



## ÍNDICE

I.- OBJETO Y ANTECEDENTES	3
II.- MARCO NORMATIVO URBANÍSTICO	6
II.1.- LA RESERVA MUNICIPAL DE SUELO EN LA <i>LEY 2/2006, DE 30 DE JUNIO, DE SUELO Y URBANISMO</i>	6
II.2.- DETERMINACIONES DE LAS NNSS DE LOS TERRENOS INCLUIDOS EN LA DELIMITACIÓN. DESTINO Y USO	8
II.3.- JAIZKIBEL, MONTE CATALOGADO DE UTILIDAD PÚBLICA	18
III.- IDENTIFICACIÓN DE LAS PARCELAS	19
III.1.- IDENTIFICACIÓN CATASTRAL	19
III.2.- PARCELARIO DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO NACIONAL	20
III.3.- IDENTIFICACIÓN REGISTRAL DE LAS PARCELAS	21
III.4.- RELACIÓN DE LAS PARCELAS Y SUS SUPERFICIES	42
IV.- USOS, CLASES, DESTINO Y SITUACIÓN ACTUAL DEL SUELO	45
IV.1.- CLASES DE SUELO	45
IV.2.- RIESGO DE DESLIZAMIENTO DE TIERRAS	49
IV.3.- RESIDUOS Y TXABOLAS CONTRARIAS AL PLANEAMIENTO	50
V.- JUSTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO Y MOTIVACIÓN DE LA DELIMITACIÓN	51

### PLANOS:

- 1.- Plano nº 1: Situación
- 2.- Plano nº 2: Normas Subsidiarias de Pasaia. Suelo No Urbanizable. Zonificación Global.
- 3.- Plano nº 3: Normas Subsidiarias de Pasaia. Suelo No Urbanizable. Delimitación A.I.U.



- 4.- Plano nº 4: Plano Catastral. Diputación Foral de Gipuzkoa.
- 5.- Plano nº 5: Parcelario. Instituto Geográfico Nacional.
- 6.- Plano nº 6: Relación de parcelas finalmente adoptada.
- 7.- Plano nº 7: Clases Agrológicas del Suelo.
- 8.- Plano nº 8: Suelos y Capacidad de Uso.

## **ANEXOS:**

**ANEXO I:** SENTENCIA Nº 234/2009, DICTADA POR EL JUZGADO DE LO CONTENCIOSO – ADMINISTRATIVO Nº 2 DE DONOSTIA – SAN SEBASTIÁN CON FECHA 30 DE JULIO DE 2.009.

**ANEXO II:** MUTUO ACUERDO SUSCRITO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE PASAIA Y LA FAMILIA GAYTAN DE AYALA CON FECHA 27 DE NOVIEMBRE DE 2.008.

**ANEXO III:** INFORMACIÓN CATASTRAL DE LAS PARCELAS INCLUIDAS EN LA DELIMITACIÓN SEGÚN CATASTRO.

**ANEXO IV:** ESCRITOS DE ALEGACIONES PRESENTADOS EN DIVERSOS TRÁMITES DE AUDIENCIA DEL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA.

**ANEXO V:** ACUERDO PLENARIO DEL AYUNTAMIENTO DE PASAIA, DE 25 DE MAYO DE 2.007.



## I.- OBJETO Y ANTECEDENTES

Las Normas Subsidiarias de Pasaia fueron aprobadas definitivamente mediante acuerdo del Consejo de Diputados de la Excm. Diputación Foral de Gipuzkoa, de 11 de junio de 1.996, si bien quedaron condicionadas a la formulación de un texto refundido que contemplara las cuestiones que por la Institución Foral fueron señaladas. El reseñado Texto Refundido fue aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados, en sesión celebrada el 16 de septiembre de 1.997, y publicado su anuncio en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 208, de 31 de octubre de 1.997.

En la memoria del citado documento – página 97 -, y en relación a los suelos rurales, se diseña una política de actuación, indicando que *"se continuará e intensificará la política de adquisición de suelo"*. En este mismo orden, en la Ficha Urbanística del Área de Intervención Urbanística 1.05 – Jaizkibel, en su apartado 3.2.1, se establece que *"el dominio será público en todo el ámbito para lo cual el Ayuntamiento persistirá en su política de compra de suelos"*.

En consonancia y desarrollo de lo dispuesto en las Normas Subsidiarias, y de conformidad con la entonces vigente *Ley 20/1998, de 28 de junio, de Patrimonios Públicos de Suelo del Gobierno Vasco*, el Pleno del Ayuntamiento de Pasaia, en sesión celebrada el 2 de mayo de 2.001, acordó aprobar definitivamente el documento denominado *"Proyecto de Delimitación de terrenos de Reserva Municipal del Suelo"*, incluyendo en la citada delimitación unos terrenos que según se dice, tienen una superficie aproximada de 388.171 m<sup>2</sup>, se sitúan en el monte Jaizkibel, en el límite Este del Municipio, en su confluencia con el municipio de Lezo, y a su vez no están vinculados a explotaciones agrícolas conocidas como Gaztelutxo y Puzkazarreta.

Delimitados los terrenos destinados a reserva municipal de suelo, con fecha 14 de noviembre de 2.005, la Alcaldesa de Pasaia resolvió requerir a los propietarios de los terrenos situados en la citada delimitación, a que en el caso de que estimaran oportuno, procedieran a proponer un precio de adquisición de sus respectivas parcelas, a fin de que el Ayuntamiento de Pasaia procediera a su estudio y resolución.

Considerando la imposibilidad de alcanzar un acuerdo en relación con la adquisición de las parcelas, mediante Resolución de Alcaldía de 29 de diciembre de 2.005, se acordó



incoar el expediente de expropiación forzosa y someter a exposición pública la relación de bienes y derechos incluidos en la delimitación. En este orden, y considerando las alegaciones presentadas, con fecha 13 de junio de 2.006, la Alcaldesa del Ayuntamiento de Pasaia resuelve conceder un nuevo plazo de quince días para la formulación de alegaciones. Finalmente, mediante Acuerdo Plenario de 25 de mayo de 2.007, se aprueba definitivamente la relación de bienes y derechos afectados, publicando el citado acuerdo en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de 19 de julio de 2.007.

Mediante escrito presentado con fecha 7 de septiembre de 2.007 en el Juzgado de lo Contencioso – Administrativo de Donostia – San Sebastián, D. Jose Ignacio Lilly Saez interpuso recurso contencioso – administrativo contra el acuerdo plenario de 25 – 05 – 2.007. Con fecha 30 de julio de 2.009, el Juzgado de lo Contencioso – Administrativo nº 2 dictó la Sentencia nº 234/2009 – **Anexo I** -, por la que se estimó el recurso interpuesto y se anuló tanto el Proyecto de Delimitación de Terrenos de Reserva Municipal del Suelo como el expediente de expropiación forzosa, ordenando a que se retrotrayeran las actuaciones al momento previo a la citación y notificación personales del proyecto de delimitación a todos los propietarios afectados.

En el ínterin que transcurre entre la aprobación definitiva de la relación de bienes y derechos y la Sentencia dictada, el Ayuntamiento de Pasaia, de conformidad con lo dispuesto en el artº 24 de la *Ley, de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa*, procedió a la apertura de un periodo de 15 días con todos los propietarios afectados, a fin de poder convenir en mutuo acuerdo el justiprecio de los bienes y derechos objeto de expropiación. Como consecuencia, el 27 de noviembre de 2.008, el Ayuntamiento de Pasaia y la familia Gaytan de Ayala – propietaria de las parcelas catastrales nº 90a y 90b -, suscribieron el mutuo acuerdo de justiprecio de las citadas parcelas – **Anexo II** -.

Llegados a este punto, y en ejecución de la Sentencia anteriormente citada, procede nuevamente aprobar inicialmente el Proyecto de Delimitación de Reserva Municipal del Suelo, y notificar a los interesados la citada aprobación. Ahora bien, considerando los hechos acontecidos en el periodo transcurrido hasta la fecha, y en orden a la legislación urbanística aplicable, se han realizado algunas modificaciones al proyecto original. En concreto, entre las citadas modificaciones, se encuentran las siguientes:

- Reajuste de la delimitación de los terrenos: Los terrenos obtenidos por mutuo acuerdo a raíz del expediente de expropiación forzosa se han excluido de la



delimitación. Así mismo, se han excluido los terrenos actualmente ocupados por el polideportivo, toda vez que éstos ya son propiedad del Ayuntamiento de Pasaia y no responden a la finalidad perseguida con la delimitación.

- Reajuste de algunas de las superficies y titularidades de las parcelas: Considerando las alegaciones que fueron formuladas por los interesados en el expediente de expropiación forzosa, y considerando asimismo, la documentación aportada y la obrante en el Ayuntamiento de Pasaia, así como la Sentencia antes citada, se ha procedido a la modificación de las superficies y titularidades de algunas de las parcelas.



## II.- MARCO NORMATIVO URBANÍSTICO

### II.1.- LA RESERVA MUNICIPAL DEL SUELO EN LA *LEY 2/2006, DE 30 DE JUNIO, DE SUELO Y URBANISMO*

Tal como se ha manifestado en el apartado precedente, el Proyecto de Delimitación que fue aprobado definitivamente el 2 de mayo de 2.001 fue tramitado de acuerdo con la *Ley 20/1998, de Patrimonios Públicos del Suelo del País Vasco*. No obstante, en septiembre de 2.006, entró en vigor la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco*, estableciendo en su disposición derogatoria que quedaba derogada la *Ley 20/1998, de Patrimonios Públicos de Suelo*.

Dicho esto, la regulación de la reserva municipal de suelo viene contemplada en los artículos 119 y siguientes de la citada Ley 2/2006, que se asemeja, casi en su totalidad, a la regulación precedente. En concreto, se establece que "*podrán delimitarse, en suelo no urbanizable no sujeto a especial protección y en suelo urbanizable no sectorizado, reservas municipales de suelo para su adquisición con destino al patrimonio público de suelo dentro del plazo máximo de ocho años a contar desde la delimitación*". Ahora bien, en la nueva regulación se amplían los supuestos, y se establece que también se podrán delimitar reservas en suelo no urbanizable **de especial protección** "*con el objeto de facilitar la obtención de la propiedad pública y, en su caso, la explotación o utilización adecuada del mismo*".

