90 metros de largo por 90 metros de ancho", y, los edificios reseñados resultaban afectados por estas nuevas condiciones.

A la vista de las circunstancias señaladas, el Ayuntamiento consideró que para hacer posible el visto bueno inmediato al Proyecto de la Dirección General Civil, y, asegurar su viabilidad económica-financiera, resultaba procedente modificar el Plan Especial con 2 objetivos principales:

- o La adaptación de la ordenación del Área a las exigencias de la Dirección General de Aviación Civil respecto a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián recogidas en su informe al citado "Plan Especial" de fecha 30 de Junio de 2009.
- o Sobre la base de la ordenación en el Plan Especial inicial de 2008, incrementar la ocupación en planta de varias de las parcelas definidas para recuperar la edificabilidad suprimida con la adaptación de otras parcelas a las condiciones de aplicación de las servidumbres aéreas, y, agotar la edificabilidad lucrativa asignada por el vigente Plan General al ámbito "San Miguel/Anaka" -116.000 m²(t)- lo que supone una mejor rentabilización –en todos los sentidos, tanto urbanístico general, como económico financiero- de la intervención.

Una vez formulada la **Modificación del Plan Especial**, con fecha 15 de Febrero de 2012, la Dirección General de Aviación Civil informó favorablemente la nueva ordenación, que fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el **31 de Octubre de 2012**.

De forma paralela a la tramitación del Planeamiento se tramitaron conjuntamente el Programa de Actuación Urbanizadora, aprobada inicialmente el 4 de abril de 2012 y el Proyecto de Reparcelación, aprobado también inicialmente el 7 de Junio del mismo año, sin que haya obtenido ninguno de los dos proyectos la aprobación definitiva.

El Plan especial aprobado en 2012 y en el Proyecto de Reparcelación aprobado inicialmente, declaraba fuera de ordenación prácticamente la totalidad de las edificaciones incluidas en la Unidad de Ejecución, lo que implicaba el derribo de la totalidad de las edificaciones residenciales existentes en la Unidad de Ejecución con un total de 63 viviendas, de las cuales 42 propietarios que residían de forma habitual en dichas viviendas tenían derecho a realojo.

Las restantes 21 viviendas debían ser indemnizadas de acuerdo con las valoraciones fijadas en el Proyecto de Reparcelación, aprobado inicialmente y además del realojo de 9 inquilinos con contrato de alquiler, el derribo y la extinción de la actividad industrial de Bidart S.Coop., de la Factoría Sancheski, y también se proponía el traslado y derribo del Colegio Público Lekaenea.

Siguiendo lo establecido en el Proyecto de Reparcelación aprobado inicialmente, los propietarios de la Unidad de Ejecución debían asumir importantes cargas derivadas del fuera de ordenación de la mayoría de los edificios, y del coste total de las obras de urbanización, lo que implicaba una carga total muy importante sobre una actuación cuyo objetivo final era desarrollar mayoritariamente un programa residencial de promoción pública.

Todo ello, unido a la situación económica que imperaba y la dificultad de obtener créditos financieros, provocó que la Administración municipal se replantease la viabilidad de la operación sobre la base que es necesario reducir por un lado las importantes cargas de urbanización y plantear, por otro lado, una actuación que pueda ejecutarse por fases, ajustándose a las necesidades de demanda de vivienda que se requiriera, sin que implique arrastrar una fuerte carga de indemnizaciones, y así garantizar el desarrollo del programa de vivienda pública prevista y los compromisos adquiridos, tanto por el Ayuntamiento de Irún como por el Gobierno Vasco.

Siguiendo dichas pautas, se acordó la formulación de la **2ª Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 3.1.01 "San Miguel-Anaka"** mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 13 de Abril de 2015 y remitir el Plan Especial a la Dirección General de Aviación Civil, solicitando la emisión de informe preceptivo, que se emitió de forma favorable, con fecha 11 de Noviembre de 2015, con sujeción a una serie de condiciones.

Se redactó un nuevo documento para la aprobación inicial en el que se recogen las condiciones requeridas por Aviación Civil, así como otras determinaciones sectoriales relativas a declaración de calidad de suelos, acústicas y ambientales, que se aprobó inicialmente mediante Resolución de Alcaldía de fecha 8 de Marzo de 2016.

En el precitado Proyecto de 2ª Modificación del Plan Especial de San Miguel/Anaka, la nueva ordenación contempla los siguientes criterios básicos:

- a) Mantenimiento de la configuración de las parcelas 5a, 5b, 6a, 6b.
- b) Desarrollo de la totalidad de los aprovechamientos previstos en el Plan General.
- c) Consolidación de la mayor parte de los edificios residenciales existentes en el ámbito.
- d) Consolidación del edificio Lekaenea, ampliando las actuales instalaciones del Colegio.
- e) Aplazamiento del traslado de la factoría Sancheski.
- f) Derribo del edificio industrial Aguerre nº 1.
- g) Ejecución por etapas.

Previa publicación del referido Acuerdo de aprobación inicial, (Boletín Oficial de Gipuzkoa de fecha 16/03/2016 y en prensa 15/03/2016), se expuso al público, formulándose siete alegaciones que han sido debidamente informadas por el Equipo Redactor y Servicios Técnicos Municipales.

La 2ª Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 3.1.01, San Miguel-Anaka fue aprobada definitivamente mediante Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Irún de fecha 30 de Noviembre de 2016 con resolución de alegaciones y publicado el acuerdo junto con la normativa en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de fecha 10 de febrero de 2017.

El Plan Especial categoriza el suelo comprendido en el ámbito como:

- o Suelo urbano no consolidado, por incremento de edificabilidad (Caserío Guevara), constituye una actuación de dotación.
- o Suelo Urbano consolidado: edificios residenciales que se consolidan, constituyen actuaciones aisladas.
- o Suelo Urbano no consolidado por insuficiencia de urbanización (resto del ámbito), conforma la actuación integrada.

El actual MPAU comprende el ámbito de la actuación integrada definida por el Plan Especial.

1.3. ASPECTOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN

La actuación urbanística en el área de San Miguel -Anaka constituye una intervención estratégica en el desarrollo urbanístico de Irún; el primero es un barrio muy denso y con carencias importantes, y el segundo, aunque de menor densidad, ocupa una posición periférica, que es necesario anexionar al resto de Área Urbana, eliminando las industrias obsoletas, o aplazando su extinción o traslado a una etapa independiente y posterior para el caso de Sancheski; se convierte de esta forma un área industrial degradada en un espacio urbano de calidad, sensible a las claves vigentes del urbanismo sostenible: ocupación compacta del suelo, cohesión social, optimización de los recursos públicos, eficiencia energética y calidad ambiental.

Resulta necesario subrayar la importancia cuantitativa del desarrollo residencial proyectado en que la parte destinada a "vivienda de protección pública" es del 75% del total.

El diseño urbano ha considerado especialmente la valorización del sistema viario, aunque obviamente se encuentra condicionado al preexistente en el planeamiento actual y la ubicación de las parcelas dotacionales o comercial.

Se sitúa el centro comercial al final del eje curvo prolongación de Luis Urán, potenciando la vida urbana de este eje y dotando al centro comercial de un fácil acceso y gran visibilidad desde la rotonda. La zona deportiva se sitúa en el extremo norte del Boulevard de la calle San Sebastián, próxima a los jardines de Lepanto y la parcela de uso dotacional comunitario, cuyo uso todavía está sin definir, entre el colegio Lekaenea y la zona deportiva.

La **edificabilidad urbanística total** (115.854 m²) está regulada en el Plan Especial de la siguiente manera:

- Actuación de dotación (caserío Guevara): 695 m²
- Actuaciones aisladas (suelo urbano consolidado): 2.654 m² (Casas Iruena, Bernardeta, Berraondo, Aristiberri, Villa Loreto y Larrea-enea).
- Actuación integrada: 112.505 m²(t) s/r

El actual MPAU comprende el ámbito de la actuación integrada definida por el Plan Especial.

En la Actuación integrada de **135.489 m²**, una superficie de **25.295 m² son suelos de dominio público** obtenidos por cesión, que, por tanto no participan en la asignación de derechos y cargas urbanísticos, y, los restantes son suelos privados y patrimoniales- que participan en el reparto de derechos y cargas.

Una superficie de **26.277 m²** son patrimoniales de la C.A.P.V.

Una superficie de **9.374 m²** son patrimoniales del Ayuntamiento

El resto de la propiedad tiene una superficie de **74.543 m²**.

La ordenación proyectada prevé la demolición de las edificaciones declaradas fuera de ordenación y la construcción de **112.505 m² (t)** de usos lucrativos -sobre rasante-:

* Vivienda:	
° V.P.O.:	75.344 m ² (t) (75,00 %)
	887 viv. aproximadamente
° Vivienda de promoción libre:	25.115 m ² (t) (25,00 %)
	288 viv. aproximadamente
Total:	100.459 m ² (t)
	1.175 viv. aproximadamente
* Locales comerciales / terciarios en bajos	7.798 m ² (t) sr
* Centro comercial:	4.248 m ² (t) sr / 1.720 m ² (t) br
Total:	112.505 m ² (t) sr / 1.720 m ² (t) br

Además, bajo rasante, se autoriza una edificabilidad máxima de 107.609 m²(t) destinada a garajes y usos auxiliares con una dotación máxima de 1681 plazas incluyendo trasteros destinados a vivienda.

La ordenación propuesta permite consolidar y ampliar las actuales instalaciones del Colegio Público Lekaenea. Se reordena la parcela escolar para que, por un lado, se pueda regularizar la sección de la calle San Sebastián y por otro, ampliar las actuales instalaciones educativas.

