

DOCUMENTO B.2.**PROGRAMA DE ACTUACION Y ESTUDIO ECONOMICO- FINANCIERO.****1.- PROGRAMA DE ACTUACION**

1.1 Se definen dos esferas y tipos de actuación.

1.1.1.- Actuacion Aislada. Superficie: 2.280 m2.

Comprende las parcelas destinadas a uso TERCIARIO-HOSTELERO.

Será necesaria la redacción de un Proyecto de Edificación y de un Proyecto de Obras de Urbanización complementaria.

El acto de otorgamiento de la licencia, el cual se realizará previa solicitud de la misma acompañada por el correspondiente Proyecto, fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad con la normativa urbanística de aplicación.

La aprobación del Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización se ajustará a lo dispuesto en las Ordenanzas municipales, se presentará como anexo del Proyecto de Edificación y se autorizará, avalado, mediante la correspondiente licencia.

El presente Documento de Modificación del Plan General contempla la ordenación pormenorizada.

1.1.2.-Actuación de ejecución de dotaciones públicas de sistemas generales y locales.

Superficie: 24.271 m2

Incluye:

-Parcelas de EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL -Parcela de EQUIPAMIENTO SOCIO CULTURAL -Parcela de ESPACIOS LIBRES PUBLICOS.

Se obtendrán por expropiación los terrenos actualmente de titularidad privada.

Será necesario la redacción de los correspondientes proyectos de ejecución de dotaciones de sistemas generales.

El presente Documento de Modificación del Plan General contempla la ordenación pormenorizada. .

1.2 .-PLAZOS.

1.2.1.- Actuación Aislada.- Parcelas Terciarias

-Proyectos de edificación y de Obras Complementarias de urbanización.

Se presentarán en un plazo no superior a cinco años desde la aprobación de la ordenación pormenorizada, esto es del presente documento.

Se ejecutarán simultáneamente a las obras de edificación, las obras de urbanización precisas para que adquieran la condición de solar. (art. 23).

1.2.2.- Actuación de Ejecución de Dotaciones Generales y Locales.

-Proyecto de Urbanización.

Se elaborará un único proyecto de urbanización para la totalidad de la actuación de ejecución.

-Proyecto de expropiación.

Su ejecución se ajustará a lo señalado en el artículo 139 de la ley 2/2006, de tal forma que pueden ejecutarse directamente tras la obtención del suelo y de los derechos afectados por expropiación.

Se habrá concluido la expropiación en un plazo no superior a los cuatro años a la aprobación de la ordenación estructural que legitima la actividad de ejecución, esto es del presente documento.

-Proyectos de Edificación.

Se relacionan separadamente los plazos previstos para la edificación de cada una de las parcelas edificables de sistema general:

Parcela de Equipamiento Institucional. Ampliación Ayuntamiento:

- No será superior a cuatro años.

Parcela de Equipamiento Socio-Cultural. Auditorio:

- De forma previa a la presentación deberá redactarse un Estudio de Detalle.
- No será superior a cinco años.

- Parcelas Espacios Libres TK y Viarios Locales. V.L

Aparcamiento Subterráneo

- No será superior a cuatro años

2.- ESTUDIO ECONOMICO - FINANCIERO

1 INTRODUCCIÓN.

Como preámbulo observar que la ejecución del objetivo final de esta Modificación supone una importante actuación pública, ya que la recuperación del carácter institucional y representativo que merece este espacio parte del casco histórico (generación de un gran espacio público y creación de los dos nuevos equipamientos -auditorio y ampliación del Ayuntamiento-) conlleva una inversión económica importante. En todo caso, la financiación de la operación habrá de ser analizada teniendo presente las plusvalías económicas que generen, por una parte, el aparcamiento subterráneo (explotado previsiblemente en parte en rotación y en parte como concesión administrativa para los residentes) y, por otra, las dos parcelas terciarias.

Por otra parte, los costes de la operación: construcción y urbanización, han sido fijados teniendo en cuenta los que rigen en la fecha de este documento. Obviamente, deberán ser adaptados a las oscilaciones que sufran los precios de mano de obra, materiales, gastos generales y demás conceptos computables, en la fecha de su ejecución material.

La redacción del presente Estudio Económico-Financiero, y por lo tanto la viabilidad de la actuación urbanística se refiere al estudio necesario para validar que las plusvalías que generan los aprovechamientos susceptibles de monetizarse (aparcamientos y terciarios) han de ser contrapuestos a la inversión económica necesaria para materializarlos.

2 COSTE DE LA EDIFICACIÓN.

En este apartado referido al coste de construcción se incluyen los costes de urbanización repercutibles y que serán los mínimos para que tanto las parcelas terciarias, como las de sistema general adquieran la consideración de solares.