En relación al plazo máximo de adquisición de los terrenos, cabe señalar que el artículo 119.3 establece que vencido éste sin que se hubieran adquirido los terrenos, podrán ser sujetos nuevamente a reserva municipal "*con incoación simultánea, respecto a los mismos, del procedimiento de expropiación forzosa*". En el presente supuesto, junto a la tramitación del presente proyecto, procede iniciar la tramitación simultánea del procedimiento de expropiación forzosa.

De conformidad con lo dispuesto en el artº 120, las reservas municipales podrán delimitarse bien por el plan general, o bien mediante proyectos de delimitación de nuevas reservas o ampliación de las existentes, siempre y cuando se dé alguno de los supuestos contemplados en el artº 120.3. A este respecto, cabe señalar que las NNSS no contemplan ninguna reserva municipal de suelo, por lo que procede tramitar el presente proyecto de delimitación.



En cuanto al contenido del proyecto, el artículo 120 establece que *"deberá contener la relación de propietarios afectados y el plano de la superficie objeto de reserva, con identificación de las unidades rústicas, fincas o terrenos según catastro de bienes de naturaleza rústica y con especificación en cada caso de su destino y uso actual"*. Así mismo se señala, que la elección del emplazamiento deberá ser motivada en relación a su preferencia sobre otras alternativas posibles.

Por último, el artículo 120.4 regula el procedimiento de aprobación del proyecto de delimitación, con aprobación inicial, trámite de información pública y audiencia, y aprobación definitiva por acuerdo del pleno municipal.



## **II.2.- DETERMINACIONES DE LAS NNSS DE LOS TERRENOS INCLUIDOS EN LA DELIMITACIÓN. DESTINO Y USO.**

### **II.2.1.- Zonificación global:**

En el plano nº 1.3.4. "*Suelo no Urbanizable – Zonificación Global*" de las Normas Subsidiarias de Pasaia, se recoge la zonificación global del municipio de Pasaia, a fin de regular el régimen de edificación y uso de las diferentes zonas. En concreto, en el plano nº 2 del presente proyecto, se contemplan las diversas zonificaciones que se incluyen en el ámbito de la delimitación de la reserva municipal de suelo:

- Zonas rurales de protección especial
  - De interés naturalístico y paisajístico (D.1.1.)
  - De cumbres (D.1.2)
  - De recuperación paisajística y funcional de áreas extractivas, vertederos y zonas degradadas (D.1.7)
  - Forestal (D.1.8)
- Zona rural común (D2)
- Sistema de espacios libres rurales (F2)
- Zonas de equipamiento comunitario (deportivo) (G3)

A continuación se aportan las normas urbanísticas aplicables a cada una de estas zonas.

### **Zonas rurales de protección especial de interés naturalístico y paisajístico (D.1.1.)**

Contempla las zonas rurales, en los que por su proximidad al Casco Urbano y por sus características físicas y paisajísticas, cualquier actuación supondría un impacto, tanto medio ambiental como visual. La regulación de las NNSS pretende "*su mantenimiento estricto y preservación integral*".



En estas zonas no se autoriza ningún tipo de edificación, excepto las existentes, y las necesarias para infraestructuras de servicios requiriendo autorización especial del Ayuntamiento, una vez valorado su impacto, e imposibilidad de localización alternativa. Se declaran fuera de ordenación todas aquellas añadidas, txabolas y construcciones anexas que alteren la imagen tradicional de las edificaciones y su tipología inicial.

El Régimen General de Uso es como sigue:

- Usos característicos
  - Usos de espacios libres y esparcimiento. Preservación, mantenimiento y regeneración del espacio, fauna y flora existente, así como su explotación controlada.
  - Uso forestal.
- Usos autorizados
  - Usos de explotación agropecuaria, de manera excepcional en aquellos casos preexistentes a la aprobación de estas Normas.
  - Vivienda como complemento de estas explotaciones, en los casos preexistentes.
  - Equipamiento comunitario.
  - Usos de infraestructuras de servicios, en su modalidad de abastecimiento de agua.
- Usos prohibidos

Todos los demás.

### **Zonas rurales de protección especial de cumbres (D.1.2.)**

Son zonas rurales que por sus características físicas constituyen las cumbres de Ulía y Jaizkibel así como promontorios y aristas, en las cuales cualquier actuación supondría un gran impacto, tanto medioambiental como visual.

En estas zonas no se autoriza ningún tipo de edificación, excepto las existentes y las catalogadas como de interés arqueológico, y las necesarias para infraestructuras de



servicios requiriendo autorización especial del Ayuntamiento, una vez valorado su impacto, e imposibilidad de localización alternativa. No se autorizan, tampoco, movimientos de tierras ni apertura de pistas. Las necesarias para explotaciones agropecuarias tendrán carácter temporal.

El Régimen General de Uso es como sigue:

- Usos característicos
  - Usos de espacios libres y esparcimiento. Preservación, mantenimiento y regeneración del espacio, fauna y flora existente.
- Usos autorizados
  - Usos de explotación agropecuaria, siempre que no suponga alteraciones físicas del territorio de carácter permanente.
  - Usos forestales, si se trata de arbolado autóctono y explotación controlada.
  - Usos de infraestructuras de servicios.
- Usos prohibidos
  - Todos los demás.

**Zonas rurales de recuperación paisajística y funcional de áreas extractivas, vertederos y zonas degradadas (D.1.7.)**

Son zonas del suelo no urbanizable que bien han sido objeto de actividades extractivas, o de uso de vertedero o presentan en la actualidad un aspecto degradado debido a txabolas y usos de huertas incontroladas.

En estas zonas queda prohibida cualquier tipo de edificación excepto aquellas instalaciones específicas al uso de Infraestructuras de Servicios y Equipamiento Comunitario.

Se declaran fuera de ordenación y a demoler todas las edificaciones de las canteras, txabolas y edificaciones auxiliares del actual uso de pequeñas huertas.



El Régimen General de Uso es como sigue:

- Uso característico
  - Uso de espacios libres, preservación, mantenimiento y regeneración del espacio.
  - Uso forestal, como recuperación paisajística.
- Usos autorizados
  - Uso de explotación agropecuaria, siempre que no suponga alteraciones físicas del territorio, ni sean necesarias edificaciones auxiliares.
  - Uso de equipamiento comunitario, en los casos que se justifique la necesidad y oportunidad de la implantación y en sus variantes deportivas, socio-cultural y recreativo asistencial.
  - Uso de infraestructuras de servicios.
- Usos prohibidos
  - Todos los demás.

#### **Zona rural forestal (D.1.8.)**

Son aquellas zonas que presentan vestigios de bosque autóctono, o que por su extremada pendiente sólo son capaces de soportar los usos forestales de cara a proteger el terreno de la erosión.

Queda prohibida cualquier tipo de edificación exceptuando aquellas instalaciones específicas para extinción de incendios y/o explotación y mantenimiento vinculadas al uso forestal.

El Régimen General de Uso es como sigue:

- Uso característico
  - Usos forestales, preservación, mantenimiento y regeneración del bosque existente o propuesto, así como su explotación controlada.



- Usos autorizados
  - Uso de espacios libres rurales.
- Usos prohibidos
  - Todos los demás.

### **Espacios libres rurales-Áreas recreativas (F.2.)**

Son espacios destinados al uso de ocio y esparcimiento en general; la obtención de los suelos destinados a este uso global que no sean de titularidad municipal se realizará por expropiación.

El Régimen General de Edificación es como sigue:

- Excluida, salvo la estrictamente necesaria y vinculada con el uso de espacios libres – parques y cumpliendo con lo dispuesto al respecto en la ley de costas.

El Régimen General de Uso es como sigue:

- Usos característicos
  - Espacios libres.
  - Equipamiento comunitario, en sus modalidades de deportivo, recreativo y de servicios públicos, cuando su implantación sea determinada y pormenorizada en cada área.
  - Terciarios en las modalidades de usos recreativos al aire libre y de pequeña escala.
  - De infraestructuras de servicios en su modalidad de abastecimiento de agua.
  - Agrarios y forestales.
- Usos prohibidos
  - Los expresamente no autorizados.



### **Zonas de equipamiento deportivo (G.3.)**

La zona de equipamiento deportivo apenas afecta a una superficie mínima en comparación con el conjunto de los terrenos incluidos en la delimitación. La inclusión de la citada superficie persigue una mayor coherencia y continuidad de la delimitación, que se corresponda con la realidad de las parcelas y sus superficies, y los terrenos que se pretenden adquirir.

El Régimen General de Edificación es como sigue:

- Edificación aislada en base a tipologías singularizadas, regulada a través de un proyecto de ordenación específico.

El Régimen General de Uso es como sigue:

- Uso característico
  - Equipamiento deportivo (de servicio al conjunto de la población).
- Usos autorizados
  - Vivienda (hasta dos unidades por parcela, como uso auxiliar del equipamiento deportivo).
  - Usos terciarios, en sus variantes de uso hotelero (regulación y autorización específica para cada zona) y usos de hostelería, ambos como usos auxiliares del uso característico.
  - Equipamiento comunitario (en todas sus categorías y variantes compatibles con característico).
- Usos prohibidos

Todos los no autorizados de forma expresa.



## **II.2.2.- Fichas Urbanísticas:**

En el Plano nº 3 del presente proyecto se contemplan las Áreas de Intervención Urbanística que comprende la superficie objeto de la delimitación. A este respecto, cabe señalar que salvo una pequeña superficie que se corresponde con el A.I.U. Lizeo 1.04 – superficie que ha sido incluida, tal como se ha señalado, a los efectos de conseguir una mayor coherencia de la delimitación con la realidad de los límites de las parcelas -, el resto de los terrenos se sitúan en el A.I.U. Jaizkibel 1.05. Pasamos a continuación a describir la regulación contemplada en las NNSS para las citadas Áreas.

### **Área de Intervención Urbanística Jaizkibel 1.05**

#### **Introducción**

Este área tiene una superficie de 874,5 hectáreas, que se distribuye como sigue:

- Ayuntamiento de Pasaia: 417,7164 ha.
- Ministerio de Defensa: 324,5099 ha.
- Resto (132,2737 ha) está en manos de particulares, en general, en fincas de pequeña extensión.

