

**ANEXO 1**

**Informe sobre las compensaciones económicas  
por el 15% del aprovechamiento urbanístico  
y por los estándares urbanísticos no satisfechos  
en el ámbito del Plan Especial de las parcelas 903 y 12  
del Barrio de Ventas de Irún**

# **Informe sobre las compensaciones económicas por el 15% del aprovechamiento urbanístico y por los estándares urbanísticos no satisfechos en el ámbito del Plan Especial de las parcelas 903 y 12 del Barrio de Ventas de Irún**

## **Antecedentes**

En mayo de 2017 se presentó el Plan Especial de Ordenación Urbana para las Parcelas nº 903 y nº 12 de Irún, y el 19 de junio se publicó en el boletín oficial de Gipuzkoa su aprobación definitiva.

En dicho Plan se prevé la sustitución de la cesión del 15 % del aprovechamiento urbanístico requerida en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, y la compensación económica por los conceptos no satisfechos respecto a carga dotacional requerida en el Decreto 123/2012 de 3 de julio de estándares urbanísticos. En este caso, los estándares urbanísticos que no se pueden satisfacer en el ámbito corresponden al 15 % de la superficie del ámbito, con destino a zonas libres y espacios verdes, y 5 m<sup>2</sup> de suelo por cada 25 m<sup>2</sup> de techo, con destino a otras dotaciones públicas.

Las cuantías resultantes dependen del valor del suelo, de modo que el paso previo para la determinación de aquellas es hallar el valor de repercusión del suelo.

## **Datos iniciales**

El ámbito lo forman las parcelas nº 903 y nº 12 del Barrio de ventas de Irún.

La parcela nº 903 tiene una superficie de 4.012 m<sup>2</sup> y no tiene edificación alguna.

La parcela nº 12 tiene una superficie de 109,61 m<sup>2</sup> y alberga una edificación destinada a vivienda con una ocupación de 68 m<sup>2</sup>.

En el PEOU, el ámbito resultante tiene una superficie de 4.121,61 m<sup>2</sup> con una edificabilidad total de 1.000 m<sup>2</sup>, y se contempla la cesión de una porción de terreno de 41,08 m<sup>2</sup>.

Se considera una coste unitario de construcción Vc de 1.300 €/m<sup>2</sup> y un precio de venta Vv de 2.300 m<sup>2</sup>, ambos valores referidos al metro cuadrado construido.

## **Valor de repercusión del suelo**

Según el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, el valor de repercusión del suelo es el resultante de la expresión  $VRS = Vv / 1,4 - Vc$ , que en este caso concreto nos da un valor de  $VRS = 2.300 / 1,4 - 1.300 = 342,86 \text{ €/m}^2$ .

## **Valoración de la compensación del 15 % del aprovechamiento urbanístico**

La edificabilidad total prevista en el ámbito es de 1.000 m<sup>2</sup>, de los que 68 m<sup>2</sup> se encontraban consolidados antes del PEOU, lo que supone un incremento de la edificabilidad de 932 m<sup>2</sup>.

Multiplicando el valor de repercusión por el incremento de la edificabilidad se obtiene que el valor del suelo es  $VS = 342,86 \times 932 = 319.545,52 \text{ €}$ .

La cantidad que resulta del 15 % del valor del suelo es  $C1 = 0,15 \times 319.545,52 = 47.931,82 \text{ €}$ , que es la primera de las cantidades a compensar.

### **Valoración de la compensación por los estándares urbanísticos insatisfechos con destino a zonas libres y espacios verdes.**

La superficie de suelo es de  $4.121,61 \text{ m}^2$  y su valor es de  $319.545,52 \text{ €}$ , lo que arroja un valor unitario del suelo de  $Vs = 319.545,52 / 4.121,61 = 77,53 \text{ €/m}^2$ .

La edificabilidad urbanística total del ámbito es de  $1.000 \text{ m}^2$ , y el incremento de la edificabilidad urbanística es de  $932 \text{ m}^2$ , lo que supone el 93,2 % de la total.

El 93,2 % de los  $4.121,61 \text{ m}^2$  del ámbito son  $4.121,61 \times 0,932 = 3.841,34 \text{ m}^2$  a los que les corresponde el incremento de la edificabilidad.

El 15 % de dicha superficie es  $S1 = 0,15 \times 3.841,34 = 576,20 \text{ m}^2$ .

Descontando los  $41,08 \text{ m}^2$  de cesión del PEOU, queda una superficie  $S2 = 576,20 - 41,08 = 535,12 \text{ m}^2$  pendiente de compensar.

Multiplicando la superficie pendiente de compensar por el valor unitario del suelo se obtiene  $C2 = 535,12 \times 77,53 = 41.487,85 \text{ €}$ , que es la segunda de las cantidades a compensar.

### **Valoración de la compensación por los estándares urbanísticos insatisfechos con destino a otras dotaciones públicas.**

Se requieren  $5 \text{ m}^2$  de suelo por cada  $25 \text{ m}^2$  de nuevo techo, lo que supone el 20 % del incremento de la edificabilidad, que es de  $932 \text{ m}^2$ , con lo que la superficie a compensar es  $S3 = 0,2 \times 932 = 186,40 \text{ m}^2$ .

Multiplicando la superficie pendiente de compensar por el valor unitario del suelo se obtiene  $C3 = 186,40 \times 77,53 = 14.451,59 \text{ €}$ , que es la tercera de las cantidades a compensar.

