

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SUBÁMBITO IN.03.3 LUISAENEA DEL
PGOU DE DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN**

(Documento para aprobación definitiva)

PROMOTOR: JUNTA DE CONCERTACIÓN

DONOSTIA, DICIEMBRE DE 2021

ÍNDICE

- 0. ANTECEDENTES
- 1. MEMORIA
 - 1.1. SITUACIÓN URBANÍSTICA
 - 1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN (REPARCELACIÓN FORZOSA)
 - 1.3. DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE
 - 1.4. INICIACIÓN DEL EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN
 - 1.5. CRITERIOS UTILIZADOS PARA CUANTIFICAR Y DEFINIR LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS
 - 1.6. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES
 - 1.6.1. CRITERIOS EMPLEADOS
 - 1.6.2. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS DEFECTOS Y EXCESOS DE ADJUDICACIÓN
 - 1.7. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN
 - 1.7.1. ADJUDICACIÓN DE PARCELAS
 - 1.7.2. CUADRO DE ADJUDICACIÓN POR PARCELAS
 - 1.7.3. PARCELA MÍNIMA
 - 1.7.4. CUADRO DE ADJUDICACIÓN POR PROPIETARIOS
 - 1.7.5. CUADRO DE DERECHOS ADJUDICADOS. EXCESOS Y DEFECTOS
 - 1.8. CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN DE LAS CARGAS Y GASTOS
 - 1.8.1. CRITERIOS DE GASTOS DE URBANIZACIÓN, INDEMNIZACIÓN Y OTROS GASTOS
 - 1.8.2. CUADRO DE CARGAS DE URBANIZACIÓN POR ADJUDICATARIO
 - 1.8.3. CUADRO DE CARGAS DE URBANIZACIÓN POR PARCELAS RESULTANTES
 - 1.9. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL
- 2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS, NATURALEZA Y CUANTÍA DE SU DERECHO
 - 2.1. RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS
 - 2.2. DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS APORTADAS
 - 2.3. DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

0. ANTECEDENTES

1. MEMORIA

1.1. SITUACIÓN URBANÍSTICA

El subámbito “IN.03.3 Luisaenea” está incluido en el A.U. “IN.03 Intxaurreondo Berri” del vigente PGOU de Donostia-San Sebastián, aprobado definitivamente por acuerdo plenario el 25 de junio de 2010 (BOG 19/11/2010).

El 24 de septiembre de 2020 (BOG 20-10-2020) el Pleno del Ayuntamiento aprobó definitivamente el Plan Especial que ordena de forma pormenorizada el AIU subámbito IN.03.3 LUISAENEA. El citado documento establece una única unidad de ejecución para la gestión del subámbito, con una superficie total de 5.129,00 m².

El Subámbito tiene la categorización de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada y se encuentra sujeto a las condiciones propias de las actuaciones de dotación dirigidas al levantamiento de la carga dotacional en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística, de acuerdo al Artículo 137 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA REPARCELACIÓN

Tal y como se recoge en el art. 42 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de 30 de Junio de la CAPV, los objetivos de la reparcelación son los siguientes: *La regularización de las fincas, parcelas y solares existentes; La justa distribución de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística, incluidos los gastos de urbanización y ejecución; La localización de la edificabilidad física o bruta en suelo apto para servirle de soporte; La adjudicación al ayuntamiento de los terrenos y, en su caso, derechos de cesión obligatoria y gratuita. La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa, y en función de los derechos de éstos, de las fincas, parcelas o solares iniciales por solares resultantes de la ejecución.*

El objetivo de este documento, por lo tanto, es cumplir con el requisito exigido en el artículo 135 de la Ley 2/2006, donde establece la necesidad de contar con el Proyecto de Reparcelación, así como con el instrumento de planeamiento

pormenorizado aprobado y con el Proyecto de Urbanización, para proceder a la ejecución del planeamiento correspondiente al ámbito.

1.3. DESCRIPCIÓN DEL SUBÁMBITO

El nuevo Subámbito IN.03.3 Luisaenea, cuenta con una superficie de 5.129,00 m², distribuidos de la forma siguiente:

- a) Parcela Villa Luisa (3.783,00 m²)
- b) Parcela Villa Mi Capricho (922,00 m²)
- c) Parcela verde pública (424,00 m²)

La parcela correspondiente a Villa Luisa tiene forma ligeramente rectangular con una dimensión longitudinal en dirección norte-sur de aproximadamente 90 m, y una anchura de 45 m. Por su lado Sur linda con una zona verde de Mons pasealekua, y por su lado Norte, linda con la parcela de Villa Mi Capricho y la finca de Zubiaurre 91. Mientras, por su lado Este linda con el Polideportivo Municipal de Mons y finalmente por su lado Oeste con las fincas Mons pasealekua 117y 115 (Nueva Yeyette) y Zubiaurre 82 (Nueva Yeyette).

Por su parte, la parcela Mi Capricho tiene forma de trapecio con una dimensión longitudinal también en dirección Norte-Sur de aproximadamente 40 m, y una anchura de 25 m. Por su lado Sur linda con la finca Villa Luisa y por su lado Norte linda con las fincas de Zubiaurre pasealekua 88 y 90. Mientras, por su lado Este linda en parte con la finca Zubiaurre 91 y en otra parte con un paso peatonal público. Finalmente, por su lado Oeste linda en parte con la finca Zubiaurre pasealekua 82 (Nueva Yeyette) y 84 (finca pública de Villa Yeyette).

Finalmente, la parcela verde pública situada entre Villa Luisa y el vial de Mons pasealekua tiene forma ligeramente rectangular con una dimensión longitudinal en dirección Este-Oeste de aproximadamente 45 m, y una anchura de 10 m. Por su lado Sur linda con Mons pasealekua, y por su lado Norte, linda con la parcela Villa Luisa. Mientras, por su lado Este linda con el Polideportivo Municipal de Mons, y finalmente por su lado Oeste con las fincas Mons pasealekua 117 y 115 (Nueva Yeyette).

