

**1ª MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE
REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE
EJECUCIÓN DEL ÁMBITO
6.3.01 “ALARDE”
DE IRUN**

PROMOTOR: JUNTA DE CONCERTACIÓN

DICIEMBRE, 2018

TEXTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

1ª MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL ÁMBITO 6.3.01 “ALARDE” DE IRUN

MEMORIA

0.- PREVIO

La Asamblea de la Junta de Concertación del ámbito 6.3.01 Alarde de 21 de junio de 2018, aprobó con carácter inicial la 1ª Modificación del Proyecto de Reparcelación de dicho ámbito.

El Ayuntamiento en dicha Asamblea planteó la necesidad de presentar un texto corregido para la aprobación definitiva en el que se recogiera los gastos realmente abonados hasta la fecha, así como haciendo efectiva la compra de los terrenos de Harmugarrieta, destinados a ser cedidos como “otras dotaciones locales”.

Por otra parte, con fecha 16 de julio de 2018, el Ayuntamiento de Irún aprobó con carácter inicial la modificación de los Convenios de realojo, indicando que los convenios deberán reflejarse sin contradicciones numéricas y deberá tenerse en cuenta la modificación de la distribución de las viviendas según el anteproyecto de edificación aprobado por el Ayuntamiento.

El presente documento con los convenios de realojo que se acompañan pretende dar cumplimiento a las cuestiones referidas, reflejando de forma actualizada el importe pendiente de las cargas urbanísticas y el saldo acreedor que ostenta el Ayuntamiento contra Olaketa Alarde S.L.

1.- SITUACIÓN URBANÍSTICA

1.1.- Situación actual en Desarrollo del PERI de 2008

Con fecha 5-7-2010 el Ayuntamiento de Irun procedió a otorgar la aprobación definitiva al Proyecto de Reparcelación de la UE del Ámbito 6.3.01 "ALARDE" del PGOU de Irún, formulado por la Junta de Concertación, publicándose dicho acuerdo en el BOG con fecha 6-9-2010. Este Proyecto desarrolla las previsiones de la 2ª Modificación del PERI aprobado el 24-7-2008 (BOG 25-8-2008).

Dicho Proyecto de Reparcelación fue inscrito en el Registro de la Propiedad, dando lugar al nacimiento de 4 parcelas resultantes "A", "B", "C" y "D".

Las parcelas "A" y "B" se corresponden con las parcelas destinadas a usos lucrativos, edificables bajo y sobre rasante y las parcelas "C" y "D" con las parcelas destinadas a dominio y uso público, espacios libres y viario urbano local, respectivamente.

Las citadas parcelas "A", "B", "C" y "D" totalizan la Unidad de Ejecución con 8.086,60 m².

Las citadas parcelas resultantes vienen a ser las parcelas aportadas en la presente 1ª Modificación del Proyecto de Reparcelación, que se describen en el Anexo 1.

La parcela "A" está constituida en Complejo Inmobiliario comprensivo de 8 fincas privativas de atribución especial. El bajo rasante es el "Derecho de Subedificación" adjudicado en cuanto al 50,82% a OLAKETA ALARDE S.L. y el 49,18% al AYUNTAMIENTO DE IRUN. Sobre rasante hay 7 fincas privativas de atribución especial que se corresponden con los Derechos Edificatorios 1, 2 y 3 adjudicados a OLAKETA ALARDE S.L., el Derecho Edificatorio 4 adjudicado en proindiviso al

TEXTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

AYUNTAMIENTO (21,11%) y OLAKETA ALARDE S.L. (78,89%), y los Derechos Edificatorios 5, 6 y 7, adjudicados al AYUNTAMIENTO al 100%.

El total de viviendas de la parcela “A” actualmente inscrita representa 99 viviendas (74 viviendas Libres, 20 viviendas Tasadas, 2 viviendas VPO y 3 realojos que computan como VPO) con 8.616 m²/t y 1.284 m²/t destinados a uso comercial y terciario. Además se prevén 609 m²/t a equipamiento social.

Bajo rasante se prevén 4.600 m²/t destinados a garajes.

En cuanto a la parcela “B”, tiene asignada una edificabilidad de 850 m²/t sobre rasante, con 9 viviendas Libres. No tiene edificabilidad bajo rasante.

Junto con el Proyecto de Reparcelación se formularon 3 Convenios de Realajo con los ocupantes legales que a continuación se reseñan, propietarios de inmuebles en “Villa Arana”. Las demás situaciones (arrendamientos) figuran extinguidas e indemnizadas.

Los realojos convenidos son los siguientes:

- Vivienda bajo derecha: D. Miguel Santos Juanes Arocena y su esposa D^a M^a Paz Zubiri Eguillegor.
- Vivienda primero derecha: D. Miguel Bueso Rebolledo y su esposa D^a M^a Jesús Manzanas Artigas.
- Vivienda segundo derecha: D. Juan Carlos Carrey Petisco y D^a Patricia Navas Varga.

El Convenio de Realajo de los esposos Carrey-Navas se modificó de mutuo acuerdo por la entrega de una compensación económica de 200.000 € que ya ha sido satisfecha

otorgándose carta de pago en escritura autorizada por el Notario D. Diego M^a Granados el 9-11-2015, con renuncia al realojo.

Los Convenios de Realojo vigentes, prevén la entrega de 2 viviendas de promoción Libre (que computan como VPO) en el “Derecho Edificatorio 6” de la parcela “A” con el siguiente detalle:

- A los esposos Santos-Juanes/Zubiri la vivienda de planta baja con 59,64 m²/habitabile y 19,84 m² de terraza.
- A los esposos Bueso/Manzanas la vivienda de planta 2º C con 57,06 m²/habitables y 4,30 m² de terraza.

Consta la afección de este Derecho Edificatorio 6 al cumplimiento de la obligación de realojo. La afección a estos dos realojos se arrastra al presente documento, así como se plasma en la Modificación de los Convenios respectivos.

Por último existe la obligación de construir el equipamiento social de 609 m² en el Derecho Edificatorio 1.

El Proyecto de Reparcelación inscrito que se ha detallado y que desarrolla las previsiones de la Segunda Modificación del PERI del Ámbito “OLAKETA ALARDE” aprobado definitivamente por acuerdo de 24-7-2008 (BOG 25-8-2008) ha quedado desfasado desde el punto de vista urbanístico con la Revisión del Plan General de IRUN aprobado definitivamente en fecha 28-1-2015 (BOG 3-4-2015).

1.2.- Las nuevas Determinaciones del PGOU de 2015 y su Planeamiento de Desarrollo

El nuevo PGOU que denomina al Ámbito “6.3.01 ALARDE” incrementa la edificabilidad, que pasa a ser de 17.080 m²/t sobre rasante, respecto a la recogida en la 2ª Modificación del PERI (9.466 m²/t) de 2008.

Se prevé un uso terciario de 2.250 m²/t, disponiendo además que el 40% del estándar de vivienda protegida sobre el incremento de edificabilidad residencial se destine en su totalidad a VPO (desapareciendo las viviendas Tasadas).

En resumen se pasa de 108 viviendas a 150 viviendas (42 VPO y 108 VL).

En desarrollo de la nueva ficha del PGOU de 2015 se formuló y aprobó definitivamente el 31-5-2017 la 3ª Modificación del PERI del ámbito “ALARDE”, recogiendo las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada, disponiendo la nueva edificabilidad sobre y bajo rasante, fijando nuevas alineaciones, etc....

De otro lado la parcela “A” se divide en 2.

La nueva parcela “A”, que comprende los nuevos Derechos Edificatorios 1, 2 y 3 de uso residencial sobre la planta baja, y el correspondiente aprovechamiento bajo rasante para aparcamiento que incluye además la planta baja comercial de 2.000 m²/t como Derecho de Subedificación. Tiene una superficie de 2.099,42 m².

La nueva parcela “B”, que comprende los nuevos Derechos Edificatorios 4, 5 y 6 de uso residencial, sobre la planta de semisótano/planta baja que alberga semisótano/planta baja de 250 m² de techo comercial y el equipamiento social de 609 m² y otros usos auxiliares, más el correspondiente aprovechamiento bajo rasante para aparcamiento. Los 250 m² de terciario y los 609 m² de equipamiento social forman parte del Derecho de Subedificación junto con las plantas destinadas a aparcamiento. Tiene una superficie de 1.879,44 m².

La parcela “C” con 850 m²/t y 10 viviendas (se corresponde con la antigua parcela “B”) sin aprovechamiento bajo rasante. Tiene una superficie de 275,72 m².

El resto de la superficie se corresponde con la nueva parcela “D”, con 3.832,02 m² destinados a dominio y uso público, de cesión al Ayuntamiento.

Actualmente se está tramitando una modificación del Programa de Actuación Urbanizadora para ajustar el documento aprobado a la nueva ordenación.

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN (Reparcelación obligatoria)

Conforme ya se ha reseñado el Ámbito “ALARDE” cuenta con Proyecto de Reparcelación aprobado e inscrito desde el año 2010 (5-7-2010, BOG 6-9-2010).

Las determinaciones del nuevo PGOU de 2015 y la 3ª Modificación del PERI del ámbito “ALARDE” formulado en desarrollo de sus determinaciones traen como consecuencia que las fincas resultantes de la Reparcelación inscrita no se correspondan con la nueva ordenación que deriva del PGOU de 2015 y la ordenación pormenorizada contenida en la 3ª Modificación del PERI aprobado el 31-5-2017 (BOG 19-6-2017).

Es decir, hay que adecuar las parcelas o fincas resultantes de la equidistribución de 2010 a la nueva ordenación, lo que obliga a realizar una nueva equidistribución, partiendo de los derechos aportados a la Reparcelación de 2010, sin computar por tanto el 10% de cesión que se aplicó, que no se computará como derecho aportado si bien se aplicará ahora la nueva cesión del 15% prevista en la vigente Ley del Suelo.

Los derechos aportados en la Reparcelación de 2010 (epígrafe 17.5 “Cuadro de derechos adjudicados. Excesos y defectos”) eran:

- OLAKETA ALARDE S.L.: 50,82%

TEXTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

- AYUNTAMIENTO DE IRUN:	39,18%
- AYUNTAMIENTO IRUN CESIÓN:	10,00%
	<hr/>
	100,00%

En el Proyecto aprobado e inscrito no hay defectos ni excesos, por lo que los derechos de cada parte se corresponden con los citados porcentajes. De hecho el epígrafe “Cuadro de Derechos Aportados” a la página 15 de la Memoria, relaciona las parcelas patrimoniales que aporta cada parte sin tener en cuenta la cesión legal del 10%, como no puede ser de otra forma.

Las cuotas de derechos aportados de OLAKETA ALARDE S.L. representan el 56,47% y las del AYUNTAMIENTO 43,53%, con anterioridad a la cesión del 10%.

Esas cuotas son las que se han venido aplicando también para sufragar los gastos.

Las nuevas cuotas a efectos de derechos adjudicables, con la cesión del 15% serán:

- OLAKETA ALARDE S.L.: (56,47% x 0,85):	48%
- AYUNTAMIENTO DE IRUN: (43,53% x 0,85):	37%
- AYUNTAMIENTO 15% CESIÓN:	15%

3.- CRITERIOS UTILIZADOS PARA JUSTIFICAR Y DEFINIR LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS

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

a).- Los propietarios de terrenos incluidos en la delimitación de la Unidad de Ejecución.

La Unidad de Ejecución no se modifica, es la misma que se recogía en el Proyecto de Reparcelación aprobado en 2010, con una superficie de 8.086,60 m².

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 cesión de aprovechamiento libre de cargas de urbanización, de cesión obligatoria y gratuita según la vigente Ley 2/2006 de 30 de junio.

Pasamos a analizar los derechos que resultan afectados según los apartados reseñados.

a).- En relación con los propietarios de terrenos

Los derechos inscritos según la Reparcelación de 2010, incorporan en favor del Ayuntamiento el 10% de cesión libre de cargas. Ya hemos reseñado que en relación con la parcela "A" se adjudicó al AYUNTAMIENTO DE IRUN el Derecho de Subedificación en copropiedad con OLAKETA ALARDE S.L., y de los Derechos de Sobreedificación se le adjudicó además el Derecho

TEXTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Edificatorio 4 en proindiviso, y el 100% de los Derechos Edificatorios 5, 6 y 7. Además el 100% de la parcela “B”.

La cuota adjudicada en favor del Ayuntamiento totaliza 49,18% (39,18% por propiedades aportadas y el 10% por cesión). La cuota de OLAKETA ALARDE S.L. el 50,82% restante.

Como hay que rehacer la equidistribución y la cesión legalmente aplicable ha pasado del 10% al 15%, tenemos que remontarnos a los derechos aportados a la citada Reparcelación del 2010 y realizar la equidistribución de los nuevos aprovechamientos.

Según reza el Proyecto, pág. 10 “Cuadro de Derechos Aportados”, las propiedades del Ayuntamiento representan el 43,53% y las de OLAKETA ALARDE S.L. el 56,47%.

Pues bien, esos son los respectivos derechos que aportan, que con la cesión del 15% define las siguientes “cuotas adjudicables”:

- OLAKETA ALARDE S.L.:	48%
- AYUNTAMIENTO IRUN Patrimonial:	37%
- AYUNTAMIENTO IRUN 15% cesión:	15% (libre de cargas)
	<hr/>
	100%

Los únicos propietarios en el ámbito son OLAKETA ALARDE S.L. y AYUNTAMIENTO DE IRUN.

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

De conformidad con lo dispuesto en el art. 85.2 del Reglamento de Gestión Urbanística y art. 23.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, tan solo en el supuesto de que no sea posible subrogar los derechos reales en las nuevas fincas de reemplazo se debe

proceder a valorar los derechos reales, debiendo en este caso declararse su extinción, la cual se producirá en virtud del acuerdo de reparcelación. La vigente Ley del Suelo Texto Refundido de 2015 señala 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.

Existen las siguientes hipotecas que en virtud del art. 11.2 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio se trasladarán a las fincas de resultado que guarden correspondencia con estas fincas registrales en aplicación del principio de subrogación real.

De hecho las hipotecas existentes recaen tan solo en las fincas de OLAKETA ALARDE S.L. o cuota proindivisa adjudicada a la citada mercantil, sin que exista hipoteca sobre las cuotas o fincas adjudicadas al AYUNTAMIENTO de IRUN. Pasamos a continuación a reseñar las hipotecas.

A).- Parcela Aportada "A" (registral 57996)

A.1).- Derecho de subedificación (Finca Registral 57997).

La cuota adjudicada a OLAKETA ALARDE S.L. 50,82% queda afecta por razón de su origen (parcela 3) a hipoteca de KUTXA constituida ante la Notario de San Sebastián Sra. Adanez el 14-7-2006 por un importe de 374.658 € de principal, más intereses y costas.

Igualmente queda afecta a hipoteca de KUTXA constituida el mismo día y ante la citada Notaria, por un importe de 216.837 € de principal, más intereses y costas.

A.2).- Derecho Edificatorio 1 (Finca Registral 57998).

La cuota del 100% adjudicada a OLAKETA ALARDE S.L. queda afecta por razón de su origen a las dos Hipotecas de Kutxa, anteriormente reseñadas, autorizadas por la Notario Sra. Adanez.

A.3).- Derecho Edificatorio 2 (Finca Registral 57999).

La cuota del 100% adjudicada a OLAKETA ALARDE S.L. está gravada por razón de su origen con Hipoteca de KUTXA constituida ante la Notario de San Sebastián Sra. Adanez el 14-7-2006 de importe 1.321.050 € de principal, más intereses y costas.

A.4).- Derecho Edificatorio 3 (Finca Registral 58000).

Por razón de su origen la cuota (100%) adjudicada a OLAKETA ALARDE S.L. queda afecta también con la Hipoteca que grava el Derecho Edificatorio 2, anteriormente reseñada.

A.5).- Derecho Edificatorio 4 (Finca Registral 58001).

Por razón de su origen la cuota (78,89%) adjudicada a OLAKETA ALARDE S.L. está gravada con Hipoteca que grava los Derechos Edificatorios 2 y 3, ya reseñada.

Igualmente queda gravada esta cuota por razón de su origen con la Hipoteca constituida el 14-7-2006 ante la Notario Sra. Adáneez por importe principal de 277.455 €

A.6).- Derecho Edificatorio 6 (Finca Registral 58003).

Este Derecho Edificatorio adjudicado al AYUNTAMIENTO queda afecto al cumplimiento de la obligación de realojo de los siguientes propietarios:

TEXTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

- Miguel Santos-Juanes Arocena y su esposa M^a Paz Zubiri Eguillegor.
- Miguel Bueso Rebolledo y su esposa M^a Jesús Manzananas Artigas.
- * Juan Carlos Carrey Petisco y Patricia Navas Varga.

(*) NOTA: El realojo de los esposos Carrey-Navas ha sido modificado a petición de los mismos habiendo sido sustituido por el pago de la cantidad de 200.000 € según escritura autorizada por el Notario de San Sebastián D. Diego M^a Granados de fecha 9-11-2015, cancelándose en virtud del mismo la obligación de entregarles vivienda en realojo.

Dado que se ha modificado la ordenación y no es posible entregar las dos viviendas de realojo pendientes en los términos convenidos, se formula nueva propuesta de realojo, para su tramitación, en relación con la Sra. Zubiri y los esposos Bueso-Manzananas.