Por otra parte, y en lo que al régimen urbanístico respecta, esa misma superficie se distribuye como sigue:

- Zona rural de protección: 653,9208 ha
- Zona rural común: 10,2702 ha
- Espacios libres rurales: 199,434 ha
- Equipamiento sociocultural y recreativo: 4,9 ha
- Carreteras locales: 5,9750 ha

Según el régimen urbanístico:



- la **Clasificación** es de Suelo No Urbanizable.
- en cuanto a la **Calificación Global**, recibe las tres categorías o zonificaciones especificadas para el Suelo No Urbanizable (de Protección, Común y con Tolerancia de vivienda), además de calificar diversos espacios libres a obtener por el sistema de Expropiación.

Deberá ser el Plan Especial a redactar el que determine y proponga actuaciones concretas en áreas específicas, siendo la misión de las NNSS definir la zonificación global y el régimen específico de uso. El Plan Especial podrá modificar o matizar las delimitaciones y pormenorizar las zonificaciones, incluso proponiendo cambios puntuales en el régimen general de usos, sin que ello suponga modificación de las Normas.

#### **Criterios y objetivos de la ordenación propuesta**

Como criterios y objetivos de la ordenación propuesta se han adoptado los siguientes:

- Fomentar y desarrollar los usos agrícola-forestales del área preservando sus características y potenciales.
- Preservar los suelos de Jaizkibel de su posible urbanización progresiva por viviendas aisladas.
- Determinar unos niveles básicos de protección detectando aquellas zonas susceptibles de proteger y propiciando su adquisición por parte del Ayuntamiento.
- Incorporar el resto del territorio no protegido específicamente y no susceptible de usos rurales comunes al Sistema General de Espacios Libres para su uso de esparcimiento sin restricciones.

#### **Condiciones particulares de Dominio**

***El dominio será público en todo el ámbito para lo cual el Ayuntamiento persistirá en su política de compra de suelos.***



A fin de conseguir los objetivos descritos en las Normas, el Ayuntamiento podrá actuar por expropiación o acuerdo.

### **Área de Intervención Urbanística Lizeo 1.04.**

#### **Introducción**

Este es un ámbito de carácter eminentemente dotacional, cuya superficie es de 39.116 m<sup>2</sup>, en él que se incluyen tres equipamientos básicos en la estructura municipal:

- el polideportivo y el cementerio de Donibane, de carácter público.
- el Lizeo de Pasaia, de carácter privado.

Según la zonificación del PGOU de 1954, el Ámbito de Intervención Urbanística "Lizeo" quedaría integrado por terrenos calificados como "rurales".

La parcelación interna del ámbito es de carácter rústico, no habiendo sufrido aún ni las tensiones ni la necesidad de una normalización parcelaria de carácter urbano.

El viario estructurante mantiene, de igual forma, este carácter rural. La carretera a Larrabide, serpenteante y de carácter irregular, da acceso a cada una de las fincas del Ámbito.

A los efectos de las NNSS, este Ámbito de Intervención Urbanística se articula en tres Áreas Urbanas diferenciadas:

- Lizeo 01 "Lizeo".
- Lizeo 02 "Cementerio Donibane".
- Lizeo 03 "Donibane Polikiroldegia".

A continuación se caracteriza la tercera de estas Áreas Urbanas, por encontrarse la misma parcialmente afectada por el Proyecto de Delimitación de Terrenos de Reserva Municipal con destino al patrimonio municipal de suelo.



### **Lizeo 03 "Donibane Polikiroldegia"**

La distribución superficial de esta Área Urbana es como sigue:

<b>Zona</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>
Total	14.926
Carreteras y caminos rurales	2.599
Espacios libres comunes	4.138
Equipamiento comunitario no determinado	5.987
Equipamiento deportivo	2.202

Todos los terrenos incluidos en el Área son de Dominio Público.

La ordenación propuesta plantea como criterio y objetivo la consolidación del Área Urbana como espacio destinado a la localización de dotaciones públicas.

La ordenación viaria existente no es vinculante; es susceptible de ser modificada para buscar unos accesos más racionales a las áreas dotacionales.

El uso característico es el de equipamiento deportivo, y el Régimen General de uso aplicable es el definido en el artículo 11 G.3., en el Capítulo 3.5 y en el Título cuarto de las Normas Urbanísticas.

La zona del Área calificada como equipamiento comunitario no determinado (5.987 m<sup>2</sup>) podrá ser desarrollado por el Ayuntamiento por actuación directa previa tramitación del correspondiente Estudio de Detalle, en el caso de localizarse algún tipo de edificación permanente.

La urbanización y mantenimiento del Área será realizada por el Ayuntamiento.



### **II.3.- JAIZKIBEL, MONTE CATALOGADO DE UTILIDAD PÚBLICA**

Tras la adquisición de los terrenos propiedad de Caja Laboral Popular, de una extensión de 236,3 Ha., acordada por el Pleno del Ayuntamiento de Pasaia con fecha 24 de septiembre de 1.984, este mismo órgano, con fecha 24 – 02 – 1.986, acordó por unanimidad dar su conformidad a la inclusión de ésta y otra parcela de su propiedad en el catálogo de Utilidad Pública del Territorio.

Mediante Orden Foral nº 286, del Departamento de Agricultura y Pesca de la Excma. Diputación Foral de Gipuzkoa, de 21 de marzo de 1.986, se acordó declarar la utilidad pública del Monte Jaizkibel, identificando las dos parcelas propiedad del Ayuntamiento. El citado anuncio fue publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 61, de 1 de abril de 1.986. En concreto, en la Orden reseñada se viene a señalar que el monte *"supone una zona de expansión y esparcimiento para una importante población urbana"* y que *"su repoblación contribuirá a fijar el suelo degradado forestalmente, evitando desprendimientos, impidiendo la erosión del suelo y contribuyendo a la salubridad y continuidad de diversos manantiales"*.

Por tanto, podemos afirmar que gran parte del monte Jaizkibel – excluida la zona militar - es actualmente propiedad del Ayuntamiento de Pasaia, especialmente la ladera Norte, orientada hacia el mar.

Este objetivo perseguido por el Ayuntamiento de Pasaia de proteger el monte Jaizkibel, viene en consonancia además con la posterior inclusión del monte en la Red Natura 2000, como Lugar de Interés Comunitario (LIC) y Zona de Protección para Aves (ZEPA).



## III.- IDENTIFICACIÓN DE LAS PARCELAS

### III.1.- IDENTIFICACIÓN CATASTRAL

En el plano nº 4 del presente proyecto se identifican las parcelas catastrales, o partes de las mismas, que se incluyen dentro de la delimitación de la reserva municipal del suelo. Tal como se puede apreciar, y en orden a lo expuesto en el apartado I del presente documento, se ha reajustado la delimitación, dejando fuera los terrenos propiedad de la familia Gaytan de Ayala, toda vez que con éstos ya se ha llegado al mutuo acuerdo del justiprecio. En cuanto al resto de los propietarios, a continuación se inserta un cuadro de las parcelas catastrales y propietarios que se incluyen en la delimitación, así como la descripción de las mismas que consta en el catastro –

#### ANEXO III -:

NOMBRE DEL TITULAR	Nº FINCA	SUPERFICIE	POLIGON.	REFERENCIA	APROVECHAMIENTO Y NATURALEZA CATASTRAL DEL BIEN AFECTADO
Pasaia Udala	22	778 m2	01	315138W	Rústica: Pastizal
Jon Mikel Sistiaga Carranza Mª Teresa Zunzunegi Lujambio	23	11.897 m2	01	339515 C	Rústica: Pastizal y matorral
Celia Mª Lilly Arcauz Jose Ignacio Lilly Saez Mª Luisa Lilly Saez	36	24.655 m2	01	338323Q	Rústica: Matorral, monte de frondosas y monte bajo
Manuel Salaverria Echave Josefa Zaldivia Pagadizabal	37	16.029 m2	01	337822B	Rústica: Pinar
Josefa Elena Echeveste Martiarena	38	11.103 m2	01	328421A	Rústica: Monte de Frondosas, Matorral y Pinar.
José Salaverria Sagarzazu y Mª Dolores Saiz Garcia Sofía Salaverria Sagarzazu Soledad Salaverria Sagarzazu	39	63.082 m2	01	315176K	Rústica: Monte de Frondosas y Matorral.
Jose Ramon Lizarazu Michelena Maria Carmen Lizarazu Michelena Venancio Lizarazu Michelena y Mª Concepción Salaverria Mendizabal  Inmobiliaria Lurkoa S.A.  J.M. Arcauz Aramburuzabala y Maria Arcelay Berrondo	89	312.076 m2	01	315161P	Rústica: Pastizal, Pinar, Monte de Frondosas, Labrantio, Omproductivo, Matorral y Pradera.



Maria Garmendia Lopetegi	46	1.121 m <sup>2</sup>	01	341009Q	Rústica: Monte de Frondosas
M <sup>a</sup> Teresa Garmendia Lopetegi	110	3.954 m <sup>2</sup>	01	341008Y	Rústica: Pradera
Maria Garmendia Lopetegi	111	8.005 m <sup>2</sup>	01	341009Q	Rústica: Pradera, Monte de Frondosas y Pastizal.

### **III.2.- PARCELARIO DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO NACIONAL**

Tal como se puede apreciar en el plano nº 4, identificado en el apartado precedente, la delimitación grafiada no coincide con el límite de las parcelas. Esto se debe a que se ha tomado como referencia el Mapa Nacional Topográfico Parcelario elaborado por el Instituto Geográfico Nacional el año 1.982, por ser éste un plano topográfico mucho más ajustado a la realidad que el plano catastral. En este orden, en el plano nº 5, se ha grafiado la delimitación de la reserva municipal de suelo de acuerdo con la identificación de las parcelas contempladas en el parcelario del citado Instituto. Tal como se puede apreciar, en este caso sí que se ajusta a los límites de las parcelas, respondiendo así al objetivo que se persigue.

