

Ayuntamiento Udala  
Irun  
Behin-betiko onespenez  
Data honetako Alkatearen  
Ebazpen bidez.

**IRUNGO UDALA**  
IDAZKANITZA  
Por Resolución de Alcaldía  
de esta fecha. 410

04/2019

Irungi  
IDAZKANITZA/EL SECRETARIO  
SECRETARIA  
AYUNTAMIENTO DE IRUN

Ayuntamiento Udala  
Irun

Egun honetako Alkateak  
Lehendakariaren  
ebazpenaren bidez  
Onartua.

30  
20

Aprobado por la Alcaldía  
Presidencia por resolución  
nº 30 de esta día

2019/1/14

**IRUNGO UDALA**  
IDAZKANITZA  
SECRETARIA  
AYUNTAMIENTO DE IRUN

**AMPLIACION EXPEDIENTE**  
**2013PADS0002**

**PROYECTO PARA LA OBTENCION DE TERRENOS**

**6.2.06:TXENPERENEA.**

**ENERO 2019**





**PROYECTO PARA LA OBTENCION DE TERRENOS  
AMPLIACION EXPEDIENTE DE OCUPACION**

**AMBITO TXENPERENEA**

**INDICE**

**MEMORIA:**

- I. JUSTIFICACION.**
- II. DESCRIPCION BIENES AFECTADOS.**
- III. CALIFICACION URBANISTICA.-**
- IV. REGIMEN DE OBTENCION Y EJECUCION DE LAS  
DOTACIONES PÚBLICAS DE LA RED DE SISTEMAS  
GENERALES Y LOCALES.**
- V. PROCEDIMIENTO.**
- VI. RECONOCIMIENTO EDIFICABILIDAD URBANISTICA.**

**ANEXO I: PLANO OCUPACION**

**ANEXO II: FICHA URBANISTICA AIU 6.2.06: TXENPERENEA**



## MEMORIA



## I. JUSTIFICACION.-

- **Mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 19 de diciembre de 2013, se adoptaron, entre otros, los siguientes acuerdos:**

3º.- *Ratificar y aprobar definitivamente la obtención de los terrenos a que se refiere la Resolución de fecha 1 de octubre de 2013, sobre ocupación directa de terrenos destinados a sistemas generales, locales y demás precisos para la ejecución de las obras de PROYECTO DE VIAL DE ACCESO A LA PARCELA SGC EQUIPAMIENTO en el ámbito TXENPERENEA.*

4º.- *Proceder al levantamiento de las ACTAS de ocupación con los propietarios afectados de acuerdo con la relación, descripción de terrenos y demás términos contenidos en dicha Resolución, así como en el artículo 188 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y en el artículo 42 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.*

5º.- *Fijar el día 13 de enero de 2014, para la firma de las Actas a que se refiere el acuerdo anterior, de acuerdo con el siguiente horario:*

Parcela 1:

- *Servicios Constructivos APB, SA ..... 11:45 horas*
- *Etxetxuri, SL ..... 12:00 horas*
- *D. Javier, D. José Ramón, D. Jose Antonio, D. Juan Carlos, D. Iñigo y D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> Teresa Herrera Goya ..... 12:15 horas*

*Lugar: Sala Consistorial.*

- **Con fecha 13 de enero de 2014 se levanta Acta de Ocupación sin que se suscriba por los hermanos Herrera Goya, ni Etxetxuri, SL, sólo comparece y suscribe la representación de la parte indivisa de Servicios Constructivos APB, SA.**

El Acta es inscrita en el Registro de la Propiedad.

- **Mediante Resolución de la Alcaldía nº 2.210 de fecha 4 de diciembre de 2018, (Expediente 2018PADS0001), se adoptó, entre otros, acuerdos:**

1º.- *Calificar el escrito presentado por José Antonio, Javier, Juan Carlos, Iñigo, José Ramón y M<sup>a</sup> Teresa Herrera Goya y Natividad Hernáiz San Gregorio (e/ 32.363 de fecha 25 de octubre de 2018) contra la Resolución nº 155 de fecha 10 de agosto de 2018 sobre ocupación directa de terrenos precisos para la ejecución de las obras incluidas en el Proyecto de 1º Fase de la Ronda Sur de Irun y Conexión con la Avenida Euskal Herria en el ámbito TXENPERENEA, como escrito de alegaciones, no procediendo por tanto la interposición de recurso administrativo ni resolver en consecuencia, las peticiones subsidiarias.*

2º.- Resolver las alegaciones formuladas en el procedimiento para la ocupación directa de terrenos destinados a sistemas generales precisos para la ejecución de las obras incluidas en el Proyecto de la 1º Fase de la Ronda Sur de Irun y Conexión con la Avenida Euskal Herria) en el ámbito TXENPERENEA, en los términos recogidos en DOCUMENTO A adjunto.

3º.- Aprobado definitivamente el expediente para la obtención de los terrenos a que se refiere la Resolución nº 1550 de fecha 10 de agosto de 2018, mediante ocupación directa de los mismos destinados a sistemas generales, precisos para la ejecución de las obras incluidas en el Proyecto de 1º Fase de la Ronda Sur de Irun y Conexión con la avenida Euskal Herria en el ámbito TXENPERENEA, con la introducción en el Proyecto de las modificaciones reseñadas en Documento B adjunto.

- En la fase de exposición pública del expediente 2018PADS0001, se presentó una alegación por parte de algunos propietarios de la Parcela 08-T, alegando que estos y otros terrenos de su propiedad ya habían sido ocupados por la ejecución de las Obras Vial de Txenperenea relativas al expediente 2013PADS0002.

De hecho, se había producido un exceso de ocupación con este expediente y no habían sido compensados en su día, por lo que no podían volverse a ocupar con el actual expediente expropiatorio.

- Recordar que, aunque la Obras Vial de Txenperenea incluían en sus márgenes zanjas, arquetas y espacios necesarios para dar servicio a la STR Larreaundi, durante el transcurso de las obras y para resolver necesidades eléctricas planteadas por Iberdrola, se desplazó una de las arquetas, ocupando de terreno privado.

Ya inaugurado el vial e iniciada la obra de la construcción de la Subestación de Reparto de Suministro Eléctrico STR: Larreaundi Berri (verano 2.015) Iberdrola vió la necesidad de colocar una torreta para la toma de electricidad de la línea eléctrica que atraviesa Txenperenea en aéreo.



Foto octubre 2015

Del mismo modo, posteriormente (primer trimestre 2016) Iberdrola colocó una segunda torreta para aumentar el gálibo vertical bajo las líneas de alta tensión que cruzaban el Vial y que impedían, tal y como estaba la catenaria del tendido eléctrico, el paso de camiones de transportes especiales (transformador, grúa autopropulsada y/o accesorios).