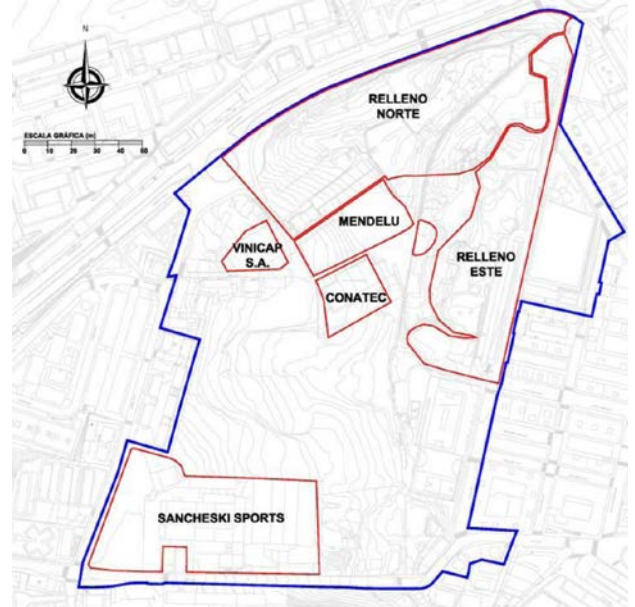
En la actuación integrada está previsto un edificio de equipamiento comunitario cuyo uso está por definir y con una edificabilidad de 4.600 m²(t), un parque deportivo de barrio de 8.250 m², con una superficie construida estimada -máxima- para este conjunto de usos equipamentales de unos 400 m²(t), así como la urbanización de 20.902m² de jardines y espacios peatonales públicos.

En aplicación de lo establecido en la Ley 4/2015 de 25 de junio para la prevención y corrección de la contaminación del suelo con el objeto de posibilitar la recuperación y saneamiento de los suelos potencialmente contaminados, se está tramitando en el Gobierno Vasco el Expediente de Declaración de Suelo -SC-125/11-NP-. Existen actualmente tres parcelas inventariadas en el catálogo de IHOBE (Sancheski, Landec y Vinicap) y dos calificadas como actividades o instalaciones potencialmente contaminantes (Conatec y relleno antrópico).

ZONAS OBJETO DE DECLARACIÓN DE CALIDAD DE SUELO

En el ámbito se ubican 3 parcelas inventariadas y otras 3 en las que se previó necesario su estudio al haber albergado actividades potencialmente contaminantes. Estas son:

- Un relleno antrópico, con indicios de contaminación por el vertido/depósito histórico de materiales no clasificados. Se han diferenciado 2 zonas, el Relleno Norte, de unos 28.000 m², y el Relleno Este, de unos 15.000 m².
- Vinicap, SA (inventariado con el código 20045-00111). Instalación demolida hasta cota cero.
- Landec (Transformación y Acabados Metálicos de Mendelu) (código 20045-00112 del inventario). Instalación demolida hasta cota cero. Declarada como contaminada en Resolución de 3 de febrero de 2014.
- Conatec (Transmetal), con código CNAE número 28, de fabricación de productos metálicos. Instalación demolida hasta cota cero (2012LDER0002).
- Sancheski Sports (código 20045-00110 del inventario de emplazamientos con actividades potencialmente contaminantes del suelo), que aún sigue activo.



El 11 de junio de 2018, IRUNVI presentó, ante la Dirección de Calidad Ambiental, la documentación con las aclaraciones planteadas por el G V en su valoración del 7 noviembre de 2017 al expediente SC-91/11-NP SC-125/11-NP, con incorporación de las ampliaciones de las investigaciones solicitadas, así como la revisión ACR y el plan de excavación, conforme a los resultados obtenidos.

Con ese documento se solicitaba la autorización al Plan de Excavación presentado para esas zonas a excepción de Sancheski, zona en la que paralelo se estaba llevando a cabo la nueva investigación exploratoria solicitada también por GV en su valoración de 7 de noviembre.

El 19 de julio de 2019 se aprobó la *Resolución del Director de Administración Ambiental, por la que se autoriza la excavación de materiales con presencia de contaminantes en los emplazamientos inventariados con los códigos Geoiker 20045-00112 (Mendelu), 20045-00320 (Conatec), además de dos zonas de relleno denominadas "Relleno norte" y "Relleno Este".*

La licencia para la excavación fue concedida por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local el 28 de agosto de 2019 y las obras empezaran en breve.

1.4. OBJETO DE LA MPAU

Partiendo de los antecedentes anteriormente reseñados y dando cumplimiento a las previsiones de la Ley 2/2006 de Urbanismo del País Vasco, la presente Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora se redacta para regular y organizar el desarrollo y ejecución del ámbito de actuación integrada del Área de San Miguel Anaka con una superficie de 135.489 m². Se definen entre otros aspectos de detalle, las determinaciones básicas siguientes:

- Delimitación de la correspondiente unidad de ejecución y definición del régimen y del sistema de actuación aplicable a la misma.
- Otras determinaciones jurídicas, técnicas y económicas necesarias para la ejecución del ámbito. En dicho apartado se establece el programa para el desarrollo del proceso de gestión y la ejecución de la urbanización y edificación.
- Definición al nivel de "anteproyecto" de las obras de urbanización, incluyendo su conexión con las redes generales existentes y formulación de una estimación preliminar del coste total de las cargas de urbanización.

- Definición del programa temporal de los trabajos para la ejecución de la urbanización y la edificación, así como del proceso general de desarrollo y gestión de la intervención.

1.5. TRAMITACIÓN

La Ley 2/2006 de 30 de Junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco (en adelante Ley 2/2006) precisa, con carácter previo a la ejecución del planeamiento correspondiente al suelo urbano no consolidado, la formulación de un Programa de Actuación Urbanizadora referido en este caso al ámbito urbanístico 3.1.01 San Miguel/Anaka.

Esta MPAU se formula una vez aprobada definitivamente la 2ª Modificación de PERI del área de San Miguel/Anaka, que contiene la ordenación pormenorizada de la unidad de ejecución que constituye el objeto de la programación.

Mediante Resolución de Alcaldía de fecha 24/7/2019, se aprobó inicialmente la Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito 3.1.01: San Miguel - Anaka, y se publicaron los correspondientes anuncios en el Boletín Oficial de Gipuzkoa (BOG) el día 13 de agosto de 2019, en el BOE el 19 de agosto y en el Diario Vasco el 20 de agosto, a los efectos de información pública y para que se formulen las oportunas alegaciones. Así mismo, se notificó el acuerdo a los titulares de bienes y derechos afectados por la actuación.

Durante el periodo de exposición pública se presentaron dos escritos de alegaciones. El primero argumenta la necesidad de reducir los tiempos máximos establecidos en el programa para la presentación y tramitación de documentos urbanísticos consecutivos al presente. Se desestima la alegación.

Y el segundo relativo a la Casa Santa Barbara, más en concreto a las condiciones y características del derecho de realojo del residente en la 2ª planta. Estimada la alegación en gran parte, este documento ha corregido aspectos relativos a la titularidad, descripción y tasación conjunta de las fincas del inmueble.

Este documento da respuesta a las alegaciones y su resolución queda acordada por el Ayuntamiento con la aprobación definitiva de esta modificación del programa de actuación urbanizadora en los términos establecidos en el artículo 156 de la Ley 2/2006 de 30 de junio.

El Acuerdo o el acto presunto de aprobación definitiva de la modificación del programa de actuación urbanizadora deberá ser publicado en el Boletín Oficial de Guipúzcoa, con acompañamiento de un extracto de sus contenidos, entre los que se incluirá, la identificación del ámbito, su clasificación y calificación, la edificabilidad atribuida al ámbito, el sistema de actuación, el presupuesto y la programación de la ejecución de las obras de urbanización, y en su caso, de edificación.

La aprobación definitiva de la modificación del programa de actuación urbanizadora supone el establecimiento de las condiciones de desarrollo del ámbito San Miguel/Anaka.

1.6. CONTENIDO MATERIAL DEL PROYECTO

En cuanto a su contenido material, la presente MPAU consta de los siguientes documentos:

- * DOCUMENTO "A. MEMORIA"
- * DOCUMENTO "B. ESTUDIO DE VIABILIDAD económico financiera"
- * DOCUMENTO "C. Anteproyecto de Urbanización"

El primero de ellos, el presente Documento "A. Memoria", se describen los antecedentes jurídicos y de gestión que caracterizan la actuación proyectada, y se establecen las determinaciones "jurídico – urbanísticas" exigidas por los artículos 152 al 155 de la Ley 2/2006 para esta figura de planeamiento.

El Documento "A. Memoria" incorpora un anejo con datos informativos, cuadros generales de características de la intervención urbanística proyectada, relación de los titulares de bienes y derechos objeto de la actuación.

El Documento "B. Estudio de viabilidad económico-financiera" analiza la viabilidad de la intervención, y se incluyen la valoración de los bienes y derechos y cargas de urbanización objeto de la intervención.

El Documento "C. Planos" define los aspectos gráficos de las determinaciones jurídico-urbanísticas establecidas del documento A. Memoria.

2. DETERMINACIONES JURÍDICO-URBANÍSTICAS MODIFICACION PROGRAMA ACTUACIÓN URBANIZADORA

2.1 DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

El presente documento se refiere específicamente al Ámbito de Actuación Integrada de San Miguel Anaka delimitado en la 2ª Modificación de Plan Especial de Ordenación Urbana del Área "San Miguel Anaka".

Para la gestión de su ejecución se delimita la "**unidad de ejecución San Miguel / Anaka**", cuya delimitación se define en el plano normativo "1.4 Delimitación de la Unidad de Ejecución San Miguel/Anaka", del documento C de la presente MMPAU. La Unidad de Ejecución linda al Norte con la Avenida Letxunborro, al Este con la calle San Sebastián, al Sur con la calle Anaka y al Oeste con la calle Jaizkibel.

El presente programa de actuación contiene las determinaciones que con carácter normativo se refieren a la actuación integrada delimitada en la Unidad de Ejecución "San Miguel / Anaka" que comprende una superficie de **135.489 m²**, de suelo urbano no consolidado por la urbanización, y que englobará las siguientes parcelas:

- Parcelas RV.1 a RV.9
- RB18
- TC20 – LK34
- EE21, EX.22, ED23
- LL.25 A LL.33
- Espacios públicos no delimitados.

2.2. RÉGIMEN DE ACTUACIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

La unidad de ejecución San Miguel/ Anaka se ejecutará en condiciones de régimen Público, y por el **sistema de cooperación**, ratificándose las determinaciones establecidas a este respecto en el documento de 2ª Modificación de Plan Especial de San Miguel/Anaka.

El **Proyecto de Reparcelación** se presentará para su tramitación en el plazo máximo de un año a contar desde la aprobación definitiva del presente documento.