En el cuadro que se inserta a continuación, se identifican las parcelas contempladas en el citado Mapa Nacional Topográfico, así como los titulares y las superficies de las parcelas:

<b>NOMBRE DEL TITULAR</b>	<b>Nº FINCA</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>APROVECHAMIENTO Y NATURALEZA DEL BIEN AFECTADO</b>
Pasaia Udala	86	4.340 m <sup>2</sup>	Prado y Maleza
Ramón Lilly Lermoniaux	20	18.150 m <sup>2</sup>	Pinar, Prado y Maleza
Miguel Salaverri Bengoechea	19	18.000 m <sup>2</sup>	Pinar
Josefa Elena Echeveste Martiarena	18	8.040 m <sup>2</sup>	Pinar
José Salaverria	21	61.000 m <sup>2</sup>	Pinar
José Lizarazu Lekuona	22	299.926 m <sup>2</sup>	Pinar, Erial, Escombrera, Cargadero, Pastos
	25	3.400 m <sup>2</sup>	Prado
	26	8.230 m <sup>2</sup>	Pinar, Esplanada
Pasaia Udala	27	3.280 m <sup>2</sup>	Pastos
Hipólito Garmendia Isasti	33	13.180 m <sup>2</sup>	Helechal, Prado.
.....	117	..... m <sup>2</sup>	.....



### **III.3.- IDENTIFICACIÓN REGISTRAL DE LAS PARCELAS**

A instancias del Ayuntamiento de Pasaia, el Registro de la Propiedad nº 5 de Donostia/San Sebastián emitió, con fecha 4 de mayo de 2.006, un certificado de titularidad, dominio y cargas de las fincas incluidas en la delimitación. Posteriormente, a los efectos de redactar el presente proyecto, se ha solicitado nueva información al Registro de la Propiedad en relación con las citadas fincas. Se procede a continuación a su identificación:

#### **FINCA 10952**

##### Descripción

- Rústica.- Parcela de terreno herbal, procedente de los pertenecidos del caserío Juandanburu, en el camino de Borda Aundi, en Pasajes San Juan.

##### Superficie

- Tres mil setecientos cincuenta y un metros con cincuenta decímetros cuadrados (3.751,5 m<sup>2</sup>).

##### Linderos

- Norte y Oeste, parcela de terreno arbolado y monte de nueve mil cuatrocientos setenta metros cuadrados (9.470 m<sup>2</sup>) de la misma procedencia.
- Sur, camino público.
- Este, pertenecidos del caserío Borda Aundi.
- Además, por el Sur, Este y Oeste, con resto de finca matriz integrado por la vivienda rural unifamiliar y terreno circundante.

Inscripción a favor de:



- María Teresa Garmendia Lopetegui.

#### Cargas de gravámenes

- Por acuerdo plenario de fecha de 2 de mayo de 2001 el Ayuntamiento de Pasaia aprobó definitivamente la delimitación de terrenos de reserva municipal de suelo prevista en el artículo 13 de la Ley PV 29/06/98, adscribiendo esta finca a la reserva municipal de suelo de Pasaia, y quedando sujeta a los derechos de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Pasaia, regulados por los artículos 17 y siguientes de la citada Ley.

#### Inscripciones al margen

- Expedida certificación de dominio y cargas a los efectos del artículo 32 del Reglamento Hipotecario según nota puesta al margen de la inscripción 1ª con fecha cuatro de mayo de 2006, a petición del Ayuntamiento de Pasaia, de las fincas afectadas por el expediente de expropiación forzosa de las fincas incluidas de la delimitación de terrenos de reserva municipal del monte Jaizkibel.

#### Asientos pendientes

- Ninguno

### **FINCA 10950**

#### Descripción

- Rústica.- Parcela de terreno monte y arbolado, procedente de los pertenecidos del caserío Juandanburu, en el camino de Borda Aundi, en Pasajes San Juan.

#### Superficie

- Nueve mil cuatrocientos setenta metros cuadrados (9.470 m<sup>2</sup>).

#### Linderos



- Norte, camino público.
- Sur, camino de servidumbre confluyente a caminos públicos,
- Este, parcela de tres mil setecientos cincuenta y un metros con cincuenta decímetros cuadrados (3.751,5 m<sup>2</sup>) de la misma procedencia.
- Oeste, camino público.

#### Inscripción a favor de:

- María Garmendia Lopetegui.

#### Cargas de gravámenes

- Por acuerdo plenario de fecha de 2 de mayo de 2001 el Ayuntamiento de Pasaia aprobó definitivamente la delimitación de terrenos de reserva municipal de suelo prevista en el artículo 13 de la Ley PV 29/06/98, adscribiendo esta finca a la reserva municipal de suelo de Pasaia, y quedando sujeta a los derechos de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Pasaia, regulados por los artículos 17 y siguientes de la citada Ley.

#### Inscripciones al margen

- Expedida certificación de dominio y cargas a los efectos del artículo 32 del Reglamento Hipotecario según nota puesta al margen de la inscripción 1ª con fecha cuatro de mayo de 2006, a petición del Ayuntamiento de Pasaia, de las fincas afectadas por el expediente de expropiación forzosa de las fincas incluidas de la delimitación de terrenos de reserva municipal del monte Jaizkibel.

#### Asientos pendientes

- Ninguno

### **FINCA 232/2-3-4**

#### Descripción



- Rústica.- Pertenecidos segundo, tercero y cuarto del caserío quemado llamado Borda Aundia en el término de Pasajes San Juan.

#### Superficie y Linderos

- El pertenecido segundo ocupa una superficie de seiscientos veinticinco metros cuadrados ( $625 \text{ m}^2$ ) de terreno inculto con plantío de castaños, contiene una pequeña faja que está junto a Erroteta entre el camino y la bahía, confinando por:
  - Norte con dicho camino.
  - Oriente y mediodía con la bahía.
  - Poniente, inculto de la misma clase de don José Vázquez.
- El pertenecido tercero ocupa una superficie de doscientos sesenta y seis mil ochocientos treinta ocho metros cincuenta y nueve decímetros cuadrados ( $266.838,59 \text{ m}^2$ )
  - Todos los vientos con las parcelas A, B, C y D segregadas y vendidas.
- El pertenecido cuarto ocupa una superficie de doscientas treinta y una áreas setenta y ocho centiáreas de sembradío e inculto con árboles y sin ellos, confinante por:
  - Norte en su mayor parte con camino público y en el resto con pertenecidos de Puskarreta.
  - Mediodía con los de los mismos herederos.
  - Poniente, con camino público.

#### Inscripción a favor de:

- Una cuarta parte indivisa, a favor de Don José María Arcauz Aramburuzabala y su esposa María Alcelay Berrondo.
- Una doceava parte indivisa, a favor de Don Jose Ramón Lizarazu Michelena.
- Una doceava parte indivisa, a favor de Doña Maria Carmen Lizarazu Michelena.
- Una doceava parte indivisa, a favor de Don Venancio Lizarazu Michelena.



- Cuatro octavas partes indivisas, a favor de Bankoa S.A.

#### Cargas de gravámenes

- Una cuarta parte indivisa gravada con una hipoteca a favor de Caja de Ahorros Provincial de Guipúzcoa, con un principal de CUARENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS EUROS Y OCHENTA Y SIETE CÉNTIMOS DE EURO (43.272,87 €).
- Por acuerdo plenario de fecha de 2 de mayo de 2001 el Ayuntamiento de Pasaia aprobó definitivamente la delimitación de terrenos de reserva municipal de suelo prevista en el artículo 13 de la Ley PV 29/06/98, adscribiendo esta finca a la reserva municipal de suelo de Pasaia, y quedando sujeta a los derechos de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Pasaia, regulados por los artículos 17 y siguientes de la citada Ley.

#### Inscripciones al margen

- Expedida certificación de dominio y cargas a los efectos del artículo 32 del Reglamento Hipotecario según nota puesta al margen de la inscripción 1ª con fecha cuatro de mayo de 2006, a petición del Ayuntamiento de Pasaia, de las fincas afectadas por el expediente de expropiación forzosa de las fincas incluidas de la delimitación de terrenos de reserva municipal del monte Jaizkibel.

#### Asientos pendientes

- Ninguno

### **FINCA 232/1**

#### Descripción

- Rústica.- Pertenece primero procedente del caserío quemado llamado Borda Aundia en el término de Pasajes San Juan.

#### Superficie



- Ciento cuarenta y cinco áreas doce centiáreas y veintiocho decímetros cuadrados.

#### Linderos

- Norte y Oeste, con parcelas segregadas.
- Oriente, con caminos públicos y propiedad de Pesquerías y Secaderos de Bacalao de España.
- Sur, con terreno vendido a la Sociedad Pesquerías y Secaderos de Bacalao de España y terrenos que pertenecieron a la Cordelería de don José Vázquez.

#### Inscripción a favor de:

- Una cuarta parte indivisa, a favor de Don José María Arcauz Aramburuzabala y su esposa María Alcelay Berrondo.
- Una treinta y seis ava parte indivisa, a favor de Don Venancio Lizarazu Michelena.
- Una dieciocho ava parte indivisa, a favor de Don Venancio Lizarazu Michelena.
- Una treinta y seis ava parte indivisa, a favor de Doña María Carmen Lizarazu Michelena.
- Una dieciocho ava parte indivisa, a favor de Doña María Carmen Lizarazu Michelena.
- Una treinta y seis ava parte indivisa, a favor de D. José Ramón Lizarazu Michelena.
- Una dieciocho ava parte indivisa, a favor de D. José Ramón Lizarazu Michelena.
- Una octava parte indivisa, a favor de Inmobiliaria Lurkoa SA.
- Tres octavas partes indivisas, a favor de Inmobiliaria Lurkoa SA.

#### Cargas de gravámenes



- Una mitad indivisa y una sexta parte indivisa en pleno dominio, todo ello de una cuarta parte indivisa se halla gravada con la hipoteca a favor del Banco Hispano Americano SA., con un principal de CIENTO TREINTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y DOS EUROS Y SETENTA Y OCHO CÉNTIMOS DE EUROS (138.232,78 €).
- Una cuarta parte indivisa gravada con la hipoteca a favor de la Caja de Ahorros Provincial de Guipúzcoa, con un principal de CUARENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS EUROS Y OCHENTA Y SIETE CÉNTIMOS DE EURO (43.272,87 €).
- Por acuerdo plenario de fecha de 2 de mayo de 2001 el Ayuntamiento de Pasaia aprobó definitivamente la delimitación de terrenos de reserva municipal de suelo prevista en el artículo 13 de la Ley PV 29/06/98, adscribiendo esta finca a la reserva municipal de suelo de Pasaia, y quedando sujeta a los derechos de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Pasaia, regulados por los artículos 17 y siguientes de la citada Ley.