Esto es, durante la obra de la STR, Iberdrola colocó dos torretas relacionadas con el desvío de líneas eléctricas de alta tensión, necesarias para el correcto funcionamiento de la STR Larreaundi Berri y para ello afectó 349,74 m<sup>2</sup> de suelo transformándolo.

perdiendo su función original de "huerta" para convertirlo en una plataforma abierta y desprovista de su manto vegetal. Acabada la obra, el suelo quedó de libre acceso y desde entonces viene siendo aprovechado como un aparcamiento desordenado de vehículos.

De otra, durante el transcurso de las Obras del Vial, se ocuparon 37,04 m<sup>2</sup>s sobre los previstos inicialmente, en dos puntos (14,17 m<sup>2</sup>s y 22,87 m<sup>2</sup>s) cabecera de taludes de la plataforma del Vial. Así se visualiza en PLANO que se incorpora al expediente.

Por ello, al haberse ocupado de hecho una superficie de suelo mayor, en 387,32 m<sup>2</sup>, que la que figura para la *Parcela 1* en el expediente 2013PADS0002, se considera necesario resolver ese exceso en la ocupación mediante la rectificación o ampliación del precitado expediente.

- El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 30 de noviembre de 2018 acordó aprobar el "*Proyecto de Modificación Parcial del tramo de la conexión con la Avenida de Euskal Herria*", que modifica al "*Proyecto de glorieta y ampliación de vial de acceso a parcela S.G.E. de equipamiento en Txenperenea, para conectar la Ronda Sur con la Avenida Euskal Herria (Irun)*" y que se incluye, conjuntamente con el original "*Proyecto de la 1ª Fase de la Ronda sur de Irun*", en el "*Proyecto de la 1ª Fase de la Ronda Sur de Irun y Conexión de la Avenida Euskal Herria*".

El Proyecto modificado no afecta a la parcela 08-T por lo que se excluye del Proyecto relativo a 2018PADS0001 a que hace referencia la Resolución de la Alcaldía de 4 de diciembre de 2018.

**Por ello, procediendo de una ocupación relativo a un expediente anterior 2013PADS0002, se ha estimado necesario resolver dicha ocupación mediante la ampliación del mismo.**

La resolución del expediente conllevará los trámites y procesos necesarios para su finalización.

## II. BIENES AFECTADOS.AMPLIACION OCUPACION.-

Se ha de partir de la descripción registral actual de la finca tras el expediente 2013PADS0002 que es la siguiente:

### PARCELA 1 (AMPLIACION)

#### TITULARES:

- **D. JAVIER, D. JOSE RAMON, D. JOSE ANTONIO, D. JUAN CARLOS, D. IÑIGO y D<sup>a</sup>MARIA TERESA HERRERA GOYA**

Titulares con carácter privativo de **una dieciséis ava parte indivisa cada uno de ellos**, en virtud de escritura de donación de fecha 23 de diciembre de 1.997, otorgada ante el Notario de Irun, D. Emiliano Alvarez, nº de protocolo 2.627.

- **SERVICIOS CONSTRUCTIVOS APB SA**, provista de CIF A-2060854, titular de **tres octavas partes indivisas** en virtud de escritura de compraventa de fecha 31 de diciembre de 1998, ante el Notario de Pamplona D. Felipe Pou Ampuero, nº de protocolo 1.908.

- **Natividad HERNAIZ SAN GREGORIO**, es titular de **una cuarta parte indivisa** en por título de adjudicación en liquidación de Sociedad.

#### DESCRIPCION REGISTRAL:

Parcela de terreno, procedente de los pertenecidos de la casería denominada Eguiluce, tiene una superficie de DIEZ MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS metros cuadrados y OCHENTA y DOS decímetros cuadrados (10.852,82 m<sup>2</sup>), comprendida en el ámbito 6.2.06 Txenperenea; y linda; por Norte, en un solo punto, con resto de donde se segregó; por el Sur, con finca de Hijas de la Cruz de Fuenterrabia; por el Este, con finca segregada y por el Oeste, con finca del Ayuntamiento y de Urbialde IRU SL.

#### INSCRIPCION

Finca nº 23.078, Tomo 1.160, Libro 872, Folio 212, Inscripción 8ª y Folio 216 Inscripción 14ª.

#### CARGAS PROPIAS

**Certificación dominio y cargas:** *Aparece al margen de la inscripción 2ª.*

**Anotación preventiva por plazo de cuatro años, Letra, A, a favor de la mercantil Iberdrola Distribución al expediente de Expropiación Forzosa en tramitación**



m<sup>2</sup>) en propiedad y una servidumbre de paso de 220 m<sup>2</sup>, expropiados sobre el resto de esta finca. Expediente 24045/AT-D-2012-45.

**SUPERFICIE OBJETO DE OCUPACION (AMPLIACION): 387,32 m<sup>2</sup>s:**

Trozo de terreno discontinuo, procedente de los pertenecidos de la casería denominada Eguiluce, comprendida en el ámbito 6.2.06 TXENPERENEA que suma un total de **TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE metros cuadrados y TREINTA Y DOS decímetros cuadrados. Está conformado por 3 porciones de suelo separadas entre sí:**

- Una de forma triangular de superficie de 349,74 m<sup>2</sup>s que linda Norte, Este y Oeste, Ayuntamiento de Irun y Sur, finca matriz.
- Otro trozo de 14,17 m<sup>2</sup>s, que linda Norte, Este y sur con Ayuntamiento de Irun y Oeste, finca matriz.
- Trozo de terreno de 22,87 m<sup>2</sup>, que linda Norte, Este, y Sur, Ayuntamiento, y Oeste finca matriz.

**RESTO FINCA MATRIZ**

Parcela de terreno, procedente de los pertenecidos de la casería denominada Eguiluce, tiene una superficie de DIEZ MIL CUATROCIENTOS SESENTA y CINCO metros cuadrados y CINCUENTA decímetros cuadrados (10.465,50 m<sup>2</sup>), comprendida en el ámbito 6.2.06 TXENPERENEA; y linda; por Norte, parcela segregada, por el Este Ayuntamiento de Irun y finca matriz Oeste, con finca del Ayuntamiento y de IRUNVI y otra finca de Urbialde Iru, SL y al Sur con camino público.

### III. CALIFICACION URBANISTICA.

Los terrenos ocupados, en su mayor parte (349,74 m<sup>2</sup>s), fueron consecuencia de la instalación de 2 torretas y de las infraestructuras derivadas para su suministro eléctrico. Y por otra parte y en menor medida, una superficie de 37,04 m<sup>2</sup>s de los taludes del vial se adentró en suelo privado.

