

**MODIFICACION DE ELEMENTOS DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA
AMBITO 6.2.06: TXENPERENEA**

Agosto 2012

1.- INTRODUCCIÓN

1.1 AUTOR Y PROMOTOR DEL PROYECTO

El presente proyecto se redacta y formula promovido por el Ayuntamiento de Irún y ha sido redactado por los Servicios Técnicos y Jurídicos del mismo.

1.2 ANTECEDENTES

El 19 de junio de 2.009 se aprobó definitivamente el Plan de Sectorización del ámbito 6.2.06 Txenperenea, documento que incluía la ordenación pormenorizada, dónde calificaba como Equipamiento privado de Servicios (ES) una parcela de 1.657 m²s.

El 11 de octubre de 2.011 se aprobó definitivamente el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, documento urbanístico al que le corresponde, según la Ley 2/2006, regular y organizar el desarrollo y ejecución de la actuación integrada del ámbito Txenperenea.

El 25 de julio de 2.012 se ha aprobado definitivamente Plan Parcial del ámbito 6.2.06 Txenperenea (Parcela ES), modificación puntual de la ordenación pormenorizada de la parcela ES y de su entorno más inmediato, que tiene como objetivo recoger la propuesta de implantación de la nueva Subestación de Reparto (STR) tal y como *Iberdrola Distribución Eléctrica, SAU* ha definido en su proyecto.

La creación de esta nueva STR y los términos, plazos y costo de ejecución, están recogidos en el Convenio sobre *permuta de parcelas y aportaciones económicas en relación con el traslado de la subestación de Reparto (STR) situada en Larreaundi al ámbito 6.2.06 Txenperenea*, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 27 de abril de 2011.

El objetivo de la puesta en servicio de la nueva Subestación de Reparto en Txenperenea, es el de garantizar un buen servicio en el suministro eléctrico de la zona sur de Irún, cubriendo las demandas de energía de los nuevos desarrollos urbanísticos que están previstos en esta parte del territorio (Oñaurre, S. Juan y Txenperenea) y desmantelando, a su vez, la actual STR Larreaundi.

2.- OBJETO

La presente modificación del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) tiene como objeto responder al contenido del citado Plan Parcial.

Recordemos que el área afectada por el citado Plan Parcial ocupa una superficie de 2.287 m²s, lo que constituye una pequeña parte de los 161.194 m²s que conforman la superficie total definida por el vigente PAU para la Unidad de Ejecución (UE) del ámbito 6.2.06: Txenperenea.

Y que, a resultas de este planeamiento, la parcela ES ha reducido su superficie en 197m²s (ahora 1.460 m²s, antes 1.657 m²s), superficie que ha pasado a ser calificada como Espacios Libres y Jardines (LJ).

En consecuencia, el objeto de este documento es el de describir y justificar las previsiones de desarrollo del sector revisadas según el nuevo límite para el suelo público en el entorno de la parcela ES, tal y como ha quedado definido en el Plan Parcial aprobado definitivamente.

Y es por ello, por lo que debe corregirse el vigente PAU en algunos de sus elementos, tras analizar la repercusión que ese incremento en el dominio público tiene sobre el programa.

Por otra parte, este documento no puede ser ajeno a los compromisos acordados en abril del 2.011 por este Ayuntamiento con Iberdrola y que referidos a aportaciones económicas y fechas, deben ser tenidos presentes para ratificar la vigencia de los mismos según están recogidas en el vigente PAU.

Esto es, aunque la diferente disposición de la parcela ES no tiene una incidencia sustancial en el conjunto de la urbanización del sector, ni en la definición de las fases tal y como se figuran en el vigente PAU (programó la ejecución del objeto del Plan Parcial en la fase 1.a), resulta inevitable para no demorar más en el tiempo la construcción de la nueva STR, anticipar a la urbanización conjunta del sector la definición de la obra urbanizadora necesaria para que en la parcela de equipamiento se lleve a cabo la construcción de la nueva STR.

Asimismo, se considera oportuno que este documento anticipe algunas cuestiones que el Proyecto de Reparcelación en elaboración trata diferentemente en relación al vigente PAU, y que consisten principalmente en las nuevas de valoraciones de la edificabilidad urbanística ordenada en la UE y, puntualmente, en un pequeño ajuste en el parcelario .