Concretamente se plantea realizar el realojo en el Derecho Edificatorio n^o 2 en la parcela "A". Por tanto se cancela esta carga en el Derecho Edificatorio 6 de la parcela aportada 1 y se constituye en las nuevas condiciones en el Derecho Edificatorio 2 de la parcela resultante "A".

- A D^a M^a Paz Zubiri Eguillegor: Vivienda 1^o B de 60,08 m² más terraza de 23,01 m²
- A D. Miguel Bueso Rebolledo y su esposa D^a M^a Jesús Manzananas Artigas: Vivienda 2^o B de 60,08 m², más 8,08 de terraza.

Este nuevo realojo representa una mejora respecto al realojo convenido en su día, pues se practicaba en edificio calificado como VPO (aunque

las viviendas de realojo fueran libres). El edificio 2 está calificado como vivienda libre en su totalidad.

c).- En relación con derechos arrendaticios

No existen por haber sido extinguidos previa indemnización. El coste ha sido abonado por la Junta, por importe de 109.118,40 €

d).- En relación con la Administración Actuante

Además de tener derecho a la adjudicación del 15% de la edificabilidad como cesión obligatoria, o su compensación económica cuando no se alcanza finca completa, el Ayuntamiento recibe gratuitamente las dotaciones y espacios destinados a dominio público según el Plan Especial vigente:

- 609 m² de local destinado a equipamiento social en el Derecho Subedificatorio de la parcela “B”.
- 3.832,02 m² (parcela “D”) destinado a dominio y uso público.
- 790 m² de terreno dotacional en Harmugarrieta junto al Cº Altzolaran (181.700 €+ITP) que debe comprar la Junta. Esta compra se efectuará de forma previa a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.
- Además recibe la compensación económica sustitutoria de la cesión de terreno para “otras dotaciones” 2.048,40 m² que representa un importe de: 471.132 € Este importe será abonado de forma previa a la expedición de la Certificación Administrativa para la inscripción del Proyecto de Reparcelación

4.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS SUPERFICIES ADJUDICADAS (art. 83.d) DEL REGLAMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

El Plan Especial de “ALARDE” en su 3ª Modificación altera la parcelación prevista en la anterior ordenación en el sentido de dividir lo que era una gran parcela residencial mínima e indivisible constituida en Complejo Inmobiliario, con un Derecho de Subedificación adjudicado en proindiviso a OLAKETA ALARDE S.L. y AYUNTAMIENTO y 7 Derechos de Sobreedificación, adjudicados el 1, 2 y 3 a OLAKETA ALARDE S.L. así como el 78,89% del Derecho Edificatorio 4, y los Derechos 5, 6 y 7 y el 21,11% del 4 al AYUNTAMIENTO. Además se adjudicaba al AYUNTAMIENTO la parcela “B”, con 9 viviendas Libres.

Con la nueva ordenación que incrementa la edificabilidad y ocupación respecto del Plan Especial anterior de 2008, la gran parcela “A” se divide en 2 parcelas “A” y “B”, configuradas cada una como Complejo Inmobiliario, con el bajo rasante y planta baja en “A” como Derecho de Subedificación y 3 Derecho de Sobreedificación 1, 2 y 3 en “A” y 4, 5 y 6 en “B”, si bien el derecho de subedificación de “B” comprende tan solo el bajo rasante y la planta de semisótano/planta baja que alberga usos auxiliares, 250 m²/t destinados a terciario y 609 m²/t destinados a equipamiento social.

1.4.1.- Criterios empleados

Homogeneización de aprovechamiento

A estos efectos de homogeneización son de aplicación los criterios del art. 22.2 del Reglamento de Valoraciones aprobado por Real Decreto 1492/2011 en relación con los arts. 37 y 40 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015 que nos remite a la determinación del “valor residual” por aplicación del método residual estático con deducción de las cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

TEXTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Para calcular la edificabilidad media ponderada debemos proceder a homogeneizar los diferentes usos. Para ello determinamos unos valores medios en venta de cada producto inmobiliario construido y a partir de ese dato calculamos el valor residual del suelo (VRS) por deducción de los gastos necesarios para su producción según establece el Reglamento de Valoraciones.

Debe señalarse que no procede homogeneizar los m^2/t de vivienda destinada a satisfacer los 2 realojos pendientes, que se ubican en la parcela "A", concretamente en el Derecho Edificatorio 2 (piso 1º B y 2º B), ya que esta edificabilidad se excluye del reparto de edificabilidad lucrativa, considerándola tan solo como una carga a satisfacer por la Junta de Concertación, que debe abonar su costeamiento.

Los m^2 habitables destinados a estos realojos representan un total de 120,16 m^2/t habitables, que en m^2/t construidos viene a representar 156,05 m^2/t . Estos metros no se computan a efectos de homogeneización como adjudicados.

Partimos de los valores y coeficientes recogidos en el Documento "D. Estudio Económico Financiero" de la 3ª Modificación del PERI, aprobado en fecha reciente, mayo de 2017, por que los consideramos adecuados y correctos de acuerdo con los datos de mercado en este momento. Los sondeos dirigidos a la precomercialización arrojan incluso en este momento un precio promedio algo inferior al considerado en el Estudio Económico Financiero, precio que sin embargo se estima puede repuntar ligeramente en el futuro. Por ello adoptamos los valores recogidos en la 3ª Modificación.

Se parte de un precio en venta de la vivienda libre útil de 3.500 €/m², lo que equivale a un precio de 2.695 €/m²/t con el factor de conversión 0,77.

Para el terciario consideramos un precio en venta m^2/t de 1.600 €

Para la vivienda VPO consideramos una vivienda tipo de 65,45 m²/útil, lo que nos lleva a 85 m²/t de promedio y un valor de 120.080,14 €/vivienda según la normativa reguladora, lo que representa 1.412,71 €/m²/t.

Para los aprovechamientos bajo rasante (garaje y uso auxiliar) hay que tener en cuenta que el consumo privado de m²/t por plaza es de unos 40 m². No consideramos el valor urbanístico de este producto por su nulo rendimiento económico, como se justificó en el Plan Especial aprobado en mayo 2017.

Para calcular el valor residual de cada producto aplicamos la fórmula del Reglamento de Valoraciones (Real Decreto 1492/2011 de 20 de Octubre) y de la Ley 2/2008 (actual RDL 7/2015 que aprueba el T. R. de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana), para la vivienda libre, el Terciario y el bajo rasante.

$$\text{VRS} = \frac{V_m}{1,40} - C_c$$

Como costes de edificación se adoptan los de 1.200 €/m²/t para el uso residencial libre (VL), y 600 €/m²/t para el terciario, no teniendo en cuenta el bajo rasante.

Para la vivienda VPO aplicamos su propia normativa (20% VRS) sin tener en cuenta por tanto el coste de construcción.

a).- VRS vivienda libre (urbanizado)

Aplicamos en la fórmula el precio de venta de 2.695 €/m² (V_m) y el coste de 1.200 €(C_c), lo que arroja.

$$\text{VRS} = (2.695/1,40) - 1.200 = \underline{725 \text{ €/m}^2/\text{t}}$$

Este es el valor del “uso característico” de coeficiente K = 1 (725,00 €)

b).- VRS Terciario (urbanizado)

Aplicamos en la fórmula el precio de venta de 1.600 €/m² y el coste de 600 €/m², recogido en el Plan Especial, lo que arroja.

$$\text{VRS} = (1.600/1,40) - 600 = \underline{543 \text{ €/m}^2/\text{t}}$$

Para determinar su coeficiente, dividimos su valor por el del uso característico.

$$K = 543/725$$

$$\underline{K = 0,749}$$

c).- VRS bajo rasante VL y VPO (garaje y usos auxiliares) (urbanizado)

El valor residual es “0”, y el coeficiente será también “0”.

$$K = 0$$

Aplicamos este criterio también para los garajes de VPO, al objeto de no establecer una discriminación en perjuicio de este producto inmobiliario respecto al de garaje libre. El valor es inexistente en ambos casos por el consumo de m²/t por unidad, consecuencia de la configuración del sótano.

d).- VRS vivienda VPO (urbanizado)

Partimos del valor en venta del m²/t de 1.412,71 € por lo que el VRS es el 20% de dicho valor.

TEXTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

$$\text{VRS} = 1.412,71 \text{ €} \times 0,2 = \underline{282,54 \text{ €/m}^2/\text{t}}$$

El coeficiente será:

$$K = 282,54/725$$

$$\underline{K = 0,39}$$

Resumen de Coeficientes:

- Vivienda libre: 1,00 (725,00 €)
- Terciario: 0,749 (543 €)
- Bajo Rasante: 0,00 (0,00 €)
(Libre y VPO)
- Vivienda VPO 0,39 (282,54 €)

Cálculo del Valor Residual del ámbito urbanizado

Producto	m ² /t	K	m ² /t (H)
Vivienda libre	11.203 – 156,05	1	11.046,95
VPO	3.626,70	0,39	1.414,41
Terciario	2.250	0,749	1.685,25
Bajo rasante (Libre y VPO)	10.466	0	0
TOTAL			14.146,61

(*)NOTA: Se descuenta el techo de realojo (2 viviendas) 156,05 m²/t

A continuación vamos a homogeneizar las parcelas “A”, “B” y “C”, teniendo en cuenta que no consideramos a estos efectos el bajo rasante destinado a garaje y usos auxiliares. Consideramos sobre rasante las 3 fincas que integran cada una de las parcelas “A” y “B” así como los 2.000 m²/t de uso terciario de “A” y los 250 m²/t de terciario de “B” en planta de semisótano – planta baja. Bajo rasante la parcela “A” tiene 6.298,26 m²/t y la parcela “B” 4.167,74 m²/t destinados a garaje y usos auxiliares.

1.4.2.- CUADRO DE HOMOGENEIZACIÓN DE PARCELAS SOBRE RASANTE

Parcela	Superficie m ²		Nº Viviendas	m ² /t Vivienda ^(*)		Coeficiente Uso	m ² /t Comercial/terciario	Coeficiente Uso	Equipamiento Social	Total ^(*) m ² /t(H)
				Libre	VPO					
A	Dº.E. 1	2.099,42	783,08	36 VL	3.883,0		2.000 ^(**)	0,749		8.144,95
	Dº.E. 2		731,31	14 VL	1.303,95 ^(*)					
	Dº.E. 3		585,03	14 VL	1.460,0					
B	Dº.E. 4	1.879,44	578,36	17 VL	1.775,0		250 ^(**)	0,749		5.151,66
	Dº.E. 5		578,36	17 VL	1.775,0					
	Dº.E. 6		722,72	42 VPO		3.626,70			0,39	
C		275,72	10 VL	850		1				850,00
					11.046,95 ^(*)	3.620,70				
		4.254,58	150		14.667,65 ^(*)		2.250		609	14.146,61

^(*)NOTA: No se han computado los m²/t destinados a dos realojos que totalizan 156,05 m²/t. Por tanto el DE – 2 tiene en realidad 1.460 m²/t de vivienda.

^(**)NOTA: se ubican en los Derechos de Subedificación de “A” y “B” respectivamente.

CUADRO DE DERECHOS ADJUDICABLES SOBRE Y BAJO RASANTE

PROPIETARIO	CUOTA DERECHOS APORTADOS	CUOTA DERECHOS ADJUDICABLES	APROVECHAMIENTO ADJUDICABLE m ² /t(H)
OLAKETA ALARDE S.L.	56,47%	48%	6.790,37
AYUNTAMIENTO DE IRUN	43,53%	37%	5.234,25
AYUNTAMIENTO DE IRUN CESIÓN LEGAL LIBRE CARGAS	-----	15%	2.121,99
	100%	100%	14.146,61*

*NOTA: Descontados los 156,05 m²/t de realojo en D.E. n° 2

5.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN (art. 83.e) DEL REGLAMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

5.1.- Adjudicación de Parcelas

Como el fin de la Reparcelación es el proceder a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del plan que se ejecuta, como complemento de la valoración de las superficies adjudicadas, referidas al uso característico vivienda libre (VL), corresponde ahora determinar qué criterio se tiene en cuenta a la hora de efectuar las adjudicaciones.

Dado que el ámbito ALARDE está ya reparcelado, y coinciden básicamente los derechos aportados con la “huella” de las nuevas parcelas resultantes, el criterio es respetar la adjudicación por criterio de proximidad, teniendo en cuenta que solo hay dos propietarios, OLAKETA ALARDE S.L. y AYUNTAMIENTO DE IRUN.

Con este criterio se adjudica a OLAKETA ALARDE S.L. la nueva parcela “A” constituida en Complejo Inmobiliario con su Derechos Edificatorios 1, 2 y 3 y el Derecho de Subedificación comprende el bajo destinado a uso comercial y la proyección horizontal bajo rasante (hasta 3 plantas) para uso auxiliar (garajes y usos autorizados).

Al Ayuntamiento de IRUN se le adjudica la parcela “B”, constituida en Complejo Inmobiliario, con los Derechos Edificatorios 4, 5 y 6. Además se le adjudica la proyección horizontal bajo rasante (hasta 3 plantas) que configura el Derecho de Subedificación y comprende los 250 m²/t de terciario en semisótano/planta baja y el equipamiento social en semisótano/planta baja. También se le adjudica la parcela “C”, además de la parcela destinada a dominio y uso público “D”.

El 15% de cesión en favor del AYUNTAMIENTO representa 2.121,99 m²/t(H), que se materializa en el Derecho Edificatorio 6 que representa 1.414,41 m²/t(H). Además se le adjudica 707,58 m²t(H) (83,19%) de la parcela “C” para completar el Derecho de cesión. Esta edificabilidad es libre de cargas.

5.2.- Parcela mínima

Las 3 parcelas “A”, “B” y “C” son mínimas e indivisibles. Cada uno de los derechos edificatorios en las parcelas “A” y “B” son también indivisibles.

5.3.- CUADRO DE PARCELAS RESULTANTES

PARCELAS		SUPERFICIE m ²	USO	Nº DE VIVIENDAS	m ² /t(H) RESIDENCIAL (Residencial x K)	m ² /t(H) COMERCIAL (Comercial x K)	SOCIAL m ² /t	TOTAL m ² /t(H)
A	D° S.E/A	2.099,42	2.099,42	Garaje ^(*)	----	----	2.000 x 0,749 = 1.498	8.144,95
			2.099,42	Comercial	----	----		
	D° E.1		783,08	Residencial	36VL	3.883 x 1 = 3.883		
	D° E.2		731,31	Residencial	14 VL	(1.460 x 1 = 1.460) 1.1303,95 ^{***}		
	D° E.3		585,03	Residencial	14 VL	1.460 x 1 = 1.460		
B	D° S.E/B	1.879,44	1.879,44	Garaje ^(**)	----	----	609	5.151,66
	D° E.4		578,36	Residencial	17 VL	1.775 x 1 = 1.775		
	D° E.5		578,36	Residencial	17 VL	1.775 x 1 = 1.775		
	D° E.6		722,72	Residencial	42 VPO	3.626,70 x 0,39 = 1.414,41		
C		275,72	Residencial	10 VL	850 x 1 = 850		850	
D		3.832,02	Espacios Libres Peatonales y Viario	----	----			
TOTAL		8.086,60		150	12.458,03	1.685,25	609	14.146,61

^(*)NOTA: La parcela "A" tiene bajo rasante 3 sótanos que pueden ocupar la totalidad de la misma para garaje y usos auxiliares.

^(**)NOTA: La parcela "B" tiene bajo rasante, 1 semisótano y 2 sótanos que pueden ocupar la totalidad de la parcela para garaje y usos auxiliares, en la parte no ocupada por el terciario (250 m²) y el equipamiento social (609 m²).

^(***)NOTA: Se han descontado los m²/t que se destinan a realojo (156,05 m²/t).

TEXTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

5.4.- CUADRO DE ADJUDICACIÓN DE PARCELAS

PARCELA		m ² /t(H)	Nº VIVIENDAS	ADJUDICACIÓN
A	Dº S.E./A	8.144,95	2.000 m ² /t Terciario	OLAKETA ALARDE S.L.
	Dº E.1		36 VL	OLAKETA ALARDE S.L.
	Dº E.2		14 VL	OLAKETA ALARDE S.L.
	Dº E.3		14 VL	OLAKETA ALARDE S.L.
B	Dº S.E./B	5.151,66	250 m ² /t Terciario	AYUNTAMIENTO DE IRUN
	Dº E.4		17 VL	AYUNTAMIENTO DE IRUN
	Dº E.5		17 VL	AYUNTAMIENTO DE IRUN
	Dº E.6		42 VPO	AYUNTAMIENTO DE IRUN
C		850	10 VL	AYUNTAMIENTO DE IRUN
D		-----	Dominio Público	AYUNTAMIENTO DE IRUN
TOTAL		14.146,61	150	

5.5.- CUADRO DE ADJUDICACIÓN POR PROPIETARIO

PROPIETARIO	PARCELA ADJUDICADA	m ² /t(H) ADJUDICADOS		CUOTA ADJUDICADA %	
OLAKETA ALARDE S.L.	A	Dº S.E./A	1.498*	100	
		Dº E.1	3.883	100	
		Dº E.2	(1.460-156,05) 1.303,95	100	
		Dº E.3	1.460	100	
		Subtotal	8.144,95		
AYUNTAMIENTO DE IRUN	B	Dº S.E./B	187,25**	100	
		Dº E.4	1.775	100	
		Dº E.5	1.775	100	
		Dº E.6	1.414,41	100	
			Subtotal	5.151,66	
		C	850	100	
	D	-----	100		

* Nota: Computando solo 2.000 m²/t de uso comercial, no el uso de garaje y usos auxiliares.