#### Inscripciones al margen

- Expedida certificación de dominio y cargas a los efectos del artículo 32 del Reglamento Hipotecario según nota puesta al margen de la inscripción 1ª con fecha cuatro de mayo de 2006, a petición del Ayuntamiento de Pasaia, de las fincas afectadas por el expediente de expropiación forzosa de las fincas incluidas de la delimitación de terrenos de reserva municipal del monte Jaizkibel.

#### Asientos pendientes

- Ninguno

### **FINCA 9560**

#### Descripción

- Rústica.- Terreno antes argomal, hoy manzanal, procedente de la casería Chartecu, denominado Chartecu-Celaya, en Pasajes de San Juan.



## Superficie

- Cincuenta y tres áreas cincuenta centiáreas.

## Linderos

- Por todas sus partes, con terrenos de los derecho-habientes de Don Patricio Satrustegi.

## Inscripción a favor de:

- Josefa Elena Echeveste Martiarena.

## Cargas de gravámenes

- Por acuerdo plenario de fecha de 2 de mayo de 2001 el Ayuntamiento de Pasaia aprobó definitivamente la delimitación de terrenos de reserva municipal de suelo prevista en el artículo 13 de la Ley PV 29/06/98, adscribiendo esta finca a la reserva municipal de suelo de Pasaia, y quedando sujeta a los derechos de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Pasaia, regulados por los artículos 17 y siguientes de la citada Ley.

## Inscripciones al margen

- Expedida certificación de dominio y cargas a los efectos del artículo 32 del Reglamento Hipotecario según nota puesta al margen de la inscripción 1ª con fecha cuatro de mayo de 2006, a petición del Ayuntamiento de Pasaia, de las fincas afectadas por el expediente de expropiación forzosa de las fincas incluidas de la delimitación de terrenos de reserva municipal del monte Jaizkibel.

## Asientos pendientes

- Ninguno

## **FINCA 2180**

## Descripción



- Rústica.- Pertencidos que fueron del caserío Chartecu de Pasajes San Juan.

### Superficie y Linderos

- Ocho mil ochocientos setenta y tres metros cuadrados (8.873 m<sup>2</sup>).
  - Norte: Doña Isabel Riba Careaga.
  - Sur: Don Manuel Orovio y Dos Luis Arrese.
  - Este: herederos del Señor Satrustegui.
  - Oeste, Ramón Salaberria.
- Diez mil ochocientos ochenta y tres metros cuadrados (10.883 m<sup>2</sup>).
  - Este, Satrustegi en parte.
  - Resto, herederos del señor Satrustegi y terrenos del Estado.
- Doce mil trescientos cuarenta metros cuadrados (12.340 m<sup>2</sup>).
  - Sur, carretera.
  - Resto, terrenos del Ayuntamiento de Pasajes.

### Edificación

Sobre el último terreno de 12.340 m<sup>2</sup> existe una edificación consistente en una cantina merendero denominada "Echeveste" en el Monte Jaizkibel. Se compone el edificio de una sola planta rectangular que ocupa la parte de la cantina una superficie de veinticinco metros cincuenta decímetros cuadrados, los cuerpos cerrados anexos a la cantina una superficie de ochenta metros ochenta decímetros cuadrados y una estancia a cubierto –espacio abierto- una superficie de ochenta y un metros noventa decímetros cuadrados; todo ello se halla rodeado del resto del terreno. Asimismo en parte del terreno libre se ha habilitado una zona de aparcamiento para diecinueve vehículos.

### Inscripción a favor de:

- Josefa Elena Echeveste Martiarena.



## Cargas de gravámenes

- Por acuerdo plenario de fecha de 2 de mayo de 2001 el Ayuntamiento de Pasaia aprobó definitivamente la delimitación de terrenos de reserva municipal de suelo prevista en el artículo 13 de la Ley PV 29/06/98, adscribiendo esta finca a la reserva municipal de suelo de Pasaia, y quedando sujeta a los derechos de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Pasaia, regulados por los artículos 17 y siguientes de la citada Ley.

## Inscripciones al margen

- Expedida certificación de dominio y cargas a los efectos del artículo 32 del Reglamento Hipotecario según nota puesta al margen de la inscripción 1ª con fecha cuatro de mayo de 2006, a petición del Ayuntamiento de Pasaia, de las fincas afectadas por el expediente de expropiación forzosa de las fincas incluidas de la delimitación de terrenos de reserva municipal del monte Jaizkibel.

## Asientos pendientes

- Ninguno

## **FINCA 682**

### Descripción

- Rústica.- Casería llamada Chartecu con sus pertenecidos situada en jurisdicción municipal de la Villa de Pasajes San Juan con el número nueve. Se compone la casa de planta baja, con piso alto y cubierta de teja.

### Superficie y Linderos

- El terreno solar del edificio ocupa ciento setenta metros cuadrados (170 m<sup>2</sup>) y linda:
  - Norte, con camino vecinal.
  - Resto, con pertenecido suyo que a continuación se indica.



- Porción de terreno de veintiséis mil seiscientos cincuenta y tres metros cuadrados (26.653 m<sup>2</sup>), y linda:
  - Norte, con camino vecinal y terreno de los derecho-habientes de Don Patricio Satrustegui, antes de don Manuel Orovio.
  - Sur, con terrenos de don Ramón Salaverria, con la porción del pertenecido del que se segregó y quedó de propiedad de doña María Martiarena con una superficie de ocho mil ochocientos setenta y tres metros cuadrados (8.873 m<sup>2</sup>) y con terreno de los derecho habientes del citado don Patricio Satrustegui.
  - Este, con terreno perteneciente también a los derecho habientes del citado don Patricio Satrustegui.
  - Oeste, con los de Ramón Salaverria.

#### Inscripción a favor de:

- Una tercera parte indivisa, nuda propiedad de Doña Celia María Lilly Arcauz.
- Una tercera parte indivisa, nuda propiedad de José Ignacio Lilly Saez.
- Una tercera parte indivisa, nuda propiedad de María Luisa Lilly Sáez.
- Usufructuaria, Doña Emilia Saez Rey.

#### Cargas de gravámenes

- Por acuerdo plenario de fecha de 2 de mayo de 2001 el Ayuntamiento de Pasaia aprobó definitivamente la delimitación de terrenos de reserva municipal de suelo prevista en el artículo 13 de la Ley PV 29/06/98, adscribiendo esta finca a la reserva municipal de suelo de Pasaia, y quedando sujeta a los derechos de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Pasaia, regulados por los artículos 17 y siguientes de la citada Ley.

#### Inscripciones al margen

- Expedida certificación de dominio y cargas a los efectos del artículo 32 del Reglamento Hipotecario según nota puesta al margen de la inscripción 3ª con fecha cuatro de mayo de 2006, a petición del Ayuntamiento de Pasaia, de las fincas afectadas por el expediente de expropiación forzosa de las fincas



incluidas de la delimitación de terrenos de reserva municipal del monte Jaizkibel.

Asientos pendientes

- Ninguno

### **FINCA 317**

Descripción

- Rústica.- Terreno llamado Viscaso, labrante, argomal y jaral en el que existe enclavada una tejavana, en Pasajes de San Juan.

Superficie

- Veinticuatro áreas de terreno labrante.
- Doscientas áreas de terreno argomal y jaral.
- Cincuenta y dos metros cuadrados de terreno solar que ocupa una tejavana enclavada en este trozo que se hallan bajo un mismo perímetro.

Linderos

- Norte, con terreno de la casería Martín.
- Este, con otro del que fue don Francisco Irazu, y hoy lo es de Don Ignacio Salaberria.
- Sur, con pertenecidos del caserío Cortada y con el que lleva en arriendo don Juan Félix Garmendia, y lo es de propiedad de Don Vicente Génova.
- Oeste, con el del mismo Don Vicente Génova y con el de Don Leocadio Olazar.

Inscripción a favor de:

- Una tercera parte indivisa, nuda propiedad de Doña Celia María Lilly Arcauz.



- Una tercera parte indivisa, nuda propiedad de José Ignacio Lilly Saez.
- Una tercera parte indivisa, nuda propiedad de María Luisa Lilly Saez.
- Usufructuaria, Doña Emilia Saez Rey.

#### Cargas de gravámenes

- Por acuerdo plenario de fecha de 2 de mayo de 2001 el Ayuntamiento de Pasaia aprobó definitivamente la delimitación de terrenos de reserva municipal de suelo prevista en el artículo 13 de la Ley PV 29/06/98, adscribiendo esta finca a la reserva municipal de suelo de Pasaia, y quedando sujeta a los derechos de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Pasaia, regulados por los artículos 17 y siguientes de la citada Ley.

#### Inscripciones al margen

- Expedida certificación de dominio y cargas a los efectos del artículo 32 del Reglamento Hipotecario según nota puesta al margen de la inscripción 15ª con fecha cuatro de mayo de 2006, a petición del Ayuntamiento de Pasaia, de las fincas afectadas por el expediente de expropiación forzosa de las fincas incluidas de la delimitación de terrenos de reserva municipal del monte Jaizkibel.

#### Asientos pendientes

- Ninguno

### **FINCA 7285**

#### Descripción

- Rústica.- Trozo de monte llamado Jaizkibel, sito en el término de la Villa de Pasajes, Distrito de San Juan.

#### Superficie



- Mil cuatrocientos cincuenta y un metros cincuenta y siete decímetros cuadrados (1.451,57 m<sup>2</sup>).

#### Linderos

- Por todos los lados con resto de donde se segrega a excepción del lindero Sur, que linda con terrenos de la Universidad de Lezo.

#### Inscripción a favor de:

- Una tercera parte indivisa, nuda propiedad de Doña Celia María Lilly Arcauz.
- Usufructo a favor de Doña Emilia Saez Rey.
- Una tercera parte indivisa, nuda propiedad de María Luisa Lilly Saez.

#### Cargas de gravámenes

- Por acuerdo plenario de fecha de 2 de mayo de 2001 el Ayuntamiento de Pasaia aprobó definitivamente la delimitación de terrenos de reserva municipal de suelo prevista en el artículo 13 de la Ley PV 29/06/98, adscribiendo esta finca a la reserva municipal de suelo de Pasaia, y quedando sujeta a los derechos de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Pasaia, regulados por los artículos 17 y siguientes de la citada Ley.