El PEOU califica una parcela de uso residencial con una superficie de 2.160,00 m²; una segunda parcela calificada como equipamiento comunitario con una superficie de 825,00 m²; una tercera calificada como Red de comunicación de coexistencia con

una superficie de 1.369,00 m²; y los restantes 775,00 m² se califican como Espacios Libres Urbanos.

La edificabilidad residencial a desarrollar en la parcela calificada como tal asciende a 4.103,20 m² de edificación sobre rasante. El número máximo de viviendas a implantar es de 48. Por su parte, el perfil de edificación bajo rasante está formado por un máximo de tres plantas de sótano destinadas a garajes y trasteros.

1.4. INICIACIÓN DEL EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN

El 24 de septiembre de 2020 (BOG 20-10-2020) el Pleno del Ayuntamiento aprobó definitivamente el Plan Especial que ordena de forma pormenorizada el AIU subámbito IN.03.3 LUISAENEA.

Con fecha de 22 de noviembre del 2021 se constituyó ante el Notario de San Sebastián D. Fermín Lizarazu la Junta de Concertación con incorporación de todos los propietarios.

Tal y como señala el artículo 163.3 de la Ley 2/2006, corresponde a la Junta de Concertación formular la reparcelación para la equidistribución de beneficios y cargas de la unidad, y las correspondientes cesiones obligatorias en favor del Ayuntamiento.

1.5. CRITERIOS UTILIZADOS PARA CUANTIFICAR Y DEFINIR LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS

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

- a) Los propietarios de los terrenos incluidos en la delimitación de la Unidad de Ejecución
- b) Los titulares de derechos reales sobre los anteriores terrenos y construcciones
- c) Los titulares de derechos arrendatarios sobre bienes incluidos en la Unidad de Ejecución
- d) La administración actuante como titular del 15 % de aprovechamiento libre de cargas de urbanización de cesión obligatoria y gratuita

La cuantificación de los diferentes derechos de los afectados anteriormente reseñados se efectúa siguiendo los criterios que a continuación se exponen:

a) En relación con los propietarios de terrenos:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 86 del Reglamento de Gestión Urbanística, el art. 40 de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana 7/2015 y el art. 44.2 de la Ley del Suelo y Urbanismo 2/2006, el derecho de los propietarios ha sido definido en función y de forma proporcional a la superficie de las parcelas respectivas aportadas a la Reparcelación, por tener todas ellas el mismo valor urbanístico (condiciones de urbanización, circunstancias intrínsecas, etc...)

Cuadro de derechos aportados

Propietarios	Superficie aportada a reparto (m ²)	Cuota inicial (%)	Cuota adjudicable (%)
Brigitte Hiller Geb Lies	3.783	73,75	62,69
Promociones Salbide, SL	922	17,98	15,28
Ayuntamiento Prop.	424	8,27	7,03
Ayuntamiento 15 %			15
TOTAL	5.129	100	100

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 el art. 46 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, tan solo en el supuesto de que no sea posible subrogar los derechos reales en las nuevas fincas de reemplazo se debe proceder a valorar los derechos reales, debiendo en este caso declararse su extinción, la cual se producirá en virtud del acuerdo de reparcelación. Señala la Ley a este respecto que los titulares de estos derechos o cargas podrán obtener su transformación en un derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre la nueva finca adjudicada, en la cuantía en que fuera valorada la carga.

En este caso no hay titulares de derechos reales.

c) En relación con los titulares de derechos arrendaticios:

No hay contratos de arrendamiento.

d) En relación con la Administración Actuante:

El PEOU del Subámbito IN.03.3 LUISAENEA contempla los siguientes espacios públicos:

- 825 m² destinados a equipamiento comunitario (parcela resultante g.00.1)
- 1.369 m² destinados a red de comunicación de coexistencia: circulación peatonal, ciclista y rodada motorizada (parcela resultante e.11.1)
- 775 m² destinados a Espacios Libres Urbanos (parcelas f.10.1 y f.10.2, de 497 m² y 278 m² respectivamente)

Con estas cesiones se cumple el estándar de dotaciones regulado en el Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos.

En cuanto a la cesión del 15 % del incremento de edificabilidad urbanística libre de cargas de urbanización, al no ser posible la cesión al Ayuntamiento de una parcela edificable, se sustituirá por su valor en metálico, tal y como se recoge en el art. 27.4 de la Ley 2/2006. En el epígrafe 1.6.2 de este documento se detalla la cuantificación monetaria que asciende a **751.225,24 €**.

1.6. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

1.6.1. Criterios empleados

De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, Ley 2/2006, el 15 % del incremento edificabilidad ponderada lucrativa correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística, le será adjudicado de manera gratuita y libre de cargas de urbanización y de todo tipo de gastos notariales y registrales, tributos, impuestos (incluido IVA), etc... Dado que en este caso no se puede materializar en parcela edificable, será objeto de sustitución por el abono en metálico de su valor, tal y como establece la mencionada Ley.

En el caso presente, la edificabilidad ordenada se concreta en la parcela a.30.1, destinada a uso residencial sobre rasante; y garajes y trasteros bajo rasante, con un total de 48 viviendas libres.

Homogeneización de la edificabilidad

Conforme al art. 21 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, las valoraciones se entienden referidas cuando se traten de operaciones de reparto de beneficios y cargas, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del Proyecto de Reparcelación.

Por ello, a efectos de homogeneización son de aplicación los criterios de valoración del art. 37 del RDLG 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, que nos remite a la determinación del “valor residual”, de acuerdo con la edificabilidad media del ámbito, por aplicación del “método residual estático”, regulado en el Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, con deducción de las cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

Para calcular la edificabilidad media ponderada debemos proceder a la homogeneización de los diferentes usos. Para ello debemos partir del valor medio en venta de cada producto inmobiliario construido y calcular el valor básico de repercusión por deducción de los gastos necesarios para su producción. Los valores en venta se han ajustado teniendo en cuenta la situación actual del mercado.