2.3 EDIFICIOS Y ELEMENTOS "FUERA DE ORDENACIÓN"

Se declaran "**fuera de ordenación**" los siguientes edificios y construcciones existentes en la "unidad de ejecución" "San Miguel / Anaka":

EDIFICACIONES RESIDENCIALES.												
FINCAS	EDIFICACIÓN	SUP. FINCAS	AÑO CONST.	EDAD	TOTALES			REALOJOS PROPIEDAD			REALOJOS ALQUILER	
					vivienda		Trastero garajes	vivienda		trasteros garajes	vivienda	
					nº	m ² (t)	m ² (t)	nº	m ² (t)	m ² (t)	nº	m ² (t)
10	Casa Santa Bárbara	77,00	1907	112	3	230,00		1	76,75 (11**)		1	76,25
33/34	Agerre txiki*	662,09	1900	118*	3	186,00	170,40					
35	Casa Etxeberri*	274,67	1970	48*	6	292,20	12,00					
51	La Casita	4.529,30	1951	68	2	148,00	74,00					
46	Casa Izartxo-Enea	5.543,06	1949	70	2	146,00					1	73,00
					16	1.002,20	256,40	1	76,75 (11**)		2	149,25

(*)El Ayuntamiento ha adelantado el derribo de Casa Etxe Berrí (2018LDER0003) y Agerre Txiki por razones de salubridad y seguridad del entorno residencial.

(**) Espacio diáfano bajo cubierta que se extiende sobre el techo de la 2ª planta en toda su superficie, se accede precariamente desde la vivienda de planta 2 y aunque no tiene uso concreto, ni altura libre suficiente para considerarse útil (< 1,50 m.), al estar funcionalmente unido a dicha vivienda podría asimilarse como desahogo de la misma.

LOCALES ACTIVIDAD					
FINCAS	PROPIETARIOS	USO PREDOMINANTE	AÑO CONST.	EDAD	SUPERFICIE CONSTRUIDA m ² (t)
27	Edificio Conatec*	Industrial-Docente	1994	18*	1.594,00
31	Vinicap (76,45 %)* Bidart S.Coop. L. (23,55 %)*	Industrial	1971	43*	2.305,73 710,27
46 47	Factoria Sancheski S.L	Vivienda Edificación industrial s.r Edificación industrial b.r Almacenes	1945 1960 1960 1960	74 59 59 59	372,00 2.749,00 659,00 962,00
48 50	Factoria Sancheski S.L	Cobertizos	1972	47	2.800,00
46	Izartxo Enea	Comercial	1949	70	146,00

(*)El Ayuntamiento ha adelantado los derribos de los edificios industriales Conatec (demolido 2012) y Vinicap & Bidart (demolido 2014) por razones de salubridad y seguridad del entorno residencial.

2.4 REALOJOS

Los ocupantes legales de las viviendas existentes en la "Unidad de Ejecución" declaradas "fuera de ordenación" deberán ser "relojados" en las condiciones establecidas en el artículo 19 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** que dispone:

1. *En la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, deberán garantizar el derecho de aquellos al **relojamiento** en los términos establecidos por este artículo y por la legislación territorial y urbanística:*

..b) el promotor de la actuación, cuando se actúe en ámbitos de actuación conjunta, mediante procedimientos no expropiatorios. En estos casos, el promotor deberá garantizar el relojamiento, en las condiciones que establezca la legislación aplicable.

3. *El derecho de realojo es personal e intransferible, salvo en el caso e herederos forzosos y conyuge supérstite, siempre y cuando acrediten que comparten con el titular en términos de residencia habitual, la vivienda objeto de realojo.*

En el número 4.- se regula el procedimiento mínimo de identificación por la Administración de los ocupantes legales que tengan derecho al realojo.

En el número 5 se señala que **para hacer efectivo el derecho de realojo será preciso ofrecer una vivienda por cada una de las viviendas afectadas bien en el mismo ámbito de actuación, o, si no es posible, lo más próximo al mismo. Cuando no sea materialmente posible ofrecer dicha vivienda, los titulares del derecho de relojamiento tendrán derecho a su equivalente económico.**

Este derecho respetará en todo caso, los límites establecidos por la legislación sobre vivienda protegida.

Idéntica o parecida regulación contiene nuestra legislación territorial y urbanística:

Ley, 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda:

1.- *En la ejecución de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su **residencia habitual**, deberán garantizar el derecho de aquellos al relojamiento en los términos establecidos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística:*

*b) **El promotor de la actuación**, cuando se actúe mediante ámbitos de gestión conjunta, mediante procedimientos no expropiatorios. En estos casos, el promotor deberá **garantizar el relojamiento**, en las condiciones que establezca la legislación aplicable.*

3.- *El derecho de relojamiento es personal e intransferible, salvo en el caso de los herederos forzosos o del conyuge supérstite, siempre y cuando acrediten que compartían con el titular, en términos de residencia habitual, la vivienda objeto del realojo.*

4.- Todo procedimiento de realojamiento respetará, al menos, las siguientes **normas procedimentales comunes**:

- a) La administración actuante identificará a los ocupantes legales a que hace referencia el apartado 1 de este artículo, mediante cualquier **medio admitido en derecho, y les notificará la inclusión del inmueble en la correspondiente actuación, otorgándoles un trámite de audiencia** que, en el caso de que exista también un plazo de información pública, coincidirá con este.
- b) Durante el trámite de audiencia o información al público, las personas interesadas, además de acreditar que cumplen los requisitos legales necesarios para ser titulares del derecho de realojamiento, podrán solicitar el reconocimiento del citado derecho o renunciar a su ejercicio. La ausencia de contestación no impedirá a la Administración continuar el procedimiento.
- c) Una vez finalizado el trámite previsto en la letra anterior, la Administración aprobará el listado definitivo de las personas que tienen derecho a realojamiento, si no lo hubiera hecho ya con anterioridad, y lo notificará a los afectados.
- d) No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, podrá reconocerse el derecho de realojamiento de otras personas que, con posterioridad al momento correspondiente, acrediten que reúnen los requisitos legales para tener el citado derecho.

5.- **Para hacer efectivo el derecho de realojamiento será preciso ofrecer una vivienda por cada una de las viviendas afectadas por la actuación, bien en el mismo ámbito de actuación, o, si no es posible, lo más próximo a él.** Cuando no sea materialmente posible ofrecer dicha vivienda, los titulares del derecho de realojamiento tendrán **derecho a su equivalente económico.**

La vivienda de sustitución tendrá una superficie adecuada a las necesidades del titular del derecho de realojamiento en iguales condiciones a las previstas en el apartado 2 del presente artículo, y, en el caso de que este fuera una persona con discapacidad, será una vivienda accesible o acorde con las necesidades derivadas de la discapacidad.

6.- El reconocimiento del derecho de realojamiento es independiente del derecho a percibir la indemnización que corresponda, cuando se extingan derechos preexistentes, salvo lo dispuesto en la letra a) del apartado 1 de este artículo.

Por su parte, el artículo 34, añade:

2.- En el supuesto de actuaciones urbanísticas se estará a lo dispuesto por la normativa vigente en materia urbanística.

3.- El derecho de realojo **puede materializarse en vivienda libre o en vivienda de protección pública. Solo podrán optar al realojo en una vivienda protegida los ocupantes legales de las viviendas afectadas por la actuación urbanística o expropiatoria cuando estas sean vivienda habitual y permanente y se cumplan las condiciones exigidas para el realojo en la normativa que resulte de aplicación.**

Sólo tienen derecho a realojo los 2 ocupantes legales **de la Casa Santa Barbara (parcela 10), en régimen de propiedad y alquiler**, y 1 ocupante legal de la **Casa Izarxoa Enea (parcela 46) en régimen de alquiler.**

En las viviendas que se realojan –en propiedad o en alquiler– se prevé, asimismo, una indemnización por costes de traslado de 3.500,00 €/viv.

■ En las viviendas de 1ª planta (alquiler) y 2ª (propiedad) de la **Casa "Santa Bárbara"**, finca aportada nº 10, se prevén sus **desalojos** al principio de las actuaciones; esto es en la **Etapas 0.1**, toda vez que su demolición permite el necesario desvío de la tajea y libera el desarrollo del resto de etapas.

- Al titular del derecho de realojo **en propiedad** se le propone un realojo transitorio en régimen de alquiler (preferentemente en el entorno edificado de la Casa), desde su desalojo hasta que su **realojo definitivo en la RV. 2A (Etapa 6.2).**

- Al titular del derecho de realojo en alquiler se le propone un realojo en régimen de alquiler desde su desalojo (preferentemente en el entorno edificado de la Casa).
- La vivienda ocupada en alquiler en **Casa Izartxo-Enea** se prevé desalojar en la etapa 3 y se realojará en el mismo régimen desde su desalojo (preferentemente en el entorno edificado de la Casa).

A las actividades económicas en funcionamiento que ocupan las edificaciones existentes declaradas "fuera de ordenación" se les debe ofrecer una implantación alternativa para su "realojo" en las condiciones establecidas por la "Disposición Adicional Segunda" de la Ley 2/2006.

Esta situación se da en el caso de la empresa "Sancheski S.A" dado que los demás edificios industriales, de propiedad municipal y de la C.A.P.V, se encuentran en este momento derribadas.

La propuesta detallada de "realojo" se formulará en el "proyecto reparcelatorio" que se tramita posteriormente al presente expediente. Se prevé la indemnización por traslado y por las construcciones que desaparecen.

No existen ocupantes legales ni en la parcela 37 (derribado Etxe Berri), ni en la parcela 54 (La Casita), ni en la parcela 34 y 35 (derribado Agerre Txiki).

2.5 OBLIGACIONES DERIVADAS DE CESIONES ANTICIPADAS

*Hay que destacar, que debe tenerse en cuenta, la existencia de un Convenio Urbanístico con Inmobiliaria Aritzondo SA. Este Convenio fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 30 de noviembre de 1994, y venía referido al antiguo sector del Polígono 18(5).

En virtud del mismo, los aprovechamientos no ejecutables por Inmobiliaria Aritzondo SA en el ámbito del Plan Especial de Reforma Interior previsto en el Convenio, se trasladan al ámbito definido por el Plan General como 3.1.01 SAN MIGUEL ANAKA en la cuantía de 9.500 m3.

Se tramitará un convenio junto con el nuevo Proyecto que se redacte, en el que se cuantificará el aprovechamiento a asignar a Inmobiliaria Aritzondo SA en parcela edificable.

Por su parte hay otro Convenio Urbanístico con **HANSA GESTION INMOBILIARIA SL** aprobado mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 8 de agosto de 2007, **relativo a ocupación de terrenos afectados por el Proyecto Modificado nº 1 del Proyecto de Desdoblamiento y Acondicionamiento de la GI entre los pk 8,600 y 10,500 (Avda Letxumborro) Fase I (Glorieta Gibenaka)**.