#### Inscripciones al margen

- Expedida certificación de dominio y cargas a los efectos del artículo 32 del Reglamento Hipotecario según nota puesta al margen de la inscripción 2ª con fecha cuatro de mayo de 2006, a petición del Ayuntamiento de Pasaia, de las fincas afectadas por el expediente de expropiación forzosa de las fincas incluidas de la delimitación de terrenos de reserva municipal del monte Jaizkibel.

#### Asientos pendientes

- Ninguno



## **FINCA 316**

### Descripción

- Rústica.- Terreno manzanal y erial situado en el paraje llamado Arroca Aundia, en Pasajes de San Juan.

### Superficie

- Cincuenta y seis áreas y ochenta y siete centiáreas.

### Linderos

- Norte, con terreno monte de don Patricio Satrustegui, y herbal de don Vicente Sistiaga.
- Este, con camino carretil público.
- Sur y Oeste, con terreno monte de don Patricio Satrustegui.

### Inscripción a favor de:

- Manuel Salaverria Echave y su esposa Josefa Zaldivia Pagadizabal, con carácter ganancial.

### Cargas de gravámenes

- Por acuerdo plenario de fecha de 2 de mayo de 2001 el Ayuntamiento de Pasaia aprobó definitivamente la delimitación de terrenos de reserva municipal de suelo prevista en el artículo 13 de la Ley PV 29/06/98, adscribiendo esta finca a la reserva municipal de suelo de Pasaia, y quedando sujeta a los derechos de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Pasaia, regulados por los artículos 17 y siguientes de la citada Ley.

### Inscripciones al margen

- Expedida certificación de dominio y cargas a los efectos del artículo 32 del Reglamento Hipotecario según nota puesta al margen de la inscripción 1ª con fecha cuatro de mayo de 2006, a petición del Ayuntamiento de Pasaia, de las



fincas afectadas por el expediente de expropiación forzosa de las fincas incluidas de la delimitación de terrenos de reserva municipal del monte Jaizkibel.

#### Asientos pendientes

- Ninguno

### **FINCA 1834/BIS**

#### Descripción

- Rústica.- Trozo de terreno situado en la falda del monte Jaizkibel, en Pasajes de San Juan.

#### Superficie

- Trescientos un metros noventa y cinco decímetros cuadrados (301,95 m<sup>2</sup>).

#### Linderos

- Norte, con zona urbana.
- Sur, con finca de don Ramón Garayalde.
- Este, con camino vecinal.
- Oeste, con zona urbana.

#### Inscripción a favor de:

- Manuel Salaverria Echave y su esposa Josefa Zaldivia Pagadizabal, con carácter ganancial.

#### Cargas de gravámenes

- Por acuerdo plenario de fecha de 2 de mayo de 2001 el Ayuntamiento de Pasaia aprobó definitivamente la delimitación de terrenos de reserva municipal de suelo prevista en el artículo 13 de la Ley PV 29/06/98,



adscribiendo esta finca a la reserva municipal de suelo de Pasaia, y quedando sujeta a los derechos de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Pasaia, regulados por los artículos 17 y siguientes de la citada Ley.

#### Inscripciones al margen

- Expedida certificación de dominio y cargas a los efectos del artículo 32 del Reglamento Hipotecario según nota puesta al margen de la inscripción 1ª con fecha cuatro de mayo de 2006, a petición del Ayuntamiento de Pasaia, de las fincas afectadas por el expediente de expropiación forzosa de las fincas incluidas de la delimitación de terrenos de reserva municipal del monte Jaizkibel.

#### Asientos pendientes

- Ninguno

### **FINCA 3287**

#### Descripción

- Rústica.- Parcela de terreno sembradío, señalado con el número ocho sita en el punto llamado Churdin Buru de Pasajes San Juan.

#### Superficie

- Cuatrocientos noventa y cinco metros cuadrados (495 m<sup>2</sup>).

#### Linderos

- Norte, con parcelas seis y siete.
- Sur, con terrenos comunales de Pasajes San Juan.
- Este, con propiedad de doña Jacoba Salaverría.
- Oeste, con propiedad de don Jacinto Satrustegui.

#### Inscripción a favor de:



- Manuel Salaverria Echave y su esposa Josefa Zaldivia Pagadizabal, con carácter ganancial.

#### Cargas de gravámenes

- Por acuerdo plenario de fecha de 2 de mayo de 2001 el Ayuntamiento de Pasaia aprobó definitivamente la delimitación de terrenos de reserva municipal de suelo prevista en el artículo 13 de la Ley PV 29/06/98, adscribiendo esta finca a la reserva municipal de suelo de Pasaia, y quedando sujeta a los derechos de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Pasaia, regulados por los artículos 17 y siguientes de la citada Ley.

#### Inscripciones al margen

- Expedida certificación de dominio y cargas a los efectos del artículo 32 del Reglamento Hipotecario según nota puesta al margen de la inscripción 1ª con fecha cuatro de mayo de 2006, a petición del Ayuntamiento de Pasaia, de las fincas afectadas por el expediente de expropiación forzosa de las fincas incluidas de la delimitación de terrenos de reserva municipal del monte Jaizkibel.

#### Asientos pendientes

- Ninguno

### **FINCA 1836/BIS**

#### Descripción

- Rústica.- Trozo de terreno situado en la falda del monte Jaizkibel, en Pasajes San Juan.

#### Superficie

- Ciento ochenta metros cuadrados (180 m<sup>2</sup>).

#### Linderos



- Norte, con camino vecinal.
- Sur, con terrenos del Ayuntamiento de Pasajes.
- Este, con finca de don Antonio Trecet.
- Oeste, con camino vecinal.

#### Inscripción a favor de:

- Manuel Salaverria Echave y su esposa Josefa Zaldivia Pagadizabal, con carácter ganancial.

#### Cargas de gravámenes

- Por acuerdo plenario de fecha de 2 de mayo de 2001 el Ayuntamiento de Pasaia aprobó definitivamente la delimitación de terrenos de reserva municipal de suelo prevista en el artículo 13 de la Ley PV 29/06/98, adscribiendo esta finca a la reserva municipal de suelo de Pasaia, y quedando sujeta a los derechos de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Pasaia, regulados por los artículos 17 y siguientes de la citada Ley.

#### Inscripciones al margen

- Expedida certificación de dominio y cargas a los efectos del artículo 32 del Reglamento Hipotecario según nota puesta al margen de la inscripción 1ª con fecha cuatro de mayo de 2006, a petición del Ayuntamiento de Pasaia, de las fincas afectadas por el expediente de expropiación forzosa de las fincas incluidas de la delimitación de terrenos de reserva municipal del monte Jaizkibel.

#### Asientos pendientes

- Ninguno.



## **FINCA 373**

### Descripción

- Rústica.- Terreno argomal llamado "BISCASORO" sito en término municipal de Pasajes San Juan.

### Superficie

- Sesenta y cinco mil novecientos ochenta metros cuadrados (65.980 m<sup>2</sup>).

### Linderos

- Norte, con pertenecidos de la Casería "Chartien" y con camino carretil público.
- Mediodía, con riachuelo que baja del punto denominado "Arrarte" y con camino carretil.
- Oriente, con pertenecidos de la Casería "Chartien" y con terrenos de Doña Concepción Elizaran.
- Poniente, con pertenecidos del Caserio llamado "Borda-aundi".

### Inscripción a favor de:

- Una sexta parte indivisa en propiedad, a favor de D. Fermin Labandibar Lopetegui y Doña Candida Salaverria Salaverria.
- Una doceava parte indivisa en propiedad, a favor de D. Fermin Labandibar Lopetegui y Doña Candida Salaverria Salaverria.
- Una doceava parte indivisa en propiedad, a favor de D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Dolores Saiz Garcia y D. José Luis Salaberria Salaberria.
- 14/72 parte indivisa en propiedad, a favor de Maria Dolores Saiz García.
- Una doceava parte indivisa de dos setenta y dos avas partes en usufructo, a favor de D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Dolores Saiz García.



- Una doceava parte indivisa en propiedad, a favor de D. Miguel Salaberria Salaberria.
- Cuatro setenta y dos avas partes en propiedad, a favor de D. Miguel Maria Salaberria Saiz.
- Una setenta y dos avas partes en nuda propiedad, a favor de D. Miguel Maria Salaberria Saiz.
- Cuatro setenta y dos avas partes en propiedad, a favor de D<sup>a</sup> Olatz Salaberria Saiz.
- Una setenta y dos avas partes en nudapropiedad, a favor de D<sup>a</sup> Olatz Salaberria Saiz.
- Una doceava parte indivisa en propiedad, a favor de D<sup>a</sup> Candida Salaverria Salaverria.
- Una doceava parte indivisa en propiedad, a favor de D. Miguel Salaverria Salaverria.

#### Cargas de gravámenes

- No constan.

#### Inscripciones al margen

- No constan.

#### Asientos pendientes

- Ninguno.



### **III.4.- RELACIÓN DE LAS PARCELAS Y SUS SUPERFICIES**

Expuesta la información de los apartados precedentes, procede identificar la relación de las parcelas y sus superficies que se habrán de considerar definitivamente para la delimitación de la reserva municipal del suelo.

El cuadro que se inserta en el presente apartado ha sido elaborado teniendo en cuenta la información obtenida del catastro, del Instituto Geográfico Nacional y del Registro de la Propiedad. Para la identificación de las parcelas, se ha optado por utilizar las mismas referencias que el catastro, si bien reajustadas a la realidad de las parcelas – plano nº 6 del presente proyecto –.

Así mismo, se han tenido en cuenta los escritos de alegaciones que fueron presentados en los diversos periodos de exposición pública abiertos en la tramitación del procedimiento de expropiación forzosa – **ANEXO IV** -. A este respecto, se ha optado por incluir las parcelas y superficies que fueron contempladas en el acuerdo plenario de 25 de mayo de 2.007, por el que se aprobaba definitivamente la relación de bienes y derechos – **ANEXO V** -. Cabe señalar además, que ninguno de los propietarios, salvo D. Jose Ignacio Lilly Saez, interpuso recurso contencioso – administrativo contra el citado acuerdo, por lo que cabe entender que la solución adoptada parece pacífica. Ahora bien, se ha procedido a pequeñas modificaciones en cuanto a las superficies y titularidades de las parcelas, en orden a la nueva información obtenida por el Ayuntamiento.