La fórmula aplicable es, de acuerdo con el art. 22.2 del Real Decreto 1492/2011:

$$VRS = Vv/k - Vc$$

Siendo:

VRS: valor residual del suelo

Vv: valor en venta del metro cuadrado de edificación de uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K: coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluido los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente K tiene con carácter general un valor de 1,40.

Vc: Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultando de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos

que gravan la construcción, los honorarios profesionales, por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios.

Cálculo del coeficiente de vivienda libre

Partimos de un valor medio en venta del m² construido de vivienda 3.300 € y un coste de construcción incluido el 19 % de gastos generales y beneficio industrial y otros gastos necesarios para la construcción de 1.072 €.

De esta forma, aplicando los valores en la fórmula:

$$VRS=3.300/1,40 - 1.072 = 1.285,88 \text{ €/m}^2$$

Por tanto, **K=1=1.285,88**

Cálculo de los coeficientes de anejos a viviendas libres

Partimos de un valor medio en venta del m² construido de garaje de 760 € y un coste de construcción incluido el 19 % de gastos generales y beneficio industrial y otros gastos necesarios para la construcción de 402 €. De esta forma, aplicando los valores en la fórmula resulta:

$$VRS=760/1,40 - 402 = 140,86$$

K=140,86/1.285,88=0,11

Coeficientes de ponderación

USO	Coeficiente
Vivienda libre	1
Garaje libre	0,11

1.6.2. Criterios de valoración de los defectos y excesos de adjudicación

Según el art. 44.6 de la Ley del Suelo y Urbanismo 2/2006, cuando la cuantía del derecho de un propietario no alcance o supere la necesaria para la adjudicación de uno o varios solares resultantes como fincas independientes, el defecto o exceso en la adjudicación podrá satisfacerse en dinero.

En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes, superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan las condiciones de configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

Por otra parte, tal y como se ha mencionado anteriormente, no es posible adjudicar al Ayuntamiento una parcela edificable en concepto de cesión del 15 % del incremento de edificabilidad libre de cargas, por lo que en sustitución se compensará económicamente:

Valor económico de la cesión del 15 % del incremento de la Edificabilidad ponderada m²/t^h

Edificabilidad total existente: 659,74 m²/t

Nueva Edificabilidad total ponderada: 4.554,48 m²/t

Incremento de la Edificabilidad ponderada: 3.894,74 m²/t

Valor de repercusión de suelo del incremento de Edificabilidad ponderada: 3.894,74 x 1.285,88 = 5.008.168,27 €

Participación comunidad (15 %): 5.008.168,27 x 0,15 = 751.225,24 €

Esta cuantía será abonada de forma previa a la inscripción del Proyecto de Reparcelación.

Valor económico de la compensación correspondiente a los derechos del Ayuntamiento como propietario

Por otro lado, el art. 40 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana establece que en el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes de una actuación de urbanización por causa de la insuficiencia de su aportación, el suelo se tasaré por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la prima de riesgo.

Para calcular esa compensación se debe restar al valor del m²/t(h) urbanizado (1.285,88 €), las cargas de urbanización. Para ello dividimos las cargas totales de la unidad de ejecución (342.798 €) entre los metros cuadrados de aprovechamiento homogeneizado que entran en el reparto con cargas de urbanización (3.871,31m²/t(h))

(se ha descontado el 15 % al Ayuntamiento) y obtenemos el importe de cargas de urbanización por m²/t(h) urbanizado $342.798 \text{ €}/3.871,31\text{m}^2/\text{t}(\text{h}) = 88,55 \text{ €/m}^2/\text{t}(\text{h})$

A este importe hay que aplicarle la Prima de Riesgo. El Real Decreto 1492/2011 establece para los edificios de uso residencial para viviendas de primera residencia una prima de riesgo del 8 %. Con lo cual, la cuantía de las cargas de urbanización por m²/t(h) quedaría de la siguiente manera:

$$88,55 + 88,55 * 8 \% = 95,63\text{€/m}^2/\text{t}(\text{h})$$

Restando al precio del suelo urbanizado de cada m²/t(h), el importe de cargas de urbanización por m²/t(h) obtenemos el valor de cada unidad de aprovechamiento adjudicable $(1.285,88 \text{ €/m}^2/\text{t}(\text{h}) - 95,63\text{€/m}^2/\text{t}(\text{h})) = \mathbf{1.190,25\text{€}}$ es el valor económico de cada metro cuadrado de techo homogeneizado sin urbanizar, correspondiente a la parcela patrimonial del Ayuntamiento. Véase apartado 1.9. Liquidación provisional.

1.7. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

1.7.1. Adjudicación de parcelas

Cuadro de derechos adjudicables

Como al Ayuntamiento le corresponde el 15 % del incremento de la Edif. Ponderada, y no de la Edif. Ponderada total, se calcularán los derechos de la siguiente manera:

- Edificabilidad Ponderada total: 4.554,48
- Incremento de la Edificabilidad Ponderada: 3.894,75
- 15 % del incremento correspondiente al Ayuntamiento: 584,21
- Edificabilidad Ponderada que corresponde a la propiedad: 3.970,27

De esa manera, y de acuerdo a la situación registral actual de los propietarios de la Unidad de Ejecución, los derechos adjudicables serían los siguientes:

Propietario	Superficie Aportada a reparto m ²	Cuota inicial (%)	Edific. Adudicable total m ² /t (H)
Brigitte HillerGebLies	3.783	73,75	2.928,07
Promociones Salbide, SL	922	17,98	713,86
Ayuntamiento prop.	424	8,27	328,34
Ayuntamiento 15 %			584,21
TOTAL		100	4.554,48

Dada la situación de compraventa a pago aplazado por parte de Promociones Salbide, SL a los actuales propietarios de las fincas correspondientes a Villa Mi Capricho y Villa Luisa, se adjudica la totalidad de los aprovechamientos a Promociones Salbide, SL, que una vez cumplidos los pagos que constan en la escritura firmada ante el notario D. Fermín Lizarazu Aramayo el 13 de marzo de 2020 y 22 de julio de 2020, pasará a ser propietario de los mismos, por lo que el cuadro de derechos adjudicables quedaría de la siguiente manera:

Propietario	Superficie Aportada a reparto m ²	Cuota inicial (%)	Edific. Adudicable total m ² /t (H)
Promociones Salbide, SL	4.705	91,73	3.641,91
Ayuntamiento prop.	424	8,27	328,34
Ayuntamiento 15 %			584,21
TOTAL		100	4.554,48

1.7.2. Cuadro de adjudicación por parcelas

Parcela resultante	Superficie M ²	M ² /t Homog.	Uso	Adudicatario	%
Parcelas lucrativas					
a.30.1	2.160	4.554.48	Residencial	Promociones Salbide, SL	100
Parcelas de cesión al Ayuntamiento y carácter demanial					
g.00.1	825		Equip. comunitario	Ayuntamiento Donostia	100
f.10.1	497		Espacios libres	Ayuntamiento Donostia	100
f.10.2	278		Espacios libres	Ayuntamiento Donostia	100
e.11.1	1.369		Vial urbano	Ayuntamiento Donostia	100
TOTAL	5.129	4.554.48			

1.7.3. Parcela mínima

La parcela resultante a.30.1 es mínima e indivisible. Tiene una edificabilidad homogeneizada de 4.554,48 m²/t.

1.7.4. Cuadro de adjudicación por propietarios

Propietario	Parcelas adjudicadas	Porcentaje (%)
Promociones Salbide, SL	a.30.1	100
Ayuntamiento Donostia	g.00.1	100
	f.10.1	100
	f.10.2	100
	e.11.1	100

1.7.5. Cuadro de derechos adjudicados. excesos y defectos

Con carácter previo a la aprobación definitiva de la reparcelación se procederá a la compensación económica de la edificabilidad correspondiente a la parcela propiedad del Ayuntamiento. De este modo, Promociones Salbide, SL se convertirá en el propietario de la totalidad de los aprovechamientos del ámbito.

Adjudicatario	Aprovechamiento adjudicable m ² /t (H)	Aprovechamiento Adjudicado m ² /t (H)	Diferencias de adjudicación m ² /t (H)	
			Excesos (+)	Defectos (-)
Promociones Salbide, SL	3.641,93	4.554,48	912,55	
Ayuntamiento Prop.	328,34	---		328,34
Ayuntamiento 15 %	584,21*	---		584,21*
TOTAL	4.554,48	4.554.48	912,55	912,55

*15 % del Incremento de la Edificabilidad Ponderada 3.894,75 Resultado de restar a la edif.
Total la edificabilidad preexistente

1.8. CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN DE LAS CARGAS Y GASTOS

1.8.1. Criterios de gastos de urbanización, indemnización y otros gastos

El presupuesto de ejecución por contrata para las obras de urbanización del ámbito asciende a 280.360 € por tanto, los gastos estimados (sin IVA) son los siguientes:

CONCEPTO	TOTAL (€)
Presupuesto ejecución urbanización	280.360
Proyecto y Dirección de Obra Urbanización arquitecto (7 %)	19.625
Dirección de Ejecución de Obra Urbanización Arquitecto Técnico (3,5 %)	9.813
Redacción PEOU	18.000
Redacción y Gestión Reparcelación	15.000
TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN	342.798

Este importe integra la cuenta de liquidación provisional, de conformidad con lo dispuesto en el art. 44 de la Ley 2/2006. 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 lucrativas al pago de los gastos que resulten, y que aquí se evalúan de forma provisional a resultados de la cuenta de liquidación definitiva.

1.8.2. Cuadro de cargas de urbanización por adjudicatario

Propietario adjudicatario	Parcela	M2(t) ponderado	Cuota (%)	Cargas de urbanización (€)
Promociones Salbide, SL	a.30.1	4.554,48	100	342.798
Total			100	342.798

1.8.3. Cuadro de cargas de urbanización por parcelas resultantes

Parcela	Propietario adjudicatario	M2(t) ponderado	Cuota (%)	Cargas de urbanización (€)
a.30.1	Promociones Salbide, SL	4.554,48	100	342.798
Total			100	342.798

1.9. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

Adjudicatario	Derechos m ² /t (H)	Edif. Adjudicada m ² /t (H)	Diferencias de adjudicación			Cargas Urb. €
			m ² /t (H)			
			Excesos (+)	Defectos (-)	€	
Promociones Salbide, SL	3.641,93	4.554,48	912,55		-1.142.031,93	342.798
Ayuntamiento Prop.	328,34	---		328,34	390.806,69*	0
Ayuntamiento 15 %	584,21	---		584,21	751.225,24*	Exento
TOTAL	4.554,48	4.554,48	912,55	912,55	0,00	342.798

Los defectos de adjudicación a la Administración Pública, que se adjudican en exceso a Promociones Salbide, SL, deberán ser abonadas de acuerdo a los importes señalados (*) en el cuadro precedente con carácter previo a la aprobación definitiva de la presente reparcelación.

2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS, NATURALEZA Y CUANTÍA DE SU DERECHO

2.1. RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS

PARCELA 1:

- TITULAR: Brigitte Hiller NIE:X-0123475B
- DIRECCIÓN: C/ Julimasene 1,

PARCELA 2:

- TITULAR: Promociones Salbide SL
- DIRECCIÓN: Pº Zubiaurre 92

PARCELA 3:

- TITULAR: Ayuntamiento de Donostia/San Sebastián
- DIRECCIÓN: C/ Ijentea nº1, Donostia