** Nota: Computando solo 250 m²/t de uso comercial, no el uso de garaje y usos auxiliares.

5.6.- RESUMEN DE DERECHOS ADJUDICADOS, EXCESOS Y DEFECTOS DE ADJUDICACIÓN

PROPIETARIO	CUOTA % DE DERECHO ADJUDICABLE	m ² /t(H) ADJUDICABLE	m ² /t(H) ADJUDICADOS	EXCESO m ² /t(h)	DEFECTO m ² /t(H)
OLAKETA ALARDE S.L.	48	6.790,37	8.144,95	1354,58	
AYTO. DE IRUN PATRIMONIAL	37	5.234,25	3.879,67		1.354,58
AYTO. DE IRUN CESIÓN 15%	15	2.121,99	2.121,99	-----	-----
TOTAL	100	14.146,61	14.146,61	1.354,58	1.354,58

Resulta un defecto en contra del Ayuntamiento de 1.354,58 m²/t(H) de carácter patrimonial, que participa en cargas de urbanización y correlativamente igual exceso de OLAKETA ALARDE S.L. Dicho defecto de adjudicación debe ser compensado económicamente por OLAKETA ALARDE S.L., la compensación se efectúa de conformidad con lo que establece el art. 98.4 y 99 del Reglamento de Gestión Urbanística (RD 3288/1978) indicando el importe que hay que descontar del gravamen que corresponde al Ayuntamiento, por las cantidades que debe percibir de Olaketa Alarde S.L. (pago por compensación), es decir se consideran ya abonados esos importes por el Ayuntamiento.

6.- CARGAS DE URBANIZACIÓN E INDEMNIZACIONES POR DERRIBOS Y OTROS GASTOS NECESARIOS

Debemos reflejar aquí el cómputo de gastos que hay que acometer para llevar a cabo la ejecución del plan, así como los honorarios de proyectos, trabajos técnicos, gestión de la Junta, etc..., e indemnizaciones de Luis Zan, Ladys Lada Peña, Gorka Restauraciones, Carrey y compensación de derechos del Estado.

De un lado están los gastos ya soportados por la Junta, abonados entre Ayuntamiento y Olaketa Alarde S.L. de acuerdo con las cuotas de derechos aportados, (sin tener en

cuenta la cesión en favor del Ayuntamiento de Irún), esto es 43,53% (Ayuntamiento de Irún) y 56,47% (Olaketa Alarde S.L.).

Este conjunto de gastos, satisfechos en el periodo 2009 a 31-12-2016, según cuentas de la Junta aprobadas el pasado 12-9-2017, representa 743.668,22 €

Del citado importe la partida más relevante representa 613.353,67 € en concepto de indemnizaciones (D. Luis Zan, D^a Ladys Peña, Gorka Restauraciones, compensación Pisos Estado, compensación Realajo Carrey). El resto de partidas se corresponden con redacción de Planes, Proyecto de Reparcelación y servicios profesionales varios.

Dado que las cuotas de adjudicación varían respecto a las cuotas de derechos aportados, habrá que efectuar las oportunas compensaciones en favor del Ayuntamiento o considerar los excesos como anticipos a cuenta.

De otro lado el presupuesto de 2017 aprobado el pasado 12-9-2017 prevé una serie de trabajos (Modificación del PAU, Modificación del Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización, Anteproyecto Edificatorio De la Hoz, derribos, y una serie de gastos como Secretaría, Contabilidad y gastos anticipados por Olaketa Alarde S.L.(años 2009-2016), que totalizan 253.662,13 € más IVA.

Hay una partida (168.084 €) para la construcción de local social (609 m²), otra para gastos de realajo transitorio (30.000 €), y partidas para ejecución de realajos que representa 156,05 m²/t construido más 31,09 m² de terraza (205.914 €) y, gastos gestión (124.500 €).

La partida principal es la de urbanización que representa 1.845.000 € más IVA.

De esta forma el conjunto de gastos que hay que reflejar en la cuenta de liquidación con carácter provisional, son los siguientes:

TEXTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Relación de gastos previstos

- Gastos satisfechos desde 2009 hasta 31-12-2016 (incluye todas las indemnizaciones y compensaciones):	743.668,22 €
- Gastos de planeamiento y gestión 2017	
- (incluye derribos, PAU, P.R. y P.U):	253.662,13 €
- Construcción Local Social:.....	168.084,00 €
- Realojos transitorios:.....	30.000,00 €
- Ejecución de Realojos	205.914,00 €
- Gastos Gestión:.....	124.000,00 €
- Obras Urbanización:.....	1.845.000,00 €
- Otras Dotaciones:	665.551,00 €
- Compra Harmugarrieta 790 m ² :	181.700,00 €*
- ITP compra Harmugarrieta (7%):.....	12.719,00 €
- Compensación Ayuntamiento de Irun :.....	471.132 €**
.....	4.035.879,35 €*

más IVA.

* NOTA: La compra de la parcela se ha realizado en Escritura Pública de fecha 25 de octubre de 2018 ante el Notario de Irún D. Juan Antonio Hebrero Hernández. Los gastos que devengue la compraventa serán abonados por OLAKETA ALARDE S.L y el Ayuntamiento de Irún en función a sus cuotas de participación en cargas derivadas del presente documento, mediante compensación a cuenta del crédito que tiene el Ayuntamiento en contra de OLAKETA ALARDE S.L

**El importe por compensación al Ayuntamiento de Irún por otras dotaciones se abonará de forma previa a la expedición de la Certificación Administrativa para la inscripción del Proyecto de Reparcelación.

Este importe integra la cuenta de liquidación provisional de conformidad con lo dispuesto en el art. 44 de la Ley 2/2006 si bien se señala que del mismo ya ha sido recaudando por la Junta para hacer frente a indemnizaciones y gastos del Proyecto de Reparcelación de 2010 y otros conceptos, la cantidad total de 845.180,20 €(806.782,96 €de principal y 38.397,22 €en concepto de IVA de las derramas) y durante los años 2016 y 2017, además en 2018 se han girado derramas por importe de 208.035,23 €para hacer frente a los honorarios técnicos, derribos, realojos transitorio etc, y otra derrama

por importe de 194.419 € para la compra de Harmugarrieta. Por tanto el importe que a día de hoy ha sido efectivamente pagado y saldado es de 1.209.237,19 € al margen de la cantidad de 38.397,22 € correspondientes a IVA.

Los importes abonados por el Ayuntamiento en 2018 lo han sido mediante compensación a cuenta del crédito que tiene el Ayuntamiento en contra de Olaketa Alarde S.L de conformidad con las previsiones del Proyecto de Reparcelación.

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

6.1.- CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

PARCELA		ADJUDICATARIOS	m ² /t(H)	m ² /t(H) CON CARGAS	CUOTA GRAVAMEN %	SALDO GRAVAMEN LIQUIDACIÓN PROVISIONAL
A	D° S.E./A	OLAKETA ALARDE S.L.	1.498	1.498	12,46	502.870,57
	D° E.1	OLAKETA ALARDE S.L.	3.883	3.883	32,29	1.303.185,44
	D° E.2	OLAKETA ALARDE S.L.	(1.460-156,05) 1.303,95	1.303,95	10,84	437.489,32
	D° E.3	OLAKETA ALARDE S.L.	1.460	1.460	12,14	489.955,75
B	D° S.E./B	AYUNTAMIENTO DE IRUN	187,25	187,25	1,56	62.959,72
	D° E.4	AYUNTAMIENTO DE IRUN	1.775	1.775	14,76	595.695,79
	D° E.5	AYUNTAMIENTO DE IRUN	1.775	1.775	14,76	595.695,79
	D° E.6	AYUNTAMIENTO DE IRUN	1.414,41	0 ^(*)	0	0
C		AYUNTAMIENTO DE IRUN	850	142,42 ^(*)	1,19	48.026,97
TOTAL			14.146,61	12.024,62	100%	4.035.879,35

^(*)NOTA: Los m²/t(H) libre de cargas se corresponden con la cesión del 15% que totaliza 2.121,99 m²/t(H) y se distribuye en el 100% de D° E.6 y el 83,24% de la parcela C.

6.2.- CUADRO DE CARGAS DE URBANIZACIÓN POR PROPIETARIOS Y SALDO DE EXCESOS Y DEFECTOS

PROPIETARIOS	m ² /t(H) ADJUDICADOS	m ² /t(H) ADJUDICADOS CON CARGAS	M ² /T(h) ADJUDICADOS SIN CARGAS (15%)	CUOTA (%) GRAVAMEN	CARGAS URBANIZACIÓN	EXCESO (+) DEFECTOS (-) m ² /t(H) ^(*)
OLAKETA ALARDE S.L.	8.144,95	8.144,95	-----	67,73	2.733.501,08	(+) 1.354,58
AYUNTAMIENTO DE IRUN	6.001,66	3.879,67	2.121,99	32,27	1.302.378,27	(-) 1.354,58
TOTAL	14.146,61	12.024,62	2.121,99	100%	4.035.879,35	1.354,58

(*)NOTA: Los excesos y defectos resultan del epígrafe 5.6.

7.- VALORACIÓN COMPENSACIÓN EXCESOS Y DEFECTOS

Para la valoración de los excesos y defectos partimos del VRS urbanizado del uso característico (VRSVL = 725 €/m²/t(H)), toda vez que la homogeneización se ha realizado considerando el citado valor vivienda libre como referencia.

Teniendo en cuenta que el citado importe de 725 €/m²/t(H) se refiere al valor urbanizado y que las compensaciones a efectuar al Ayuntamiento no es por la cesión del 15% (que se ha completado al 100%) sino por bienes patrimoniales que entran en cargas debemos deducir del VRS urbanizado el coste de urbanización por m²/t(H).

El importe de las cargas de urbanización, incluyendo todos los gastos devengados hasta la fecha que se recogen en la cuenta de liquidación provisional asciende a 4.035.879,35 €(sin IVA).

Los m²/t(H) que participan en cargas (descontado el 15% de cesión al Ayuntamiento, que no entran a estos efectos) representan 12.024,62 m²/t(H) (resultado de la deducción a 14.146,61 m²/t(H), que es la totalidad de la edificabilidad lucrativa homogeneizada, 2.121,99 m²/t(H) de cesión del 15%).

Por tanto la repercusión de la urbanización por m²/t(H) será:

$$\text{Repercusión carga urbanización} = \frac{4.035.879,35 \text{ €}}{12.024,62 \text{ m}^2/\text{t(H)}} = 335,63 \text{ €/m}^2/\text{t(H)}$$

Por tanto el VRS del uso característico sin urbanizar representa:

$$\text{VRS sin urbanizar} = 725 \text{ €/m}^2/\text{t(H)} - 335,63 \text{ €/m}^2/\text{t(H)} = 389,37 \text{ €/m}^2/\text{t(H)}$$

De donde la compensación en favor del Ayuntamiento asciende a:

$$\text{Compensación económica defecto Ayto.} = 1.354,58 \text{ m}^2/\text{t(H)} \times 389,37 \text{ €} = 527.432,81 \text{ €}$$

8.- CUADRO DE COMPENSACIONES POR GASTOS DE URBANIZACIÓN CON INDICACIÓN DE SALDO PROVISIONAL DE AFECCIÓN TRAS LA COMPENSACIÓN, DESCONTANDO LOS IMPORTES YA SATISFECHOS

Ya hemos señalado que el conjunto de gastos estimados que debe asumir la ejecución de la Unidad de Ejecución representa un total de 4.035.897,35 € más el IVA correspondiente.

De este importe fueron abonados una serie de conceptos (las indemnizaciones y los gastos de planeamiento y gestión anteriores a 2016) y otros gastos posteriores durante el año 2016 que totalizaron 743.441,73 € según cuentas aprobadas del citado ejercicio, habiendo abonado tanto Olaketa Alarde S.L. como el Ayuntamiento de IRUN su parte correspondiente, 56,47% Olaketa Alarde S.L. y 43,53% el Ayuntamiento.

En el ejercicio 2017 fueron aprobados y girado una derrama por importe de 63.341,23 € que ha sido ya satisfecha en su totalidad, habiendo abonado su parte proporcional Olaketa Alarde S.L. y el Ayuntamiento de Irún de acuerdo con las precitadas cuotas. Lo que totalizó 806.782, 96 € a origen en cuanto a principal. El importe realmente ingresado en concepto de derramas computando el IVA de las mismas fue de 845.180,20.

De dicho importe el Ayuntamiento abonó el 43,53 %, esto es, 367.906,94 € de los cuales 351.192,63 € eran por el principal del importe y 16.714,31 € lo fueron en concepto del pago de las derramas con IVA. Con el definitivo 32,27 % resultan 272.739,65 € por el principal del importe (base imponible) y 12.390,77 € en concepto de Iva; esto es 90.843,76 € de más en la base imponible y 4.323,54 € de más por el Iva.

En enero de 2018 se solicitó a la Hacienda Foral de Gipuzkoa la devolución de IVA por importe de 13.161,14 € importe que aún no ha sido devuelto a la Junta. Una vez dicha devolución se haga efectiva la imputación de ese importe como aportación a los gastos de la Junta se hará conforme la siguiente distribución:

- **Ayuntamiento** **8.570,64 €**[4.323,54 €+ 4.247,10 €(32,27 % de 13.161,14 €)]
- Olaketa Alarde S.L... **4.590,50 €**[(8.914,04 €(67,73 % de 13.161,14 €) - 4.323,54 €]

Dado que el importe abonado por el Ayuntamiento fue satisfecho de acuerdo con las cuotas de derechos aportados, no con las cuotas de derechos adjudicados, el Ayuntamiento abonó un exceso de 43,53% - 32,27%, esto es, 11,26% que hay que regularizar como consecuencia de la menor cuota que corresponde al Ayuntamiento. Este exceso respecto de las cantidades abonadas representa por tanto:

$$806.782,96 \text{ €} \times 11,26\% = 90.843,76 \text{ €}$$

Sin embargo y en la última Asamblea celebrada el 16 de octubre de 2018 se ha solicitado una derrama por importe de 208.035,23 € para hacer frente a los gastos de 2018 entre los que se encuentran los honorarios técnicos del anteproyecto de edificación conjunto, del PAU, del Proyecto de Urbanización, de la Modificación del Proyecto de Reparcelación, los derribos, los gastos de realojo transitorio.... Al Ayuntamiento se le ha girado una derrama por este concepto de 67.145,67 (derrama nº 8) y con fecha 25 de octubre de 2018 se ha procedido a la compra por parte de la Junta de Concertación de los terrenos de Harmugarrieta por importe de 181.700 € que unido a los gastos por ITP: 12.719 €(181.700 x 7%) totalizan un importe de 194.419,00 € Al Ayuntamiento se le ha girado derrama por este concepto de 62.750,87 €(derrama nº 9).

Tal y como se ha explicado en el apartado 7º, estas dos últimas derramas que suman 129.896,54 € el Ayuntamiento las abona mediante compensación con los créditos que ostenta frente a Alarde Olaketa SL. Este importe respecto a las cuotas de este documento de aprobación definitiva representa un exceso de 24,56 € que deberá tenerse en cuenta en la compensación.

Conforme a lo indicado en los apartados anteriores, sumando las dos últimas derramas del año 2018, las cantidades que se han abonado hasta la fecha suman 1.209.237,19 € (806.782,96 + 208.035,23 € + 194.419 €) por lo que el “saldo vivo” de la cuenta de liquidación provisional representa:

TEXTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

4.035.879,35 €- 1.209.237,19 € = 2.826.642,16 €

El Ayuntamiento de Irún no hará aportaciones para el abono de cargas de urbanización en tanto en cuanto no agote el saldo de compensación a su favor.

SALDO “VIVO” DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

PARCELA	ADJUDICATARIOS	m ² /t(H)	m ² /t(H) CON CARGAS	CUOTA GRAVAMEN %	IMPORTE SATISFECHO POR PARCELA	SALDO VIVO GRAVAMEN LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	
A	D° S.E./A	OLAKETA ALARDE S.L.	1.498	1.498	12,46	150.670,95	352.199,62
	D° E.1	OLAKETA ALARDE S.L.	3.883	3.883	32,29	390.462,69	912.722,75
	D° E.2	OLAKETA ALARDE S.L.	(1.460-156,05) 1.303,95	1.303,95	10,84	131.081,31	306.408,01
	D° E.3	OLAKETA ALARDE S.L.	1.460	1.460	12,14	146.801,4	343.154,35
B	D° S.E./B	AYUNTAMIENTO DE IRUN	187,25	187,25	1,56	18.864,1	44.095,62
	D° E.4	AYUNTAMIENTO DE IRUN	1.775	1.775	14,76	178.483,41	417.212,38
	D° E.5	AYUNTAMIENTO DE IRUN	1.775	1.775	14,76	178.483,41	417.212,38
	D° E.6	AYUNTAMIENTO DE IRUN	1.414,41	0 ^(*)	0	0	0
C	AYUNTAMIENTO DE IRUN	850	142,92 ^(*)	1,19	14.389,92	33.637,05	
TOTAL		14.146,61	12.024,62	100%	1.209.237,19	2.826.642,16	

(*) Del importe satisfecho por el Ayuntamiento, los 129.896,54 € correspondientes a las dos derramas del año 2018 se han abonado mediante compensación con el crédito que tiene el Ayuntamiento contra de ALARDE OLAKETA SL.

CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN SOBRE EL SALDO “VIVO” DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL
CORREGIDO CON LA COMPENSACIÓN DE SALDOS ACREEDORES Y DEUDORES DEL AYUNTAMIENTO

Los gastos satisfechos por la Junta de Concertación se han actualizado hasta el 25-10-2018 siendo el “saldo vivo” de la cuenta de liquidación provisional de 2.826.642,16 €

La cuota del Ayuntamiento (32,27%) representa un importe de 912.157,43 € sobre el saldo vivo de la cuenta de liquidación provisional, pero a esta cantidad debe descontarse la cantidad de 488.404,59 € resultado de la compensación de saldos de distinto signo señalados en la página 31 (527.432,81 € - 90.843,76 € + 24,56 €) y página 32 (-129.896,54 €), lo que reduce el gravamen provisional para el Ayuntamiento en 488.404,59 € (527.432,81 € - 90.843,76 € + 24,56 € - 129.896,54 €), asumiendo correlativamente Olaketa Alarde SL el mayor importe de 488.404,59 €

Con todo ello el saldo vivo exigible tras la compensación de saldos se ve reducido para el Ayuntamiento a 423.752,84 € (912.157,43 € - 488.404,59 €) e incrementado para OLAKETA ALARDE SL a 2.402.889,32 € (1.914.484,73 € + 488.404,59 €).

PARCELA	ADJUDICATARIOS		m ² /t(H)	m ² /t(H) CON CARGAS	CUOTA GRAVAMEN %	SALDO VIVO GRAVAMEN LIQUIDACIÓN PROVISIONAL €	SALDO ACREEDOR AYUNTAMIENTO POR COMPENSACIÓN DE SALDOS	SALDO DEUDOR OLAKETA ALARDE S.L POR COMPENSACIÓN DE SALDOS	SALDO EXIGIBLE TRAS COMPENSACIÓN DE SALDOS €
A	D° S.E./A	OLAKETA ALARDE S.L.	1.498	1.498	12,46	352.199,62		89.849,71	442.049,33
	D° E.1	OLAKETA ALARDE S.L.	3.883	3.883	32,29	912.728,57		232.844,89	1.145.567,64
	D° E.2	OLAKETA ALARDE S.L.	(1.460-156,05) 1.303,95	1.303,95	10,84	306.408,01		78.167,81	384.575,82
	D° E.3	OLAKETA ALARDE S.L.	1.460	1.460	12,14	343.154,35		87.542,18	430.696,53
B	D° S.E./B	AYUNTAMIENTO DE IRUN	187,25	187,25	1,56	44.095,62	23.610,51		20.485,11
	D° E.4	AYUNTAMIENTO DE IRUN	1.775	1.775	14,76	417.212,38	223.391,75		193.820,63
	D° E.5	AYUNTAMIENTO DE IRUN	1.775	1.775	14,76	417.212,38	223.391,75		193.820,63
	D° E.6	AYUNTAMIENTO DE IRUN	1.414,41	0	0	0	0		0,00
C	AYUNTAMIENTO DE IRUN		850	142,92	1,19	33.637,05	18.010,58		15.626,47
TOTAL			14.143,28	12.021,79	100	2.826.642,16	488.404,59	488.404,59	2.826.642,16*

(*) El Ayuntamiento de Irún no realizará estas aportaciones para el abono de cargas de urbanización en tanto en cuanto no agote el saldo deudor de ALARDE OLAKETA S.L. a su favor.

SALDOS A FAVOR Y EN CONTRA DEL AYUNTAMIENTO DE IRUN COMO PROPIETARIO DE LA JUNTA DE CONCERTACIÓN

CONCEPTO	IMPORTE €	DEUDOR	FORMA DE PAGO
Defecto de adjudicación 1.354,58 m ² t(h)	527.432,81	OLAKETA ALARDE S.L	Compensación de deudas
Ajuste de cargas abonadas en función de las nuevas cuotas de adjudicación	90.843,76 24,56	OLAKETA ALARDE S.L	Compensación de deudas
Derramas pendientes año 2018	-129.896,54	AYUNTAMIENTO	Compensación de deudas
TOTAL CRÉDITO	488.404,59	OLAKETA ALARDE S.L	Compensación de deudas

SALDO DEUDOR DE PROPIETARIOS DE LA JUNTA DE CONCERTACIÓN (COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS)

CONCEPTO	IMPORTE TOTAL €	IMPORTE AYUNTAMIENTO Cuota 32,27%	IMPORTE OLAKETA ALARDE Cuota 67,73%
Cargas de urbanización	4.035.879,35	1.302.378,27	2.733.501,08
Importe ya abonado en derramas hasta 2017	- 1.209.237,19	- 390.220,84	- 819.016,35
Saldo que asume O. Alarde S.L en pago por compensación		- 488.404,59	+ 488.404,59
SALDO VIVO TRAS LOS PAGOS REALIZADOS Y COMPENSADOS	2.826.642,16	423.752,84	2.402.889,32

SALDOS A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO DE IRUN COMO ADMINISTRACIÓN ACTUANTE:

CONCEPTO	IMPORTE €	DEUDOR	FORMA DE PAGO
Deficit otras dotaciones 2048,40 m ²	471.132	Junta de Concertación: - 67,73% OLAKETA ALARDE S.L - 32,27% AYUNTAMIENTO IRUN*	Mediante ingreso antes de la Certificación Administrativa de aprobación de Reparcelación

*El Ayuntamiento no realizará aportaciones para el abono de las cargas de urbanización en tanto en cuanto no agote el saldo deudor de 488.404,59 euros de los que adeuda Olaketa Alarde por compensación de créditos. (EL AYUNTAMIENTO NO TIENE QUE REALIZAR APORTACIONES PARA EL PAGO DEL DÉFICIT PORQUE ANTES DE PAGAR LOS 423.752,84, OLAKETA ALARDE TIENE QUE PAGAR 488.404,59 EN NOMBRE DEL AYUNTAMIENTO).

9.- REALOJOS

Derivados de las previsiones de la 2ª Modificación del PERI “ALARDE” de 2008 y el Proyecto de Reparcelación de 2010, se recoge la existencia de dos derechos de realojo, pues el 3ª (CARREY – NAVAS) se ha cumplimentado mediante el pago de una compensación económica sustitutoria, a petición de los beneficiarios del derecho de realojo, otorgando carta de pago.

Quedan pues como titulares del derecho de realojo:

- Dª Mª Paz Zubiri Eguillegor (habiendo fallecido su esposo D. Miguel Santos-Juanes).
- D. Miguel Bueso Rebolledo y su esposa Dª Mª Jesús Manzananas Artigas.

Sus respectivos inmuebles en Villa Arana (bajo izquierda y trastero y piso 1º dcha. y trastero) fueron valorados en 174.966,36 € y 133.747,63 € respectivamente, recogiendo la entrega, en sustitución de las actuales viviendas, de nuevas viviendas en el Derecho Edificatorio nº 6, con el siguiente detalle:

- | | |
|--------------------------------|---|
| ▪ Vivienda en planta baja – C: | 59,64 m ² habitables
19,64 m ² terraza |
| ▪ Vivienda en planta 2ª – C: | 57,06 m ² habitables
6,81 m ² terraza |

Dado que la ordenación ha sido modificada se plantea el realojo de los citados titulares de derecho en los siguientes términos que implican modificación del Convenio, de imposible cumplimiento en sus propios términos:

- Dª Mª Paz Zubiri: Piso 1º B derecha, E. Edificatorio 2, Superficie 60,08 m² habitables y terraza 23,01 m².

- D. Miguel Bueso Rebolledo y D^a M^a Jesús Manzananas Artigas: Piso 2º B derecha, D. Edificio 2, Superficie 60,08 m² habitables más 8,08 m² de terraza.

Además se mantiene en favor de D^a M^a Paz Zubiri el derecho de realojo transitorio desde el momento de derribo del edificio Villa Arana, que debe ser acometido con la 1ª licencia de edificación en la parcela “A”, derecho ya reconocido en el Convenio anterior.

10.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS

10.1.- Propietarios

- Ayuntamiento de IRUN
Domicilio: San Juan Harria, 1 20.302 IRUN
- OLAKETA ALARDE S.L.
Domicilio: Plaza José M^a Sert, nº 10 20.018 DONOSTIA

10.2.- Titular de derecho de realojo

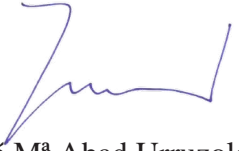
- D^a M^a Paz Zubiri Eguillegor
Domicilio notificación: Pº Colón 54, 4º A 20.301 IRUN
- D. Miguel Bueso Rebolledo y D^a M^a Jesús Manzananas Artigas
Domicilio notificación: C/ Marqués de Mondejar nº 22- 7º C de 28.028 MADRID.

10.3.- Titulares de derechos reales (hipotecas, epígrafe 3-b)

– KUTXABANK


Domicilio: c/ Garibai, nº 15 – DONOSTIA (20004)

En Donostia/San Sebastián, diciembre de 2018



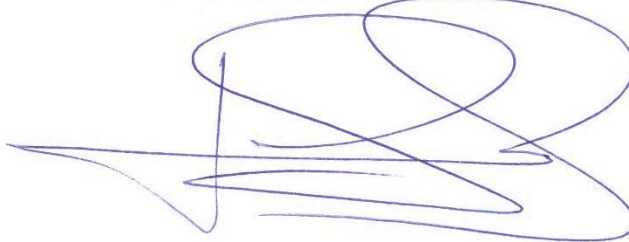
Jose Mª Abad Urruzola
Letrado

Equipo redactor:



Ana Goñi Agudo
Letrada

Por la propiedad
JUNTA DE CONCERTACIÓN



TEXTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

TEXTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

ANEXO N° 1

PARCELAS APORTADAS

TEXTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PARCELA APORTADA 1
(Finca Registral 57996)

TITULAR.- OLAKETA ALARDE S.L.
AYUNTAMIENTO DE IRÚN

DESCRIPCIÓN REGISTRAL.- Finca Urbana señalada con la referencia “A” de la relación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del Ámbito 6.3.01 “ALARDE” del P.G.O.U. de Irún.

Tiene una superficie de 2.825 m². Linda por los cuatro puntos cardinales con la parcela resultante “C” destinada a espacios libres peatonales. Es la finca registral 57.996 inscrita al Tomo 1661, Libro 1268, Folio 196.

Esta parcela constituye un Complejo Inmobiliario compuesto de las siguientes fincas especiales de atribución privativa.

7 derechos de sobreedificación por encima de la cota rasante (+) 28 y (+) 31, con lo que en total pueden construirse 7 edificios destinados a viviendas. Se constituye también **un derecho de subedificación** por debajo de la cota indicada en la que se permite la construcción de tres plantas de aparcamiento para vehículos.

Los coeficientes establecidos sobre esta parcela, que se traducen en los respectivos derechos de edificación en el régimen de propiedad horizontal, son los siguientes:

- Derecho de subedificación: 7,03%
- Derecho de edificación número 1 : 24,72%
- Derecho de edificación número 2: 9,65 %
- Derecho de edificación número 3: 9,65%
- Derecho de edificación número 4: 9,65 %

TEXTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

- Derecho de edificación número 5: 10,58 %
- Derecho de edificación número 6: 14,84 %
- Derecho de edificación número 7: 13,88 %

CORRESPONDENCIA CON LAS PARCELAS DE RESULTADO:

El 50,82% de esta parcela, finca registral 57.996 se corresponde con el 100% de la parcela resultante A (Complejo inmobiliario)

El 49,18% de esta parcela, finca registral 57.996 se corresponde con el 100% de la parcela resultante B (Complejo inmobiliario)

Los elementos que componen el Complejo Inmobiliario son los siguientes:

TEXTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

A) DERECHO DE SUBEDIFICACIÓN, en régimen de propiedad horizontal en la finca urbana señalada con la referencia “A” de la relación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del ámbito 6.3.01 “ALARDE” del P.G.O.U. de Irun. Se pueden construir tres plantas bajo rasante destinadas a garajes, por debajo de la cota (+) 28 y (+) 31. Tiene una superficie de 2.825 m² y una edificabilidad de 7.425 m²/t.

A este derecho y a la edificación en que se traduzca su ejercicio corresponde una cuota en el régimen de propiedad horizontal establecido sobre la parcela “A” de 7,03%.

TITULARES:

50,82% OLAKETA ALARDE S.L.

49,18% AYUNTAMIENTO DE IRUN

TÍTULO: Por adjudicación en el Proyecto de Reparcelación aprobado con fecha 5 de julio de 2010.

INSCRIPCIÓN: Tomo 1661, Libro 1268, Folio 198, Finca nº 57997.

CORRESPONDENCIA CON LAS PARCELAS DE RESULTADO:

El 50,82% de este derecho de subedificación se corresponde con el 100% del Derecho de Subedificación de la parcela resultante “A”.

El 49,18% de este derecho de subedificación se corresponde con el 100% del Derecho de Subedificación de la parcela resultante “B”.

CARGAS:

En virtud del art. 11.2 del Real Decreto 1093/1997 el porcentaje del 50,82% adjudicado a OLAKETA ALARDE S.L está gravada por razón de su origen con la siguiente carga:

- Por su correspondencia con la parcela aportada 3 tiene una hipoteca a favor de KUTXA (CAJA DE AHORROS MONTE DE PIEDAD DE GIPUZKOA Y SAN

TEXTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

SEBASTIÁN-GIPUZKOA ETA DONOSTIAKO AURREZKI KUTXA) constituida ante la Notario de San Sebastián Dña. Guadalupe María Inmaculada Adanez García en fecha 14 de julio de 2006 con el nº 1.763 de su protocolo y responde por un total de 374.658 € de capital prestado, 14.986,32 € por intereses remuneratorios, dentro del límite de cinco años al interés nominal pactado, 104.904,24 € por intereses moratorios dentro del mismo límite al interés convenido y 29.972,28 € para costas y gastos.

Por su correspondencia con la parcela aportada nº 4 tiene una hipoteca a favor de KUTXA (CAJA DE AHORROS MONTE DE PIEDAD DE GIPUZKOA Y SAN SEBASTIÁN-GIPUZKOA ETA DONOSTIAKO AURREZKI KUTXA) constituida ante la Notario de San Sebastián Dña. Guadalupe María Inmaculada Adanez García en fecha 14 de julio de 2006 con el nº 1.763 de su protocolo y responde por 216.837 € de capital prestado, 8.663,48 € por intereses remuneratorios, dentro del límite de cinco años al interés nominal pactado, 60.714,36 € por intereses moratorios dentro del mismo límite al interés convenido y 17.346,96 € para costas y gastos.

Por otra parte, los titulares del derecho de subedificación están obligados al mantenimiento de las instalaciones comunes (rampas de acceso y salida, puertas, iluminación y ventilación).

- LIMITACIONES URBANÍSTICAS: Las propias que se derivan del plan que se ejecuta. Será la Junta de Concertación quien adjudique y contrate las obras de edificación de esta parcela hasta cota (+) 28 y (+)31. Para ello, la Junta de Concertación podrá ocupar la totalidad de la parcela "A" durante el tiempo necesario para edificar los sótanos.
- GRAVAMEN URBANÍSTICO: Este derecho de subedificación, y la propiedad de los elementos privativos que, mediante su ejercicio, sea adquirida queda afectada con carácter real al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al Sistema

TEXTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

de Concertación.

La cuantía del saldo de liquidación provisional de la urbanización afectante al derecho de subedificación (art. 174.3 del Reglamento de Gestión en relación con el art. 113-1-c) de dicho Reglamento) se fija en 203.836,07 € más IVA.

El gravamen urbanístico que recae sobre el derecho de subedificación definido es del 6,47% respecto del gravamen total de la Unidad de Ejecución.

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

Dado que del porcentaje adjudicado al Ayuntamiento el 10% se encuentra libre de cargas, el citado gravamen debe ser abonado de la siguiente forma:

- OLAKETA ALARDE S.L 56,47% (50,82% /0,90)
- AYUNTAMIENTO DE IRÚN 43,53% ((49,18%-10% = 39,18%; 39,18%/0,90)

TEXTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

B) DERECHO DE EDIFICACIÓN NÚMERO 1, en régimen de propiedad horizontal en la finca urbana señalada con la referencia “A” de la relación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del ámbito 6.3.01 “ALARDE” del P.G.O.U. de Irún de un edificio de residencia colectiva por encima de las cotas (+) 28 - (+) 31.

TITULAR: OLAKETA ALARDE S.L. (100%)

DESCRIPCIÓN REGISTRAL: Se concreta sobre una superficie solar de 653 m² con los siguientes linderos: Norte: parcela “C” destinada a espacios libres peatonales. Sur: parcela “C” destinada a espacios libres peatonales y Derecho de edificación nº 2. Este: derecho de edificación nº 2 y parcela “C” destinada a espacios libres peatonales. Oeste: parcela “B” destinada a espacios libres peatonales. Contiene una edificabilidad sobre rasante de 3.489 m² de techo. Permite construir un edificio con 2266 m² de techo destinado a vivienda, con un total de 24 viviendas de régimen de venta libre, 614 m² de techo destinados a uso terciario y 609 m² de techo destinados a equipamiento social que deberán ser cedidos al Ayuntamiento. El perfil de la edificación a construir es de, planta baja, más cuatro plantas altas en una parte del edificio y planta baja más seis plantas altas y ático retranqueado en otra.

A este derecho y a la edificación en que se traduzca su ejercicio corresponde una cuota en el régimen de propiedad horizontal establecido sobre la parcela “A” de 24,72%.

TÍTULO: Por adjudicación en el Proyecto de Reparcelación aprobado con fecha 5 de julio de 2010.