En todo caso, y aunque el detalle de las modificaciones queda descrito en el epígrafe 3, todo lo anterior puede ser resumido como:

❖ Derivados del objeto del Plan Parcial:

- Ajuste en la parcela de cesión al Ayuntamiento del suelo de dominio público LJ.
- Ajuste en la programación de la gestión urbanística

❖ Derivados de los compromisos adquiridos con Iberdrola:

- Documentación complementaria al anteproyecto de urbanización
- Ajuste en los plazos para el desarrollo de la urbanización y ejecución

❖ Derivados del Proyecto de Reparcelación en elaboración:

- Actualización de los coeficientes de ponderación
- Nueva edificabilidad ponderada
- Ajuste en las parcelas de cesión al Ayuntamiento en virtud del 15 %
- Ajuste en las previsiones del Estudio Económico-Financiero

Por último, dado que ninguna de las anteriores modificaciones altera los elementos esenciales del vigente PAU, no es necesario elaborar un nuevo documento de PAU que sustituya al anterior, ya que se mantienen invariables:

- La edificabilidad, usos y edificaciones
- La delimitación de la UE con una superficie total de 161.194 m²s
- El Sistema de Actuación de Cooperación
- El anteproyecto de urbanización. Descripción de las obras y fases de ejecución
- Presupuesto de la urbanización, cifrado en 23.405.889 € (incluye el IVA –tipo 18%–)*

El vigente PAU presupuestó en 17.099.570 € la ejecución material de la obra de urbanización, cifra que incrementada con el 16 % en concepto de gastos generales y beneficio industrial del Contratista resulta de 19.835.499 €. Al actualizar al 21% el tipo del IVA resulta un presupuesto de ejecución por contrata de 24.000.955 €.

3.- DESCRIPCIÓN DE LOS ASPECTOS DEL VIGENTE PAU QUE SE MODIFICAN

El presente documento da contenido suficiente para explicitar los cambios producidos, y se formaliza como un documento competente para **modificar el vigente PAU en lo relativo a:**

3.1. DETERMINACIONES JURÍDICO-URBANÍSTICAS

3.1.1. Actualización de los coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada

Aunque la causa que motiva esta modificación del PAU no obliga a la revisión de los aspectos pertenecientes al conjunto de la UE, se considera oportuno redefinir los coeficientes de ponderación conforme al Proyecto de Reparcelación cuyo expediente se tramita de forma simultánea al presente, al que le corresponde preceder en tiempo y forma al proyecto reparcelatorio en marcha.

La ordenación para el ámbito de Txenperenea contempla la disposición de los siguientes usos y tipologías edificatorias:

	Usos	Edif. s/rte	Edif. b/rte
-RPL-O1,O2,O3	Viv. VPO	15.664 m ² c	
-RPL-O4,O5	Viv. VPO	11.115,40 m ² c	
-RPB-O7,O8,O9,O10	Viv. VPO	7.880 m ² c	
- RPB-T	Vivi. Tasada Municipal	12.608 m ² c	
- RPB-L	Vivi. Libre Bloque en Parcela	3.152 m ² c	
- RPD	Vivi. Libre Adosada Parcela	9.650 m ² c	
- RT	Vivi. Libre Trifamiliar*	4.991 m ² c	
		(Consolidados 2.048)	
- G(PO)	Garaje/anejos vivienda (PO)		26.850 m ² c
- G(PT)	Garaje/anejos de vivienda (PT)		16.498 m ² c
- G(PL)	Garaje/anejos de vivienda (PL)		15.307 m ² c
			2.690
- TC	Terciario comercial Ptas Bajas	2.360 m ² c	m ² c
- ES	Equipamiento Servicios Privado	351 m ² c	
	Edificabilidad física total	67.771,40 m ² c	61.345 m ² c

* La edificabilidad residencial de 2.048 m²c actualmente existente y que el planeamiento ha consolidado no será objeto de ponderación ya que se considera patrimonializada.