En el Convenio se contraen las siguientes obligaciones:

PRIMERA.-D. Francisco Andrade Sánchez en nombre y representación de **HANSA GESTION INMOBILIARIA SL** autoriza la ocupación de los terrenos de su propiedad de 2.203,90 M2 necesarios para la ejecución de las obras de GLORIETA en Avenida Letxumborro por la Diputación Foral de Gipuzkoa. (Proyecto Modificado nº 1 del Proyecto de Desdoblamiento y Acondicionamiento de la GI entre los pk 8,60 y 10,50 (Avda. Letxumborro de Irun) Fase I. Glorieta de Gibenaka).

SEGUNDA.- El Ayuntamiento de Irun computará como terrenos aportados al ámbito 3.1.01 SAN MIGUEL ANAKA los terrenos a que se refiere la cláusula anterior, con independencia del sistema de actuación que se determine.

Los aprovechamientos que correspondan a los mismos vendrán definidos en el planeamiento que se apruebe definitivamente para su desarrollo de tal ámbito.

Las obligaciones contenidas en los citados Convenios deberán materializarse a través del Proyecto de Reparcelación.

2.6 COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Se recogen los coeficientes de ponderación establecidos por la **2ª Modificación el Plan Especial aprobada** para la implantación de usos de las correspondientes "zonas de uso pormenorizado":

* Uso vivienda (PO) (Uso característico):	"1,000"
* Uso vivienda (PL):	" 2,224 "
* Uso terciario / comercial (Centro comercial):	" 2,106 "
* Uso terciario / comercial (Locales comerciales en bajos):.....	" 1,946 "
* Uso de garaje y usos auxiliares de vivienda (PO)	"0,420"
* Uso de garaje y usos auxiliares de vivienda o local terciario / comercial (PL): .	"0,462"

2.7 LOCALIZACIÓN DE LAS PARCELAS DE USO LUCRATIVO Y CESIÓN GRATUITA AL AYUNTAMIENTO

*El artículo 18 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, regula los deberes legales vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias.

Asimismo el artículo 24 y siguientes de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, regulan el contenido urbanístico de la propiedad el suelo, referido tanto al suelo urbano no consolidado como al suelo urbano consolidado.

Los propietarios, deben, entre otros, levantar las siguientes cargas a efectos de la participación en la parcelación que se lleve a cabo para la equitativa distribución de beneficios y cargas.

I.-En suelo urbano no consolidado:

- Cesión gratuita al ayuntamiento de todo el suelo y los derechos destinados a viales, parques y jardines públicos, zonas públicas deportivas, de recreo y de expansión, instalaciones públicas culturales y docentes, dotación residencial protegida, y de los precisos para la instalación de las demás dotaciones y los servicios públicos previstos por el planeamiento.
- Cesión gratuita al ayuntamiento con destino a patrimonio municipal del suelo , el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, a cumplirse, con preferencia, con suelos destinados a vivienda de protección pública
- Costeamiento de todas las cargas de urbanización y, en su caso, ejecución en plazo de las obras de urbanización del ámbito de actuación, de las infraestructuras y servicios interiores y de conexión y refuerzo, y ampliación de las existentes que, aun siendo exteriores, se adscriban a dicha actuación por resultar necesarias para la misma, y ello aunque tengan el carácter de sistema general por servir a ámbitos más amplios que el de aquélla.
- Edificar en los solares resultantes en las condiciones sustantivas y temporales fijadas por la ordenación urbanística aplicable.

Por tanto, en función de las determinaciones fijadas en estos textos legales junto con lo dispuesto en el Decreto de Estándares Urbanísticos, se procederá a la materialización de las cesiones a favor del Ayuntamiento y cumplimiento del resto de deberes legales:

CUANTIFICACION DE LAS CESIONES:*SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (ACTUACION INTEGRADA).**

EE.21 Equipamiento escolar	6018 m ²	20.104 m ²
EX.22 Equipamiento por definir	5836 m ²	
ED.23 Equipamiento Deportivo	8250 m ²	
LJ.24 Espacios Libres (Jardines urbanos)	6128 m ²	20.902 m ²
LL.25 Espacios libres (peatonales)	1140 m ²	
LL.26 Espacios libres (peatonales)	2869 m ²	
LL.27 Espacios libres (peatonales)	661 m ²	
LL.28 Espacios libres (peatonales)	821 m ²	
LL.29 Espacios libres (peatonales)	376 m ²	
LL.30 Espacios libres (peatonales)	1723 m ²	
LL.31 Espacios libres (peatonales)	3546 m ²	
LL.32 Espacios libres (peatonales)	1296 m ²	
LL.33 Espacios libres (peatonales)	2342 m ²	
ESPACIOS PÚBLICOS NO DELIMITADOS	41.209 m²	41.209 m²

- Se cederán al Ayuntamiento las parcelas con destino a dominio público (espacios libres LJ, LL, LK y demás espacios públicos no delimitados, así como las parcelas de equipamiento EX.22 (sin definir) y ED.23 (Deportivo), cumpliendo los estándares urbanísticos.

Por cesión del 15% del aprovechamiento urbanístico, de acuerdo con los coeficientes de ponderación definidos en la 2ª Modificación del Plan Especial aprobada, le corresponden al Ayuntamiento, **28.764,48m² (t)uc**, por el que se le adjudicará parcelas de protección pública.

Será el correspondiente **Proyecto de Reparcelación** el que, en su caso, actualice los coeficientes de ponderación, fije la edificabilidad objeto de 15 % de cesión al Ayuntamiento y concrete las parcelas donde se localice dicha cesión.

2.8 FINANCIACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

La totalidad de las cargas de urbanización necesarias para la ejecución de la ordenación proyectada en el Area San Miguel/Anaka, incluyendo la reurbanización de las áreas externas a la misma para coordinar la urbanización de la unidad con la del entorno existente, corresponderán a los titulares de derechos de la "unidad de ejecución San Miguel / Anaka".

Asimismo será a cargo de la unidad de ejecución la urbanización superficial de los espacios libres de uso y dominio público LL 26/27/28/29/30/21/32, así como las áreas de espacio libre y uso público sobre rasante superpuestos a las parcelas edificables de uso lucrativo "RV" y "TC" y equipamental público, y la de las áreas de dichas parcelas sometidas a servidumbre de uso público, incluyendo la pavimentación, el mobiliario urbano y elementos de drenaje, riego y alumbrado necesarios, pero no los forjados, ni elementos estructurales de soporte o la impermeabilización de los mismos.

En relación a los gastos de descontaminación y saneamiento del suelo, de los estudios realizados se deduce que la contaminación del suelo afecta principalmente a las parcelas de las antiguas instalaciones industriales, hoy desaparecidas, y a un pequeño porcentaje de parcelas privadas situadas en la zona del relleno Este.

En la parcela industrial Sancheski hasta la fecha no se han observado indicios de afección, si bien se ha ampliado la investigación exploratoria atendiendo al requerimiento de Gobierno Vasco.

El origen de la contaminación del suelo de las parcelas afectadas deriva de la actividad de las antiguas instalaciones industriales, hoy desaparecidas y por ello, corresponde a los propietarios de estas parcelas asumir los gastos de la descontaminación y saneamiento.

Y en este caso, desaparecidos los antiguos propietarios de las fábricas, corresponde al **Ayuntamiento de Irun** asumir la totalidad de gastos derivados de la descontaminación y saneamiento de las parcelas afectadas en el Plan de Excavación presentado, al haber adquirido las antiguas parcelas industriales origen de la contaminación, que posteriormente fueron transmitidas al Gobierno Vasco, asumiendo el Ayuntamiento en esa transmisión las posibles cargas que derivasen de la descontaminación del suelo.

Sólo en el caso de la parcela donde se ubican las instalaciones industriales de Sancheski, si como consecuencia de la ampliación de la exploración solicitada por Gobierno Vasco, se detectase indicios de contaminación, correspondería a los propietarios de esta empresa asumir los costes de descontaminación y saneamiento de la misma.

2.9 PROGRAMA DE DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN Y REALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.

Como punto previo de partida, mencionar que la ejecución de obra de edificación y/o urbanización requiere de la tramitación previa de los **Proyectos de Reparcelación y Urbanización**, que a su vez, requieren de previas autorizaciones sectoriales.

Se prevé un plazo de máximo de un año desde la aprobación definitiva de la presente MPAU para la presentación de los correspondientes P. de Reparcelación y Urbanización.

Las obras de urbanización prevista en la unidad de Ejecución "San Miguel/Anaka" serán objeto por tanto de un Proyecto de Urbanización, sujeto a la tramitación urbanística, (art. 194 de la Ley del Suelo 2/2006).

La urbanización superficial de los ámbitos de las parcelas lucrativas o equipamentales calificados como "espacios libres" de dominio y uso público, o afectados por servidumbres de uso público, se definirá inicialmente en el "Proyecto de urbanización" general, concretándose las disposiciones constructivas de detalle en proyecto de obras complementarias, que se coordinarán con los proyectos de edificación correspondientes, o, cuando así lo establezca la Ordenanza particular, en éstos últimos.

Se plantea la ejecución de la obra urbanizadora en **7 etapas**.

La división en etapas permite acometer las obras de urbanización adecuándose a los ritmos que impone el mercado. La etapa 0 permite el desvío necesario de la tajea en el inicio y libera el desarrollo del resto de etapas. La etapa 1 permite la configuración de un nuevo eje viario importante a nivel local, por tratarse de la continuación de la Calle Luis de Uránzu hasta la rotonda de Letxunborro. Esta etapa dará acceso también a algunas de las edificaciones que se consolidan, como son la Casa Guevara, Iruena y Bernardeta. Además permite iniciar la ejecución de la parcela comercial TC 20 y las parcelas residenciales RV.5 Y RV.6 pertenecientes al Gobierno Vasco y las parcelas RV 4 y RB 18.

El resto de etapas permite los desarrollos residenciales tanto de vivienda libre como de Protección Oficial.