INSCRIPCIÓN: Tomo 1661, Libro 1268, Folio 208, Finca nº 57998.

SERVIDUMBRES: No tiene

CORRESPONDENCIA CON LAS PARCELAS DE RESULTADO:

El 100% de este derecho de edificación se corresponde con el 71,92% del Derecho de Edificación 1 de la parcela resultante “A”.

CARGAS:

- **HIPOTECAS:** En virtud del art. 11.2 del Real Decreto 1093/1997 esta parcela está gravada por razón de su origen con la siguiente carga:

Por su correspondencia con la parcela aportada 3 tiene una hipoteca a favor de KUTXA (CAJA DE AHORROS MONTE DE PIEDAD DE GIPUZKOA Y SAN SEBASTIÁN-GIPUZKOA ETA DONOSTIAKO AURREZKI KUTXA) constituida ante la Notario de San Sebastián Dña. Guadalupe María Inmaculada Adanez García en fecha 14 de julio de 2006 con el nº 1.763 de su protocolo y responde por un total de 374.658 € de capital prestado, 14.986,32 € por intereses remuneratorios, dentro del límite de cinco años al interés nominal pactado, 104.904,24 € por intereses moratorios dentro del mismo límite al interés convenido y 29.972,28 € para costas y gastos.

Por su correspondencia con la parcela aportada nº 4 hipoteca a favor de KUTXA (CAJA DE AHORROS MONTE DE PIEDAD DE GIPUZKOA Y SAN SEBASTIÁN-GIPUZKOA ETA DONOSTIAKO AURREZKI KUTXA) constituida ante la Notario de San Sebastián Dña. Guadalupe María Inmaculada Adanez García en fecha 14 de julio de 2006 con el nº 1.763 de su protocolo y responde por 216.837 € de capital prestado, 8.663,48 € por intereses remuneratorios, dentro del límite de cinco años al interés nominal pactado, 60.714,36 € por intereses moratorios dentro del mismo límite al interés convenido y 17.346,96 € para costas y gastos.

- **LIMITACIONES URBANÍSTICAS:** Las propias que se derivan del plan que se ejecuta. Será la Junta de Concertación quien adjudique y contrate las obras de

TEXTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

edificación de esta parcela hasta cota (+) 28 y (+) 31. Para ello, la Junta de Concertación podrá ocupar la totalidad de la parcela “A” durante el tiempo necesario para edificar los sótanos.

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

La cuantía del saldo de liquidación provisional de la urbanización del derecho edificatorio (art. 174.3 del Reglamento de Gestión en relación con el art. 113-1-c) de dicho Reglamento) se fija en 796.756,44 €, más IVA.

El gravamen urbanístico que recae sobre esta parcela es del 25,29% respecto del gravamen total de la Unidad de Ejecución.

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

TEXTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

C) DERECHO DE EDIFICACIÓN NÚMERO 2, en régimen de propiedad horizontal en la finca urbana señalada con la referencia “A” de la relación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del ámbito 6.3.01 “ALARDE” del P.G.O.U. de Irún de un edificio de residencia colectiva por encima de las cotas (+) 28 - (+)31.

TITULAR: OLAKETA ALARDE S.L. (100%)

DESCRIPCIÓN REGISTRAL: Se concreta sobre una superficie de 314 m² con los siguientes linderos: Norte: parcela “C” destinada a espacios libres peatonales y con el Derecho de edificación nº 1. Sur: parcela “C” destinada a espacios libres peatonales. Este: derecho de edificación 3. Oeste: derecho de edificación nº 1 y parcela “C” destinada a espacios libres peatonales.

Contiene una edificabilidad sobre rasante de 950 m² de techo destinados a vivienda, con un total de 10 viviendas de régimen de venta libre. Tiene un perfil edificatorio de planta baja más cuatro plantas altas.

A este derecho y a la edificabilidad en que se traduzca su ejercicio corresponde una cuota en el régimen de propiedad horizontal establecido sobre la parcela “A” de 9,65%.

TÍTULO: Por adjudicación en el Proyecto de Reparcelación aprobado con fecha 5 de julio de 2010.

INSCRIPCIÓN: Tomo 1661, Libro 1268, Folio 218, Finca nº 57999.

SERVIDUMBRES:

No tiene

CORRESPONDENCIA CON LAS PARCELAS DE RESULTADO:

El 100% de este derecho de edificación se corresponde con el 100% del Derecho de Edificación 2 de la parcela resultante “A”.

TEXTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

CARGAS:

- **HIPOTECA:** tiene una hipoteca a favor de KUTXA (CAJA DE AHORROS MONTE DE PIEDAD DE GIPUZKOA Y SAN SEBASTIÁN-GIPUZKOA ETA DONOSTIAKO AURREZKI KUTXA) constituida ante la Notario de San Sebastián Dña. Guadalupe María Inmaculada Adanez García en fecha 14 de julio de 2006 con el nº 1.763 de su protocolo y responde por 1.321.050 € de capital prestado, 52.842 € por intereses remuneratorios, dentro del límite de cinco años al interés nominal pactado, 369.894 € por intereses moratorios dentro del mismo límite al interés convenido y 105.684 € para costas y gastos.

- **LIMITACIONES URBANÍSTICAS:** Las propias que se derivan del plan que se ejecuta. Será la Junta de Concertación quien adjudique y contrate las obras de edificación de esta parcela hasta cota (+) 28 y (+) 31. Para ello, la Junta de Concertación podrá ocupar la totalidad de la parcela “A” durante el tiempo necesario para edificar los sótanos.

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

La cuantía del saldo de liquidación provisional de la urbanización del derecho edificatorio (art. 174.3 del Reglamento de Gestión en relación con el art. 113-1-c) de dicho Reglamento) se fija en 310.952,40 € más IVA.

El gravamen urbanístico que recae sobre esta parcela es del 9,87% respecto del gravamen total de la Unidad de Ejecución.

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

TEXTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

D) DERECHO DE EDIFICACIÓN NÚMERO 3, en régimen de propiedad horizontal en la finca urbana señalada con la referencia “A” de la relación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del ámbito 6.3.01 “ALARDE” del P.G.O.U. de Irún de un edificio de residencia colectiva por encima de las cotas (+) 28 - (+)31 .

TITULAR: OLAKETA ALARDE S.L. (100%)

DESCRIPCIÓN REGISTRAL: Se concreta sobre una superficie de 314 m² con los siguientes linderos: Norte: parcela “C” destinada a espacios libres peatonales Sur: parcela “C” destinada a espacios libres peatonales y derecho de edificación 2. Este: parcela “C” destinada a espacios libres peatonales. Oeste: parcela “C” destinada a espacios libres peatonales y derecho de edificación 2.

Tiene una edificabilidad sobre rasante de 950 m² de techo destinados a vivienda de régimen de venta libre, con un total de 10 viviendas. El perfil de la edificación a construir es de planta baja más cuatro plantas altas.

A este derecho y a la edificabilidad en que se traduzca su ejercicio corresponde una cuota en el régimen de propiedad horizontal establecido sobre la parcela “A” de 9,65%.

TÍTULO: Por adjudicación en el Proyecto de Reparcelación aprobado con fecha 5 de julio de 2010.

INSCRIPCIÓN: Tomo 1664, Libro 1271, Folio 1, Finca nº 58000.

SERVIDUMBRES:

No tiene

CORRESPONDENCIA CON LAS PARCELAS DE RESULTADO:

El 100% de este derecho de edificación se corresponde con el 100% del Derecho de Edificación 3 de la parcela resultante “A”.

TEXTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

CARGAS:

- **HIPOTECA:** tiene una hipoteca a favor de KUTXA (CAJA DE AHORROS MONTE DE PIEDAD DE GIPUZKOA Y SAN SEBASTIÁN-GIPUZKOA ETA DONOSTIAKO AURREZKI KUTXA) constituida ante la Notario de San Sebastián Dña. Guadalupe María Inmaculada Adanez García en fecha 14 de julio de 2006 con el nº 1.763 de su protocolo y responde por 1.321.050 € de capital prestado, 52.842 € por intereses remuneratorios, dentro del límite de cinco años al interés nominal pactado, 369.894 € por intereses moratorios dentro del mismo límite al interés convenido y 105.684 € para costas y gastos.

- **LIMITACIONES URBANÍSTICAS:** Las propias que se derivan del plan que se ejecuta. Será la Junta de Concertación quien adjudique y contrate las obras de edificación de esta parcela hasta cota (+) 28 y (+) 31. Para ello, la Junta de Concertación podrá ocupar la totalidad de la parcela “A” durante el tiempo necesario para edificar los sótanos.

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

La cuantía del saldo de liquidación provisional de la urbanización del derecho edificatorio (art. 174.3 del Reglamento de Gestión en relación con el art. 113-1-c) de dicho Reglamento) se fija en 310.952,40 € más IVA.

El gravamen urbanístico que recae sobre esta parcela es del 9,87% respecto del gravamen total de la Unidad de Ejecución.

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

TEXTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

E) DERECHO DE EDIFICACIÓN NÚMERO 4, en régimen de propiedad horizontal en la finca urbana señalada con la referencia “A” de la relación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del ámbito 6.3.01 “ALARDE” del P.G.O.U. de Irún de un edificio de residencia colectiva por encima de las cotas (+) 28 - (+) 31 .

TITULAR: 21,11% AYUNTAMIENTO DE IRÚN
78,89% OLAKETA ALARDE S.L

DESCRIPCIÓN REGISTRAL: Se concreta sobre una superficie de 314 m² con los siguientes linderos: Norte: parcela “C” destinada a espacios libres peatonales. Sur: parcela “C” destinada a espacios libres peatonales. Este: Derecho de edificación nº 5. Oeste: derecho de edificación nº 3.

Contiene una edificabilidad sobre rasante de 950 m² de techo destinados a vivienda de régimen de venta libre, con un total de 10 viviendas. El perfil de la edificación a construir es de planta baja y cuatro plantas altas

A este derecho y a la edificabilidad en que se traduzca su ejercicio corresponde una cuota en el régimen de propiedad horizontal establecido sobre la parcela “A” de 9,65%.

En esta parcela se emplaza el acceso al derecho de subedificación por lo que el mantenimiento de las instalaciones comunes (rampas de acceso y salida, puertas, iluminación y ventilación) se costeará por los titulares del derecho de subedificación o de lo construido en su ejercicio.

TÍTULO: Por adjudicación en el Proyecto de Reparcelación aprobado con fecha 5 de julio de 2010.

INSCRIPCIÓN: Tomo 1664, Libro 1271, Folio 10, Finca nº 58001.

SERVIDUMBRES:

No tiene

CORRESPONDENCIA CON LAS PARCELAS DE RESULTADO:

El 100% de este derecho de edificación se corresponde con el 28,08% del Derecho de Edificación 1 de la parcela resultante "A".

CARGAS:

- **HIPOTECA:** el porcentaje del 78,89% adjudicado a OLAKETA ALARDE S.L está gravada por razón de su origen con la siguientes cargas:

Por su correspondencia con la parcela aportada 7 tiene una hipoteca a favor de KUTXA (CAJA DE AHORROS MONTE DE PIEDAD DE GIPUZKOA Y SAN SEBASTIÁN-GIPUZKOA ETA DONOSTIAKO AURREZKI KUTXA) constituida ante la Notario de San Sebastián Dña. Guadalupe María Inmaculada Adanez García en fecha 14 de julio de 2006 con el nº 1.763 de su protocolo y responde por 1.321.050 € de capital prestado, 52.842 € por intereses remuneratorios, dentro del límite de cinco años al interés nominal pactado, 369.894 € por intereses moratorios dentro del mismo límite al interés convenido y 105.684 € para costas y gastos.

Por su correspondencia con la parcela aportada nº 11 tiene una hipoteca a favor de KUTXA (CAJA DE AHORROS MONTE DE PIEDAD DE GIPUZKOA Y SAN SEBASTIÁN-GIPUZKOA ETA DONOSTIAKO AURREZKI KUTXA) constituida ante la Notario de San Sebastián Dña. Guadalupe María Inmaculada Adanez García en fecha 14 de julio de 2006 con el nº 1.763 de su protocolo y responde por 277.455 € de capital prestado, 11.098,20 € por intereses remuneratorios, dentro del límite de cinco años al interés nominal pactado, 77.687,40 € por intereses moratorios dentro del mismo límite al interés convenido y 22.196,40 € para costas y gastos.

TEXTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

- LIMITACIONES URBANÍSTICAS: Las propias que se derivan del plan que se ejecuta. Será la Junta de Concertación quien adjudique y contrate las obras de edificación de esta parcela hasta cota (+) 28 y (+) 31. Para ello, la Junta de Concertación podrá ocupar la totalidad de la parcela “A” durante el tiempo necesario para edificar los sótanos.
- GRAVAMEN URBANÍSTICO: Esta parcela queda afecta con carácter real al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al Sistema de Concertación.

La cuantía del saldo de liquidación provisional de la urbanización del derecho edificatorio (art. 174.3 del Reglamento de Gestión en relación con el art. 113-1-c) de dicho Reglamento) se fija en 310.952,40 € más IVA.

El gravamen urbanístico que recae sobre esta parcela es del 9,87% respecto del gravamen total de la Unidad de Ejecución.

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

TEXTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

F) DERECHO DE EDIFICACIÓN NÚMERO 5 en régimen de propiedad horizontal en la finca urbana señalada con la referencia “A” de la relación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del ámbito 6.3.01 “ALARDE” del P.G.O.U. de Irún de un edificio de residencia colectiva por encima de las cotas (+) 28 - (+)31.

TITULAR: AYUNTAMIENTO DE IRÚN (100%)

DESCRIPCIÓN REGISTRAL: Se concreta sobre una superficie de 314 m² con los siguientes linderos: Norte: parcela “C” destinada a espacios libres peatonales. Sur: parcela “C” destinada a espacios libres peatonales y derecho de edificación nº 6. Este: Derecho de edificación nº 6. Oeste: derecho de edificación nº 4.

Contiene una edificabilidad sobre rasante de 1045 m² de techo de los cuales 950 están destinados a vivienda de régimen libre con un total de 10 viviendas y 95 m² de techo en planta baja están destinados a uso comercial. El perfil de la edificación a construir es de planta baja más cuatro plantas altas.

A este derecho y a la edificabilidad en que se traduzca su ejercicio corresponde una cuota en el régimen de propiedad horizontal establecido sobre la parcela “A” de 10,58%.

TÍTULO: Por adjudicación en el Proyecto de Reparcelación aprobado con fecha 5 de julio de 2010.

INSCRIPCIÓN: Tomo 1664, Libro 1271, Folio 20, Finca nº 58002.

SERVIDUMBRES:

No tiene

CORRESPONDENCIA CON LAS PARCELAS DE RESULTADO:

El 100% de este derecho de edificación se corresponde con el 100% del Derecho de Edificación 4 de la parcela resultante “B”.

TEXTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

CARGAS:

- LIMITACIONES URBANÍSTICAS: Las propias que se derivan del plan que se ejecuta. Será la Junta de Concertación quien adjudique y contrate las obras de edificación de esta parcela hasta cota (+) 28 y (+) 31. Para ello, la Junta de Concertación podrá ocupar la totalidad de la parcela “A” durante el tiempo necesario para edificar los sótanos.
- GRAVAMEN URBANÍSTICO: Esta parcela queda afecta con carácter real al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al Sistema de Concertación.

La cuantía del saldo de liquidación provisional de la urbanización del derecho edificatorio (art. 174.3 del Reglamento de Gestión en relación con el art. 113-1-c) de dicho Reglamento) se fija en 340.881,96 € más IVA.

El gravamen urbanístico que recae sobre esta parcela es del 10,82% respecto del gravamen total de la Unidad de Ejecución

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

TEXTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

G) DERECHO DE EDIFICACIÓN NÚMERO 6, en régimen de propiedad horizontal en la finca urbana señalada con la referencia “A” de la relación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del ámbito 6.3.01 “ALARDE” del P.G.O.U. de Irún de un edificio de residencia colectiva por encima de las cotas (+) 28 - (+) 31.

TITULAR: AYUNTAMIENTO DE IRÚN (100%)

DESCRIPCIÓN REGISTRAL: Se concreta sobre una superficie de 566 m² con los siguientes linderos: Norte: parcela “C” destinada a espacios libres peatonales. Sur: parcela “C” destinada a espacios libres peatonales y derecho de edificación nº 7. Este: Derecho de edificación nº 7 y parcela “C” destinada a espacios libres peatonales. Oeste: derecho de edificación nº 5 y parcela “C” destinada a espacios libres peatonales.

Contiene una edificabilidad sobre rasante de 1.795 m² de techo de los cuales 906,71 están destinados a vivienda de promoción de venta libre (10 viviendas), 243,29 m²/t están destinados a viviendas para realojo (3 viviendas), 100 m²/t a VPO y 545 m² de techo están destinados a uso comercial en planta baja. El perfil de la edificación a construir es de planta baja, más cuatro plantas altas.

A este derecho y a la edificabilidad en que se traduzca su ejercicio corresponde una cuota en el régimen de propiedad horizontal establecido sobre la parcela “A” de 14,84%.

TÍTULO: Por adjudicación en el Proyecto de Reparcelación aprobado con fecha 5 de julio de 2010.

INSCRIPCIÓN: Tomo 1664, Libro 1271, Folio 30, Finca nº 58003.