### **Valoración de las compensaciones en su conjunto.**

El valor de la compensación por el 15 % del aprovechamiento urbanístico es de  $47.931,82 \text{ €}$  y el correspondiente a los estándares urbanísticos insatisfechos es de  $41.487,85 + 14.451,59 \text{ €} = 55.939,44 \text{ €}$ .

Sumando los importes anteriores se obtiene  $47.931,82 + 55.939,44 = 103.871,26 \text{ €}$ , que es el valor de las compensaciones en su conjunto.

En Hondarribia, 31 de julio de 2017, Borja Espinosa Faci, Arquitecto.



**ANEXO 2****Información del Registro de la Propiedad**

## REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE IRÚN

*Irún*

---

Este escrito carece de signos de autenticidad que demuestren su origen y aseguren su integridad, por lo que sólo es válido para informar al solicitante (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria) y no para que éste acredite su contenido o traslade dicho contenido a terceras personas (artículo 225 de la Ley Hipotecaria)

### DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE IRÚN N°: 6032 CRU 20013000078355

RUSTICA.-Trozo de terreno en el Barrio de Ventas de Irún. Ocupa CUATRO MIL DOCE METROS CUADRADOS. Linda: Norte, trozos adjudicados a Don Manuel y Don José Manuel Susperregui, respectivamente; Este, camino carretil público; Oeste, pertenecidos de Errotazar y Sur, trozo adjudicado a Don Antonio Susperregui.

### TITULARIDADES

**GARAYAR BERRI S.L.**, con C.I.F. B20470449, es titular del dominio de esta finca por título de Compra, según la Inscripción 5ª, al tomo 1.238, libro 937, folio 6.

### CARGAS POR PROCEDENCIA

**SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO** objeto de la inscripción 6ª, al folio 62 del tomo 54 del Archivo, Libro 34 de Irún, en virtud de escritura autorizada en Irún el cuatro de Agosto de mil novecientos treinta y dos, ante su Notario Don Juan Leoncio Iturralde, y que literalmente transcribo: "Servidumbre de acueducto a favor de la finca 3957 de Irún, que adquiere Don Manuel Martínez Sarabia y que será predio dominante sobre el resto del pertenecido de esta finca 1659 de Irún, que se reserva Don José Antonio Susperregui, que será predio sirviente. En su consecuencia podrá Don Manuel Martínez atravesar el terreno que se reserva el señor Susperregui y singularmente la parte destinada a camino particular con una alcantarilla que desde su terreno conduzca las aguas sucias o residuales hasta el colector de la carretera general donde empalmará la alcantarilla. También podrá el señor Martínez atravesar desde su terreno el de Don José Antonio Susperregui, con la tubería que coloque para dotar a los edificios que construya de agua potable y acometer aquellos en la que dota de éste liquido al Caserío Alzolarán".

### CARGAS PROPIAS

Esta finca queda afecta durante DOS AÑOS, al pago del Impuesto que en su caso proceda y liberada de tal afección por la cantidad de CINCO MIL CUATROCIENTOS NUEVE EUROS CON ONCE CENTIMOS, por lo que resulta de la nota de autoliquidación puesta con fecha ocho de marzo de dos mil, al margen de la inscripción 5ª.

Documentos pendientes:

NO hay documentos pendientes de despacho

**AVISO** la información consignada en esta nota simple se refiere al día anterior al de su entrega al solicitante, una vez cerrado el libro Diario.

**MUY IMPORTANTE**, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE IRÚN**  
*Irún*

---

Este escrito carece de signos de autenticidad que demuestren su origen y aseguren su integridad, por lo que sólo es válido para informar al solicitante (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria) y no para que éste acredite su contenido o traslade dicho contenido a terceras personas (artículo 225 de la Ley Hipotecaria)

---

**DESCRIPCION DE LA FINCA**

FINCA DE IRÚN Nº: 3395 CRU 20013000483210

URBANA.- Casa con terreno adyacente, por sus lados laterales y por el frente, sin número, sita en las inmediaciones de la casería ALZOLARAN, barrio de Ventas, en la actualidad número DOCE, de Irún; consta de planta baja y desván, mide un solar de CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS y el terreno adyacente, CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS, que en junto hacen CIEN METROS CUADRADOS y linda la casa, por el Norte o frente, Este o izquierda entrando y Oeste o derecha, con su terreno y por el Sur o espalda, con pertenecidos de Alzolarán, de Don José Antonio Susperregui y toda la finca por Norte, con camino carretil público y por el Sur, Este y Oeste, con pertenecidos del Alzolarán. Referencia Catastral: 9697032 y Número Fijo: 3016214T.

Según la segunda nota puesta al margen de la inscripción 10ª resulta que: "De conformidad con el Decreto 226/2014, de 9 de diciembre, se hace constar que en el documento que motiva la adjunta inscripción, **NO** se une CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGETICA INSCRITO de esta finca".

---

**TITULARIDADES**

**GARAYAR BERRI S.L.**, con C.I.F. B20470449, es titular del dominio de esta finca por título de Compra, según la Inscripción 10ª, al tomo 1.395, libro 1.060, folio 78.

---

**CARGAS POR PROCEDENCIA**

NO hay cargas registradas

---

**CARGAS PROPIAS**

El derecho objeto del asiento adjunto queda afecto por 4 años al pago del impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y liberado por 2.000 euros, pagados en autoliquidación. Según nota puesta al margen de la inscripción 10ª.

---

Documentos pendientes:

NO hay documentos pendientes de despacho

---

**AVISO** la información consignada en esta nota simple se refiere al día anterior al de su entrega al solicitante, una vez cerrado el libro Diario.

**MUY IMPORTANTE**, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).