En relación a la parcela nº 23, si bien en el catastro consta a nombre de D. Jon Mikel Sistiaga Carranza y D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Teresa Zunzunegi Lujambio, las escrituras que fueron aportadas por los interesados no se corresponden con la parcela catastral nº 23. En este orden, cabe señalar que de conformidad con el plano topográfico del Instituto Geográfico Nacional, la citada parcela no existe, siendo su superficie distribuida entre las parcelas nº 86 y 22 (correspondiente con la parcela catastral nº 89). Dicho esto, cabe señalar que se desconocen los motivos que llevaron a crear la reseñada parcela catastral. No obstante, y de conformidad con la información señalada, procede afirmar que la parcela catastral nº 23 A – 5.008 m<sup>2</sup> - es propiedad del Ayuntamiento de Pasaia, y la parcela catastral 23 B – 6.889 m<sup>2</sup> -, propiedad de los titulares de la parcela catastral nº 89.



Por otra parte, cabe señalar que se han de modificar las superficies de las parcelas catastrales nº 36, 37 y 89.

En cuanto a las parcelas nº 36 y 37, la Sentencia nº 234/2009 antes reseñada, viene a señalar que la superficie de las parcelas nº 36 A y B es de 23.875 m<sup>2</sup>. El reconocimiento de esta superficie conlleva la minoración de la superficie de la parcela nº 37, que pasa de 18.091 m<sup>2</sup> a 12.509 m<sup>2</sup>, ajustándose a la superficie inscrita en el registro de la propiedad. Procede señalar además, que este Ayuntamiento emplazó a los titulares de la parcela catastral nº 37 a fin de que se personaran como interesados en el recurso contencioso – administrativo. No obstante, los citados propietarios no se personaron en el procedimiento.

En relación a la parcela catastral nº 89, dos son las cuestiones que han de considerarse y que modifican la superficie contemplada en el acuerdo plenario de 25 de mayo de 2.007.

Por una parte, tal como se ha manifestado en el presente proyecto, se ha excluido la superficie ocupada por el polideportivo, toda vez que ésta es de titularidad municipal, y no responde a la finalidad perseguida por la delimitación. La superficie que ha sido excluida asciende a 1.988 m<sup>2</sup>.

Por otra parte, y sin perjuicio de lo dispuesto en el plano catastral, cabe señalar que el inicio del camino Larrabide es de titularidad municipal, toda vez que este terreno fue adquirido por el Ayuntamiento de Pasaia en virtud de escritura de compraventa formalizada el 18 de octubre de 1.983, ante el Notario de Pasaia, D. Miguel Angel Segura Zurbano. La superficie objeto de venta asciende a 3.767 m<sup>2</sup>.

<b>NOMBRE DEL TITULAR</b>	<b>Nº FINCA</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>POLIGON.</b>	<b>REFERENCIA</b>	<b>APROVECHAMIENTO Y NATURALEZA CATASTRAL DEL BIEN AFECTADO</b>
Pasaiaiko Udala	22	778 m <sup>2</sup>	01	315138W	Rústica: Pastizal
Pasaiaiko Udala	23 A	5.008 m <sup>2</sup>	01	339515C	Rústica: Pastizal



Jose Ramon Lizarazu Michelena Maria Carmen Lizarazu Michelena Venancio Lizarazu Michelena  Inmobiliaria Lurkoa S.A.  Bankoa S.A.  J.M. Arcauz Aramburuzabala y Maria Arcelay Berrondo	23 B	6.889 m2	01	339515C	Rústica: Matorral
Celia M <sup>a</sup> Lilly Arcauz Jose Ignacio Lilly Saez M <sup>a</sup> Luisa Lilly Saez	36	23.875 m2	01	338323Q	Rústica: Matorral, monte de frondosas y monte bajo
Manuel Salaverria Echave Josefa Zaldivia Pagadizabal	37	12.509 m2	01	337822B	Rústica: Pinar
Josefa Elena Echeveste Martiarena	38	7.989 m2	01	328421A	Rústica: Monte de Frondosas, Matorral y Pinar.
Fermin Labandibar Lopetegui y Candida Salaverria Salaverria M <sup>a</sup> Dolores Saiz García Miguel Salaberria Salaberria Miguel M <sup>a</sup> Salaberria Saiz Olatz Salaberria Saiz Candida Salaverria Salaverria	39	62.816 m2	01	315176K	Rústica: Monte de Frondosas y Matorral.
Jose Ramon Lizarazu Michelena Maria Carmen Lizarazu Michelena Venancio Lizarazu Michelena  Inmobiliaria Lurkoa S.A.  Bankoa S.A.  J.M. Arcauz Aramburuzabala y Maria Arcelay Berrondo	89	316.263 m2	01	315161P	Rústica: Pastizal, Pinar, Monte de Frondosas, Labrantio, Omproductivo, Matorral y Pradera.
M <sup>a</sup> Teresa Garmendia Lopetegi	110	3.751,50 m2	01	341008Y	Rústica: Pradera
Maria Garmendia Lopetegi	46 111	9.470 m2	01	341009Q	Rústica: Pradera, Monte de Frondosas y Pastizal.
<b>TOTAL</b>		<b>449.348,50 m2</b>			



## **IV.- USOS, CLASES, DESTINO Y SITUACIÓN ACTUAL DEL SUELO**

El Ayuntamiento de Pasaia, a los efectos de proceder a la determinación del justiprecio de los terrenos objeto de expropiación, adjudicó a la mercantil BASOINSA S.L. la redacción de la valoración de los citados terrenos.

Con fecha 17 de noviembre de 2.006, la reseñada mercantil presentó ante la Entidad Municipal el documento denominado "*Valoración de Terrenos de la Delimitación de Reserva Municipal de Suelo en Pasaia*". En concreto, y a los efectos de determinar los usos, clases, destinos y situación actual de los suelos incluidos en la delimitación, resulta de especial interés remitirse al apartado "*5. – Inventario*".

A continuación, se recogen las características actuales de los usos, clases, destinos y situación actual del suelo, de conformidad con lo dispuesto en el documento elaborado por BASOINSA S.L.:

### **IV.1.- CLASES DE SUELO:**

#### **IV.1.1.- CLASES AGROLÓGICAS**

La demanda creciente de terreno para los cultivos más rentables, producción forestal o para otras actividades económicas (urbanizaciones, desarrollo industrial, infraestructuras, minería, conservación y ocio) ha generado una competencia en el uso del suelo que hace que la información acerca de las condiciones naturales de esas tierras desempeñe un papel importante.

Con la finalidad de conocer y evaluar la capacidad productiva de las tierras, de cara a su utilización en la ordenación y desarrollo del medio rural, el Departamento de Agricultura y Espacios Naturales en colaboración con la Sociedad de Ciencias Aranzadi, y el gabinete de Estudios Técnicos Medioambientales GETMA, realizó en 1991 el Mapa de Clases Agrológicas de Gipuzkoa a escala 1/25.000.



Uno de los valores principales del trabajo, al haber cartografiado y ordenado la totalidad de las tierras de Gipuzkoa en categorías homogéneas, es el de poder marcar unas directrices generales para los planteamientos locales. De este modo se pueden orientar las decisiones en el uso de las tierras, mejorando así su aprovechamiento y evitando que se produzca un deterioro en su utilización.

El Mapa de Clases Agrológicas evalúa la capacidad agronómica de la tierra para su empleo bajo unos determinados sistemas generales de explotación. Por tanto, es útil para la orientación que deberían tomar los usos del suelo de un área concreta, pero no para tomar una decisión acerca de un cultivo determinado.

En el plano nº 7, se observa la distribución de clases agrológicas en el ámbito de estudio. A continuación se identifican las clases y subclases allí representadas.

#### **Clase VII - Tierras con muy fuertes restricciones que limitan su aprovechamiento al forestal**

Los terrenos incluidos dentro de esta clase se encuentran sujetos a limitaciones permanentes y severas, por lo que se suelen considerar como suelos forestales.

Son áreas de relieve irregular y escarpado con pendientes superiores al 30 %, donde la erosión actúa de un modo más intenso, rejuveneciendo constantemente el suelo e impidiendo su evolución.

Se cartografiaron dos subclases, VIIes y VII2, siendo la diferencia fundamental entre ambas la pendiente más pronunciada que presenta la segunda, mayor del 50 %.

Son suelos desarrollados tanto sobre litologías carbonatadas como silíceas, así como coluviones (depósitos de materiales de distinta granulometría), procedentes de la erosión en vertientes, siendo muy frecuentes en las áreas de ruptura de pendiente que se dan en las zonas abruptas. En cualquier caso, el lavado intenso a que están sometidos tiende a desaturarlos, aumentando así la acidez.

Presentan texturas homogéneas, con abundante pedregosidad superficial e interna, y una profundidad útil muy variable, siendo alto el contenido en materia orgánica,



aunque siempre dependiendo del tipo de vegetación, factor éste condicionante del tipo de humus. Normalmente la incorporación de la materia orgánica a la mineral es lenta.

En estas zonas de fuerte pendiente y pluviometría elevada es importante mantener la cobertura vegetal existente, por el alto riesgo de erosión que presentan. La prevención de incendios y una política de aprovechamiento forestal racional, orientada hacia la conservación, son las medidas primordiales para lograrlo. Por otra parte, la repoblación constituye la principal forma de lucha contra la erosión en áreas fuertemente degradadas, utilizando técnicas que no supongan grandes movimientos de tierras, ya que el afloramiento de la roca madre dificultaría el crecimiento de las plantas.

En las tierras cartografiadas dentro de la subclase VII2 hay que extremar más, si cabe, las precauciones, al localizarse sobre pendientes superiores al 50 %, aunque también se incluyeron áreas de menor pendiente, en donde se observó, de forma cualitativa, una aceleración de los procesos erosivos debido especialmente a talas a matarrasa.

**Clase VIII - Áreas de muy escaso o nulo valor agronómico, restringiéndose su uso al conservativo y paisajístico.**

En esta clase se incluyen todos los terrenos improductivos o de muy limitada utilización para fines agronómicos.

Dentro de ella destacan por su extensión las áreas urbanas e industriales, los afloramientos rocosos (cresteríos de las sierras, lapiaces y acantilados costeros) y en menor medida pantanos, ríos, canteras y vertederos.