Son de aplicación los criterios de valoración del art. 24.1 del RD Lg 2/2008 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo, 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 Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (RD 1492/2011), con deducción de las cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista. La fórmula aplicable es, de acuerdo con el art. 22 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (RD 1492/2011).

$$VRS = \frac{V_{VENTA}}{1,40} - V_{CONSTRUCCION}$$

Valor de repercusión de VPO y Tasada:

- VPO: O.6, O.7, O.8, O.9, O.10...Coeficiente de Ponderación 1 (Uso característico)

Se considera una superficie construida media de 98,50 m²c (7.880 m²c/80 viv.).
 Se aplica el coeficiente de "0,77" de relación m²u/m²c.
 Se obtiene una superficie útil media de 75,84 m²u.

El módulo base es de 1.629,31 €/m²u para VPO en propiedad plena -*Orden del Gobierno Vasco de 3 de noviembre de 2010 (B.O.P.V de 18 de noviembre de 2010)*- y con los diferentes índices por tramos de superficie, se obtiene lo siguiente:

0-45 m ² u: ..1,15 x 1.629,31 €/m ² u x 45 m ² u = .	84.316,79 €
45-60 m ² u: 1,10 x 1.629,31 €/m ² u x 15 m ² u =	.26.883,62 €
60-75 m ² u:1.629,31 €/m ² u x 15 m ² u =	24.439,65 €
> 75 m ² u: 0,8 x 1.629,31 €/ m ² u x 0,84 m ² u =	1.101,41 €
Total 75,54 m ² u	136.741,47 €/viv.

VM= 136.741,47 € / 98,50 m²c= 1.388,24 €/ m²c

Valor de Repercusión de Suelo urbanizado:

1.388,24 €/m²c x 0,20 = 277,65 €/m²c

- VPO: O.1, O.2, O.3 Coeficiente de Ponderación: 1,013 (281,12/277,65)

Se considera una superficie construida media de 89,0 m²c.
 Se aplica el coeficiente de "0,77" de relación m²u/m²c.
 Se obtiene una superficie útil media de 68,53 m²u.

El módulo base es de 1.629,31 €/m²u para VPO en propiedad plena y con los diferentes índices por tramos de superficie, se obtiene lo siguiente:

0-45 m ² u: 1,15 x 1.629,31 €/m ² u x 45 m ² u =	84.316,79 €
45-60 m ² u: 1,10 x 1.629,31 €/m ² u x 15 m ² u =	26.883,61 €
60-68,53 m ² u: 1.629,31 €/m ² u x 8,53 m ² u=	13.898,01 €
Total 68,53 m ² u	125.098,41 €/viv.

Vv= 125.098,41 € / 89,0 m²c = 1.405,60 €/m²c

Valor de Repercusión de Suelo urbanizado:

1.405,60 €/m²c x 0,20 = 281,12 €/m²c

- VPO: O.4, O.5. Coeficiente de Ponderación: 1,017 (282,36/277,65)

Se considera una superficie construida media de 85,50 m²c.

Se aplica el coeficiente de "0,77" de relación m²u/m²c.

Se obtiene una superficie útil media de 65,83 m²u.

El módulo base es de 1.629,31 €/m²u para VPO en propiedad plena y con los diferentes índices por tramos de superficie, se obtiene lo siguiente:

$$0-45 \text{ m}^2\text{u}: 1,15 \times 1.629,31 \text{ €/ m}^2\text{u} \times 45 \text{ m}^2\text{u} = 84.316,79 \text{ €}$$

$$45-60 \text{ m}^2\text{u}: 1,10 \times 1.629,31 \text{ €/ m}^2\text{u} \times 15 \text{ m}^2\text{u} = 26.883,61 \text{ €}$$

$$60-65,83 \text{ m}^2\text{u}: 1.629,31 \text{ €/ m}^2\text{u} \times 5,83 \text{ m}^2\text{u} = 9.507,02 \text{ €}$$

$$\text{Total } 65,83 \text{ m}^2\text{u} \quad 120.707,43 \text{ €/viv.}$$

$$V_v = 120.707,43 \text{ €} / 85,50 \text{ m}^2\text{c} = 1.411,78 \text{ €/m}^2\text{c}$$