2.2. DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS APORTADAS

PARCELA APORTADA Nº1

TITULAR: Brigitte Hiller

DESCRIPCIÓN: Urbana. Villa denominada "Luisa Enea", sita en jurisdicción de Alza, hoy señalada con el número uno/a de la calle Julimasene, de esta ciudad de San Sebastián. Ocupa una superficie de doscientos cincuenta y nueve metros cuadrados. Consta de semisótano con garaje, lavadero, local para caldera de calefacción, planta baja con vestíbulo que comunica con el garaje y la planta primera, y con un pasillo al que dan cinco habitaciones exteriores, ropero, cocina y baños, uno con váter closet, bañera y lavabo, y el otro con váter closet ducha y lavabo, y en planta primera dos habitaciones exteriores y desván. Linda por todos sus lados con terreno propio. Los accesos y jardín tienen una superficie de tres mil seiscientos setenta y ocho metros treinta y ocho decímetros cuadrados, por lo que la superficie total de la finca es de tres mil novecientos treinta y siete metros treinta y ocho decímetros cuadrados, y sus linderos generales son: Norte o espalda, con la Villa "Mi Capricho" o camino particular y terreno de Villa "Lore-Toki" de don Luis Echeverría; por Sur o frente, con camino vecinal de las cocheras a Chingurri; por Este o izquierda entrando, con terrenos del Excelentísimo Ayuntamiento de San Sebastián; y por Oeste o derecha, con terrenos del señor Ordinas.

INSCRIPCIÓN: Finca 24332 inscrita al Tomo 2331, Libro 547, Sección 2ª Folio 126

TÍTULO: Le pertenece por título de herencia a BRIGITTE HILLER en escritura autorizada por la Notario de San Sebastián Dª Guadalupe Mª Inmaculada Adánez García el 10 de octubre de 2006. Promociones Salbide tiene inscrito a su favor el derecho de dominio expectante por compra a la citada Dª Brigitte Hiller, modificada por otra otorgada el 11 de junio de 2020.

CARGAS: Libre de cargas

SUPERFICIE APORTADA: La totalidad de la finca es de 3.937,38 m2

CUOTA INICIAL: 73,75

PARCELA APORTADA Nº2

TITULAR: "Promociones Salbide, SL".

DESCRIPCIÓN: Urbana. Villa denominada antes "Luisa Enea", hoy "Villa Mi Capricho", señalada con el número noventa y dos del paseo Zubiaurre, sita en el barrio de Alza, de esta ciudad de San Sebastián. El edificio tiene una superficie solar de ciento ochenta y seis metros siete decímetros cuadrados, y consta de planta baja, con una superficie de ciento ochenta y seis metros siete decímetros cuadrados, y un piso alto, de ciento ochenta y seis metros siete decímetros cuadrados, y de una torre octogonal, que forma parte del mismo, que se desarrolla en planta baja y en planta primera, y cuya superficie está comprendida en la antes consignada. El terreno destinado a jardín y camino tiene una superficie de setecientos setenta y cinco metros ocho decímetros cuadrados, y toda la finca tiene una extensión total de novecientos sesenta y un metros quince decímetros cuadrados, y linda: por el Norte o derecha entrando, con la "Villa Joaquina Enea", propiedad antes del señor Giacomini, y después del señor Sierra, y con la "Villa Cabi Chiqui" de Doña Julia Aranzasistroqui; por el Sur o izquierda, con terreno de los señores Mendizabal; por Este o frente, con camino público que forma parte de la finca de Don Luis Echeverría; y por el Oeste o espalda, con terreno de Don Francisco Ordinas.

INSCRIPCIÓN: Finca 18294 inscrita al Tomo 2105, Libro 400, sección 2ª, Folio 88

TÍTULO: Pertenece por título de compra a "PROMOCIONES SALBIDE, SL".

CARGAS: Libre de cargas

SUPERFICIE APORTADA: La totalidad de la superficie es de 961,15 m2.

CUOTA INICIAL: 17,98

PARCELA APORTADA N°3

TITULAR: Ayuntamiento de San Sebastián

DESCRIPCIÓN: Parcela pública situada entre Villa Luisa y Mons Pasealekua, con una superficie de 424 m².

INSCRIPCIÓN: No hay inscripción

TÍTULO:

CARGAS: Libre de cargas

SUPERFICIE APORTADA: La totalidad de la superficie es de 424m².

CUOTA INICIAL: 8,27 %

2.3. DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

a) Parcelas lucrativas

PARCELA RESULTANTE “a.30.1”

DESCRIPCIÓN: Finca Urbana señalada con la referencia “a.30.1” de la relación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del “subámbito IN.03.3 Luisaenea”.

Parcela residencial de edificación abierta, tiene una superficie de 2.160 m² con una edificabilidad sobre rasante de 4.103,20 m²(t). Bajo rasante tiene una edificabilidad de 4.103,20 m²(t) con un perfil de edificación bajo rasante de un máximo de tres plantas destinadas a garajes y trasteros. En la parcela se puede construir un edificio con un máximo de 48 viviendas libres y 115 plazas de garaje. El perfil de la edificación a construir es de tres plantas de sótano, planta baja, cuatro plantas altas y planta de ático.

Sus linderos son:

Norte: Vial público

Sur: Zona verde consolidada de Mons pasealekua

Oeste: Yeyette Auzunea y Yeyette Berri

Este: Vial público

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 del Plan Especial del “subámbito IN.03.3 Luisaenea” aprobado con carácter definitivo el 24 de septiembre de 2020, y publicado en el BOG el 20 de octubre de 2020.

CARGAS: Libre de cargas

ADJUDICACIÓN: Promociones Salbide, SL

CORRESPONDENCIA CON LA FINCA APORTADA: 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 de esta finca tiene la siguiente procedencia:

100 % de la parcela aportada 1 Finca 24332 inscrita al Tomo 2331, Libro 547, Sección 2ª Folio 126

100 % de la parcela aportada 2 Finca 18294 inscrita al Tomo 2105, Libro 400, sección 2ª, Folio 88

100 % de la parcela aportada 3 cuya inscripción no consta.

El 15 % de cesión libre de cargas de urbanización que ha sido compensado económicamente.

SERVIDUMBRES: 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.

La cuantía del saldo de liquidación provisional de la urbanización de la finca (art. 174.3 del Reglamento de Gestión en relación con el art. 113-1-c) de dicho Reglamento) se fija en 342.798 € más IVA.