SERVIDUMBRES:

No tiene

CORRESPONDENCIA CON LAS PARCELAS DE RESULTADO:

El 100% de este derecho de edificación se corresponde con el 100% del Derecho de Edificación 5 de la parcela resultante “B”.

CARGAS:

- **LIMITACIONES URBANÍSTICAS:** Las propias que se derivan del plan que se ejecuta. Será la Junta de Concertación quien adjudique y contrate las obras de edificación de esta parcela hasta cota (+) 28 y (+) 31. Para ello, la Junta de Concertación podrá ocupar la totalidad de la parcela “A” durante el tiempo necesario para edificar los sótanos.

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

La cuantía del saldo de liquidación provisional de la urbanización del derecho edificatorio (art. 174.3 del Reglamento de Gestión en relación con el art. 113-1-c) de dicho Reglamento) se fija en 477.927,84 € más IVA.

El gravamen urbanístico que recae sobre esta parcela es del 15,17% respecto del gravamen total de la Unidad de Ejecución.

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

- Queda además afecta la presente finca al cumplimiento de la obligación de realojo de los propietarios de viviendas que a continuación se indica, como titulares de inmuebles a derribar en el ámbito 6.3.01 “ALARDE” del P.G.O.U. de Irún, lo que se garantiza mediante anotación en el Registro de la Propiedad sobre la finca de resultado donde debe producirse el realojo quedando vinculado el aprovechamiento

TEXTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

que se señala a la obligación urbanística de realojo, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 2/2006 de 30 de junio.

			VIVIENDA DE REALOJO			
PROPIETARIO	VIVIENDA FUERA DE ORDENACIÓN	FINCA	PLANTAS	USO	SUP. HABITABLE M ²	SUP TERRAZAS M ²
Miguel Santos-Juanes Arocena y M ^a Paz Zubiri Eguillegor	Bajo izquierda Avda. Elizatxo nº 11	37.885	BAJA C	vivienda	59,64	19,84
Miguel Bueso Rebolleda y M ^a Jesús Manzananas Artigas	1º derecha de Avda Elizatxo nº 11	30.320	2ºC	vivienda	57,06	4,30
^(*) Juan Carlos Carrey Petisco y Patricia Navas Varga	2º derecha de Avda. Elizatxo nº 11	30.098	3ºB	vivienda	70,85	6,81

El realojo de los esposos Carrey-Navas ha sido modificado a petición de los mismos habiendo sido sustituido por el pago de la cantidad de 200.000 € según escritura autorizada por el Notario de San Sebastián D. Diego M^a Granados de fecha 9-11-2015, cancelándose en virtud del mismo la obligación de entregarles vivienda en realojo.

Por otra parte y dado que se ha modificado la ordenación y no es posible entregar las dos viviendas de realojo pendientes en los términos convenidos, se formula nueva propuesta de realojo, para su tramitación, en relación con la Sra. Zubiri y los esposos Bueso-Manzananas.

Concretamente se traslada el realojo al nuevo Derecho Edificatorio nº 2. Por tanto **se cancela** esta carga en el Derecho Edificatorio 6 de la parcela aportada 1 y se constituye, en el Derecho Edificatorio 2 de la parcela resultante "A".

TEXTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

H) DERECHO DE EDIFICACIÓN NÚMERO 7, en régimen de propiedad horizontal en la finca urbana señalada con la referencia “A” de la relación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del ámbito 6.3.01 “ALARDE” del P.G.O.U. de Irún de un edificio de residencia colectiva por encima de las cotas (+) 28 - (+) 31.

TITULAR: AYUNTAMIENTO DE IRÚN (100%)

DESCRIPCIÓN REGISTRAL: Se concreta sobre una superficie de 350 m² con los siguientes linderos: Norte: parcela “C” destinada a espacios libres peatonales y derecho edificatorio nº 7. Sur: parcela “C” destinada a espacios libres peatonales. Este: parcela “C” destinada a espacios libres peatonales. Oeste: derecho de edificación nº 6.

Contiene una edificabilidad sobre rasante de 1630 m² de techo de los cuales 1.300 m² de techo destinados a vivienda de régimen de venta tasada, con un total de 20 viviendas, y 330 m² de techos destinados a uso comercial en planta baja. El perfil de la edificación a construir es de planta baja más cuatro plantas altas.

A este derecho y a la edificabilidad en que se traduzca su ejercicio corresponde una cuota en el régimen de propiedad horizontal establecido sobre la parcela “A” de 13,88%.

TÍTULO: Por adjudicación en el Proyecto de Reparcelación aprobado con fecha 5 de julio de 2010.

INSCRIPCIÓN: Tomo 1664, Libro 1271, Folio 40, Finca nº 58004.

SERVIDUMBRES:

No tiene

CORRESPONDENCIA CON LAS PARCELAS DE RESULTADO:

El 100% de este derecho de edificación se corresponde con el 100% del Derecho de Edificación 6 de la parcela resultante “B”.

CARGAS:

- **LIMITACIONES URBANÍSTICAS:** Las propias que se derivan del plan que se ejecuta. Será la Junta de Concertación quien adjudique y contrate las obras de edificación de esta parcela hasta cota (+) 28 y (+) 31. Para ello, la Junta de Concertación podrá ocupar la totalidad de la parcela “A” durante el tiempo necesario para edificar los sótanos.

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

La cuantía del saldo de liquidación provisional de la urbanización del derecho edificatorio (art. 174.3 del Reglamento de Gestión en relación con el art. 113-1-c) de dicho Reglamento) se fija en 120.033,29 € más IVA.

El gravamen urbanístico que recae sobre esta parcela es del 3,81% respecto del gravamen total de la Unidad de Ejecución.

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

SUPERFICIE APORTADA: La totalidad de la descrita, esto es 2.099,42 m²

OBSERVACIONES: Se solicita del Sr. Registrador la cancelación y extinción del Complejo Inmobiliario existente en esta parcela que va a ser objeto de

TEXTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

modificación en el presente documento, por resultar incompatible con la nueva ordenación aprobada.

PARCELA APORTADA 2

TITULAR: AYUNTAMIENTO DE IRUN

DESCRIPCIÓN REGISTRAL.- Finca Urbana señalada con la referencia “B” de la relación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del Ámbito 6.3.01 “ALARDE” del P.G.O.U. de Irún.

Parcela residencial colectiva con una superficie de 282 m² en la que puede construirse un edificio de 850 m² de techo con un total de 9 viviendas de régimen de venta libre. Tiene un perfil edificatorio de planta baja más cuatro plantas altas.

Tiene los siguientes linderos: Norte y Oeste con parcela “C” destinada a espacios libres peatonales. Sur, límite de la unidad de ejecución y Este con límite de la unidad de ejecución (edificio nº 7 de la Calle Alarde).

TÍTULO: Por adjudicación en el Proyecto de Reparcelación aprobado con fecha 5 de julio de 2010.

INSCRIPCIÓN: Tomo 1664, Libro 1271, Folio 50, Finca nº 58005.

SERVIDUMBRES:

No tiene

TEXTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

CORRESPONDENCIA CON LAS PARCELAS DE RESULTADO:

El 100% de esta parcela se corresponde con el 100% de la parcela resultante “C”.

CARGAS:

- **GRAVAMEN URBANÍSTICO:**

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

La cuantía del saldo de liquidación provisional de la urbanización del derecho edificatorio (art. 174.3 del Reglamento de Gestión en relación con el art. 113-1-c) de dicho Reglamento) se fija en 278.187,40 € más IVA.

El gravamen urbanístico que recae sobre esta parcela es del 8,83% respecto del gravamen total de la Unidad de Ejecución.

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

- **SUPERFICIE APORTADA:** La totalidad de la descrita que representa una superficie de 282 m².

PARCELA APORTADA 3

TITULAR: AYUNTAMIENTO DE IRUN

DESCRIPCIÓN REGISTRAL.- Finca Urbana señalada con la referencia “C” de la relación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del Ámbito 6.3.01 “ALARDE” del P.G.O.U. de Irún.

Parcela de dominio público destinada a espacios libres peatonales con una superficie de 3.397,30 m². Tiene los siguientes linderos:

Norte: límite de la unidad de ejecución, parcela “A” de uso residencial y parcela resultante “D” destinada a viario urbano local.

Sur: límite de la unidad de ejecución, parcela “A” de uso residencial y parcela resultante “D” destinada a viario urbano local.

Este: límite de la unidad de ejecución, parcela “A” de uso residencial y parcela resultante “D” destinada a viario urbano local.

Oeste: límite de la unidad de ejecución, parcela “A” de uso residencial y parcela resultante “D” destinada a viario urbano local.

TÍTULO: Por adjudicación en el Proyecto de Reparcelación aprobado con fecha 5 de julio de 2010.

INSCRIPCIÓN: Tomo 1664, Libro 1271, Folio 60, Finca nº 58006.

CORRESPONDENCIA CON LAS PARCELAS DE RESULTADO:

El 100% de esta parcela se corresponde con el 68,22% de la parcela resultante “D”.

CARGAS:

No tiene

SUPERFICIE APORTADA: la totalidad de la descrita, 3.397,30 m².

PARCELA APORTADA 4

TITULAR: AYUNTAMIENTO DE IRÚN

DESCRIPCIÓN REGISTRAL.- Finca Urbana señalada con la referencia “D” de la relación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del Ámbito 6.3.01 “ALARDE” del P.G.O.U. de Irún.

Parcela de dominio público destinada a viario urbano local con una superficie de 1.582,30 m².

Tiene los siguientes linderos:

Norte: límite de la unidad de ejecución, y parcela resultante “C” destinada a espacios libres peatonales.

Sur: límite de la unidad de ejecución, parcela “B” de uso residencial y parcela resultante “D” destinada a viario urbano local.

Este: límite de la unidad de ejecución, y parcela resultante “C” destinada a espacios libres peatonales.

Oeste: límite de la unidad de ejecución, y parcela resultante “C” destinada a espacios libres peatonales.

TÍTULO: Por adjudicación en el Proyecto de Reparcelación aprobado con fecha 5 de julio de 2010.

INSCRIPCIÓN: Tomo 1664, Libro 1271, Folio 62, Finca nº 58007.

TEXTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

CORRESPONDENCIA CON LAS PARCELAS DE RESULTADO:

El 100% de esta parcela se corresponde con el 31,73% de la parcela resultante “D”.

CARGAS:

No tiene

SUPERFICIE APORTADA: la totalidad de la descrita, 1.582,30 m².

TEXTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

ANEXO 2

PARCELAS RESULTANTES

TEXTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PARCELA RESULTANTE “A”

DESCRIPCIÓN.- Finca Urbana señalada con la referencia “A” de la relación de parcelas resultantes de la 1ª Modificación del Proyecto de Reparcelación del 6.3.01 “ALARDE” del P.G.O.U. de Irún.

Parcela de uso residencial, tiene una superficie de 2.099,42 m². Sus linderos son:

Norte: parcela “D” destinada a espacios libres peatonales y viario

Sur: parcela “D” destinada a espacios libres peatonales y viario.

Este: parcela “B” de uso residencial.

Oeste: parcela “D” destinada a espacios libres peatonales y viario.

LIMITACIONES URBANÍSTICAS: Las propias que se derivan del plan que se ejecuta.

Los titulares de las dos parcelas residenciales colindantes A y B podrán ponerse de acuerdo para la excavación del vaso de las plantas de sótano de ambas parcelas; sin embargo, si no fuera así y las excavaciones de las parcelas no coincidieran en el tiempo, la primera en comenzar los trabajos podrá ocupar parcialmente la parcela contigua en la superficie y tiempo necesarios para ejecutar la excavación.

NORMAS URBANÍSTICAS:

Los derechos y obligaciones inherentes a la titularidad de esta parcela se ejercerán o soportarán dentro de los límites fijados en las especificaciones de la 3ª Modificación del P.E.R.I del ámbito 6.3.01 Alarde aprobado con carácter 6.3.01 Alarde del PGOU de Irún, aprobado definitivamente el 31 de mayo de 2017 (B.O.G de 19 de junio de 2017).

CORRESPONDENCIA CON LAS FINCAS APORTADAS:

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

50,82% de la parcela aportada 1 inscrita al Tomo 1661, Libro 1268, Folio 196, Finca 57.996.

ADJUDICACIÓN DE DERECHOS SOBRE ESTA FINCA:

Esta parcela se atribuye a sus distintos adjudicatarios en copropiedad sujeta, ya en este origen, a la Ley de Propiedad Horizontal, de modo que éstos reciben una cuota teórica sobre el condominio la cual se traduce en el derecho, sujeto a dicho régimen, de edificación sobre su nivel rasante o bajo él, para hacer suya la edificación resultante, en un espacio volumétrico definido en este instrumento. Cada uno de tales derechos será ejercitable por sus titulares sin consentimiento ni intervención de los demás copropietarios de esta parcela ajenos al mismo. Lo edificado será, a su vez, posible objeto de división en régimen de propiedad horizontal, mediante la sola disposición de los propietarios de la construcción resultante, integrando lo edificado de tal modo una subcomunidad dentro de esta comunidad general.

En concreto se constituyen sobre esta parcela 3 derechos de sobreedificación por encima de la rasante (+) 34,50 m, con lo que en total pueden construirse 3 edificios destinados a viviendas. Se constituye también un derecho de subedificación por debajo de la rasante indicada en la que se permite la construcción de una planta baja destinada a uso terciario y tres plantas de sótano destinadas a aparcamiento para vehículos y uso auxiliar del terciario. Se solicita expresamente del Sr. Registrador de la Propiedad la apertura de folio independiente para cada uno de los derechos de edificación que son objeto de adjudicación en este instrumento de ejecución del planeamiento, una vez inscrito el condominio sobre esta parcela en régimen de propiedad horizontal, con objeto de que en tales folios se inscriban los títulos de obra nueva y subdivisión horizontal que, en su día, otorguen sus respectivos titulares.

TEXTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Los coeficientes establecidos sobre esta parcela, que se traducen en los respectivos derechos de edificación en el régimen de propiedad horizontal, son los siguientes:

- Derecho de edificación número 1 : 41,97%
- Derecho de edificación número 2: 15,78 %
- Derecho de edificación número 3: 15,78%
- Derecho de subedificación: 26,47 %

Descripción de los derechos adjudicados:

DERECHO DE SUBEDIFICACIÓN, en régimen de propiedad horizontal en la finca urbana señalada con la referencia “A” de la relación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del ámbito 6.3.01 “ALARDE” del P.G.O.U. de Irun de una planta baja ubicada bajo la rasante (+) 34,50 m destinada a uso terciario, y bajo esta planta baja tres plantas de sótano destinadas a aparcamiento para vehículos y uso auxiliar del terciario Tiene una superficie de 2.099,42 m² y una edificabilidad destinada a uso terciario en planta baja de 2.000 m²/t.

Sus linderos son los mismos que los de la totalidad de la parcela:

Norte: parcela “D” destinada a espacios libres peatonales y viario

Sur: “D” destinada a espacios libres peatonales.

Este: parcela “B” de uso residencial.

Oeste: parcela “D” destinada a espacios libres peatonales y viario.

Por encima de este Derecho de Subedificación y a partir de la rasante (+)34,50 m. se ubican los Derechos de Edificación 1, 2 y 3. A este derecho y a la edificación en que se traduzca su ejercicio corresponde una cuota en el régimen de propiedad horizontal establecido sobre la parcela “A” de 26,47%.

ADJUDICACIÓN:

OLAKETA ALARDE S.L

SERVIDUMBRES:

Se establece una servidumbre de paso de personas a favor de los Derechos de Edificación de esta parcela para acceder a través de los núcleos de comunicación verticales (escaleras y ascensor) que permitan el acceso a las fincas residenciales desde la vía pública y los garajes bajo rasante.

El mantenimiento de las instalaciones comunes (rampas de acceso y salida, puertas, iluminación y ventilación) se costeará por los titulares del derecho de subedificación o de

lo construido en su ejercicio.

Respecto a los gastos de mantenimiento de los portales residenciales de los Derechos de Edificación, que se encuentran ubicados en el Derecho de Subedificación (planta baja) corresponderán exclusivamente a los copropietarios de los derechos de edificación o subedificación a los que den servicio lo que se concretará en la declaración de obra nueva.

CORRESPONDENCIA CON LAS FINCAS APORTADAS:

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

El 50,82% del Derecho de subedificación de la parcela aportada 1 inscrito al Tomo 1661, Libro 1268, Folio 198, Finca 57.997

CARGAS:

En virtud del art. 11.2 del Real Decreto 1093/1997 este derecho de subedificación está gravado por razón de su origen (el 50,82% del Derecho de subedificación de la parcela aportada 1 de OLAKETA ALARDE S.L) con la siguiente carga:

- Por su correspondencia (antigua parcela aportada 3) tiene una hipoteca a favor de KUTXA (CAJA DE AHORROS MONTE DE PIEDAD DE GIPUZKOA Y SAN SEBASTIÁN-GIPUZKOA ETA DONOSTIAKO AURREZKI KUTXA) constituida ante la Notario de San Sebastián Dña. Guadalupe María Inmaculada Adanez García en fecha 14 de julio de 2006 con el nº 1.763 de su protocolo y responde por un total de 374.658 € de capital prestado, 14.986,32 € por intereses remuneratorios, dentro del límite de cinco años al interés nominal pactado, 104.904,24 € por intereses moratorios dentro del mismo límite al interés convenido y 29.972,28 € para costas y gastos.