Conforme a lo dispuesto por el vigente Plan General, aprobado definitivamente en enero de 2.015 y planeamiento de referencia al momento de esta ocupación de hecho, casi la totalidad de los suelos ocupados, excepto la porción de 27,87 m<sup>2</sup>s que recaen sobre un Sistema General Viario, tienen la calificación de RESIDENCIAL.

La ocupación de suelos calificados como residencial es posible teniendo en cuenta el carácter de los suelos y la naturaleza de las obras que propiciaron la ocupación. Así, atendiendo al carácter de la finca afectada por las ocupaciones de las infraestructuras eléctricas, debe observarse que dichas ocupaciones se producen sobre suelo original (parcela aportada) de tal forma que aunque la obra de las líneas eléctricas imposibilite el efectivo uso y posesión de ese suelo original por parte de la propiedad, de ningún modo merma derechos ni a las parcelas resultantes, ni a sus titulares.

Y, atendiendo a la naturaleza de las obras, señalar que para que sea posible una "ocupación para obras públicas", éstas deben quedar enmarcadas como pertenecientes a dos supuestos. Uno el de su permanencia futura por formar parte integrante de la definición última del conjunto de la obra de urbanización. Y otro el que derive de una irremediable por necesaria intervención provisional sobre un sitio en tanto no se complete el conjunto.

Es evidente que cuando en un futuro se ejecute la urbanización, en la ordenación residencial de Txenperenea no habrá torretas, se soterrarán las líneas eléctricas. Del mismo modo concurrirá con los desmontes y taludes existentes y que soportan la plataforma del vial en una ladera de fuertes pendientes, desaparecerán ejecutada la obra de urbanización. Ambos supuestos (obra provisional) son las que justifican la ocupación de superficies de suelo calificadas como residenciales.

Al hilo de esto último, como la ocupación tiene naturaleza provisional ni limita, ni condiciona, ni impedirá la formalización futura de las parcelas residenciales (parcelas resultantes).

Por tanto, producida una ocupación de hecho en una superficie de 387,50 m<sup>2</sup> justificada la necesidad de disponer de esos suelos por un interés público vinculado a los servicios e infraestructuras eléctricas, reconocido el hecho de ser una ocupación anterior y ajena al expediente 2018PADS0001 procede regularizar los terrenos ya ocupados.

#### IV. **REGIMEN DE OBTENCION Y EJECUCION DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS DE LA RED DE SISTEMAS GENERALES Y LOCALES**

Resulta de aplicación como ampliación del expediente 2013PADS0002, lo dispuesto en el artículo 188 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo.

Este precepto señala que **se reconocerá a su titular el derecho a la edificabilidad urbanística correspondiente a los terrenos objeto de ocupación con cargo al futuro desarrollo de la unidad de ejecución sin necesidad de mediar previo acuerdo con el titular.**

Los terrenos están incluidos en el ámbito 6.2.06 TXENPERENEA.

Los aprovechamientos urbanísticos a reconocer a los titulares afectados son los derivados de la ordenación urbanística recogida en el Plan General vigente.

#### V. **PROCEDIMIENTO.-**

Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo:

**Artículo 188.- Ocupación directa de terrenos destinados a dotaciones públicas.**

2.- La ocupación directa requerirá la **determinación previa de la edificabilidad urbanística que corresponda al titular afectado.**

3.- El procedimiento de ocupación directa deberá respetar las siguientes reglas:

- a) Será preceptiva la **publicación de la relación de terrenos y propietarios afectados**, con indicación individual de las edificabilidades urbanísticas correspondientes a éstos, además de la **notificación personal** a los propietarios, **con un mes de antelación**, de la ocupación prevista y las demás circunstancias relevantes que en ella concurran.
- b) En el momento de la **ocupación deberá levantarse ACTA** haciendo constar el lugar y la fecha de otorgamiento y la administración actuante, la identificación de los titulares de los terrenos ocupados y la situación registral de éstos, la superficie ocupada y la edificabilidad urbanística que les corresponda.
- c) Las actuaciones deberán entenderse con el **Ministerio Fiscal** en cuanto hace a propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin representación y a propiedades litigiosas.
- d) **Los propietarios afectados por la ocupación** tendrán derecho a la expedición de certificación administrativa acreditativa de todos los extremos del acta levantada.



- e) **La certificación administrativa del acta de ocupación directa producirá los efectos propios de la reparcelación.**
- f) **La administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acta levantada acompañada del correspondiente plano a los efectos de la práctica de las inscripciones procedentes.**

**4.- Transcurridos cuatro años** desde el levantamiento del acta de ocupación sin que se hubiera aprobado con carácter definitivo la reparcelación de la unidad de ejecución correspondiente, el titular de los terrenos podrá instar ante la administración ocupante la expropiación conforme al artículo 185.

Por su parte, el artículo 42 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, señala que:

***Artículo 42 Inscripción de las fincas y de su aprovechamiento en caso de ocupación directa***

El aprovechamiento urbanístico correspondiente a fincas que sean objeto de ocupación directa por la Administración actuante, por estar destinadas por el planeamiento a sistemas generales o a usos dotacionales de carácter local, se inscribirá por el Registrador de la Propiedad conforme a las siguientes reglas:

1. Será título inscribible la correspondiente certificación en la que consten las siguientes circunstancias:
  - a) Lugar y fecha en que se levanta la ocupación.
  - b) Determinación de la Administración actuante y transcripción del acuerdo de ocupación.
  - c) Datos de identificación de los titulares de derechos sobre las fincas ocupadas.
  - d) Circunstancias de las notificaciones realizadas a dichos titulares y especificación de que ha transcurrido el plazo establecido por la ley para formular alegaciones.
  - e) **Descripción de las fincas o partes de fincas objeto de ocupación junto con plano de las mismas, sus datos registrales, la superficie ocupada, las unidades de aprovechamiento que le correspondan y la unidad de ejecución** donde han de hacerse efectivos estos aprovechamientos.
2. Si la superficie ocupada correspondiere a parte de una finca registral, en la certificación deberá practicarse la segregación correspondiente con especificación de la descripción de la finca matriz.
3. La finca objeto de ocupación directa se inscribirá a favor de la Administración actuante, para su afectación al uso para el que fue ocupada y se hará constar que el aprovechamiento urbanístico correspondiente se halla pendiente de consolidación.

definitiva por la adjudicación de la finca de reemplazo. Al margen de la inscripción practicada se harán constar los datos registrales del folio abierto al aprovechamiento.