Valor de Repercusión de Suelo urbanizado:

$$1.411,78 \text{ €/m}^2\text{c} \times 0,20 = 282,36 \text{ €/m}^2\text{c}$$

- VTM: RPB T.1, T.2, T.3, T.4, T.5, T.6, T.7 y T.8. Coef. de Ponderación: 2 (555,29/277,65)

Según la Ordenanza reguladora de la Vivienda Tasada del Ayuntamiento de Irún, el precio de venta de la vivienda tasada de Régimen Especial no superará el índice de 1,7 respecto al precio máximo de las VPO. En este caso se ha adoptado el índice de 1,6 como más adecuado al mercado. Este índice se encuentra entre los límites establecidos por la Ordenanza de 1,35 a 1,7.

Se considera una superficie construida media de 98,5 m²c.

Se aplica el coeficiente de "0,77" de relación m²u/m²c.

Se obtiene una superficie útil media de 75,84 m²u.

De este modo, se aplica el módulo base de 2.606,90 €/m²u (1.629,31 €/m²u x 1,6) y con los diferentes índices por tramos de superficie se obtiene lo siguiente:

$$0-45 \text{ m}^2\text{u}: 1,15 \times 2.606,90 \text{ €/m}^2\text{u} \times 45 \text{ m}^2\text{u} = 134.906,87 \text{ €}$$

$$45-60 \text{ m}^2\text{u}: 1,10 \times 2.606,90 \text{ €/m}^2\text{u} \times 15 \text{ m}^2\text{u} = 43.013,78 \text{ €}$$

$$60-75 \text{ m}^2\text{u}: 2.606,90 \text{ €/m}^2\text{u} \times 15 \text{ m}^2\text{u} = 39.103,44 \text{ €}$$

$$> 75 \text{ m}^2\text{u}: 0,8 \times 2.606,90 \text{ €/m}^2\text{u} \times 0,84 \text{ m}^2\text{u} = 1.762,26 \text{ €}$$

$$\text{Total } 75,84 \text{ m}^2\text{u} \quad 218.786,35 \text{ €/viv.}$$

$$V_v = 218.786,35 \text{ €} / 98,5 \text{ m}^2\text{c} = 2.221,18 \text{ €/m}^2\text{c}$$

La repercusión máxima del coste del suelo urbanizado no podrá exceder del 25% del precio máximo de venta de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (Disposición Adicional 1ª Ordenanza local reguladora de la Vivienda Tasada Municipal de Irún -BOG nº 147, de 4/8/2008-)

Valor Básico de Repercusión:

$$2.221,18 \text{ €/m}^2\text{c} \times 0,25 = 555,29 \text{ €/m}^2\text{c}$$

- Garaje y usos auxiliares (PO). Coef. de Ponderación: 0,376 (104,28/277,65)

Se aplica el coeficiente de "0,80" de relación m²u/m²c.

Se aplica el coeficiente reductor de 0,40 al módulo base de 1.629,31 €/m²u

Valor Básico de Repercusión:

$$1.629,31 \text{ €/m}^2\text{u} \times 0,8 \text{ m}^2\text{u/m}^2\text{c} \times 0,4 \times 0,2 = 104,28 \text{ €/m}^2\text{c}$$

- Garaje y usos auxiliares (PT) Coef. de Ponderación: 0,469 (130,34/277,65)

Se aplica el coeficiente de "0,80" de relación m^2u/m^2c .

Se utiliza como precio base, el resultado de aplicar el coeficiente de 0,25 al precio máximo de venta de la Vivienda Tasada Municipal (art. 6, apartado 1, Ordenanza local reguladora de la Vivienda Tasada Municipal de Irun)

La repercusión máxima del coste del suelo urbanizado no podrá exceder del 25% del precio máximo de venta de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial.

Valor Básico de Repercusión:

$$2.606,89 \text{ €/m}^2u \times 0,80 \text{ m}^2u/\text{m}^2c \times 0,25 \times 0,25 = 130,34 \text{ €/m}^2c$$

Valor de repercusión de Vivienda Libre:

Están ordenadas diferentes tipologías para la vivienda libre. Se obtiene para cada tipología de vivienda libre sus coeficientes de ponderación, ya que, en función de la tipología, varía el precio de venta así como el coste de ejecución.