Por su correspondencia (antigua parcela aportada nº 4) tiene una hipoteca a favor de KUTXA (CAJA DE AHORROS MONTE DE PIEDAD DE GIPUZKOA Y SAN SEBASTIÁN-GIPUZKOA ETA DONOSTIAKO AURREZKI KUTXA) constituida ante la Notario de San Sebastián Dña. Guadalupe María Inmaculada

Adanez García en fecha 14 de julio de 2006 con el nº 1.763 de su protocolo y responde por 216.837 € de capital prestado, 8.663,48 € por intereses remuneratorios, dentro del límite de cinco años al interés nominal pactado, 60.714,36 € por intereses moratorios dentro del mismo límite al interés convenido y 17.346,96 € para costas y gastos.

GRAVAMEN URBANÍSTICO:

Este derecho de subedificación, y la propiedad de los elementos privativos que, mediante su ejercicio, sea adquirida queda afecta con carácter real al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al Sistema de Concertación.

El gravamen urbanístico que recae sobre el derecho de subedificación definido es del 12,46 % respecto del gravamen total de la Unidad de Ejecución.

La cuantía del saldo de liquidación provisional de la urbanización afectante al derecho (art. 174.3 del Reglamento de Gestión en relación con el art. 113-1-c) de dicho Reglamento) es de 502.870,57 € de los cuales ya han sido satisfechos 150.670,95 € por lo que queda un saldo pendiente de 352.199,62 € más el IVA al tipo correspondiente. Además responde de un importe adicional de 89.849,71 € en cargas de urbanización por compensación de saldos de distinto signo, que se abonan así por compensación asumiendo esta finca el pago de este importe adicional. Realizada la compensación, la cuantía del saldo de la liquidación provisional de esta parcela queda fijada en la cantidad de 442.049,33 € más el IVA al tipo correspondiente.

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

DERECHO DE EDIFICACIÓN NÚMERO 1, en régimen de propiedad horizontal, sobre la finca urbana señalada con la referencia “A” de la relación de parcelas resultantes de la 1ª Modificación del Proyecto de Reparcelación del ámbito 6.3.01 “ALARDE” del P.G.O.U. de Irun correspondiente a un edificio de residencia colectiva por encima de la rasante (+) 34,50 m.

Se concreta sobre una superficie solar de 783,08 m². Permite construir un edificio con 3.883,30 m² de techo destinado a vivienda LIBRE, con un total de 36 viviendas. El perfil de la edificación a construir es variable, siendo de 3, 4, 5 y 6 plantas altas.

Sus linderos son:

Norte: parcela “D” destinada a espacios libres.

Sur: parcela “D” destinada a espacios libres.

Este: Derecho Edificatorio 2.

Oeste: parcela “D” destinada a espacios libres.

Por debajo de esta finca se ubica el Derecho de Subedificación. A este derecho y a la edificación en que se traduzca su ejercicio corresponde una cuota en el régimen de propiedad horizontal establecido sobre la parcela “A” de 41,97%.

ADJUDICACIÓN:

100% OLAKETA ALARDE S.L

SERVIDUMBRES:

Tiene a su favor una servidumbre de paso de personas sobre el Derecho de subedificación de esta parcela para acceder a través de los núcleos de comunicación verticales (escaleras y ascensor) que permitan el acceso desde las fincas residenciales.

Respecto a los gastos de mantenimiento del portal, que se encuentra ubicado en el Derecho de Subedificación (planta baja) corresponderá exclusivamente a los copropietarios de los derechos de edificación o subedificación a los que den servicio, lo que se concretará en la declaración de obra nueva.

CORRESPONDENCIA CON LAS FINCAS APORTADAS:

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

100% del Derecho de Edificación 1 de la parcela aportada 1 inscrita al Tomo 1661, Libro 1268, Folio 208, Finca nº 57998.

100% del Derecho Edificatorio 4 de la parcela aportada 1 inscrito al Tomo 1664, Libro 1271, Folio 10, Finca nº 58001 (a pesar de ser de titularidad del Ayuntamiento se establece la correspondencia en virtud del exceso de adjudicación).

CARGAS:

En virtud del art. 11.2 del Real Decreto 1093/1997 está gravada por razón de su origen con la siguiente carga:

- Por su correspondencia con el D.E 1 de la parcela aportada 1 tiene las siguientes hipotecas:
 - tiene una hipoteca a favor de KUTXA (CAJA DE AHORROS MONTE DE PIEDAD DE GIPUZKOA Y SAN SEBASTIÁN-GIPUZKOA ETA DONOSTIAKO AURREZKI KUTXA) constituida ante la Notario de San Sebastián Dña. Guadalupe María Inmaculada Adanez García en fecha 14 de julio de 2006 con el nº 1.763 de su protocolo y responde por un total de 374.658 € de capital prestado, 14.986,32 € por intereses remuneratorios, dentro del límite de cinco años al interés nominal pactado, 104.904,24 € por intereses moratorios dentro del mismo límite al interés convenido y 29.972,28 € para costas y gastos.
 - hipoteca a favor de KUTXA (CAJA DE AHORROS MONTE DE PIEDAD DE GIPUZKOA Y SAN SEBASTIÁN-GIPUZKOA ETA DONOSTIAKO AURREZKI KUTXA) constituida ante la Notario de San Sebastián Dña. Guadalupe María Inmaculada Adanez García en

fecha 14 de julio de 2006 con el nº 1.763 de su protocolo y responde por 216.837 € de capital prestado, 8.663,48 € por intereses remuneratorios, dentro del límite de cinco años al interés nominal pactado, 60.714,36 € por intereses moratorios dentro del mismo límite al interés convenido y 17.346,96 € para costas y gastos.

- Por su correspondencia con el D. E 4 de la parcela aportada 1 tiene las siguientes hipotecas:
 - tiene una hipoteca a favor de KUTXA (CAJA DE AHORROS MONTE DE PIEDAD DE GIPUZKOA Y SAN SEBASTIÁN-GIPUZKOA ETA DONOSTIAKO AURREZKI KUTXA) constituida ante la Notario de San Sebastián Dña. Guadalupe María Inmaculada Adanez García en fecha 14 de julio de 2006 con el nº 1.763 de su protocolo y responde por 1.321.050 € de capital prestado, 52.842 € por intereses remuneratorios, dentro del límite de cinco años al interés nominal pactado, 369.894 € por intereses moratorios dentro del mismo límite al interés convenido y 105.684 € para costas y gastos.
 - tiene una hipoteca a favor de KUTXA (CAJA DE AHORROS MONTE DE PIEDAD DE GIPUZKOA Y SAN SEBASTIÁN-GIPUZKOA ETA DONOSTIAKO AURREZKI KUTXA) constituida ante la Notario de San Sebastián Dña. Guadalupe María Inmaculada Adanez García en fecha 14 de julio de 2006 con el nº 1.763 de su protocolo y responde por 277.455 € de capital prestado, 11.098,20 € por intereses remuneratorios, dentro del límite de cinco años al interés nominal pactado, 77.687,40 € por intereses moratorios dentro del mismo límite al interés convenido y 22.196,40 € para costas y gastos.

GRAVAMEN URBANÍSTICO:

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

El gravamen urbanístico que recae sobre esta parcela es del 32,29% respecto del gravamen total de la Unidad de Ejecución.

La cuantía del saldo de liquidación provisional de la urbanización afectante al derecho (art. 174.3 del Reglamento de Gestión en relación con el art. 113-1-c) de dicho Reglamento) es de 1.303.185,44 € de los cuales ya han sido satisfechos 390.462,69 € por lo que queda un saldo pendiente de 912.722,75 € más el IVA al tipo correspondiente. Además responde de un importe adicional de 232.844,89 € en cargas de urbanización por compensación de saldos de distinto signo, que se abonan así por compensación asumiendo esta finca el pago de este importe adicional. Realizada la compensación, la cuantía del saldo de la liquidación provisional de esta parcela queda fijada en la cantidad de 1.145.567,64 € más el IVA al tipo correspondiente.

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

DERECHO DE EDIFICACIÓN NÚMERO 2, en régimen de propiedad horizontal, sobre la finca urbana señalada con la referencia “A” de la relación de parcelas resultantes de la 1ª Modificación del Proyecto de Reparcelación del ámbito 6.3.01 “ALARDE” del P.G.O.U. de Irun correspondiente a un edificio de residencia colectiva por encima de la rasante (+) 34,50 m.

Se concreta sobre una superficie solar de 731,31 m². Permite construir un edificio con 1.460 m² de techo destinado a vivienda LIBRE, con un total de 14 viviendas. El perfil de la edificación a construir es variable, siendo de 3, 4, y 5 plantas altas.

Sus linderos son:

Norte: parcela “D” destinada a espacios libres.

Sur: parcela “D” destinada a espacios libres.

Este: Derecho Edificatorio 3.

Oeste: Derecho Edificatorio 1.

Por debajo de esta finca se encuentra el Derecho de Subedificación. A este derecho y a la edificación en que se traduzca su ejercicio corresponde una cuota en el régimen de propiedad horizontal establecido sobre la parcela “A” de 15,78%.

ADJUDICACIÓN:

100% OLAKETA ALARDE S.L

SERVIDUMBRES:

Tiene a su favor una servidumbre de paso de personas sobre el Derecho de subedificación de esta parcela para acceder a través de los núcleos de comunicación verticales (escaleras y ascensor) que permitan el acceso desde las fincas residenciales.

Respecto a los gastos de mantenimiento del portal, que se encuentra ubicado en el Derecho de Subedificación (planta baja) corresponderá exclusivamente a los copropietarios de los derechos de edificación o subedificación a los que den servicio, lo que se concretará en la declaración de obra nueva.

CORRESPONDENCIA CON LAS FINCAS APORTADAS:

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

100% del Derecho Edificatorio 2 de la parcela aportada 1 inscrito al Tomo 1661, Libro 1268, Folio 218, Finca nº 57999.

CARGAS:

En virtud del art. 11.2 del Real Decreto 1093/1997 esta parcela está gravada por razón de su origen con la siguiente carga:

- Por su correspondencia con la parcela aportada 1 (D.E 2) tiene una hipoteca a favor de KUTXA (CAJA DE AHORROS MONTE DE PIEDAD DE GIPUZKOA Y SAN SEBASTIÁN-GIPUZKOA ETA DONOSTIAKO AURREZKI KUTXA) constituida ante la Notario de San Sebastián Dña. Guadalupe María Inmaculada Adanez García en fecha 14 de julio de 2006 con el nº 1.763 de su protocolo y responde por 1.321.050 € de capital prestado, 52.842 € por intereses remuneratorios, dentro del límite de cinco años al interés nominal pactado, 369.894 € por intereses moratorios dentro del mismo límite al interés convenido y 105.684 € para costas y gastos.

GRAVAMEN URBANÍSTICO:

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

El gravamen urbanístico que recae sobre esta parcela es del 10,84% respecto del gravamen total de la Unidad de Ejecución.

TEXTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

La cuantía del saldo de liquidación provisional de la urbanización afectante al derecho (art. 174.3 del Reglamento de Gestión en relación con el art. 113-1-c) de dicho Reglamento) es de 437.489,32 € de los cuales ya han sido satisfechos 131.081,31 € por lo que queda un saldo pendiente de 306.408,01 €, más el IVA al tipo correspondiente. Además responde de un importe adicional de 78.167,81 € en cargas de urbanización por compensación de saldos de distinto signo, que se abonan así por compensación asumiendo esta finca el pago de este importe adicional. Realizada la compensación, la cuantía del saldo de la liquidación provisional de esta parcela queda fijada en la cantidad de 384.575,82 € más el IVA al tipo correspondiente.

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

Queda además afecta la presente finca al cumplimiento de la obligación de realojo de los propietarios de viviendas que a continuación se indica, como titulares de inmuebles a derribar en el ámbito 6.3.01 “ALARDE” del P.G.O.U. de Irún, lo que se garantiza mediante anotación en el Registro de la Propiedad sobre la finca de resultado donde debe producirse el realojo quedando vinculado el aprovechamiento que se señala a la obligación urbanística de realojo, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 2/2006 de 30 de junio.

			VIVIENDA DE REALOJO			
PROPIETARIO	VIVIENDA FUERA DE ORDENACIÓN	FINCA	PLANTAS	USO	SUP. HABITABLE M ²	SUP TERRAZAS M ²
M ^a Paz Zubiri Eguillegor	Bajo izquierda Avda. Elizatxo nº 11	37.885	1º B	vivienda	60,08	23,01
Miguel Bueso Rebolleda y M ^a Jesús Manzananas Artigas	1º derecha de Avda. Elizatxo nº 11	30.320	2º B	vivienda	60,08	8,08

DERECHO DE EDIFICACIÓN NÚMERO 3, en régimen de propiedad horizontal, sobre la finca urbana señalada con la referencia “A” de la relación de parcelas resultantes de la 1ª Modificación del Proyecto de Reparcelación del ámbito 6.3.01 “ALARDE” del P.G.O.U. de Irun correspondiente a un edificio de residencia colectiva por encima de la rasante (+) 34,50 m.

Se concreta sobre una superficie solar de 585,03 m². Permite construir un edificio con 1.460 m² de techo destinado a vivienda LIBRE, con un total de 14 viviendas. El perfil de la edificación a construir es variable, siendo de 3, 4, y 5 plantas altas.

Sus linderos son:

Norte: parcela “D” destinada a espacios libres.

Sur: parcela “D” destinada a espacios libres.

Este: Parcela “B” (Derecho Edificatorio 4)

Oeste: Derecho Edificatorio 3.

Bajo esta finca se encuentra el Derecho de Subedificación. A este derecho y a la edificación en que se traduzca su ejercicio corresponde una cuota en el régimen de propiedad horizontal establecido sobre la parcela “A” de 15,78%.

ADJUDICACIÓN:

100% OLAKETA ALARDE S.L

SERVIDUMBRES:

Tiene a su favor una servidumbre de paso de personas sobre el Derecho de subedificación de esta parcela para acceder a través de los núcleos de comunicación verticales (escaleras y ascensor) que permitan el acceso desde las fincas residenciales.

Respecto a los gastos de mantenimiento del portal, que se encuentra ubicado en el Derecho de Subedificación (planta baja) corresponderá exclusivamente a los copropietarios de los derechos de edificación o Subedificación a los que den servicio, lo

que se concretará en la declaración de obra nueva.

CORRESPONDENCIA CON LAS FINCAS APORTADAS:

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

100% del Derecho Edificatorio 3 de la parcela aportada 1 inscrito al Tomo 1664, Libro 1271, Folio 1, Finca nº 58000.

CARGAS:

En virtud del art. 11.2 del Real Decreto 1093/1997 esta parcela está gravada por razón de su origen con la siguiente carga:

- Por su correspondencia con la parcela aportada 1 (D.E 3) tiene una hipoteca a favor de KUTXA (CAJA DE AHORROS MONTE DE PIEDAD DE GIPUZKOA Y SAN SEBASTIÁN-GIPUZKOA ETA DONOSTIAKO AURREZKI KUTXA) constituida ante la Notario de San Sebastián Dña. Guadalupe María Inmaculada Adanez García en fecha 14 de julio de 2006 con el nº 1.763 de su protocolo y responde por 1.321.050 € de capital prestado, 52.842 € por intereses remuneratorios, dentro del límite de cinco años al interés nominal pactado, 369.894 € por intereses moratorios dentro del mismo límite al interés convenido y 105.684 € para costas y gastos.

GRAVAMEN URBANÍSTICO:

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

El gravamen urbanístico que recae sobre esta parcela es del 12,14% respecto del gravamen total de la Unidad de Ejecución.

TEXTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

La cuantía del saldo de liquidación provisional de la urbanización afectante al derecho (art. 174.3 del Reglamento de Gestión en relación con el art. 113-1-c) de dicho Reglamento) es de 489.955,75 € de los cuales ya han sido satisfechos 146.801,40 € por lo que queda un saldo pendiente de 343.154,35 €, más el IVA al tipo correspondiente. Además responde de un importe adicional de 87.542,18 € en cargas de urbanización por compensación de saldos de distinto signo, que se abonan así por compensación asumiendo esta finca el pago de este importe adicional. Realizada la compensación, la cuantía del saldo de la liquidación provisional de esta parcela queda fijada en la cantidad de 430.696,53 € más el IVA al tipo correspondiente.

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

PARCELA RESULTANTE B

DESCRIPCIÓN.- Finca Urbana señalada con la referencia “B” de la relación de parcelas resultantes de la 1ª Modificación del Proyecto de Reparcelación del 6.3.01 “ALARDE” del P.G.O.U. de Irún.

Parcela de uso residencial, tiene una superficie de 1.879,44 m². Sus linderos son:

Norte: parcela “D” destinada a espacios libres peatonales y viario

Sur: parcela “D” destinada a espacios libres peatonales y viario.

Este: parcela “D” destinada a espacios libres peatonales y viario.

Oeste: parcela “A” de uso residencial.

LIMITACIONES URBANÍSTICAS: Las propias que se derivan del plan que se ejecuta.

Los titulares de las dos parcelas residenciales colindantes A y B podrán ponerse de acuerdo para la excavación del vaso de las plantas de sótano de ambas parcelas; sin embargo, si no fuera así y las excavaciones de las parcelas no coincidieran en el tiempo, la primera en comenzar los trabajos podrá ocupar parcialmente la parcela contigua en la superficie y tiempo necesarios para ejecutar la excavación.

NORMAS URBANÍSTICAS:

Los derechos y obligaciones inherentes a la titularidad de esta parcela se ejercerán o soportarán dentro de los límites fijados en las especificaciones de la 3ª Modificación del P.E.R.I del ámbito 6.3.01 Alarde aprobado con carácter 6.3.01 Alarde del PGOU de Irún, aprobado definitivamente el 31 de mayo de 2017 (B.O.G de 19 de junio de 2017).