4. El aprovechamiento dimanante de la finca o fincas ocupadas dará lugar a la apertura de un folio independiente para el que corresponda a cada una de ellas, al que se trasladarán todos los asientos vigentes de la finca ocupada. La certificación expresará los correspondientes derechos que, por razón de su naturaleza, no pueden extenderse sobre el aprovechamiento.
5. El traslado de cargas no tendrá lugar cuando a la certificación se acompañe escritura pública a la que concurra el titular del dominio y el de las cargas previamente inscritas por la que se distribuya el aprovechamiento correspondiente a la finca ocupada entre todos ellos a título de dominio. En este caso se abrirá un folio por el aprovechamiento adjudicado a cada uno de los titulares en virtud de la distribución pactada.
6. Los títulos de constitución, transmisión o gravamen del dominio o de los derechos reales que tengan por objeto los aprovechamientos inscritos a folio independiente, así como los relativos a la finca ocupada cuyo acceso al Registro tenga lugar con posterioridad a la ocupación, se inscribirán en el folio abierto al aprovechamiento hasta que tenga lugar lo dispuesto en el párrafo siguiente.
7. Cuando se inscriban a favor del titular o titulares del aprovechamiento la finca o fincas de resultado en la unidad de ejecución designada para que aquél se haga efectivo, se cancelará el folio o folios abiertos al aprovechamiento.

## VI. RECONOCIMIENTO EDIFICABILIDAD URBANISTICA

- 1) El artículo 188.1 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, establece que *se reconocerá a su titular el derecho a la edificabilidad urbanística correspondiente a los terrenos objeto de ocupación con cargo al futuro desarrollo de la unidad de ejecución.*

El marco urbanístico municipal vigente es el Plan General de Ordenación Urbana de Irún, aprobado definitivamente el 28/1/2015 (BOG 3 y 13/3/2015).

Ese planeamiento general incluye la parcela objeto de ocupación en el ámbito de intervención urbanística 6.2.06: Txenperenea. **ANEXO II** (Ficha del ámbito).

**Tal y como ya se ha detallado en otras partes de este documento:**

PARCELA	TITULAR	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
01	Servicios Constructivos APB, SA / Natividad Hernaiz San Gregorio y HERRERA GOYA Hnos	387,32

2) Para determinar el cálculo de la edificabilidad que corresponde a los terrenos ocupados, es preciso partir de los datos que constituyen la unidad de ejecución en los aspectos relativos a delimitación, superficie e identificación de parcelas iniciales.

Se ha partido de la realidad contenida en documentos urbanísticos (161.194 m<sup>2</sup>s) y de otra se ha tenido que descontar necesariamente, -en otro caso no hubiere estado correctamente calculado-, la superficie relativa al Dominio Público Viario adscrita a la autopista AP-8 (suelo expropiado en el marco de la ejecución de la autopista AP-8) (854 m<sup>2</sup>s), cuya incorporación no procede para el cálculo de la edificabilidad. Como tampoco la superficie que también ha sido detraída correspondiente a la actual Subestación Transformadora de Reparto (que también fue expropiada) y que el Plan General califica globalmente como Infraestructuras de Servicios y que no debe entrar tampoco con derechos a edificabilidad, pues mantiene su carácter de dominio público y/o interés público (1.470 m<sup>2</sup>s).

**Por tanto, la superficie actual de suelo aportada y reparcelable es de 158.870 m<sup>2</sup>s.**

A continuación cuadro explicativo:

	PROPIETARIO	SUPERFICIE	% Participación	% Adjudicable	
	RESTO	114.507,00	74,9646	63,7200	
	HIJAS DE LA CRUZ	3.806,00	2,4917	2,1179	VIAL
		414,50	0,2714	0,2307	RONDA SUR
	CHAMORRO RAMIREZ, Fco y FERNANDEZ VEGA, M <sup>a</sup> Luisa	889,00	0,5820	0,4947	
		1.595,00	1,0442	0,8876	RONDA SUR
	MANTEROLA SALABERRIA, Hnos. ITURRICASTILLO	4.030,00	2,6383	2,2426	
	MANTEROLA Hnos	1.774,00	1,1614	0,9872	RONDA SUR
		11,00	0,0072	0,0061	TORRETA
	MANTEROLA SALABERRIA, Hnos. ITURRICASTILLO	1.417,00	0,9277	0,7885	
	MANTEROLA Hnos	780,00	0,5106	0,4340	RONDA SUR
		10,00	0,0065	0,0056	TORRETA
	HERRERA GOYA, Hnos. Servicios constructivos APB y Natividad Hernaiz San Gregorio	9.581,18	6,2725	5,3317	
		3.711,00	2,4295	2,0651	VIAL
PARCELA 1		387,32	0,2536	0,2155	AMPLIACIÓN VIAL
	AYUNTAMIENTO IRUN/IRUNVI	** 8.579,87	5,6170	4,7745	
		1.255,03	0,8217	0,6984	RONDA SUR
AYUNTAMIENTO DE IRUN			0,0000	15,0000	
SUPERFICIE DERECHO REPARTO		152.748,00	100,0000	100,0000	
AYUNTAMIENTO DE IRUN		2.500,00			
DOMINIO PUBLICO.CAMINOS		3.622,00			
SUPERFICIE UE REPARCELABLE		158.870,00			

\*\* Si bien la finca tiene inscritos 10.112,50 m<sup>2</sup> registrales, son 9.835 m<sup>2</sup>s los metros reales y por tanto es esa la superficie con derecho a edificabilidad.



**PARCELA 01**

**Superficie de terreno de 387,32 m<sup>2</sup>s, descrita en el ANEXO I.**

**Edificabilidad adjudicada del 0,2155 %** de la nueva edificabilidad ordenada por el *Plan General de Ordenación Urbana de Irun al ámbito 6.2.06 Txenperenea*, porcentaje que resulta tras deducir el 15% de cesión obligatoria al Ayuntamiento y que estará sujeto al correspondiente gravamen urbanístico.

El uso residencial de esa edificabilidad estará destinado, en los porcentajes establecidos por el art. 80 de la Ley 2/2006, a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Por tanto, por no ser único el producto inmobiliario residencial a ejecutar en Txenperenea, ese porcentaje se aplicará a la edificabilidad ponderada que resulte en el proyecto reparcelatorio, atendiendo a los diferentes valores de repercusión de vivienda: VPO, Tasada, Libre, ... siendo esa edificabilidad ponderada la asimilada correspondiente a la edificabilidad urbanística atribuida por el vigente *Plan General* y que es 178,76 m<sup>2</sup>t en el sobre rasante y 109,91 m<sup>2</sup>t en el bajo rasante, conforme al siguiente cuadro:

Parcela resultante	% Edificabilidad nueva	Edificabilidad s/rasante		Edificabilidad b/rasante
		m <sup>2</sup> t Vivienda	m <sup>2</sup> t Otros usos	m <sup>2</sup> t Garajes/Usos auxiliares
<b>TOTAL</b>		<b>85.000,00</b>		<b>51.000,00</b>
<b>PREEXISTENTE</b>		<b>2.048,00</b>		
<b>INCREMENTO</b>	<b>100,00</b>	<b>65.952,00</b>	<b>17.000,00</b>	<b>51.000,00</b>
<b>TOTAL NUEVO</b>	<b>100,00</b>	<b>82.952,00</b>		<b>51.000,00</b>
<b>PARCELA 1</b>	<b>0,2155</b>	<b>178,76</b>		<b>109,91</b>

**Adjudicación por titulares:** Una dieciseisava parte (1/16) indivisa a cada uno de los hermanos Javier, José Ramón, José Antonio, Juan Carlos, Iñigo y M<sup>a</sup> Teresa HERRERA GOYA; tres octavas partes (3/8) indivisas a SERVICIOS CONSTRUCTIVOS APB SA, y una cuarta parte (1/4) indivisa a D<sup>a</sup> NATIVIDAD HERNAIZ SAN GREGORIO

**AREA DE URBANISMO Y DESARROLLO SOSTENIBLE.**

**Irun, enero de 2019**

Técnico de Urbanismo Asesoría jurídica

Fdo. M<sup>a</sup> Luisa Ferrando

Arquitecto de Urbanismo y Desarrollo Sostenible

Fdo. Rosa M<sup>a</sup> Umaran

DIRECTOR DEL AREA DE URBANISMO Y DESARROLLO SOSTENIBLE

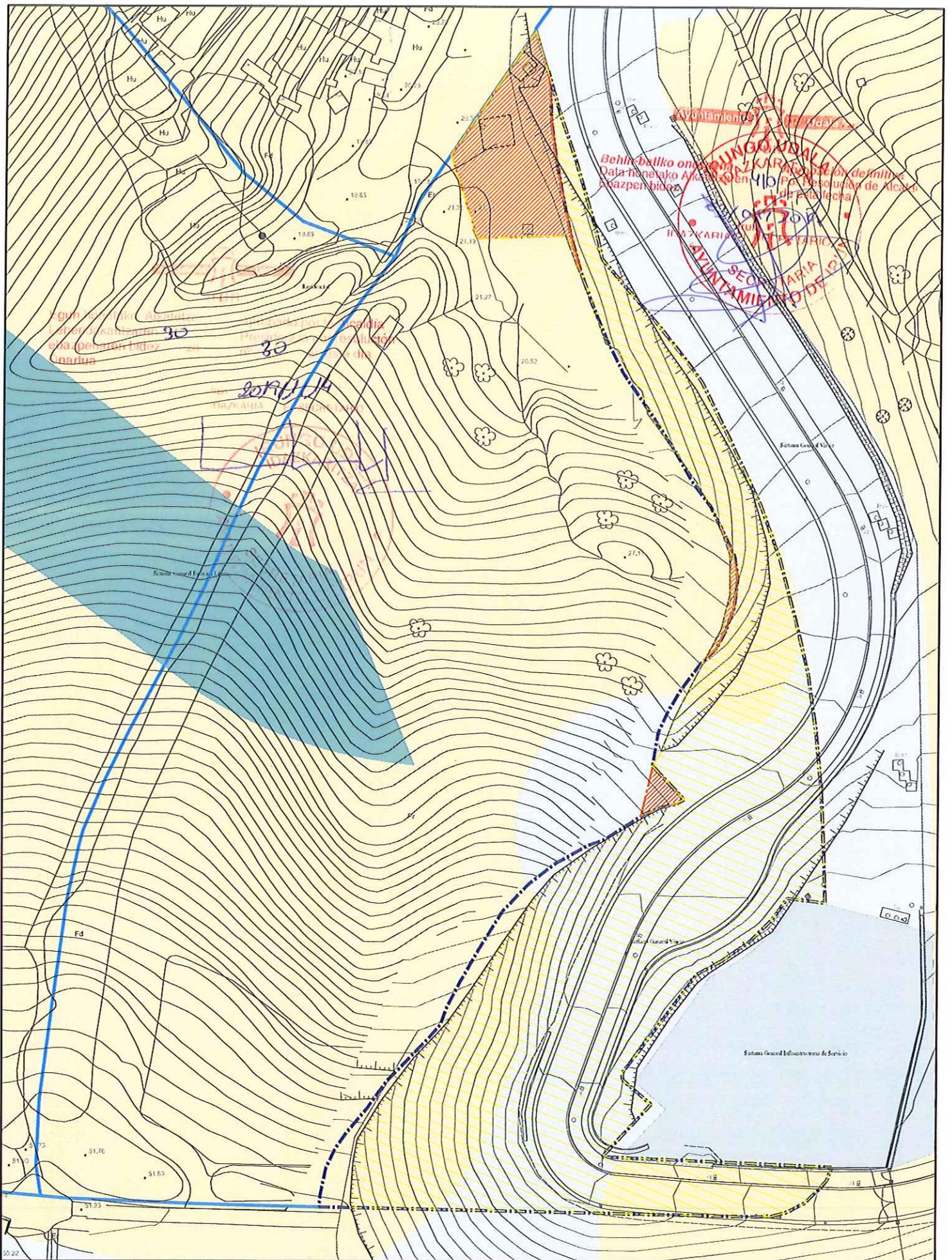
Fdo. Mikel Gargallo





## ANEXO I: PLANO DE OCUPACION





OCUPACIÓN POR VIAL ACCESO SG. EQUIPAMIENTO TXENPERENEA



- EXPROPIACIÓN DE PROYECTO 3711.00 m<sup>2</sup>
- OCUPACIÓN POR EXCESO 387,32 m<sup>2</sup> (349.74+14.71+22.87)
- OCUPACIÓN REAL 4098.32 m<sup>2</sup>

DICIEMBRE DE 2018

E=1/500 (A3)



**ANEXO II: FICHA URBANISTICA AIU 6.2.06:  
TXENPERENEA**





## **AMBITO: TXENPERENEA**

### **DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:**

#### **1.- DESCRIPCION**

Este ámbito se encuentra en ejecución en desarrollo de las determinaciones urbanísticas generales definidas por el Plan General de 1.999, que permiten la ordenación de una nueva zona residencial en la ladera situada entre el barrio de Lapitze y la autopista.

En desarrollo de las determinaciones urbanísticas definidas en el Plan General de 1.999, el ámbito fue objeto del Plan de Sectorización, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento-Pleno en sesión del 19-7-2009, y dónde se establecieron las condiciones básicas de ordenación. Dicho Plan de Sectorización incluyó la ordenación pormenorizada, la cual quedó modificada puntualmente (diferente disposición de la parcela STR) por el Plan Parcial aprobado definitivamente el 27-07-2012.

El ámbito contiene suelo urbano que fue adscrito al sector por ser necesario para su correcta integración en la estructura urbana.

