

ÍNDICE:

pág.:

1. VIABILIDAD DE LA EJECUCIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN "SAN MIGUEL ANAKA"	2
2. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	5

ANEXO. CUADROS JUSTIFICATIVOS DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD

1. Superficies de fincas aportadas	9
2. Edificaciones de vivienda existentes. Realojos	9
3. Edificaciones industriales existentes. Realojos	10
4. Aprovechamientos ordenados	11
5. Cálculo de coeficientes de ponderación	12
6. Edificabilidades ponderadas	13
7. Referencias para la valoración de las edificaciones existentes	14
8. Tasación conjunta por comparación de las edificaciones de vivienda. Indemnizaciones resultantes	16
9. Tasación conjunta por comparación de las edificaciones industriales y valoración de las edificaciones escolares. Indemnizaciones resultantes	17
10. Coste de las obras de urbanización	18
11. Coste de demolición de las edificaciones existentes	19
12. Cargas de urbanización	20
13. Media ponderada de la tasa libre de riesgo y prima de riesgo a deducir a los aprovechamientos que no participan en la financiación de la intervención	20
14. Edificabilidades y criterios generales de asignación	21
15. Edificabilidades, cargas de urbanización y valores residuales. Comprobación de viabilidad general	22
16. Repercusión de los costes deurbanización sobre los diferentes productos inmobiliarios	23
17. Volumen de ventas resultante. Desglose	24

Aprobación definitiva
Ayto Pleno, en sesión
de

Udalbatzak, behin betiko
onetsia

31 OCT. 2012

en las condiciones conte-
nidas en el acuerdo

bilkuran, akordioan
irungo udalbatzakaren baldintzetan

06 OCT. 2012



Handwritten signature in blue ink.

Documento "D"
ESTUDIO DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICO-FINANCIERA

1. VIABILIDAD DE LA EJECUCIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN "SAN MIGUEL ANAKA"

Como se ha señalado en el documento precedente, en el Área "San Miguel / Anaka" se diferencian dos ámbitos a los efectos de su "categorización":

- * **Ámbito "I" (Suelo Urbano No Consolidado):**
Configurado por la totalidad del Área "San Miguel / Anaka" con excepción de las fincas nºs "61" y "62", que constituirá un "Ámbito de Actuación Integrada". (137.714,26 m²)
- * **Ámbito "II" (Suelo Urbano Consolidado):**
Configurado por las fincas nºs "61" y "62". (859 m²).

En el Ámbito de Actuación Integrada (Unidad de ejecución) "San Miguel / Anaka", 24.638, 48 m² son suelos de dominio público obtenidos por cesión, que, por tanto no participan en la asignación de derechos y cargas urbanísticas, y, los restantes 113.450,78 m² son suelos privados o públicos – *estos mayoritariamente patrimoniales*- que participan en el reparto de derechos y cargas.

Los suelos patrimoniales, con una superficie de 26.349,69 m² son propiedad de la C.A.P.V. por reciente adquisición al Ayuntamiento tras la firma de un protocolo de colaboración para la promoción del Área. El resto de la propiedad se encuentra muy fragmentado con excepción de las fincas pertenecientes a la empresa Sanchesky S.L. que, es titular de un conjunto de propiedades con una superficie de 39.709,98 m², que supone el 35,00% de la superficie que participa en derechos y cargas.

El ámbito constituye en la actualidad un vacío urbano que separa los barrios de San Miguel – *extremo norte del área central de Irun-* y Anaka, con un desarrollo relativamente marginal y envejecido de industria – *Sanchesky S.L. y Bidart S.coop, exclusivamente, tras el cierre de otras industrias y actividades de menor relevancia.-* y vivienda – *63 viviendas en total*-. En el mismo se sitúa también el centro escolar Lekaenea, y, resulta atravesado por el colector general de Zubi-Musu en dirección sur / norte.

Por su borde sur, definido por la calle Anaka, el Área limita con el Espacio Ferroviario y las instalaciones de C.A.F., sobre los que el Plan General en tramitación propone una gran operación de reordenación urbana y cobertura parcial de las vías del FF.CC., que supondrá la ampliación del núcleo urbano central de Irun y la integración en el mismo de "San Miguel / Anaka".