CORRESPONDENCIA CON LAS FINCAS APORTADAS:

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

49,18% de la parcela aportada 1 inscrita al Tomo 1661, Libro 1268, Folio 196, Finca 57.996.

ADJUDICACIÓN DE DERECHOS SOBRE ESTA FINCA:

Esta parcela se atribuye a sus distintos adjudicatarios en copropiedad sujeta, ya en este origen, a la Ley de Propiedad Horizontal, de modo que éstos reciben una cuota teórica sobre el condominio la cual se traduce en el derecho, sujeto a dicho régimen, de edificación sobre su nivel rasante o bajo él, para hacer suya la edificación resultante, en un espacio volumétrico definido en este instrumento. Cada uno de tales derechos será ejercitable por sus titulares sin consentimiento ni intervención de los demás copropietarios de esta parcela ajenos al mismo. Lo edificado será, a su vez, posible objeto de división en régimen de propiedad horizontal, mediante la sola disposición de los propietarios de la construcción resultante, integrando lo edificado de tal modo una subcomunidad dentro de esta comunidad general.

En concreto se constituyen sobre esta parcela 3 derechos de sobreedificación por encima de la rasante (+) 31,60 m, con lo que en total pueden construirse 3 edificios destinados a viviendas compuestos de planta baja más plantas altas. Se constituye también un derecho de subedificación por debajo de la rasante indicada en la que se permite la construcción de una planta semisótano destinada a uso terciario, equipamiento social y garaje y dos plantas de sótano destinadas a aparcamiento para vehículos. Se solicita expresamente del Sr. Registrador de la Propiedad la apertura de folio independiente para cada uno de los derechos de edificación que son objeto de adjudicación en este instrumento de ejecución del planeamiento, una vez inscrito el condominio sobre esta parcela en régimen de propiedad horizontal, con objeto de que en tales folios se inscriban los títulos de obra nueva y subdivisión horizontal que, en su día, otorguen sus respectivos titulares.

TEXTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Los coeficientes establecidos sobre esta parcela, que se traducen en los respectivos derechos de edificación en el régimen de propiedad horizontal, son los siguientes:

- Derecho de edificación número 4 : 30,70%
- Derecho de edificación número 5: 30,70 %
- Derecho de edificación número 6: 24,48%
- Derecho de subedificación: 14,12 %

Descripción de los derechos adjudicados:

DERECHO DE SUBEDIFICACIÓN, en régimen de propiedad horizontal en la finca urbana señalada con la referencia “B” de la relación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del ámbito 6.3.01 “ALARDE” del P.G.O.U. de Irun de una planta semisótano bajo la rasante (+) 31,60 m destinada a uso terciario, equipamiento social y garaje, y dos plantas de sótano destinadas a aparcamiento para vehículos y uso auxiliar de vivienda. Tiene una superficie de 1.879,44 m² y una edificabilidad destinada a uso terciario en planta semisótano de 250 m²/t, también en planta semisótano se destinan 609 m²/t para equipamiento social.

Sus linderos son los mismos que los de la totalidad de la parcela:

Norte: parcela “D” destinada a espacios libres peatonales y viario

Sur: parcela “D” destinada a espacios libres peatonales y viario.

Este: parcela “D” destinada a espacios libres peatonales y viario.

Oeste: parcela “A” de uso residencial.

Por encima de este Derecho de Subedificación y a partir de la rasante (+)31,60 m. se ubican los Derechos de Edificación 4, 5 y 6. A este derecho y a la edificación en que se traduzca su ejercicio corresponde una cuota en el régimen de propiedad horizontal establecido sobre la parcela “A” de 14,13%.

ADJUDICACIÓN:

AYUNTAMIENTO DE IRÚN

SERVIDUMBRES: Se establece una servidumbre de paso de personas a favor de los Derechos de Edificación de esta parcela para acceder a través de los núcleos de comunicación verticales (escaleras y ascensor) que permitan el acceso a las fincas residenciales desde la vía pública y los garajes bajo rasante.

El mantenimiento de las instalaciones comunes (rampas de acceso y salida, puertas, iluminación y ventilación) se costeará por los titulares del derecho de subedificación o de lo construido en su ejercicio.

CORRESPONDENCIA CON LAS FINCAS APORTADAS:

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

El 49,18% del Derecho de subedificación de la parcela aportada 1 inscrito al Tomo 1661, Libro 1268, Folio 198, Finca 57.997.

CARGAS: No tiene, puesto que se corresponde con el porcentaje de titularidad municipal libre de cargas.

GRAVAMEN URBANÍSTICO:

Este derecho de Subedificación, y la propiedad de los elementos privativos que, mediante su ejercicio, sea adquirida queda afecta con carácter real al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al Sistema de Concertación.

El gravamen urbanístico que recae sobre el derecho de Subedificación definido es del 1,56% respecto del gravamen total de la Unidad de Ejecución.

La cuantía del saldo de liquidación provisional de la urbanización afectante al derecho (art. 174.3 del Reglamento de Gestión en relación con el art. 113-1-c) de dicho Reglamento) es de 62.959,72 € de los cuales ya han sido satisfechos 18.864,10 € por lo que queda un saldo pendiente de 44.095,62 € más el IVA al tipo correspondiente. De este saldo, tiene abonado a cuenta por compensación de créditos la cantidad de 23.610,51 € que es asumido por las fincas que integran la parcela "A". Realizada la compensación, la cuantía del saldo de la liquidación provisional de esta parcela queda fijada en la cantidad de 20.485,11 € más el IVA al tipo correspondiente.

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

DERECHO DE EDIFICACIÓN NÚMERO 4, en régimen de propiedad horizontal, sobre la finca urbana señalada con la referencia “B” de la relación de parcelas resultantes de la 1ª Modificación del Proyecto de Reparcelación del ámbito 6.3.01 “ALARDE” del P.G.O.U. de Irun correspondiente a un edificio de residencia colectiva por encima de la rasante (+) 31,60 m.

Se concreta sobre una superficie solar de 578,36 m². Permite construir un edificio con 1.775 m² de techo destinado a vivienda LIBRE, con un total de 17 viviendas. El perfil de la edificación a construir es variable, siendo de 3, 4, y 5 plantas altas.

Sus linderos son:

Norte: parcela “D” destinada a espacios libres.

Sur: parcela “D” destinada a espacios libres.

Este: Derecho Edificatorio 5.

Oeste: parcela “A” (Derecho Edificatorio 3)

Por debajo de esta finca se ubica el Derecho de Subedificación. A este derecho y a la edificación en que se traduzca su ejercicio corresponde una cuota en el régimen de propiedad horizontal establecido sobre la parcela “A” de 30,70%.

ADJUDICACIÓN:

100% AYUNTAMIENTO DE IRUN

SERVIDUMBRES:

Tiene a su favor una servidumbre de paso de personas sobre el Derecho de subedificación de esta parcela para acceder a través de los núcleos de comunicación verticales (escaleras y ascensor) que permitan el acceso desde las fincas residenciales.

CORRESPONDENCIA CON LAS FINCAS APORTADAS:

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

procedencia:

100% del Derecho Edificatorio 5 de la parcela aportada 1 inscrito al Tomo 1664, Libro 1271, Folio 20, Finca nº 58002.

50% del Derecho Edificatorio 7 de la parcela aportada nº 1 inscrito al Tomo 1664, Libro 1271, Folio 40, Finca nº 58004.

CARGAS:

No tiene.

GRAVAMEN URBANÍSTICO:

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

El gravamen urbanístico que recae sobre esta parcela es del 14,76% respecto del gravamen total de la Unidad de Ejecución.

La cuantía del saldo de liquidación provisional de la urbanización afectante al derecho (art. 174.3 del Reglamento de Gestión en relación con el art. 113-1-c) de dicho Reglamento) es de 595.695,79 € de los cuales ya han sido satisfechos 178.483,41 € por lo que queda un saldo pendiente de 417.212,38 € más el IVA al tipo correspondiente. De este saldo tiene abonado a cuenta por compensación de créditos la cantidad de 223.391,75 € que es asumido por las fincas que integran la parcela "A". Realizada la compensación, la cuantía del saldo de la liquidación provisional de esta parcela queda fijada en la cantidad de 193.820,63 € más el IVA al tipo correspondiente.

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

DERECHO DE EDIFICACIÓN NÚMERO 5, en régimen de propiedad horizontal, sobre la finca urbana señalada con la referencia “B” de la relación de parcelas resultantes de la 1ª Modificación del Proyecto de Reparcelación del ámbito 6.3.01 “ALARDE” del P.G.O.U. de Irun correspondiente a un edificio de residencia colectiva por encima de la rasante (+) 31,60 m.

Se concreta sobre una superficie solar de 578,36 m². Permite construir un edificio con 1.775 m² de techo destinado a vivienda LIBRE, con un total de 17 viviendas. El perfil de la edificación a construir es variable, siendo de 3, 4, y 5 plantas altas.

Sus linderos son:

Norte: parcela “D” destinada a espacios libres.

Sur: parcela “D” destinada a espacios libres.

Este: Derecho Edificatorio 6.

Oeste: Derecho Edificatorio 4.

Por debajo de esta finca se ubica el Derecho de Subedificación. A este derecho y a la edificación en que se traduzca su ejercicio corresponde una cuota en el régimen de propiedad horizontal establecido sobre la parcela “A” de 30,70%.

ADJUDICACIÓN:

100% AYUNTAMIENTO DE IRUN

SERVIDUMBRES:

Tiene a su favor una servidumbre de paso de personas sobre el Derecho de subedificación de esta parcela para acceder a través de los núcleos de comunicación verticales (escaleras y ascensor) que permitan el acceso desde las fincas residenciales.

CORRESPONDENCIA CON LAS FINCAS APORTADAS:

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

procedencia:

100% del Derecho Edificatorio 6 de la parcela aportada 1 inscrito al Tomo 1664, Libro 1271, Folio 30, Finca nº 58003.

50% del Derecho Edificatorio 7 de la parcela aportada nº 1 inscrito al Tomo 1664, Libro 1271, Folio 40, Finca nº 58004.

CARGAS:

No tiene.

La afección por la obligación de realojo que gravaba el Derecho Edificatorio 6 de la parcela aportada 1 pasa a gravar el actual Derecho Edificatorio 2 de la parcela resultante “A”.

GRAVAMEN URBANÍSTICO:

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

El gravamen urbanístico que recae sobre esta parcela es del 14,76% respecto del gravamen total de la Unidad de Ejecución.

La cuantía del saldo de liquidación provisional de la urbanización afectante al derecho (art. 174.3 del Reglamento de Gestión en relación con el art. 113-1-c) de dicho Reglamento) es de 595.695,79 € de los cuales ya han sido satisfechos 178.483,41 € por lo que queda un saldo pendiente de 417.212,38 € más el IVA al tipo correspondiente. De este saldo tiene abonado a cuenta por compensación de créditos la cantidad de 223.391,75 € que es asumido por las fincas que integran la parcela “A”. Realizada la compensación, la cuantía del saldo de la liquidación provisional de esta parcela queda fijada en la cantidad de 193.820,63 € más el IVA al tipo correspondiente.

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

DERECHO DE EDIFICACIÓN NÚMERO 6, en régimen de propiedad horizontal, sobre la finca urbana señalada con la referencia “B” de la relación de parcelas resultantes de la 1ª Modificación del Proyecto de Reparcelación del ámbito 6.3.01 “ALARDE” del P.G.O.U. de Irun correspondiente a un edificio de residencia colectiva por encima de la rasante (+) 31,60 m.

Se concreta sobre una superficie solar de 722,72 m². Permite construir un edificio con 3.626,70 m² de techo destinado a vivienda VPO, con un total de 42 viviendas. El perfil de la edificación a construir es variable, siendo de 3, 4, y 5 plantas altas.

Sus linderos son:

Norte: parcela “D” destinada a espacios libres.

Sur: parcela “D” destinada a espacios libres.

Este: parcela “D” destinada a espacios libres.

Oeste: Derecho Edificatorio 5.

Por debajo de esta finca se ubica el Derecho de Subedificación. A este derecho y a la edificación en que se traduzca su ejercicio corresponde una cuota en el régimen de propiedad horizontal establecido sobre la parcela “A” de 24,47%.

ADJUDICACIÓN:

100% AYUNTAMIENTO DE IRUN (se corresponde con el 15% de cesión libre de cargas, destinado al patrimonio municipal de suelo)

SERVIDUMBRES:

Tiene a su favor una servidumbre de paso de personas sobre el Derecho de subedificación de esta parcela para acceder a través de los núcleos de comunicación verticales (escaleras y ascensor) que permitan el acceso desde las fincas residenciales.

CORRESPONDENCIA CON LAS FINCAS APORTADAS:

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

Parte de la obligación de cesión del 15% libre de cargas de urbanización.

CARGAS:

No tiene.

GRAVAMEN URBANÍSTICO:

No tiene.

PARCELA RESULTANTE “C”

DESCRIPCIÓN.- Finca Urbana señalada con la referencia “C” de la relación de parcelas resultantes de la 1ª Modificación del Proyecto de Reparcelación del 6.3.01 “ALARDE” del P.G.O.U. de Irún.

Parcela residencial colectiva con una superficie de 275,72 m² en la que puede construirse un edificio de 850 m² de techo con un total de 10 viviendas LIBRES. Tiene un perfil edificatorio de planta baja más cuatro plantas altas.

Tiene los siguientes linderos:

Norte: parcela “D” destinada a espacios libres peatonales y viarios.

Sur: límite de la unidad de ejecución y

Este: con límite de la unidad de ejecución (edificio nº 7 de la Calle Alarde).

Oeste: parcela “D” destinada a espacios libres peatonales y viarios.

LIMITACIONES URBANÍSTICAS: Las propias que se derivan del plan que se ejecuta.

NORMAS URBANÍSTICAS:

Los derechos y obligaciones inherentes a la titularidad de esta parcela se ejercerán o soportarán dentro de los límites fijados en las especificaciones de la 3ª Modificación del P.E.R.I del ámbito 6.3.01 Alarde aprobado con carácter 6.3.01 Alarde del PGOU de Irún, aprobado definitivamente el 31 de mayo de 2017 (B.O.G de 19 de junio de 2017).

ADJUDICACIÓN:

100% AYUNTAMIENTO DE IRÚN (16.81% con carácter patrimonial y 83,19% se corresponde con el 15% de cesión libre de cargas, destinado al patrimonio municipal de suelo)

SERVIDUMBRES:

No tiene

CORRESPONDENCIA CON LA FINCA APORTADA:

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

El 100% de la parcela aportada 2 inscrita al Tomo 1664, Libro 1271, Folio 50, Finca nº 58005.

Parte de la cesión del 15% libre de cargas de urbanización.

CARGAS:

No tiene

GRAVAMEN URBANÍSTICO:

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

El gravamen urbanístico que recae sobre esta parcela es del 1,19% respecto del gravamen total de la Unidad de Ejecución.

La cuantía del saldo de liquidación provisional de la urbanización afectante al derecho (art. 174.3 del Reglamento de Gestión en relación con el art. 113-1-c) de dicho Reglamento) es de 48.026,97 € de los cuales ya han sido satisfechos 14.389,92 € por lo que queda un saldo pendiente 33.637,05 € más el IVA al tipo correspondiente. De este importe tiene abonado a cuenta por compensación de créditos la cantidad fija de 18.010,58 € que es asumido por las fincas que integran la parcela "A". Realizada la compensación, la cuantía del saldo de la liquidación provisional de esta parcela queda fijada en la cantidad de 15.626,47 € más el IVA al tipo correspondiente

•

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

PARCELA RESULTANTE “D”

DESCRIPCIÓN.- Finca Urbana señalada con la referencia “D” de la relación de parcelas resultantes de la 1ª Modificación del Proyecto de Reparcelación del 6.3.01 “ALARDE” del P.G.O.U. de Irún.

Parcela de dominio público destinada a espacios libres peatonales y viario con una superficie de 3.832,02 m².

Tiene los siguientes linderos:

Norte: límite de la unidad de ejecución, parcela “A” y parcela “B” de uso residencial.

Sur: límite de la unidad de ejecución parcela “A” y parcela “B” de uso residencial.

Este: límite de la unidad de ejecución y parcela “A” de uso residencial.

Oeste: límite de la unidad de ejecución y parcela “B” de uso residencial.

LIMITACIONES URBANÍSTICAS: Las propias que se derivan del plan que se ejecuta.

NORMAS URBANÍSTICAS:

Los derechos y obligaciones inherentes a la titularidad de esta parcela se ejercerán o soportarán dentro de los límites fijados en las especificaciones de la 3ª Modificación del P.E.R.I del ámbito 6.3.01 Alarde aprobado con carácter 6.3.01 Alarde del PGOU de Irún, aprobado definitivamente el 31 de mayo de 2017 (B.O.G de 19 de junio de 2017).

ADJUDICACIÓN:

100% AYUNTAMIENTO DE IRÚN

SERVIDUMBRES:

No tiene

CARGAS:

No tiene

CORRESPONDENCIA CON LA FINCA APORTADA:

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

La sustitución de las parcelas aportadas “C” y “D” de dominio público destinadas a espacios libres peatonales y viario, así como por la obligación legal de cesión de terrenos destinados a dominio público según el planeamiento libres, de cargas de urbanización.

GRAVAMEN URBANÍSTICO:

No tiene.