El presente Plan General posibilita un incremento de la edificabilidad urbanística definida con el objetivo de mejorar la viabilidad de la actuación atendiendo a la topografía y características del territorio.

#### **2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

El desarrollo del presente Plan General deberá tener en cuenta las condiciones básicas de ordenación fijadas en el Plan de Sectorización, concretando los siguientes criterios y objetivos:

- Posibilitar la ordenación del ámbito mediante un programa residencial que permita la creación de un parque de viviendas de protección oficial, que se adapte a los condicionantes urbanísticos del lugar y para que se mantenga y conserve el Caserío Altzulegarre.
- Respetar las condiciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas, limitando la altura del aprovechamiento edificatorio (cota máxima de las construcciones incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.) 78.00 m.s.n.m. para que las parcelas tengan garantizada la futura autorización a sus edificaciones.
- Contemplar la continuidad de la trama urbana a pesar de la condición de ladera del lugar. La ordenación deberá asegurar la integración con la trama urbana existente,



asegurando la conexión y continuidad de los viales. A este respecto de deberá contemplar la adecuada relación con el viario intermedio de conexión con la calle Belitz previsto en el ámbito de Oñurre.

- Resolver la continuidad viaria con la ordenación en ejecución del colindante ámbito de Oñurre y, además, garantizar el engarce con la trama urbana existente, asegurando la conexión y continuidad de los viales.
- Ubicar un programa de equipamientos coordinado con los existentes en el entorno urbano consolidado. Así, se tiene presente la cercanía de los parques de Alai-Txoko y Barón de Oña. A la vez, priorizar que los equipamientos se encuentren en contacto con los nuevos espacios libres propuestos y que resulten próximos al barrio de Lapitze.
- Mantener el esquema viario establecido por el antes citado Plan de Sectorización incorporando al mismo, con carácter de Sistema General Viario, el suelo que formará parte de la Ronda Sur.
- Incorporar las condiciones de implantación de la nueva subestación de reparto (STR), tal y como quedó definida en la antes citada Modificación de Plan Parcial.

### 3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

#### - CLASIFICACION URBANISTICA

Suelo Urbanizable Sectorizado ..... superficie : 159.569,80 m<sup>2</sup>s  
Suelo Urbano adscrito al Sector ..... superficie : 4.190,50 m<sup>2</sup>s

#### - CALIFICACION GLOBAL

- Residencial (R) ..... superficie : 122.262,00 m<sup>2</sup>s

##### - Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante ..... 85.000,00 m<sup>2</sup>t
- Bajo rasante ..... 60 % de la edific. sobre rasante

##### - Régimen de Uso:

En conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.3 de la Normativa del presente Plan General.

- Régimen del Incremento de Edificabilidad Urbanística Residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:

El ámbito se encuentra en ejecución en desarrollo de las determinaciones urbanísticas generales definidas por el Plan General de 1.999, por lo que el régimen jurídico para el establecimiento de los estándares de vivienda protegida y alojamientos dotacionales se corresponde con el ya definido por el Plan de Sectorización aprobado en el presente ámbito.



A este respecto, el Plan de Sectorización contempla la obligación de destinar los porcentajes de la edificabilidad urbanística para la construcción de viviendas protegidas y de alojamientos dotacionales de acuerdo con lo establecido en la ley 2/2006.

El presente Plan General posibilita un incremento de la edificabilidad urbanística residencial sobre la previamente atribuida, por lo que en caso de su materialización, los nuevos porcentajes de vivienda protegida se deberán aplicar nuevamente sobre el mencionado incremento.

- Edificabilidad urbanística máxima..... 85.000 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad usos autorizados no residenciales..... 17.000 m<sup>2</sup>t (\*)
- Edificabilidad materializada ..... 2.048 m<sup>2</sup>t (\*)
- Incremento de Edificabilidad de uso residencial..... 65.952 m<sup>2</sup>t (\*)

(\*)Edificabilidades estimadas sobre la base del porcentaje de usos autorizados, y de las edificaciones existentes.

- Vivienda de protección pública (Porcentaje mínimo)..... 75 %  
Este porcentaje se deberá desglosar en un mínimo del 55% del incremento de la edificabilidad residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general.
- Alojamientos dotacionales ..... 1,50 m<sup>2</sup>s /100 m<sup>2</sup>t

La reserva definida para alojamientos dotacionales en este ámbito será de **1.913 m<sup>2</sup>s**, de acuerdo con el Plan de Sectorización aprobado. Esta superficie incluye la reserva mínima establecida para este ámbito de 989,28 m<sup>2</sup>s y la de 75,60 m<sup>2</sup>s prevista en el ámbito 6.2.08: Alei que se traslada a este ámbito.

- **Sistema General Viario (V)** ..... superficie : 23.035,30 m<sup>2</sup>s
  - En Suelo Urbano..... superficie : 2.730,50 m<sup>2</sup>s
  - En Suelo Urbanizable Sectorizado ..... superficie : 20.304,80 m<sup>2</sup>s
- **Infraestructuras de Servicios (S)** ..... superficie : 1.460,00 m<sup>2</sup>s
  - En Suelo Urbano..... superficie : 1.460,00 m<sup>2</sup>s
  - Edificabilidad Urbanística:
    - Sobre rasante ..... 500,00 m<sup>2</sup>t
    - Bajo rasante..... 60 % de la edif. sobre rasante
 El Plan Parcial a desarrollar mantendrá invariables las determinaciones urbanísticas vigentes referentes a la forma, delimitación y condiciones de implantación de la parcela destinada a la construcción de la nueva subestación de reparto eléctrico.
- **Sistema General de Espacios Libres (L)** ..... superficie : 17.003,00 m<sup>2</sup>s



## - SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. LIMITACION DE LA EDIFICABILIDAD

Este sector se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de San Sebastián, concretamente en una zona en la que el propio terreno vulnera la Superficie Horizontal Interna en la mayor parte del ámbito."

La 'Modificación del Plan General de Irún relativo al ámbito urbanístico de AIU 6.2.06 Modificación nº 12 en Txenperenea (Irún)' fue informada favorablemente por la Dirección General de Aviación Civil el 10 de abril de 2007 con las siguientes condiciones:

- Se mantendrá la Ordenación prevista en el plano "IRC-SRTC-DR-004. Afecciones a la Superficie Horizontal Interna Configuración Actual" del documento "Estudio de las Afecciones de la Urbanización del Área de Txemperenea (Irún) a las Servidumbres Físicas del Aeropuerto de San Sebastián".
- Las nuevas construcciones propuestas (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.) no superarán la cota de 78 metros sobre el nivel del mar.
- Deberá balizarse aquella edificación, poste de iluminación o antena, de todo el conjunto, que resulte ser más elevada conforme a lo establecido en el capítulo 6 del Anexo 14 de OACI (balizamiento diurno: luces de destellos de alta intensidad tipo A; balizamiento nocturno: luces de mediana intensidad tipo 5).