La ordenación proyectada prevé la demolición de todas las edificaciones existentes en el Ámbito "I" y la construcción en el mismo de 115.698 m²(t) de usos lucrativos – *sobre rasante* -:

- * Vivienda:
 - o V.P.O.:..... 76.232 m²(t) (75,06 %) / 917 viv.
 - o Vivienda de promoción libre: 25.330 m²(t) (24,94 %) / 298 viv.
 - Total: 101.562 m²(t) / 1.215 viv.
- * Locales comerciales / terciarios en bajos 10.336 m²(t)
- * Centro comercial: 3.800 m²(t) sr / 3.000 m²(t) br
- Total: 115.698 m²(t) sr / 3.000 m²(t) br**

Además, bajo rasante, se autoriza una edificabilidad máxima de 126.916 m²(t) destinada a garajes y usos auxiliares. La misma resulta claramente excedentaria – *se autoriza con carácter general la disposición de dos plantas de sótano dado que la necesidad de disponer pantallas para construir los mismos hace casi obligada esa alternativa*- y, previsiblemente, no se ejecutará en su totalidad – *exigencia normativa de una dotación de 2.161 plz., equivalentes, incluyendo trasteros, a un máximo de unos 90.000 m²(t)*- aun cuando resulta previsible una demanda de cierta relevancia de plazas de garaje de los barrios colindantes – *San Miguel y Anaka*-, deficitarios en este aspecto.

Se proyecta también la construcción de un nuevo centro escolar que sustituirá al centro Lekaenea – *6.970 m²(t) de edificabilidad máxima*-, 1.718 m²(t) de equipamiento social – *de uso a determinar*- en plantas bajas de los edificios de vivienda, un edificio de "equipamiento sociocultural" de unos 2.600 m²(t), y, un parque deportivo de barrio de 5.794 m², con una superficie construida estimada – *máxima*- para este conjunto de usos equipamentales de unos 10.660 m²(t), así como la urbanización de 29.260 m² de jardines y espacios peatonales públicos.

De las 63 viv. existentes, que se declaran en su totalidad "fuera de ordenación", se propone realojar en propiedad – *en vivienda de régimen libre*- 42 viv., indemnizándose las 21 restantes. De estas, 9 viv. están ocupadas en alquiler, y, sus ocupantes serán también realojados – *en alquiler*- en "vivienda de protección oficial".

Para las industrias Sanchesky S.L. y Bidart S. Coop., cuyas implantaciones también resultan afectadas por el nuevo desarrollo, se propone, de igual modo, un "convenio" de traslado.

La urbanización proyectada tiene un coste de 22,1 M€, que incluye las demoliciones de edificaciones necesarias y la reposición del colector de "Zubi Musu", el cual se debe desplazar para posibilitar una ordenación adecuada del Ámbito.

A ellos se suman 10,8 M€ de indemnizaciones por la demolición de las edificaciones residenciales, industriales, y, escolares, y, 1,4 M€ de costes de gestión, con unas cargas totales de 34,3 M€.

Las edificaciones residenciales e industriales se valoran de acuerdo con la vigente legislación urbanística –*RDL 2/2008 Texto Refundido de la Ley del Suelo y RD 1492/2011 de Reglamento de valoraciones*- por su valor de tasación conjunta por el método de comparación –*que en la práctica totalidad de los casos supera al valor residual del suelo a urbanizar*- considerándose como indemnización a abonar en metálico a sus titulares el exceso de valor resultante sobre el valor de la edificabilidad que les corresponde por los derechos de suelo aportados.

A los beneficiarios de los realojos de vivienda en propiedad, se les asignará, en la parcela "RV.4.b", la edificabilidad necesaria para reponer la vivienda de la que son titulares y ocupantes, y, se les propone permutar el resto de sus derechos –*edificabilidad e indemnización en metálico*- con el Ayuntamiento, a cambio del coste de edificación de la nueva vivienda, y, en su caso, de las aportaciones de derechos edificatorios necesarias para completar la adjudicación requerida para el realojo.

En el caso de los realojos de actividades se propone un criterio similar de permuta de derechos con el Ayuntamiento a cambio de la aportación económica necesaria para financiar la adquisición y acondicionamiento de los correspondientes locales de realojo, de forma parcial en el caso de Sanchesky S.L., o, completa, en el de Bidart S.Coop..