El gravamen urbanístico que recae sobre esta parcela es del 100 % 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.

b) Parcelas de cesión/dotacionales y carácter demanial

PARCELA RESULTANTE “g.00.1”

DESCRIPCIÓN: Finca Urbana señalada con la referencia “g.00.1” de la relación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del “subámbito IN.03.3 Luisaenea”.

Parcela de equipamiento comunitario con una superficie total de 825 m², con una edificabilidad sobre rasante de 1.000 m²(t) y 3 plantas bajo rasante.

Sus linderos son:

Norte: Fincas de Zubiaurre pasealekua 88 y 90.

Sur: Segundo tramo del nuevo vial (Parcela resultante “e.11.1”)

Oeste: Finca Zubiaurre pasealekua 94 (finca pública de Villa Yeyette)

Este: En parte con la finca Zubiaurre 91 y en otra parte con un paso peatonal público

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 del Plan Especial del “subámbito IN.03.3 Luisaenea” aprobado con carácter definitivo el 24 de septiembre de 2020, y publicado en el BOG el 20 de octubre de 2020.

CARGAS: Libre de cargas

ADJUDICACIÓN: Ayuntamiento de Donostia San Sebastián

CORRESPONDENCIA CON LA FINCA APORTADA: El derecho que da lugar a la adjudicación de esta finca se corresponde la obligación legal de cesión como consecuencia del cumplimiento de los estándares dotacionales.

SERVIDUMBRES: No tiene

GRAVAMEN URBANÍSTICO: No tiene

PARCELA RESULTANTE “e.11.1”

DESCRIPCIÓN: Finca Urbana señalada con la referencia “e.11.1” de la relación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del “subámbito IN.03.3 Luisaenea”.

Parcela de dominio público con una superficie total de 1.369 m² destinada a red de comunicación de coexistencia de circulación rodada motorizada, peatonal y ciclista. Se compone de dos tramos rectos, de doble dirección, acera peatonal y no dispone de plazas de aparcamiento en superficie.

Sus linderos son:

Norte: En parte con la parcela de equipamiento comunitario “g.00.1”, y en otra parte con la parcela de cesión de espacio verde “f.10.2”.

Sur: Mons pasealekua

Oeste: En parte con la parcela de cesión de espacio verde “f.10.1”, en otra parte con la parcela residencial “a.30.1”, y en otra parte con Zubiaurre 82 (Nueva Yeyette).

Este: Polideportivo Municipal de Mons

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 del Plan Especial del “subámbito IN.03.3 Luisaenea” aprobado con carácter definitivo el 24 de septiembre de 2020, y publicado en el BOG el 20 de octubre de 2020.

CARGAS: Libre de cargas

ADJUDICACIÓN: Ayuntamiento de Donostia San Sebastián

CORRESPONDENCIA CON LA FINCA APORTADA: 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 de esta finca se corresponde la obligación legal de cesión de los terrenos destinados a viales públicos.

SERVIDUMBRES: No tiene

GRAVAMEN URBANÍSTICO: No tiene

PARCELA RESULTANTE “f.10.1”

DESCRIPCIÓN: Finca Urbana señalada con la referencia “f.10.1” de la relación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del “subámbito IN.03.3 Luisaenea”.

Parcela de dominio público con una superficie total de 497 m2 destinada a Espacio libre de zona verde.

Sus linderos son:

Norte: Parcela residencial “a.30.1”

Sur: Mons pasealekua

Oeste: Fincas de Mons pasealekua 117 y 115

Este: Parcela de cesión destinada a vial “e.11.1”

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 del Plan Especial del “subámbito IN.03.3 Luisaenea” aprobado con carácter definitivo el 24 de septiembre de 2020, y publicado en el BOG el 20 de octubre de 2020.

CARGAS: Libre de cargas

ADJUDICACIÓN: Ayuntamiento de Donostia San Sebastián

CORRESPONDENCIA CON LA FINCA APORTADA:

SERVIDUMBRES: No tiene

GRAVAMEN URBANÍSTICO: No tiene

PARCELA RESULTANTE “f.10.2”

DESCRIPCIÓN: Finca Urbana señalada con la referencia “f.10.2” de la relación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del “subámbito IN.03.3 Luisaenea”.

Parcela de dominio público con una superficie total de 278 m2 destinada a Espacio libre de zona verde.

Sus linderos son:

Norte: Finca Zubiaurre 91

Sur: Parcela de cesión destinada a vial “e.11.1”

Oeste: Parcela de cesión destinada a vial “e.11.1”

Este: Polideportivo Municipal de Mons

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 del Plan Especial del “subámbito IN.03.3 Luisaenea” aprobado con carácter definitivo el 24 de septiembre de 2020, y publicado en el BOG el 20 de octubre de 2020.