El instrumento de planeamiento que desarrolle este sector de Suelo Urbanizable deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional 2ª del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento."

En caso de que el instrumento de planeamiento que desarrolle este ámbito modifique las condiciones de altura o el resto de determinaciones de la Ordenación Urbanística informadas previamente con carácter favorable por la DGAC, deberá presentarse un nuevo estudio aeronáutico que determine, a juicio de la AESA, que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en los artículos 7º y 9º del Decreto 584/72, en su actual redacción.

En caso de presentarse un nuevo Estudio Aeronáutico, el aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.



#### - **REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**

Se procederá a la elaboración de un Plan Parcial. En el suelo urbanizable sectorizado, el presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

En el suelo urbano adscrito al sector, desde el presente Plan General se define la ordenación pormenorizada. Dicho Plan Parcial podrá, si su ordenación así lo aconseja, ajustar la ordenación pormenorizada del suelo urbano adscrito al sector y determinada en este Plan General.

#### - **REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION**

Aunque el presente ámbito se encuentra actualmente en fase de ejecución, en correspondencia con los criterios y objetivos de ordenación expuestos, se procederá a la elaboración y aprobación de un nuevo Plan Parcial que deberá asegurar el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del presente Plan General.

Se procederá a la elaboración y aprobación del mencionado Plan Parcial en el plazo máximo de cuatro años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General.

Los sistemas generales considerados en este ámbito se definen a los efectos de su obtención, ejecución y asunción de costes, y todo ello en correspondencia con lo establecido en el documento D – Memoria de Viabilidad Económico-Financiera y de Sostenibilidad Económica que forma parte de este Plan General.

### **4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO**

#### - **CALIFICACION PORMENORIZADA**

En el suelo urbanizable sectorizado, el régimen urbanístico pormenorizado será el establecido por el Plan Parcial a realizar en el sector.

En el suelo urbano adscrito al sector, desde el presente Plan General se contempla la siguiente calificación pormenorizada:

##### - **Sistema General Viario (V)**

- Viario Urbano Estructurante (VE)..... superficie : 2.730,50 m<sup>2</sup>s

##### - **Infraestructuras de Servicios (S)**

- Infraestructuras Energía Eléctrica (SE)..... superficie : 1.460,00 m<sup>2</sup>s



## CATEGORIZACION DEL SUELO

Los terrenos incluidos en el ámbito clasificados como suelo urbano y adscritos al sector tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

Por otra parte, y respecto de la Actuación Integrada a delimitar por el planeamiento pormenorizado, se deberá considerar la inclusión en la misma de los terrenos definidos y adscritos al Sector.

### 5.- REGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCION

Aún estando este ámbito en ejecución de acuerdo con las determinaciones definidas en el planeamiento y proyectos aprobados, el nuevo régimen específico de ejecución a definir en correspondencia con los criterios y objetivos ahora expuestos, deberá ser contemplado en el Plan Parcial a promover en el ámbito, así como en los restantes documentos y proyectos a formular en su desarrollo.

### 6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA

Con carácter general se estará a lo dispuesto para los mismos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental así como en el documento de Normas Urbanísticas de este Plan General. En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito, entre otros, son los siguientes:

- **Legislación en materia de carreteras. Departamento para Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Guipúzcoa:**

Por su colindancia con terrenos de la autopista AP-8, viarios competencia de la Diputación Foral, se estará a lo que establece dicha institución foral.

- **Afecciones Acústicas:**

Se considerarán específicamente los mapas estratégicos de ruido (MER que incluyen la autopista AP-8) definidos en la Orden Foral 362-C/2009 y la aplicación del Real Decreto en cuanto a curvas isófonas, caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.

Se tendrá presente la Declaración de Impacto Ambiental realizada en el marco de tramitación del Plan de Sectorización.

En caso de modificación de la ordenación pormenorizada, se deberá incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona.



- **Legislación referida a las Servidumbres Aeronáuticas:**

Al encontrarse este ámbito dentro de la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales pertenecientes al Aeropuerto de San Sebastián, para la obtención de la correspondiente autorización de obras se deberá cumplir la Normativa Sectorial y legislación aplicable respecto a las servidumbres aeronáuticas y a las afecciones acústicas derivadas de las mismas. A este respecto:

- Se deberá contemplar lo establecido en el apartado 3.- Régimen Urbanístico Estructural de la presente ficha urbanística.
- El Plan Especial, Plan Parcial o instrumento equivalente que desarrolle este ámbito o, en su caso, la revisión o modificación del planeamiento aprobado, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento.
- En cumplimiento del artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.
- Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.
- En cumplimiento del Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974, se prohíbe en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.
- La ejecución de cualquier construcción en el ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA),



conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013.

Por otra parte, en el plano correspondiente de la serie A "Afecciones Urbanísticas" que forma parte de la documentación gráfica de este Plan General se refleja un avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el mismo, así como la cota de altura máxima de la edificación establecida para este ámbito y en su caso, las cotas de rasante del terreno previstas una vez desarrollada su ordenación.