Dada la urgencia del desarrollo de la operación proyectada, reiteradamente fallido desde los planeamientos generales anteriores, y, fundamental para la adecuada funcionalidad de la parte noroeste del área urbana de Irun, y, para una oferta adecuada de vivienda de protección pública –*más necesaria aún en la situación de crisis económica existente*- el Ayuntamiento de Irun se plantea el mismo como un objetivo prioritario de intervención municipal, lo que justifica la elección del sistema de actuación por **cooperación**.

Confirma la pertinencia de esta elección la inexistencia de alternativas de promoción por iniciativa de los titulares de suelo del ámbito, planteándose incluso, en la opción de promoción pública elegida, la previsible dificultad de que los mismos asuman, en la actual situación del mercado inmobiliario, las exigencias de aportación económica resultantes del sistema de actuación elegido. Así se ha comprobado en el trámite de información pública del expediente reparcelatorio que ahora se revisa, en el cual únicamente un propietario se ha opuesto a la asignación de aprovechamientos netos –*libres de cargas*- formulada.

Como consecuencia de los antecedentes y la situación descritos se plantea una estrategia de promoción y financiación de la urbanización proyectada basada en la iniciativa pública y en la construcción y comercialización en primera instancia de los aprovechamientos inmobiliarios para los que se prevé una demanda solvente en la actual coyuntura del mercado inmobiliario, como son la vivienda de protección pública y el centro comercial proyectados.

Sé propone ejecutar éstos, y, la urbanización correspondiente –*la práctica totalidad de la obra proyectada*- en una primera "Etapa", posponiendo para una segunda, la ejecución de la vivienda de promoción libre, en la previsión de que en el horizonte de 4/5 años estimado el mercado inmobiliario se habrá recuperado, y, habrá una demanda solvente suficiente para la comercialización de ésta última.

Se plantea un desarrollo de la intervención concertado con el Departamento de Vivienda, O.P. y T. del Gobierno Vasco –*que, como se ha comentado, ha adquirido los suelos de propiedad municipal*- que posibilita el acceso por ambas administraciones a la titularidad de las parcelas afectadas por la primera "Etapa", y, la financiación de las obras de urbanización correspondientes, sin necesidad del recurso a crédito externo, a partir de la puesta en el mercado de dichas parcelas.

El acceso por ambas administraciones a esa titularidad, se produce a partir del significativo volumen de propiedades de que disponía el Ayuntamiento en el ámbito, de las cesiones de edificabilidad legales que se materializan en edificabilidad de vivienda protegida, y, de la posibilidad de adquisición del resto del programa de vivienda de protección pública a través de la aportación de cargas de urbanización que establece el apartado "3" del artículo 173 de la Ley 2/2006 –*resulta*

suficiente con ese objetivo la adquisición de los derechos correspondientes a los convenios de realojo y a los suelos que se deben indemnizar porque sus adjudicaciones quedan por debajo de la "parcela mínima" establecida.

Asimismo, la aplicación del criterio de "proximidad a las fincas aportadas" –*apartado "3" del artículo 44 de la Ley 2/2006*- legitima la asignación al Ayuntamiento, como parte del acuerdo con la C.A.P.V., del centro comercial proyectado –*parcela "TC.13"* que se sitúa directamente sobre los suelos transferidos a dicha administración por el Ayuntamiento de Irun, completando la titularidad pública de las parcelas de esa primera "Etapa".

La misma se ejecutará, a su vez, en dos fases.

En la primera, en la que pueden edificarse todas las parcelas afectadas menos la parcela "RV.3" – *prevista titularidad municipal*- se hace necesaria, exclusivamente, la demolición del C° Santa Bárbara –*sus ocupantes deberán ser realojados transitoriamente, hasta la terminación y puesta en uso del edificio destinado a "realojos" en la parcela "RV.4.b"*- por lo que podrán mantenerse en uso el resto de las viviendas e industrias existentes.

Una vez construido el edificio de "realojos" se produciría el traslado y desalojo del resto de las viviendas y de la empresa Bidart S. Coop.

La empresa Sanchesky S.L., podría mantenerse en funcionamiento hasta la segunda "Etapa", resultando afectados en la primera algunos elementos secundarios de las instalaciones que no impedirían esa continuidad operativa.