- RPB L.1-L.2 Coeficiente de Ponderación: 3,467 (962,60/277,65)

Se considera una superficie construida media de $98,5 \text{ m}^2c$ ($1.576 \text{ m}^2c / 16 \text{ viv}$).

Partimos de un valor medio en venta de 2.800 €/m^2c , y de un coste de ejecución material de 780 €/m^2c que, incluido el beneficio industrial y demás gastos asociados a la construcción, nos da un coste total de $1.037,40 \text{ €/m}^2c$.

De esta forma, aplicando los valores en la fórmula resulta:

$$(2.800 \text{ €/m}^2c / 1,40) - 1.037,40 \text{ €/m}^2c = 962,60 \text{ €/m}^2c$$

- RPD D.1,D.2,D.3,D.4,D.5,D.6,D.7,D.8,D.9,D.10. Coef. Pond.: 3,338 (926,89/277,65)

Se considera una superficie construida media de $96,5 \text{ m}^2c$ ($965 \text{ m}^2c / 10 \text{ viv}$).

Partimos de un valor medio en venta de 2.750 €/m^2c , y de un coste de ejecución material 780 €/m^2c que, incluido el beneficio industrial y demás gastos asociados a la construcción, nos da un coste total de $1.037,40 \text{ €/m}^2c$.

De esta forma, aplicando los valores en la fórmula resulta:

$$(2.750 \text{ €/m}^2c / 1,40) - 1.037,40 \text{ €/m}^2c = 926,89 \text{ €/m}^2c$$

- RU Trif. R.1,R.2,R.3,R.4,R.5,R.6,R.7,R.8,R.9,R.10,R.11. Coef. Pond.: 3,413 (947,58/277,65)

Se considera una superficie construida media de $89,18 \text{ m}^2c$ ($267,60 \text{ m}^2c / 3 \text{ viv}$).

Partimos de un valor medio en venta de 2.900 €/m^2c , y de un coste de ejecución material de 845 €/m^2c que, incluido el beneficio industrial y demás gastos asociados a la construcción nos da un coste total de $1.123,85 \text{ €/m}^2c$.

De esta forma, aplicando los valores en la fórmula resulta:

$$(2.900 \text{ €/m}^2c / 1,40) - 1.123,85 \text{ €/m}^2c = 947,58 \text{ €/m}^2c$$

- Garaje y usos auxiliares (PL) Coeficiente de Ponderación: 0,717 (199,02/277,65)

Partimos de un valor medio en venta de 800 €/m²c, y de un coste de ejecución material de 280 €/m²c que, incluido el beneficio industrial y demás gastos asociados a la construcción nos da un coste total de 372,40 €/m²c.

De esta forma, aplicando los valores en la fórmula resulta:

$$(800 \text{ €/m}^2\text{c} / 1,40) - 372,40 \text{ €/m}^2\text{c} = 199,02 \text{ €/m}^2\text{c}$$

$$\text{VRS} = 199,02 \text{ €/m}^2(\text{t})$$

- Terciario Comercial en plantas bajas Coef. Ponderación: 2,003 (556,17/277,65)

Partimos de un valor medio en venta de 1.300 €/m²c, y de un coste de ejecución material de 280 €/m²c que, incluido el beneficio industrial y demás gastos asociados a la construcción nos da un coste total de 392 €/m²c.

De esta forma, aplicando los valores en la fórmula resulta:

$$(1.300 \text{ €/m}^2\text{c} / 1,40) - 392 \text{ €/m}^2\text{c} = 556,17 \text{ €/m}^2\text{c}$$

Valor de repercusión de Equipamiento Privado.

Partimos de un valor medio en venta de 1.100 €/m²c, y de un coste de ejecución material 280 €/m²c que, incluido el beneficio industrial y demás gastos asociados a la construcción nos da un coste total de 372,40 €/m²c.