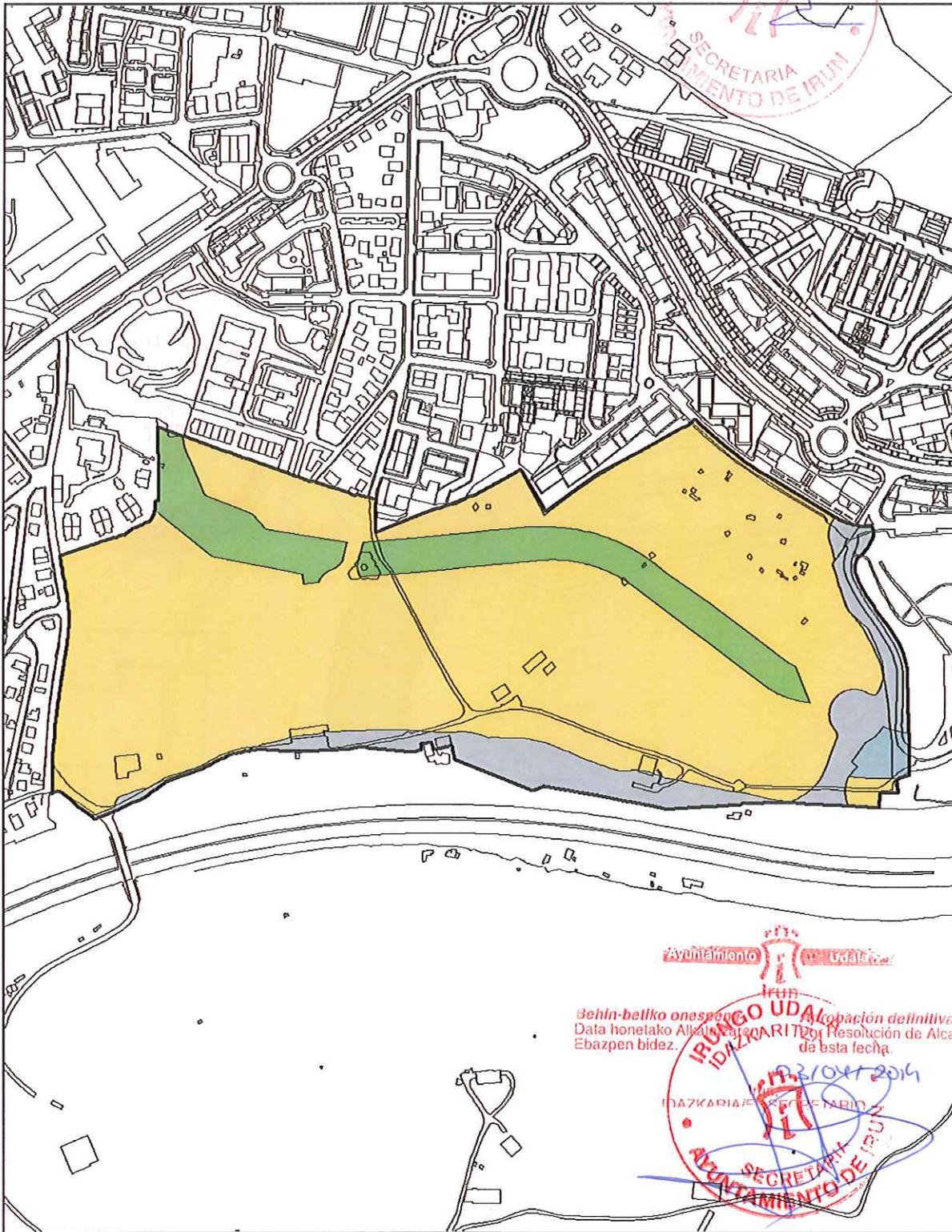
En todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.

En el presente ámbito se incluye el caserío Alzulegarre, considerado como edificio/elemento construido de interés histórico y arquitectónico, el cual se integra en el Catálogo de este Plan General con la categoría señalada en este documento.

ÁMBITO: TXENPERENEA



6.2.06



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 5.000

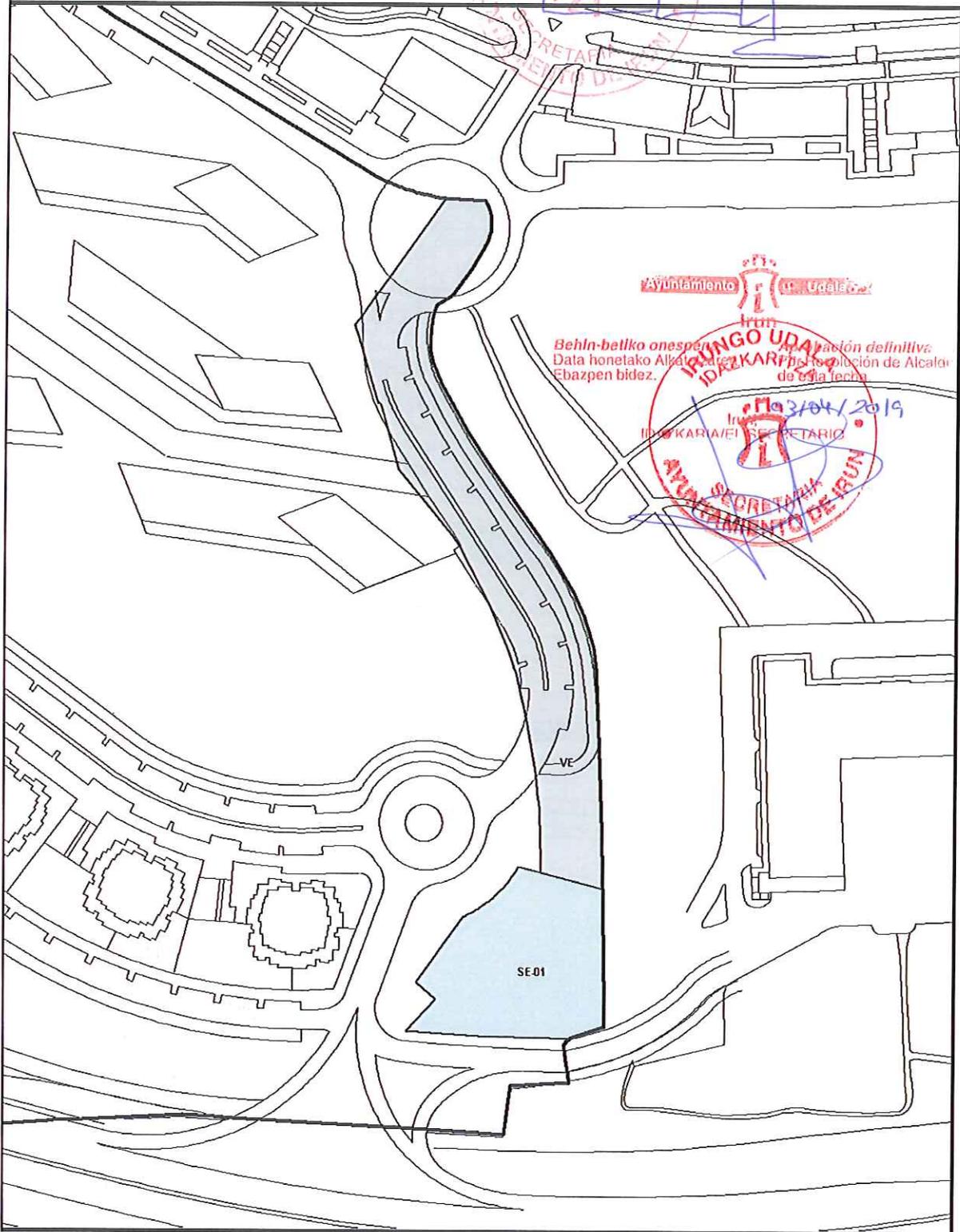
ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO

Egun honetan: Auzatez  
Lehenbaitzatzer: 30  
ebazpenaren bidez  
Gnartua

Ayuntamiento de Irún  
Proposición por resolución  
30 de este día

## ÁMBITO: TXENPERENEA

6.2.06



Plano de Calificación Pormenorizada

Escala: 1/ 1500