**IV.1.2.- TIPO DE SUELO Y CAPACIDADES DE USO**

En el plano nº 8 se observa la distribución de suelos y capacidades de uso en el ámbito de estudio. A continuación se identifican los tipos allí representados.

- Afloramientos rocosos
- BhBd / Epq.- Cambisol húmico con capacidad de uso muy baja.
- BhBd / Dpq.- Cambisol húmico con capacidad de uso baja.



- BhBd / Dpq.- Cambisol húmico con capacidad de uso moderada.
- LoBeE / Er.- Luvisol órtico con capacidad de uso muy baja.
- LoBeE / Cx.- Luvisol órtico con capacidad de uso moderada.
- Zonas sin suelo.

A pesar de que el Luvisol órtico aparezca en la cartografía, tras el análisis visual de los terrenos se considera que no existe representación de ese tipo de suelos en el ámbito de estudio, y que en toda su extensión dominan los cambisoles húmicos. Esta decisión se ve corroborada por el Mapa de Suelos de Gipuzkoa - Mapa incluido en el libro GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA DE GIPUZKOA (Departamento de Urbanismo, Arquitectura y Medio Ambiente de la Diputación Foral de Gipuzkoa. 1991) -.

### **CAMBISOL HÚMICO**

Es una unidad cartográfica ligada a condiciones húmedas y relativamente frías, que determinan la acumulación de cantidades importantes de materia orgánica en la parte superior del suelo. En función de las condiciones ambientales requeridas, las áreas de Gipuzkoa en las que constituye la formación edáfica dominante son: Jaizkibel (ámbito de estudio), Peñas de Aia, Monte Erepel (entre Berastegi y Leiza) y Sierra de Elgea. Además de Cambisol húmico existen también Ranker y Cambisol dístico.

Este suelo es pobre en elementos nutritivos, pero se adapta bien a la producción forestal. Así, buena parte de su área de distribución, señalada anteriormente, ha sido transformada por el hombre y dedicada fundamentalmente a repoblaciones forestales con distintas especies.

El material originario es roca silíceas de naturaleza variada: areniscas (caso del ámbito de estudio), granitos, pizarras, etc., y la vegetación potencial es fundamentalmente hayedo (no así en el ámbito de estudio, donde corresponde a quercíneas oligotrofas – roble albar y melojo-).

Un horizonte A úmbrico, oscuro, rico en materia orgánica, con pH ácido y espesor apreciable, es la característica morfológica fundamental de este suelo. En función de la



presencia o ausencia de un horizonte subsuperficial, hay dos variedades de Cambisol húmico:

- Con únicamente el horizonte A, en contacto directo con la roca más o menos alterada. Este es el tipo correspondiente al ámbito de estudio.
- Con un horizonte Bw cámbico, entre el horizonte A y la roca alterada (horizonte C).

### **ZONAS SIN SUELO**

Las zonas sin suelo del ámbito de estudio corresponden a las siguientes situaciones:

- Zonas urbanizadas.
- Sistema viario.
- Explanaciones.
- Poza de agua.
- Afloramientos rocosos.

En lo que respecta a estos últimos, resultan abundantes en toda la extensión del ámbito, y en el plano nº 8 se reflejan las alineaciones que han podido detectarse visualmente; la cobertura vegetal oculta en numerosas zonas tales afloramientos, por lo que la distribución total es mayor que la representada en el plano nº 8.

### **IV.2.- RIESGO DE DESLIZAMIENTO DE TIERRAS:**

Tal como se contempla en el documento de Basoinsa S.L., en el ámbito de estudio se advierten numerosos ejemplos de deslizamientos de tierras, originados como consecuencia de la confluencia de varios factores físicos:

- Acusada pendiente.
- Escasa cohesión de los materiales térreos (areniscas).
- Ausencia de un sistema radicular arbóreo que estabilice los horizontes edáficos.



A este respecto, cabe señalar que por parte del Ayuntamiento de Pasaia se han llevado a cabo actuaciones a fin de proceder a la estabilización de las laderas. En concreto, mediante Resolución del Concejal Delegado de Urbanismo de 14 de febrero de 2.006, se acordó ejecutar subsidiariamente por parte del Ayuntamiento de Pasaia las obras para garantizar la estabilidad de la ladera ubicada en los terrenos adyacentes al camino que lleva al caserío Gaztelutxo (zona denominada Erroteta).

Los propietarios de la ladera afectada eran los siguientes: la herencia yacente de José Lizarazu Lecuona, LURKOA SA y herederos de José María Arcauz Aranburuzabala.

#### **IV.3.- RESIDUOS Y TXABOLAS CONTRARIAS AL PLANEAMIENTO**

En determinadas partes de los terrenos objeto del Proyecto de Delimitación de Terrenos de Reserva Municipal existen residuos de diversa índole abandonados de forma descontrolada. Amén de la degradación estética derivada de este hecho, en dos casos concretos se produce una contravención respecto a disposiciones normativas vigentes. Se trata de los siguientes:

- Neumáticos vertidos y abandonados en poza de agua situada en la parcela 89.
- Vehículos abandonados junto al camino todo terreno TT1, también en la parcela 89.

Así mismo, cabe señalar que los terrenos incluidos en la delimitación se encuentran incultivados, y que en éstos se han implantado innumerables txabolas que producen un deterioro paisajístico de la zona, evitando así la recuperación paisajística y la reforestación y replantación de la zona contemplada como objetivo por las NNSS.



## V.- JUSTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO Y MOTIVACIÓN DE LA DELIMITACIÓN

Tal como se ha manifestado en el presente proyecto, el artº 119 de la *Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo*, establece que las reservas de suelo se destinarán preferentemente a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, o de edificaciones e instalaciones industriales o terciarias, de fomento o interés público, así como a **otros usos públicos o de interés social**. En concreto, es en este último supuesto – otros usos públicos o de interés social -, sobre el que se constituye la Reserva Municipal de Suelo.

Así mismo, cabe señalar que la presente delimitación tiene también como fundamento el supuesto contemplado en el apartado 2º del citado precepto, toda vez que pretende facilitar la obtención de la propiedad pública en aquellos suelos no urbanizables calificados como de especial protección.

A este respecto, cabe señalar que tal como ha sido expresado en el presente proyecto, y de acuerdo con el plano nº 2, la mayoría de los terrenos que se incluyen dentro de los límites de la delimitación están calificados como de especial protección por las NNSS, salvo el terreno calificado como "*F.2. Sistema de Espacios Libres Rurales*" y una pequeña superficie calificada como "*G.3. Zonas de Equipamiento Comunitario*".

En cuanto al terreno calificado como "*F.2. Sistema de Espacios Libres Rurales*", las propias NNSS establecen que "*son espacios destinados al uso de ocio y esparcimiento en general*" y que "*la obtención de los suelos destinados a este uso global que no sean de titularidad municipal se realizará por expropiación*". Por tanto, ninguna duda cabe sobre el interés público o social perseguido con la inclusión de estos suelos. A mayor abundamiento, cabe señalar que excluir estos terrenos supondría romper con la coherencia de la propia delimitación, toda vez que se sitúan entre dos suelos calificados de especial protección.

En relación a la pequeña superficie calificada como "*G.3. Zonas de Equipamiento Comunitario*" que ha sido incluida, ya se ha manifestado en el presente proyecto que dicha inclusión responde a la finalidad de mantener la propia coherencia de la delimitación y de las parcelas que serán objeto de expropiación.



Esta calificación global de los terrenos que ha sido expuesta, concuerda además con la regulación contemplada en la Ficha Urbanística del Área de Intervención Urbanística Jaizkibel 1.05, que establece que *"el dominio será público en todo el ámbito para lo cual el Ayuntamiento persistirá en su política de compra de suelos"*.

Considerando lo expuesto, la Reserva Municipal del Suelo tiene como objeto ahondar en la protección del monte Jaizkibel y en los objetivos perseguidos por las Normas Subsidiarias. En este orden, resulta de especial importancia proceder a la recuperación de la zona con acciones de reforestación y replantación, y evitar la implantación de txabolas, vertederos y usos degradantes actualmente existentes.

Ya nos hemos referido en el apartado IV del presente proyecto sobre los usos, clases, destino y situación actual de los suelos objeto de la delimitación. En este orden, se ha advertido sobre los usos degradantes que actualmente se están llevando a cabo en los reseñados suelos – especialmente en la parcela catastral nº 89 -, así como de las características del suelo, su elevado desnivel, escaso aprovechamiento y peligro de deslizamiento. Es por ello, por lo que la reserva municipal de suelo pretende solventar los problemas identificados, y proceder a la recuperación paisajística de los suelos, con una clara finalidad de uso público o de interés social.

Así pues, y en relación a la justificación del emplazamiento elegido que exige el artº 120 de la *Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo*, cabe señalar que en el apartado II.3 del presente documento, se ha señalado que la mayor parte de los terrenos del monte Jaizkibel – excluida la zona militar – son propiedad del Ayuntamiento de Pasaia. Fue precisamente la pretensión de catalogar el monte de utilidad pública, lo que llevó al Ayuntamiento de Pasaia a adquirir gran parte de esos suelos.

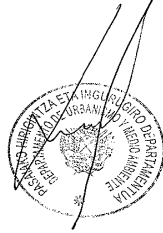
En este orden, y persiguiendo esta misma finalidad ya asumida en el año 1.986, pretende el Ayuntamiento de Pasaia adquirir nuevos terrenos en el monte Jaizkibel. A tal efecto, se han incluido en la delimitación todos aquellos suelos que no se encuentran destinados a una explotación agropecuaria, o vinculados a un edificio o caserío. Es por ello, por lo que ya desde el proyecto original, se mostraba por parte del Ayuntamiento la intención de excluir aquellos suelos vinculados con la explotación de los caseríos de Puskazarreta y Gaztelutxo.

Expuesto cuanto antecede, cabe afirmar que el Proyecto de Delimitación de Reserva Municipal de Suelo con destino al Patrimonio Público del Suelo se ajusta plenamente a



las determinaciones establecidas en la *Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo*, quedando debidamente justificada su delimitación y emplazamiento recogido en el presente proyecto.

En Pasaia, marzo de 2.010.



Julen MENDOZA  
**Técnico de Urbanismo del Ayuntamiento de Pasaia**