De esta forma, aplicando los valores en la fórmula resulta:

$$(1.100 \text{ €/m}^2\text{c} / 1,40) - 372,40 \text{ €/m}^2\text{c} = 413,31 \text{ €/m}^2\text{c}$$

$$\text{Coeficiente de Ponderación: } 1,488 (413,31/277,65)$$

Aplicando estos coeficientes a la edificabilidad física nueva ordenada (descontada la consolidada) resulta una **edificabilidad total ponderada de 141.887,70 m²utc.**

No obstante, se estará a lo que resulte de la regularización de los coeficientes de ponderación en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

4.1.2. Plazos para el desarrollo de la gestión.

Es precisa una actualización en lo relativo a las fechas, ya que es obligada la redacción y aprobación consecutiva de los siguientes documentos urbanísticos:

Modificación Elementos PAU Aprobación definitivaOctubre 2.012
Proyecto de Reparcelación..... Aprobación definitiva ...Diciembre 2.012

4.1.3. Cesiones al Ayuntamiento

a) 15 % Participación Plusvalías.

El Ayuntamiento de Irún tiene derecho a la adjudicación del 15% de la edificabilidad urbanística libre de cargas de urbanización (artículo 27 de la LVSU).

Este documento cuantifica dicho **15 % en 21.283,15 m²utc**, edificabilidad que da derecho a la adjudicación de parcelas edificables.

La localización de la edificabilidad adjudicada comprenderá la parcela ES y la parte correspondiente a las parcelas VPO definidas RPL-O y situadas en la parte baja del ámbito, junto a la Calle Miguel de Ambulodi.

En todo caso, será el **correspondiente Proyecto de Reparcelación el que concrete dicha adjudicación.**

b) Red de dotaciones. (Plano I.02)

Así a resultas de este planeamiento, la parcela ES reduce su superficie en 197 m²s (ahora 1.460 m²s, antes 1.657 m²s), superficie que pasa a ser calificada como Espacios Libres y Jardines (LJ) por lo que debe corregirse el vigente PAU para incrementar el dominio público:

LJ	_ Espacios Libres Jardines	14.409 m ² s
----	----------------------------	-------------------------

4.1.4. Plano Parcelario. Relación de titulares.

Se respeta el listado de propietarios con las correspondientes superficies contenido en el Documento D del vigente PAU, a excepción de la rectificación en las superficies de las parcelas C y R, resultado del deslinde entre las mismas tras delimitarlas conforme a la adscripción del suelo al uso viario de la autopista AP-8. (ver Plano I.03 adjunto). Por tanto, tal rectificación no se debe al Plan Parcial que motiva este documento :

PARCELA R - Propietario Diputación Foral de Gipuzkoa – Superficie 854 m²s

PARCELA C - Propietario Hermanas Arruabarrena Sein - Superficie 30.532 m²s

Por último, matizar que es el **Proyecto de Reparcelación el documento competente para fijar con exactitud** la disposición, forma y superficie.

3.2. DETERMINACIONES TECNICO-URBANÍSTICAS

3.2.1. Documentación complementaria al anteproyecto de urbanización.

a) Descripción de las obras de urbanización.

La descripción del anteproyecto contenida en el vigente PAU sigue correspondiéndose con la descripción de las obras a realizar, ya que aunque con el Plan Parcial se produce una diferente disposición en la disposición del suelo

público que envuelve la parcela privada ES, la escala de tal ajuste no tiene incidencia en el conjunto de la urbanización del sector.

No obstante lo anterior, el Proyecto de Urbanización incluirá en la definición de las obras de la fase 1.a dichos cambios en la configuración de la parcela ES.

Al respecto, teniendo en cuenta el interés público en la construcción de la nueva STR y que la construcción de la misma no puede dilatarse en el tiempo, se considera necesario acometer las obras de urbanización incluidas en la fase 1.a:

- o Conforme al Anteproyecto de Obra de Vial de Acceso a la Parcela ES que forma parte integrante de este documento.
- o De manera anticipada, separada e independiente en el tiempo con relación a la ejecución del futuro Proyecto de Urbanización, el cual definirá la obra de urbanización conforme del vigente PAU incluyendo la obra previa del vial de acceso en la fase 1.a.

b) Plazos para el desarrollo de la urbanización y ejecución

El vigente PAU programó y faseó pormenorizadamente el proceso de ejecución de la urbanización, sin que la modificación de la ordenación pormenorizada en la parcela ES y en su entorno, interfiera en la definición de las fases tal y como se figuran en el vigente PAU. Así, sigue siendo válido el periodo estimado para la ejecución total de las obras.