A los titulares privados que aportan suelo suficiente para acceder a parcelas con edificabilidad por encima de la parcela mínima, se les asigna la totalidad de sus derechos en parcelas de vivienda libre, a ejecutar en la segunda "Etapa" aplicando, en la medida de lo posible, el "criterio de proximidad" a los suelos aportados.

Ante la dificultad existente para el acceso a financiación en la actual situación del mercado inmobiliario, y, dado que los propietarios privados no podrán materializar sus aprovechamientos hasta la segunda "Etapa", el Ayuntamiento les ofrece, en el proyecto reparcelatorio que se tramita paralelamente, la posibilidad de retrasar de forma convenida sus aportaciones hasta la ejecución de aquellos.

A pesar de ello, a partir de los recursos de suelo anteriormente descritos, y, con la aportación de las cargas que corresponden por parte del Dpto. de Vivienda, el Ayuntamiento podrá financiar la práctica totalidad de las obras de urbanización de la primera "Etapa" sin esa aportación.

La operación permite el desarrollo de un programa de vivienda de protección pública de importancia cuantitativa fundamental –*917 viv.*- la sustitución de un patrimonio residencial e industrial obsoleto, realojando las viviendas e industrias afectadas, la sustitución del colegio Lekaenea por una nueva instalación con más y mejores instalaciones complementarias, la construcción de equipamientos públicos y privados –*Centro comercial*- la resolución de los problemas de contaminación de suelos existentes en el Área, y, la urbanización de un importante conjunto de jardines y espacios libres que integrará y mejorará de forma significativa la calidad urbana de los barrios colindantes, y en concreto del barrio de San Miguel, infradotado y muy densificado.

El valor inmobiliario total del conjunto del desarrollo propuesto se estima en **265,9 M€** de los que **146,6 M€** corresponden a las parcelas de V.P.O., **102,1 M€** a las parcelas de vivienda de promoción libre y **17,2 M€** al Centro comercial.

La operación resulta económicamente viable dado que, con los precios inmobiliarios estimados, ajustados a la realidad actual del mercado, aporta un valor total de suelo urbanizado de **72,3 M€**, que permite asumir y financiar de forma coherente a lo largo del proceso de ejecución propuesto las cargas de urbanización resultantes –**34,2 M€**- con un valor residual para el suelo sin urbanizar que no participa en la operación de **201,25 €/m²**, el cual se incrementa hasta **240,85 €/m²** para el que sí lo hace.

Asimismo, como se observa en la tablas adjuntas las repercusiones de cargas de urbanización resultantes sobre los diferentes productos inmobiliarios se encuentran dentro de las pautas habituales del mercado inmobiliario de Irun y el conjunto del área metropolitana Donostialdea / Bajo Bidasoa –**16.337,70 €/viv.**, equivalente al **11,11 %** para una V.P.O. con trastero y garaje, y, **54.887,54 €/viv.**, equivalente al **17,40 %** para una vivienda libre, asimismo con trastero y garaje-.

2. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

- * Implantación explotación y mantenimiento de la urbanización y las infraestructuras de servicios urbanos municipales (Agua, saneamiento, alumbrado público, jardinería, recogida de residuos urbanos):

Como se comprueba en el análisis de viabilidad precedente, la nueva implantación de las infraestructuras y servicios se hace sin costes para la Hacienda Municipal, incluyendo la renovación de las redes de saneamiento y drenaje y los tratamientos de urbanización existentes en el entorno de Donosti Kalea, lo que tendrá un evidente efecto positivo sobre los costes futuros de mantenimiento.

En cualquier caso, el importante volumen de nuevas viviendas y locales de actividad proyectados, con una elevada la densidad de implantación, garantiza *-sin necesidad de un estudio más pormenorizado, de muy difícil realización con un mínimo rigor técnico-* que los nuevos ingresos disponibles por I.B.I., otros impuestos, y, tasas, a devengar de forma genérica y periódica a partir de su puesta en uso, permitirá sufragar sin problemas el incremento de costes señalado.