Las actividades económicas que actualmente se desarrollan en estos terrenos a excepción de una pequeña parte de almacenes abiertos afectados por el vial, se mantendrán y continuarán desarrollando su actividad en tanto en cuanto no se proceda a la ejecución de la ordenación prevista y que este ámbito será objeto de las necesarias obras de cierre de la parcela de conformidad con los siguientes criterios:

- El cierre se adecuará a los parámetros que se determinen en el Proyecto de Urbanización, garantizando el desarrollo de las actividades económicas en todos los extremos que ello requiera: acceso peatonal y rodado, incluidos camiones etc.
- La ejecución de estas obras de adecuación se acompañarán y coordinarán con las obras de la fase 1.2 y 1.3 de ejecución, previstas en el entorno.

En este documento se define un orden y una programación en el tiempo de todas las etapas con el fin de adecuar los medios económicos disponibles en cada etapa, permitiendo un ritmo de desarrollo de la urbanización marcado por la voluntad de desarrollo de los futuros promotores. En todo caso, **estas etapas podrán superponerse** ante la iniciativa de éstos, siempre

que sea ello posible desde la lógica del proceso urbanizador y se disponga de los medios económicos necesarios.

Así, a partir de la ejecución de la Etapa 0 y 1, la separación por etapas independientes que se ha establecido permite **un desarrollo no correlativo** de las mismas, pudiendo superponerse unas etapas con otras. Asimismo, la ejecución de la urbanización se realizará simultáneamente con el comienzo de las obras de construcción de las edificaciones destinadas a vivienda.

El ámbito de cada una de las etapas se define y delimita en el plano "1.8 Delimitación del área de urbanización y espacios públicos".

Asimismo, añadir que la parcela correspondiente a Sancheski ("RV.8") conforma una etapa independiente que permite a los propietarios decidir el momento de ejecución de su parcela con un plazo máximo de 10 años.

- **ETAPA 0:** esta etapa se plantea divisible a su vez en dos sub-etapas, Etapa 0.1 y Etapa 0.2.

Durante esta etapa se ejecuta la desviación de la tajea que atraviesa el ámbito hacia la Calle San Sebastián y la redefinición de la misma.

-ETAPA 0.1: (12 meses)

Durante la etapa 0.1 se acomete el tramo de la calle San Sebastián que va desde la rotonda de Letxunborro hasta su encuentro con la calle Luis de Uranzu. La nueva anchura que tendrá la calle San Sebastián, obliga a que el derribo del Caserío Santa Bárbara se realice al comienzo de esta etapa.

- ETAPA 0.2: (9 meses)

Se ejecutará el resto de la urbanización de la calle San Sebastián, en la parte sur de la misma, partiendo de la calle Luis de Uranzu hasta la calle Anaka. En esta etapa, además del soterramiento de la tajea y las nuevas instalaciones que van por la calle San Sebastián, se redefine el límite de la parcela del Colegio Lekaenea (EE.21); se estrecha la parcela por el lado de la calle San Sebastián, y se agranda el límite oeste.

Se prevé una superposición en el tiempo del desarrollo de ambas etapas con el fin de que una vez soterrada la conducción unitaria de saneamiento, pueda ponerse en funcionamiento la nueva conducción, pudiendo retirar definitivamente la conducción actual.

Al final de dicha etapa se habrá redefinido la sección de la calle San Sebastián y se podrá comenzar a acondicionar las parcelas de equipamiento público que se apoyan en la calle San Sebastián.

Plazo de Ejecución Etapa 0: 15 meses desde la publicación y vigencia del último proyecto aprobado (P. de Urbanización o P. de Reparcelación).

- **ETAPA 1:** esta etapa se plantea divisible a su vez en 3 sub-etapas, Etapa 1.1, Etapa 1.2 y Etapa 1.3 que pueden desarrollarse de forma no correlativa. Se estima que la duración de los trabajos de urbanización si se superponen parcialmente las sub-etapas en 24 meses.

- ETAPA 1.1: Calle Luis de Uranzu, TC 20, RV 4, RB 18..... (15 meses)

Esta etapa permite el acondicionamiento de los accesos a las parcelas consolidadas, Guevara, Iruena y Bernardeta.

Además, permitirá el desarrollo del Centro comercial (TC.20), y las parcelas residenciales libre "RV.4" y "RB.18" de promoción Libre, con un total de 33 viviendas.

- ETAPA 1.2: RV.5, RV.6 (9 meses)

Al inicio de esta etapa se procederá al derribo de parte de los cobertizos de la empresa Sancheski para poder iniciar las obras de las edificaciones de las parcelas "RV.5", "RV.6", a adjudicar a la Comunidad Autónoma del País Vasco. En esta etapa se podrían desarrollar un total de 447 viviendas.

- ETAPA 1.3: Trasera de Sancheski..... (9 meses)

Esta etapa desarrolla la urbanización de la nueva calle que queda detrás de la RV-8, cuyo desarrollo es necesario para el desarrollo de las parcelas RV.5 y RV.6 así como para el desarrollo de la parcela RV-8.

Plazo de Ejecución Etapa 1: 24 meses, pudiendo iniciarse los trabajos en el último trimestre de la etapa 0.

- **ETAPA 2: RV 9**

A esta etapa le corresponde las obras de urbanización entre la calle Anaka y el vial F. Durante esta etapa se podrán acometer las obras necesarias para la ejecución de las parcelas "RV.9", de promoción Libre, resultando un total de 56 viviendas.

Plazo de Ejecución Etapa 2: 6 meses, pudiendo iniciarse los trabajos en el último trimestre de la etapa 1.

- **ETAPA 3: RV 8**

Esta etapa constituye **una etapa independiente** de las anteriores y corresponde a las obras de urbanización de la acera de la calle Anaka y la urbanización interior de la parcela RV.8 de Promoción Libre con un total de 171 viviendas.

La parcela correspondiente a Sancheski ("RV.8") conforma una etapa independiente que permite a los propietarios decidir el momento de ejecución de su parcela con **un plazo máximo de 10 años**.

Ello permitirá la permanencia temporal de las actuales instalaciones industriales a excepción de una pequeña parte de los almacenes abiertos afectados por un vial, con la posibilidad de poder acometer en una fase independiente de la actuación pública de las viviendas de VPO, un posible traslado o cierre de la empresa en el momento en que la propiedad considerase el desarrollo de sus derechos edificatorios residenciales.

Para su desarrollo, se deberá tramitar y aprobar un estudio de detalle en el cual se determinará la ordenación definitiva.

Plazo de Ejecución Etapa 3: 10 años desde la publicación y vigencia del último proyecto aprobado (P. de Urbanización o P. de Reparcelación).

- **-ETAPA 4: RV.7**

Esta etapa corresponde a las obras de urbanización alrededor de la parcela RV.7 (28 viviendas)

Plazo de Ejecución Etapa 4: 6 meses desde la finalización de la etapa 2

- **ETAPA 5: Calle Anaka.**

Esta fase comprende la reurbanización de la calle Anaka. En las etapas anteriores, etapa 2, 3 y 4, se han incluido las aceras que discurren paralelamente a la calle Anaka y que dan acceso a las edificaciones situadas en las parcelas RV.9, RV.8 y RV.7. Por lo tanto esta fase únicamente incluye la reurbanización de la calle Anaka, ganando anchura los viales de rodadura.

Plazo de Ejecución Etapa 5: 6 meses, pudiendo iniciarse los trabajos en el último trimestre de la etapa 4.

- **ETAPA 6:**

Esta etapa se subdivide en dos etapas 6.1 y 6.2; Comprende la urbanización de la parte norte del ámbito que corresponde a la urbanización que rodea las parcelas RV.1, RV.2 y RV.3 de Protección Oficial. Se ejecutará la urbanización de los viales C y E.

-ETAPA 6.1: RV.1 (9 meses)

Corresponde al desarrollo de la urbanización del Vial C y el interior de las parcela RV.1 de vivienda de Protección Oficial (147 viviendas)

-ETAPA 6.2: RV.2 y RV.3 (9 meses)

Durante esta etapa se desarrollará la urbanización del vial E, de las parcelas de equipamiento sin definir EX.22 y el equipamiento deportivo (ED.23), si bien este equipamiento podrá ejecutarse de forma independiente según el programa municipal de equipamientos deportivos. Asimismo se posibilita la ejecución de las parcelas residenciales "RV.2", "RV.3", ambas de Protección Oficial y con un total de 293 viviendas.

Plazo de Ejecución Etapa 6: 12 meses desde la finalización de la etapa 5

Esta etapa podría adelantarse si fuese necesario poner a disposición más viviendas de protección pública de las ya contempladas en la etapa 1, por lo que podría desarrollarse en ese caso a continuación de esa etapa.

FASES	AÑOS																			
	AÑO 1				AÑO 2				AÑO 3				AÑO 4				AÑO 5			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
FASE 0.1- Donosti 8494,56 m ²	400,544	585,410	955,143	1,140,010																
FASE 0.2- Donosti 3743,33 m ²			226,931	441,254	592,541															
FASE 1.1- ccomercial, RV 18/4 14720,39 y 1505,94					305,022	533,788	762,555	991,321	1,220,088											
FASE 1.2- RV 5/RV 6 4323,90 y 5744,5 m ²									285,635	555,401	745,825									
FASE 1.3- trasera sancheski 4592,97 m ²									186,576	362,788	487,172									
FASE 2- RV 9 2028,74 y 618,08													156,866	403,370						
FASE 3- RV 8 681,11 y 2913 m ²													315,806							
FASE 4- RV7 2589,51 m ²														104,300	268,199					
FASE 5- Anaka 3309 m ²															198,643	510,795				
FASE 6.1- RV 1 4745,09 y 2922,36																	257,110	499,935	671,342	
FASE 6.2- RV 2 6006,4 y 1689,84 m ²																		278,314	541,166	726,709
TOTAL PEC	400,544	585,410	1,182,074	1,581,264	923,928	533,788	762,555	991,321	1,866,657	741,978	1,108,612	682,956	844,719	107,125	466,842	510,795	446,177	1,033,853	1,212,508	726,709
PEC	3,749,292				3,211,592				4,400,203				1,929,481				3,419,246			

En San Sebastian / San Sebastián, febrero de 2020



Juan Beldarrain, arquitecto

estudio
beldarrain

ANEXO I

DOCUMENTO "A. MEMORIA"