Pero, la necesaria conversión en solar de la parcela ES obliga a acometer de forma previa gran parte de la obra de urbanización de la fase 1.a, de forma independiente a la programación de la obra del conjunto de la UE.

Así, se propone tramitar de forma previa al Proyecto de Urbanización el Proyecto de Obra de Vial de Acceso a la Parcela ES y se programa su aprobación definitiva para Diciembre 2.012 y el inicio de las obras para marzo de 2.013.

Del mismo modo, se programa la ejecución de dicha parcela de equipamiento desvinculada de la del conjunto del sector, preveyéndose que den inicio las obras de construcción de la STR en marzo de 2.013, de forma simultánea a las de las infraestructuras para dar servicio a la misma y que discurrirán sobre dominio público (Proyecto de Obra de Vial de Acceso a la Parcela ES).

3.2.2. Ajuste del Estudio de Viabilidad Económica-Financiera

Si bien el objeto del Plan Parcial no altera en ninguna de sus previsiones el Estudio de Viabilidad Económico-Financiero contenido en el vigente PAU, a continuación se hace una revisión del mismo ya que la edificabilidad ponderada se ve modificada en este documento por la actualización de algunas previsiones económicas (precios de venta, ...).

a) Estimación de coste de urbanización

El vigente PAU presupuestó en 17.099.570 € la ejecución material de la obra de urbanización, cifra incrementada con el 16 % en concepto de gastos generales y beneficio industrial del Contratista resulta de 19.835.499 €, siendo 1.492.375 € la cantidad estimada para la ejecución de la fase 1.a (en la que se incluye la ejecución de la parcela ES y su correspondiente urbanización).

Al respecto, y a la vista del proyecto de "obra de urbanización de vial de la fase 1.a" en elaboración, se considera que son cifras estimativas que mantienen su vigencia, toda vez que el presupuesto contenido en el citado proyecto cuantifica el costo de las obras en 997.593 € (s/planos complementarios anteproyecto).

En todo caso, a la anterior cifra se debe añadir el gasto de honorarios de los proyectos. Igualmente sigue siendo válida la cifra estimada en el vigente PAU, toda vez que tanto el Plan Parcial como éste que nos ocupa, son documentos elaborados por los Servicios Técnicos y Jurídicos del Ayuntamiento, sin ningún coste adicional sobre los contemplados en el PAU:

Planeamiento, Urbanización y Otros	763.000 €
Resultando un coste de urbanización	20.598.499€

b) Coste de las indemnizaciones por derribo

Serán dos las edificaciones a derribar: Cs Linda Berri y Parvulario.

Conforme al Proyecto de Reparcelación en elaboración, se estima que la indemnización por el derribo del Cs. Linda berri coste ascenderá a unos 220.000 € y la del edificio parvulario a unos 100.000 €.

El coste derribo de ambas edificaciones se cifra en unos 60.000 €.

c) Repercusión unitaria de los costes de urbanización

A resultas de la revisión de los coeficientes de ponderación la edificabilidad ponderada que asume las cargas de urbanización es de **120.604,55 m²utc (PO)**.

El total de cargas es el resultado de la suma de los costes de urbanización concreta y de las indemnizaciones y derribos: **20.978.499 €**.

Aplicando este total sobre la superficie total ponderada destinada a la venta, obtenemos la repercusión por m² ponderado de.

$$\text{CU} = 173,95 \text{ €/m}^2\text{utc} \quad (20.978.499 \text{ €} / 120.604,55 \text{ m}^2\text{utc})$$

Por último, restando al precio del suelo urbanizado el importe de cargas de urbanización obtenemos el valor de cada unidad de aprovechamiento adjudicable:

$$\text{VRs característico con cargas de urbanización} = 103,70 \text{ €/m}^2\text{th} \quad (277,65 - 173,95)$$

Irun, agosto 2.012