La superficie en metros cuadrados a construir, desglosada en los diferentes conceptos, es la siguiente:

2.1 Superficies a construir:

APARCAMIENTOS

- Garajes Bajo Rasante (Sótano) 5.100 +2 X 6.300 m² 17.700 m²

EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL (nueva planta)

- Equi. institucional Sobre Rasante 1007+ 4 x 849 m²+400 m² 4.803 m²
- Garajes y usos Auxiliares Bajo Rasante (Sótanos -2 y -3) 2.622 m²

EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL

- Equipamiento Socio cultural..... 10.344m²

TERCIARIO -HOSTELERIA

- Terciario Hostelería I Sobre Rasante (pb 990 m²) 4.762 m²
- usos Auxiliares Bajo Rasante (sótano -1) 2.280 m²
- Garajes y (Sótano) 2x 2280 m² 4.560 m²

2.2 Superficies obras urbanización internas parcela:

Parcelas Terciario (Hotel 504 m ² resto 2.377)2.881 m ²
Actuación dotación Sistemas Generales22.004 m ²

2.3 Subtotal de Costes construcción

Se estima como precio medio de coste de ejecución de la edificación el siguiente:

- €/m² Garajes y Usos Auxiliares en Sótano 600,00
- €/m² Equipamiento Institucional planta semisótano, baja y altas.....1191,00
- €/m² usos auxiliares Bajo Rasante 708,00

- €/m² Equipamiento Socio-Cultural1.065,00
- €/m² Terciario- Hostelería planta baja y altas.....1.500,00
- €/m² usos auxiliares Bajo Rasante1.340,00
- €/m² garajes Bajo Rasante 600,00

Lo cual teniendo en cuenta el aprovechamiento propuesto, supone el siguiente coste de construcción:

- Aparcamientos.....10.620.000€
- Equipamiento institucional nueva planta.....7.576.749 €
- Equipamiento Socio-Cultural..... 11.016.360 €
- Terciario -Hostelería11.088.600 €

Subtotal Coste de Construcción40.301.709 €

2.4 Costes de la urbanización:

Se estima como precio medio de coste de las obras de urbanización lo siguiente:

- €/m² Espacios libres urbanización 270

Lo cual supone en el desglose según el área de actuación a la que corresponda repercutir el coste lo siguiente:

- Parcelas terciarios..... 777.870 €
- Parcelas Actuación dotación 5.941.080 €

Total Coste de Urbanización.....6.718.950 €

3 MONETARIZACION DE LOS APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS

Únicamente los aprovechamientos privativos pueden considerarse lucrativos. En este caso, el terciario-hostelería y los aparcamientos.

El precio de venta de la edificación prevista se ha establecido en correspondencia con la oferta existente en el mercado de la zona.

EDIFICIO (Terciario-Hostelería)

- Terciario Hostelería plantas sobre rasante (baja) 990 m² 6.000,00 €/ m2 const.
 - Terciario Hostelería p. sobre rasante (altas) 3772 m² 3.500,00 €/ m2 const.
 - Terciario Hostelería p. bajo rasante (sót -1) 2280 m² 1.200,00 €/ m2 const.
 - Terciario Hostelería p. bajo rasante (sót -2 y -3) 4560 m² 800,00 €/ m2 const.
- Valor de venta 25.526.000 €

APARCAMIENTO

- Plaza de Garaje..... 18.000 €/ Ud.
- 590 plazas
- Valor de venta 10.620.000 €

Total Valor de Venta de las dos actuaciones.....36.146.000,00 €

4 VALOR DEL SUELO DE LA PARCELA HOTELERA.

Se estima un valor del suelo , según la referida fórmula del Valor Residual:

$$V_s ? \frac{\text{Valor de Mercado}}{1,38} ? (\text{Coste de Construcción} - \text{Coste Urbanización})$$

$$V_s ? \frac{25.526.000}{1,38} ? 11.866.470$$

Coste Valor del Suelo.....6.630.631 €

5 RESUMEN DE COSTES Y VIABILIDAD DEL PLANEAMIENTO.

De los costes de construcción del apartado anterior se deduce que el coste de construcción del hotel y sus urbanización asociada, a cargo de la adjudicatario de la parcela.

Igualmente, no se tiene en cuenta el coste del edificio de aparcamiento al entenderse que se autofinancia con la venta de las plazas.

El resumen de costes resulta ser el siguiente:

- Coste de Edificación 18.593.109 €
- Coste de Urbanización 5.941.080 €

Total Coste General Estimado..... 24.534.189 €

Teniendo en cuenta que se produce una recuperación de las plusvalías generadas por la venta de la parcela del hotel en un valor de 6.630.631 €, se puede concluir que sólo en torno al 27 % de la inversión se autofinancia.

Ha de considerarse que se trata de una operación pública, de mejora de dotaciones y urbanización financiados desde el propio Ayuntamiento y sin fines lucrativos.

Irún, abril de 2.007.

Almudena Grandío y Luis Uzcanga, Arquitectos.