1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ORDENACIÓN

CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ORDENACIÓN	P.E.O.U.	P.G.O.U. VIGENTE
SUPERFICIE/CATEGORIZACIÓN		
Actuación integrada	135.489 m ²	
Actuación de dotación	449 m ²	
Actuaciones aisladas (suelo urbano consolidado)	1.776 m ²	
Total Área San Miguel / Anaka	137.714 m²	137.725,80
EDIFICABILIDAD (Física s.r.)		
Actuación integrada	112.505 m ² (t)	
Actuación de dotación	695 m ² (t)	
Actuaciones Aisladas (Suelo Urbano Consolidado)	2.654 m ² (t)	0.84 m ² (t)/m ²
Total Área San Miguel / Anaka	115.854 m²(t)	116.000 m ² (t)
ACTUACIÓN INTEGRADA		
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA (Actuación Integrada)		
Parcelas de Uso Residencial	50.100 m ²	
Parcelas de Uso Terciario	3.174 m ²	
Parcelas de Equipamiento Comunitario	20.104 m ²	
Sistema Local de Espacios Libres	20.902 m ²	
Viarío y otros espacios públicos no determinados	41.208 m ²	
Total U.E. San Miguel / Anaka	135.489 m²	
CONDICIONES GENERALES DE USO		
USO RESIDENCIAL		
Régimen V.P.O.:		
_Edificabilidad	75.344 m²(t)	≥75% aprovech. resid.
_Nº viviendas aproximado	887 viv	
_Tamaño promedio mínimo	85,00 m ² (t)/viv	85 m ² (t)/viv
Régimen Promoción Libre:		
_Edificabilidad	25.115 m²(t)	≤25% aprovech. resid.
_Nº viviendas aproximado	288 viv	
_Tamaño promedio mínimo	87,20 m ² (t)/viv	85 m ² (t)/viv
Totales Actuación integrada.:		
_Edificabilidad	100.459 m²(t)	79,41 viv/Ha
_Nº viviendas aproximado	1.175 viv	1.100 viv
USO TERCARIOS		
Locales comerciales en bajos	7.798 m ² (t)	
Centro comercial		
_Sobre rasante	4.248 m ² (t)	
_Bajo rasante	1.720 m ² (t)	
Total centro comercial	5.968 m ² (t)	
Total	12.046 m²(t)	
USO GARAJE		
Edificabilidad (Capacidad máxima inc. Parcelas equip.)	119.922	
Plazas dotación mínima normativa	2138	
USO EQUIPAMIENTO		
Parcelas de equipamiento	20.104 m ²	

DOCUMENTO "A. MEMORIA"

2. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

CONCEPTO			SUPERFICIE	%AREA
SUELO URBANO CONSOLIDADO			1.776 m²	
ACTUACIONES AISLADAS	RB.12 Residencial Colectiva en Bloque	1.776 m ²	359 m ²	0,3 %
	RB.13 Residencial Colectiva en Bloque		147 m ²	0,1 %
	RB.14 Residencial Colectiva en Bloque		407 m ²	0,3 %
	RB.15 Residencial Colectiva en Bloque		381 m ²	0,3 %
	RB.16 Residencial Colectiva en Bloque		169 m ²	0,1 %
	RB.17 Residencial Colectiva en Bloque		314 m ²	0,2 %
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			135.938 m²	
POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA			449 m²	
ACTUACIÓN DE DOTACIÓN		449 m ²		
	RV.19 Residencial Alineación a Vial		449 m ²	0,3 %
POR INSUFICIENCIA DE LA URBANIZACIÓN			135.489 m²	
ACTUACIÓN INTEGRADA	RV.1 Residencial Alineación a Vial (VPO)	50.100 m ²	8.516 m ²	6,2 %
	RV.2 Residencial Alineación a Vial (VPO)		4.667 m ²	3,4 %
	RV.3 Residencial Alineación a Vial (VPO)		6.469 m ²	4,7 %
	RV.4 Residencial Alineación a Vial		1.166 m ²	0,8 %
	RV.5 Residencial Alineación a Vial (VPO)		8.395 m ²	6,1 %
	RV.6 Residencial Alineación a Vial (VPO)		8.051 m ²	5,8 %
	RV.7 Residencial Alineación a Vial		850 m ²	0,6 %
	RV.8 Residencial Alineación a Vial		8.408 m ²	6,1 %
	RV.9 Residencial Alineación a Vial		2.965 m ²	2,2 %
	RB.18 Residencial Colectiva en bloque		613 m ²	0,4 %
	TC.20 Terciario Comercial	3.174 m ²	3.174 m ²	2,3 %
	EE.21 Equipamiento escolar	20.104 m ²	6.018 m ²	4,4 %
	E.22 Equipamiento por definir *		5.836 m ²	4,2 %
	ED.23 Equipamiento Deportivo		8.250 m ²	6, %
	LJ.24 Espacios Libres (Jardines urbanos)	20.902 m ²	6.128 m ²	4,4 %
	LL.25 Espacios libres (peatonales)		1.140 m ²	0,8 %
	LL.26 Espacios libres (peatonales)		2.869 m ²	2,1 %
	LL.27 Espacios libres (peatonales)		661 m ²	0,5 %
	LL.28 Espacios libres (peatonales)		821 m ²	0,6 %
	LL.29 Espacios libres (peatonales)		376 m ²	0,3 %
	LL.30 Espacios libres (peatonales)		1.723 m ²	1,3 %
	LL.31 Espacios libres (peatonales)		3.546 m ²	2,6 %
	LL.32 Espacios libres (peatonales)		1.296 m ²	0,9 %
LL.33 Espacios libres (peatonales)	2.342 m ²		1,7 %	
ESPACIOS PÚBLICOS NO DELIMITADOS		41.209 m ²	41.209 m²	29,9 %
TOTAL A.I.U. "SAN MIGUEL / ANAKA"			137.714 m²	100, %

DOCUMENTO "A. MEMORIA"

3. CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDADES								PERFIL	
		SOBRE RASANTE				BAJO RASANTE					
		Lucrativa			No luc.	Lucrativa			No lucrativa		
		Vivienda		Terciario	Total	Equip.	Terciario	Aparc./usos aux.			Aparc./usos aux.
nº aproximado	Sup. Techo	Sup. Techo	Sup. Techo	Sup. Techo	Sup. Techo	Sup. Techo	Plazas (mínimo normativa)	Sup. Techo	Plazas (mínimo normativa)		
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO											
ACTUACIÓN INTEGRADA											
PARCELAS RESIDENCIALES											
Vivienda de Protección Pública											
RV.1 (VPO)	8.516 m²	147	12.475 m²(t)	1.562 m²(t)	14.037 m²(t)			10.375 m²(t)	177		IV / I
RV.2 (VPO)	4.667 m²	92	7.780 m²(t)	288 m²(t)	8.068 m²(t)			4.796 m²(t)	110		III / I
RV.3 (VPO)	6.469 m²	201	17.094 m²(t)	1.751 m²(t)	18.845 m²(t)			12.938 m²(t)	241		IV / II
RV.5 (VPO)	8.395 m²	216	18.360 m²(t)	1.353 m²(t)	19.713 m²(t)			21.910 m²(t)	280		V / II
RV.6 (VPO)	8.051 m²	231	19.635 m²(t)	1.259 m²(t)	20.894 m²(t)			17.842 m²(t)	297		V / II
TOTAL V.P.O.	36.098 m²	887	75.344 m²(t)	6.213 m²(t)	81.557 m²(t)			67.861 m²(t)	1105		
Vivienda de Promoción Libre											
RV.4	1.166 m²	25	2.116 m²(t)	825 m²(t)	2.941 m²(t)			2.332 m²(t)	50		IV / II
RV.7	850 m²	28	2.410 m²(t)		2.410 m²(t)			2.550 m²(t)	56		IV / III
RV.8	8.408 m²	171	15.162 m²(t)	760 m²(t)	15.922 m²(t)			18.548 m²(t)	342		IV / II
RV.9	2.965 m²	56	4.707 m²(t)		4.707 m²(t)			5.930 m²(t)	112		III / II
RB.18 (34/35) Agerre Txiki	613 m²	8	720 m²(t)		720 m²(t)			866 m²(t)	16		III/II
TOTAL V.L.	14.002 m²	288	25.115 m²(t)	1.585 m²(t)	26.700 m²(t)			30.226 m²(t)	576		
TOTAL PARCELAS RESIDENCIALES	50.100 m²	1175	100.459 m²(t)	7.798 m²(t)	108.257 m²(t)			98.087 m²(t)	1681		
PARCELAS USO TERCIARIO											
TC.20_Centro comercial	3.174 m²		4.248 m²(t)		4.248 m²(t)		1.720 m²(t)	9.522 m²(t)	179		III / III
TOTAL PARCELAS USO TERCIARIO	3.174 m²		4.248 m²(t)		4.248 m²(t)		1.720 m²(t)	9.522 m²(t)	179		
PARCELAS EQUIPAMIENTO											
EE.21_Escolar Público	6.018 m²					3.828 m²(t)					
E.22_Equipamiento por det.	5.836 m²					4.600 m²(t)			11.664 m²(t)	262	IV / II
ED.23_Equipamiento Deportivo	8.250 m²					400 m²(t)					I
TOTAL EQUIPAMIENTOS	20.104 m²					8.828 m²(t)			11.664 m²(t)	262	
LJ.24 Espacios Libres (Jardines urbanos)	6.128 m²										
LL.25 Espacios libres (peatonales)	1.140 m²										
LL.26 Espacios libres (peatonales)	2.869 m²										
LL.27 Espacios libres (peatonales)	661 m²										
LL.28 Espacios libres (peatonales)	821 m²										
LL.29 Espacios libres (peatonales)	376 m²										
LL.30 Espacios libres (peatonales)	1.723 m²										
LL.31 Espacios libres (peatonales)	3.546 m²										
LL.32 Espacios libres (peatonales)	1.296 m²										
LL.33 Espacios libres (peatonales)	2.342 m²										
TOTAL ESPACIOS LIBRES	20.902 m²										
ESPACIOS PÚBLICOS NO DELIMITADOS	41.209 m²										
TOTAL ACTUACIÓN INTEGRADA	135.489 m²	1175	100.459 m²(t)	12.046 m²(t)	112.505 m²(t)	8.828 m²(t)	1.720 m²(t)	107.609 m²(t)	1860	11.664 m²(t)	262
ACTUACIÓN DE DOTACIÓN (en caso de sustitución)											
PARCELAS RESIDENCIALES											
Vivienda de Régimen											
RV.19_(24) Caserío Guevara	449 m²	8	695 m²(t)		695 m²(t)			571 m²(t)	16		IV / I
TOTAL ACTUACIÓN DE DOTACIÓN	449 m²	8	695 m²(t)		695 m²(t)			571 m²(t)	16		IV / I
SUELO URBANO CONSOLIDADO											
ACTUACIONES AISLADAS											
PARCELAS RESIDENCIALES											
Vivienda de Régimen Libre											
RB.12_(38) Casa Iruena	359 m²	7	458 m²(t)		458 m²(t)						
RB.13_(42) Casa Bernardeta	147 m²	6	440 m²(t)		440 m²(t)						III
RB.14_(33) Casa Berraondo	407 m²	9	636 m²(t)		636 m²(t)						III
RB.15_(36) Casa ArístiBerri	381 m²	8	419 m²(t)		419 m²(t)						IV
RB.16_(58) Villa Loreto	169 m²	6	318 m²(t)		318 m²(t)			78 m²(t)			III
RB.17_(57) Larrea-Enea	314 m²	6	383 m²(t)		383 m²(t)						III
TOTAL URBANO CONSOLIDADO	1.776 m²	42	2.654 m²(t)		2.654 m²(t)			78 m²(t)			
TOTAL ÁREA SAN MIGUEL ANAKA	137.714 m²	1225	103.808 m²	12.046 m²	115.854 m²	8.828 m²	1.720 m²	108.258 m²	1876	11.664 m²	262