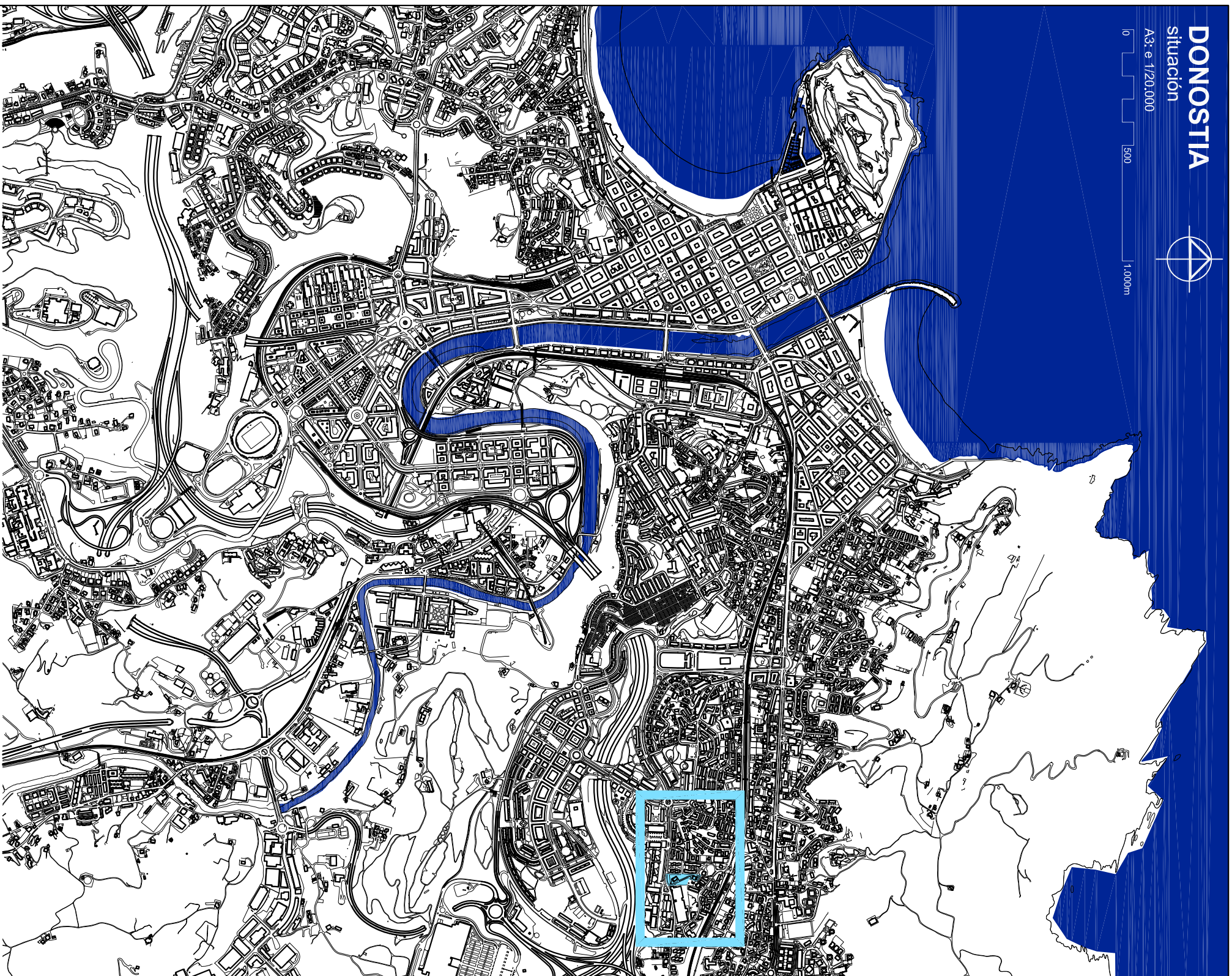
CARGAS: Libre de cargas

ADJUDICACIÓN: Ayuntamiento de Donostia San Sebastián

CORRESPONDENCIA CON LA FINCA APORTADA:

SERVIDUMBRES: No tiene

GRAVAMEN URBANÍSTICO: No tiene

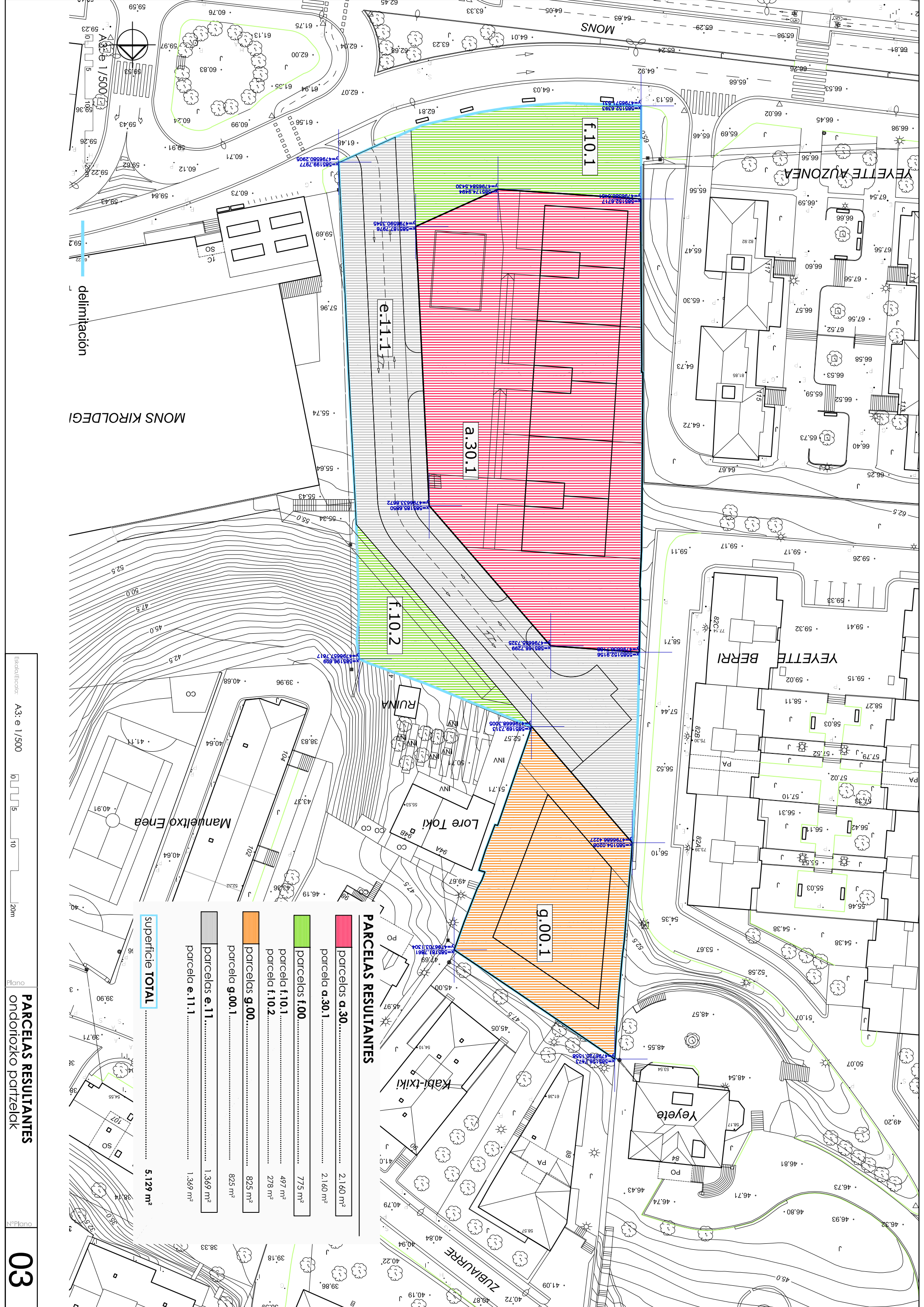




█ parcela 1
█ parcela 2
█ parcela 3

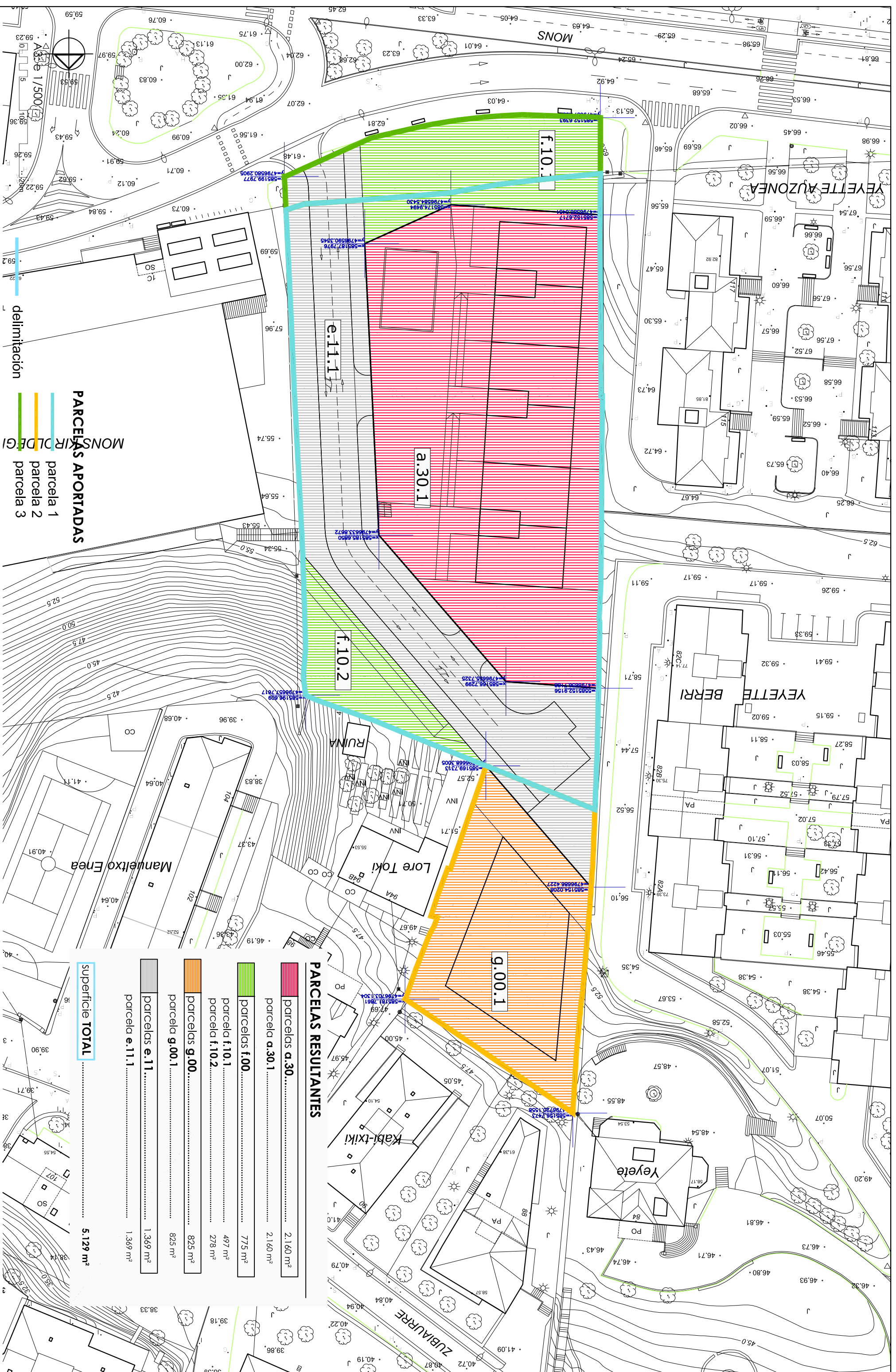
DATOS NUMÉRICOS

█	PARCELA 1: JULIMASENE nº1A (151568P)
	Superficie parcela: 3.783 m ² (s)
	Porcentaje sobre total: 73,75%
█	PARCELA 2: ZUBAURRE nº92 (180501W)
	Superficie parcela: 922 m ² (s)
	Porcentaje sobre total: 17,98%
█	PARCELA 3:
	Superficie parcela: 424 m ² (s)
	Porcentaje sobre total: 8,27%
█	superficie TOTAL 5.129 m ² (s)
	100%



PARCELAS RESULTANTES

parcelas a.30	2.160 m ²
parcelas a.30.1	2.160 m ²
parcelas f.00	775 m ²
parcela f.10.1	497 m ²
parcela f.10.2	278 m ²
parcelas g.00	825 m ²
parcela g.00.1	825 m ²
parcelas e.11	1.369 m ²
parcela e.11.1	1.369 m ²
superficie TOTAL	5.129 m²



PARCELAS APORTADAS

parcela 1
parcela 2
parcela 3

delimitación

PARCELAS RESULTANTES

parcelas a.30	2.160 m ²
parcela a.30.1	2.160 m ²
parcelas f.00	775 m ²
parcela f.10.1	497 m ²
parcela f.10.2	278 m ²
parcelas g.00	825 m ²
parcela g.00.1	825 m ²
parcelas e.11	1.369 m ²
parcela e.11.1	1.369 m ²
superficie TOTAL	5.129 m²