FINCAS				USOS EXISTENTES								
	PROPIETARIOS	SUP. APORTADA (m2)	REFERENCIA CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	Vivienda		Terciario/Industrial		Almacén/trastero		Cobertizo	Equipamiento
		U.E			Nº	nº	m² (t)	nº	m² (t)	nº		
Fincas privadas y patrimoniales												
1	Hansa Gestión Inmobiliaria, S.L.	3.159,82	9799370 (parte) 9799229 (parte)	4224								
2	Hansa Gestión Inmobiliaria, S.L.	2.757,78	9799370(parte) 9799229(parte)	4222								
3	Martínez Aramburu, María; Garmendia Martínez Mª José, Mª José Manuela, Juan-Ignacio, Juan José y Francisco-Javier; Iraola Martínez Mª José Mª Rosario; Iraola Garmendia Maddi; Iraola Fernandez de Casadevante, Irene, María	2.320,94	9799370 (parte) 9799229 (parte)	4220								
4	Echeveste Espina, José Mª y Echeveste Espina Elixabete	2.298,61	9799369 (parte)	7965								
5	Administración de la C.A.P.V.	469,84	9700187 (parte)	81								
6	Emery Zabaleta, Margarita, Mª Luz, Juan Pedro, Margarita y Luis	275,52	9799027 (parte)	6623								
7	Emery Echeverría, Melchor, María y Mª Josefa	291,75	9799028	6622								
8	Emery Alza, Román, Emery Echegoyen, Andoni, Igor, Unai y Koldovika	236,69	9799029	6621								
9	Goicoechea Sarasola, José Manuel; Sarasola Emery, Antonio y Francisca; Sarasola Harreguy, Mª Belén y Mª Begoña	223,20	9799030	6620								
10	Ugarte Sagarzazu, Félix-Garmendia Arteaga, Pedro y Garmendia Marticorena, Magdalena Fernández Santalla, Fernando Fernandez Mendez, Nadine	77,00	(Terreno libre circunda Casería Sta Barbara es privativo de un solo comunero)	2256	3	230,00 (11)						
	Ugarte Sagarzazu, Félix-(1,35 % NP) Garmendia Arteaga, Pedro y Garmendia Marticorena, Magdalena	193,88										
11	Echepare Diaz, José-Luis y Chapartegui Larrañaga, Mª Carmen; Echepare Díaz, Juan-Jesús y Robles Chapartegui, Mª Jesús; Diaz Sacristán, Mª Luisa	91,18	9799026	14178								
12	Zapirain Lazarguren, Ramón, Eugenio y Francisco; Zapirain Sánchez, Mª Isabel y Eugenio	251,93	9799044 9799572(parte)	3710								
13	Administración de la C.A.P.V.	174,78	9799067	45089								
14	Administración de la C.A.P.V.	1.189,83	9799534	45562								
15	Administración de la C.A.P.V.	7.103,21	9799065	19.408/3								
16	Colina Robledo, Gloria, Tarsicio-Feliciano; Carreras Gonzalez, Juan Luis; Carreras Gonzalez, María	225,25	9799270	4038								
17	Goya Arancegui, Josefa	2.119,92	9799231	12321								
18	Zapirain Lazarguren, Ramón, Eugenio y Francisco; Zapirain Sánchez, Mª Isabel y Eugenio	1.526,50	9799364	6343								
19	Goya Arancegui, Josefa	5.325,68	9799368	12323								
20	Colina Robledo, Gloria y Tarsicio-Feliciano; Carreras Gonzalez, Juan Luis.	1.311,87	9799367	4037								

DOCUMENTO "A. MEMORIA"

21	Amantegui Arruabarrena, Julián	1.312,99	9799366	No consta								
22	Aranburu Berridi, M ^a Jesús; Aramburu Andrés, Ramón; Aramburu Andrés, M ^a José.	3.816,04	9799365	No consta								
23	Administración de la C.A.P.V.	2.017,65	9799230	4306								
24	Guevara Urquiola, Idelfonso M ^a , Jose Ramón, M ^a Belén, M ^a Soledad y Carlos María; Guevara Aguirresarobe, Patxi;	1.590,97	9799025	4307 (45.684/56.635)	3	260,00			6	100,50		
	Guevara Aguirresarobe, Patxi											
	Guevara de Juan, M ^a Aranzazu, M ^a Isabel y M ^a Begoña;											
25	Administración de la C.A.P.V.	4.452,64	9799091	4.225 (44.073/44.074)								
26	Administración de la C.A.P.V.	2.122,61	9799076	4223								
27	Administración de la C.A.P.V. (Edificio "Conatec")	2.472,44	9799022	15.004 (41.476/41.477/ 41.478)			2,00	1.594,00				
28	Administración de la C.A.P.V.	52,70	9799502	11821								
29	Administración de la C.A.P.V.	381,97	9799089	11819								
30	Administración de la C.A.P.V.	575,38	9799228	11754								
31	Ayuntamiento de Irun (23,55 %): Administración de la C.A.P.V. (76,45 %)	2.676,53	9699084	15.369 (23.019/23.021/ 15.371/15.373)			4,00	3.016,00				
32	Administración de la C.A.P.V.	3.217,48	9699088	4241								
33	Ayuntamiento de Irun	244,45	9699433	5027	2	103,20			1	51,40		
34	Ayuntamiento de Irun	417,64	9699424	5028								
35	Ayuntamiento de Irun	274,67	9699093	34.725 (34.726)	6	292,20			1	12,00		
				34727								
				34728								
				34729								
				34730								
34731												
36	Llorente Muñoz, Jesús y José M ^a	63,40	9699086	5249					1	16,70		
37	Echeverría Arruabarrena Julia	31,70	9699420	5251								
38	Arruabarrena Echeverría, Andrés y Dorronsoro Urdangarín, Eustaquia	31,70	9699412	5250								
39	Benito Castor, Ernesto, Eustaquio; Benito Castro, David, Estibaliz, Hernan, Agustin;	257,61	9799571	25206								
40	Nuño Peñalver, Ignacio	1.024,98	9699083 (parte)	11455								
41	Nuño Peñalver, Ignacio	1.441,66	9699083 (parte)	9969								
42	Nuño Peñalver, Ignacio	495,20	9699083(parte)	9967								
43	Sánchez Goyenechea Jose M ^a ; Fco. Javier; María Jesús	127,24	9799279 (parte)	8479								
44	Ayuntamiento de Irun	665,16	9799279	pendiente inscribir								
45	Sánchez Goyenechea Jose M ^a ; Fco. Javier; María Jesús	28.591,71	9799279 (parte) 9699201 (parte)	1697								
46	Sánchez Goyenechea Jose M ^a ; Fco. Javier; María Jesús	1.077,32	9699202 (parte) 9699201 (parte)	4301	3	146,00	1,00	146,00				

DOCUMENTO "A. MEMORIA"

47	Sánchez Goyenechea Jose M ^a ; Fco. Javier; María Jesús	4.420,39	9699201 (parte)	4979	2	318,00	2,00	2.749,00	3	962,00	659,00	
48	Sánchez Goyenechea Jose M ^a ; Fco. Javier; María Jesús	1.239,31	9699201 (parte)	4254								
49	Sánchez Goyenechea Jose M ^a ; Fco. Javier; María Jesús	1.774,53	9699201 (parte)	4231							2.800,00	
50	Sánchez Goyenechea Jose M ^a ; Fco. Javier; María Jesús	1.665,68	9699201 (parte)	4196								
51	IRUNVI	4.529,30	9799361	4206	2	148,00			1	74,00		
52	Ayuntamiento de Irun	1.278,03	9799233	6727								
53	IRUNVI	1.244,72	9799380	4381								
54	Inmobiliara San Miguel S.A.	168,47		19164								
55	IRUNVI	135,44	9799380(parte) 9799386(parte)	6364								
56	Ugarte Egorleta, José-Antonio y Echepare Díaz, M ^a del Juncal	2.679,29	9799533	19883								
Total Fincas privadas y patrimoniales		110.194,18										
57.1	Ayuntamiento de Irun	165,44	dominio público	A inmatricular (perdida en 5.027)	1,00	82,80			1	119,00		
57.2	Ayuntamiento de Irun	767,46	dominio público	No consta								
57.3	Ayuntamiento de Irun	73,19	dominio público	No consta								
57.4	Ayuntamiento de Irun	73,40	dominio público	No consta								
57.5	Ayuntamiento de Irun	66,21	dominio público	No consta								
57.6	Ayuntamiento de Irun	68,83	dominio público	No consta								
57.7	Ayuntamiento de Irun	131,89	dominio público	No consta								
57.8	Ayuntamiento de Irun	348,74	dominio público	No consta								
57.9	Ayuntamiento de Irun	84,18	dominio público	No consta								
57.10	Ayuntamiento de Irun	246,25	dominio público	No consta								
57.11	Ayuntamiento de Irun	239,29	dominio público	dominio público								
57.12	Ayuntamiento de Irun	523,97	dominio público	dominio público								
57.13	Ayuntamiento de Irun	4.356,32	dominio público	dominio público								2.717,00
57.14	Ayuntamiento de Irun	2.662,95	dominio público	dominio público								
57.15	Ayuntamiento de Irun	1.634,44	dominio público	dominio público								
57.16	Ayuntamiento de Irun	2.319,32	9799532	45561								
57.17	Ayuntamiento de Irun	1.709,71	9799271	45157								
57.18	Ayuntamiento de Irun	527,58	dominio público	A inmatricular								
57.19	Ayuntamiento de Irun	589,01	9799570	36919								
57.20	Ayuntamiento de Irun	426,87	dominio público	Segregar 45.156								
57.21	Ayuntamiento de Irun	954,65	9799572	A inmatricular								
57.22	Ayuntamiento de Irun	661,52	dominio público	A inmatricular								
57.23	Ayuntamiento de Irun	370,06	dominio público	A inmatricular								
58	Ayuntamiento de Irun (Colegio Lekaenea)	4.569,47	9799024	25320								
59	Dominio Público	1.724,14	dominio público	dominio público								
Total Dominio público		25.294,89										
TOTAL ACTUACIÓN INTEGRADA		135.489,07										

5. RELACIÓN DE TITULARES DE BIENES Y DERECHOS OBJETO DE LA ACTUACIÓN

FINCAS				
	PROPIETARIOS	SUP. APORTADA (m2)	REFERENCIA CATASTRAL	FINCA REGISTRAL
		U.E		Nº
Fincas privadas y patrimoniales				
1	Hansa Gestión Inmobiliaria, S.L.	3.159,82	9799370 (parte) 9799229 (parte)	4224
2	Hansa Gestión Inmobiliaria, S.L.	2.757,78	9799370(parte) 9799229(parte)	4222
3	Martínez Aramburu, María; Garmendia Martínez, M ^a José, M ^a José Manuela, Juan-Ignacio, Juan-José y Francisco-Javier; Iraola Martínez M ^a José, M ^a Rosario; Iraola Garmendia Maddi; Iraola Fernandez de Casadevante, Irene, Maria.	2.320,94	9799370 (parte) 9799229 (parte)	4220
4	Echeveste Espina, José M ^a y Echeveste Espina Elixabete	2.298,61	9799369 (parte)	7965
5	Administración de la C.A.P.V.	469,84	9700187 (parte)	81
6	Emery Zabaleta, Margarita, M ^a Luz, Juan Pedro, Margarita y Luis	275,52	9799027 (parte)	6623
7	Emery Echeverría, Melchor, María y M ^a Josefa	291,75	9799028	6622
8	Emery Alza, Román, Emery Echegoyen Andoni, Igor, Unai y Koldovika	236,69	9799029	6621
9	Goicoechea Sarasola, José Manuel; Sarasola Emery, Antonio y Francisca; Sarasola Harreguy, M ^a Belén y M ^a Begoña	223,20	9799030	6620
10	Ugarte Sagarzazu, Félix-Ignacio-Mateo;Garmendia Arteaga, Pedro y Garmendia Marticorena, Magdalena; Fernández Santalla, Fernando Fernandez Mendez, Nadine	270,88	9799031	2256
11	Echepare Díaz, José-Luís y Chapartegui Larrañaga, M ^a Carmen; Echepare Díaz, Juan-Jesús y Robles Chapartegui, M ^a Jesús; Díaz Sacristán, M ^a Luisa	91,18	9799026	14178
12	Zapirain Lazarguren, Ramón, Eugenio y Francisco; Zapirain Sánchez, M ^a Isabel y Eugenio	251,93	9799044 9799572(parte)	3710
13	Administración de la C.A.P.V.	174,78	9799067	45089
14	Administración de la C.A.P.V.	1.189,83	9799534	45562
15	Administración de la C.A.P.V.	7.103,21	9799065	19.408/3
16	Colina Robledo, Gloria, Tarsicio-Feliciano; Carreras Gonzalez, Juan Luis; Carreras Gonzalez, María	225,25	9799270	4038

17	Goya Arancegui, Josefa	2.119,92	9799231	12321
18	Zapirain Lazarguren, Ramón, Eugenio y Francisco; Zapirain Sánchez, M ^a Isabel y Eugenio	1.526,50	9799364	6343
19	Goya Arancegui, Josefa	5.325,68	9799368	12323
20	Colina Robledo, Gloria; Colina Robledo Tarsicio-Feliciano; Carreras Gonzalez, Juan Luis.	1.311,87	9799367	4037
21	Amantegui Arruabarrena, Julián	1.312,99	9799366	No consta
22	Aranburu Berridi, M ^a Jesús; Aramburu Andrés, Ramón y M ^a José.	3.816,04	9799365	No consta
23	Administración de la C.A.P.V.	2.017,65	9799230	4306
24	Guevara Urquiola ,Idelfonso M ^a , José Ramón, M ^a Belén, M ^a Soledad y Carlos M ^a Guevara Aguirresarobe, Patxi;	1.590,97	9799025	4307 (45.684/56.635)
	Guevara Aguirresarobe, Patxi			
	Guevara de Juan, M ^a Aranzazu, M ^a Isabel y M ^a Begoña;			
25	Administración de la C.A.P.V.	4.452,64	9799091	4.225 (44.073/44.074)
26	Administración de la C.A.P.V.	2.122,61	9799076	4223
27	Administración de la C.A.P.V. (Edificio "Conatec")	2.472,44	9799022	15.004 (41.476/41.477/ 41.478)
28	Administración de la C.A.P.V.	52,70	9799502	11821
29	Administración de la C.A.P.V.	381,97	9799089	11819
30	Administración de la C.A.P.V.	575,38	9799228	11754
31	Ayuntamiento de Irun (23,55 %); Administración de la C.A.P.V. (76,45 %)	2.676,53	9699084	15.369 (23.019/23.021/ 15.371/15.373)
32	Administración de la C.A.P.V.	3.217,48	9699088	4241
33	Ayuntamiento de Irun	244,45	9699433	5027
34	Ayuntamiento de Irun	417,64	9699424	5028
35	Ayuntamiento de Irun	274,67	9699093	34.725 (34.726)
				34727
				34728
				34729
				34730
36	Llorente Muñoz, Jesús y José M ^a	63,40	9699086	5249
37	Echeverría Arruabarrena Julia	31,70	9699420	5251
38	Arruabarrena Echeverría, Andrés y Dorronsoro Urdangarín, Eustaquia	31,70	9699412	5250
39	Benito Castor, Ernesto, Eustaquio; Benito Castro, David, Estibaliz, Hernan, Agustin;	257,61	9799571	25206
40	Nuño Peñalver, Ignacio	1.024,98	9699083 (parte)	11455
41	Nuño Peñalver, Ignacio	1.441,66	9699083 (parte)	9969

42	Nuño Peñalver, Ignacio	495,20	9699083(parte)	9967
43	Sánchez Goyenechea Jose M ^a ; Fco. Javier; María Jesús	127,24	9799279 (parte)	8479
44	Ayuntamiento de Irun	665,16	9799279	pendiente inscribir
45	Sánchez Goyenechea Jose M ^a ; Fco. Javier; María Jesús	28.591,71	9799279 (parte) 9699201 (parte)	1697
46	Sánchez Goyenechea Jose M ^a ; Fco. Javier; María Jesús	1.077,32	9699202 (parte) 9699201 (parte)	4301
47	Sánchez Goyenechea Jose M ^a ; Fco. Javier; María Jesús	4.420,39	9699201 (parte)	4979
48	Sánchez Goyenechea Jose M ^a ; Fco. Javier; María Jesús	1.239,31	9699201 (parte)	4254
49	Sánchez Goyenechea Jose M ^a ; Fco. Javier; María Jesús	1.774,53	9699201 (parte)	4231
50	Sánchez Goyenechea Jose M ^a ; Fco. Javier; María Jesús	1.665,68	9699201 (parte)	4196
51	IRUNVI	4.529,30	9799361	4206
52	Ayuntamiento de Irun	1.278,03	9799233	6727
53	IRUNVI	1.244,72	9799380	4381
54	Inmobiliara San Miguel S.A.	168,47		19164
55	IRUNVI	135,44	9799380(parte) 9799386(parte)	6364
56	Ugarte Egorleta, José-Antonio y Echepare Díaz, M ^a del Juncal	2.679,29	9799533	19883
	Total Fincas privadas y patrimoniales	110.194,18		
57.1	Ayuntamiento de Irun	165,44	dominio público	A inmatricular (perdida en 5.027)
57.2	Ayuntamiento de Irun	767,46	dominio público	No consta
57.3	Ayuntamiento de Irun	73,19	dominio público	No consta
57.4	Ayuntamiento de Irun	73,40	dominio público	No consta
57.5	Ayuntamiento de Irun	66,21	dominio público	No consta
57.6	Ayuntamiento de Irun	68,83	dominio público	No consta
57.7	Ayuntamiento de Irun	131,89	dominio público	No consta
57.8	Ayuntamiento de Irun	348,74	dominio público	No consta
57.9	Ayuntamiento de Irun	84,18	dominio público	No consta
57.10	Ayuntamiento de Irun	246,25	dominio público	No consta
57.11	Ayuntamiento de Irun	239,29	dominio público	dominio público
57.12	Ayuntamiento de Irun	523,97	dominio público	dominio público
57.13	Ayuntamiento de Irun	4.356,32	dominio público	dominio público

57.14	Ayuntamiento de Irun	2.662,95	dominio público	dominio público
57.15	Ayuntamiento de Irun	1.634,44	dominio público	dominio público
57.16	Ayuntamiento de Irun	2.319,32	9799532	45561
57.17	Ayuntamiento de Irun	1.709,71	9799271	45157
57.18	Ayuntamiento de Irun	527,58	dominio público	A inmatricular
57.19	Ayuntamiento de Irun	589,01	9799570	36919
57.20	Ayuntamiento de Irun	426,87	dominio público	Segregar 45.156
57.21	Ayuntamiento de Irun	954,65	9799572	A inmatricular
57.22	Ayuntamiento de Irun	661,52	dominio público	A inmatricular
57.23	Ayuntamiento de Irun	370,06	dominio público	A inmatricular
58	Ayuntamiento de Irun (Colegio Lekaenea)	4.569,47	9799024	25320
59	Dominio Público Hidráulico	1.724,14	dominio público	dominio público
	Total Dominio público	25.294,89		
TOTAL ACTUACIÓN INTEGRADA		135.489,07		