- * Implantación, explotación, y, mantenimiento de los "equipamientos públicos" proyectados:

Pendiente de definición el uso específico de la parcela de "equipamiento social" "EC.15", y, de los locales destinados a ese uso en las parcelas residenciales "RV.3" y "RV.12", se debe entender que las administraciones afectadas por la responsabilidad de ejecución, explotación y mantenimiento de los mismos son el Ayuntamiento de Irun *-con responsabilidad en relación a la totalidad de los equipamientos proyectados-* y, el Departamento de Educación del Gobierno Vasco, exclusivamente en lo que respecta al funcionamiento y explotación del Colegio Lekaenea.

Sin embargo, en la medida en que la construcción del nuevo Colegio se imputa parcialmente a la "unidad de ejecución", y, se propone que el resto de los costes resultantes se abonen por el Ayuntamiento *-sin perjuicio de posibles acuerdos para una financiación compartida de los mismos con el Departamento-* se debe entender que la nueva implantación no supone costes adicionales para el Departamento de Educación, que deberá sufragar exclusivamente los costes de funcionamiento en condiciones similares a las que se dan en la actualidad.

En lo que respecta a la financiación municipal de la nueva implantación, y, a la explotación del resto de los equipamientos, procede un análisis diferenciado. (Ver cuadro adjunto)

- Parcela Escolar "EE.14" (Colegio Lekaenea)

Descontada la cantidad a abonar por la "unidad de ejecución" se estima un coste directo de la nueva implantación para para la Hacienda Municipal de 1.229.545,40 €.

- Equipamiento socio cultural parcelas "RV.3", "RV.12" y "EC.15"

Sus costes de implantación y mantenimiento, y, la titularidad de su responsabilidad dependerán del uso específico que en su momento se asigne, que no se puede prever en la actualidad. La valoración de la "sostenibilidad económica" de su explotación se remite, por tanto a ese momento.

En el cuadro adjunto se formula una estimación de costes de nueva implantación - 4.555.900,00 €- para el desarrollo completo de todos ellos- que puede estimarse que se reduciría al 30% -1.366.770,00 €- en el caso de que *-como requisito mínimo ineludible-* se realizara, exclusivamente, la estructura de las construcciones afectadas, sin acondicionamiento interior.

- Parque deportivo "ED.16":

Se supone su acondicionamiento como "parque de juegos deportivos" de uso controlado *- cierre según horario establecido-* pero gratuito. Su ejecución y acondicionamiento al servicio de la nueva población de San Miguel / Anaka y de la población del entorno se consideran necesarios, como parte del nuevo desarrollo. (Coste de ejecución estimado: 776,750,00 €)

Su mantenimiento se considera incluido dentro de los costes generales de mantenimiento de la urbanización del Área.

COSTES IMPLANTACIÓN EQUIPAMIENTO	DIMENSIÓN m ² (t)	COSTES UNITARIOS €/Ud	COSTES (Sin IVA) €
Equipamiento social en edificaciones RV.3 y RV.12	1.708,00	1.000,00	1.708.000,00
Equipamiento escolar público Parcela "EE.14"			
Edificación "Sobre rasante" (Reposición colegio existente)	2.717,00	1.000,00	2.717.000,00
Edificación "Bajo rasante" (Desarrollo adicional estimado)	1.360,00	330,00	448.800,00
Acondicionamiento exterior	8.500,00	100,00	850.000,00
Total			4.015.800,00
Indemnización por traslado (a deducir)			2.786.254,60
Coste adicional a abonar Ayuntamiento			1.229.545,40
Equipamiento socio cultural Parcela "EC.15"			
Edificación "Sobre rasante"	732,00	1.150,00	841.800,00
Edificación "Bajo rasante"	2.229,00	900,00	2.006.100,00
Total			2.847.900,00
Equipamiento deportivo Parcela "ED.16"	6.214,00	125,00	776.750,00
Total costes implantación equipamiento			6.562.195,40

El resumen de lo expuesto supone que en el caso hipotético de que el Ayuntamiento ejecutara la totalidad de los equipamientos previstos tendría que afrontar una inversión de **6.562.195,40 €**, a la que se añadirían los costes de funcionamiento de los equipamientos previstos en las parcelas "RV.3", "RV.12" y "EC.15", cuya "sostenibilidad" se deberá analizar y asegurar en el marco de la decisión de su ejecución.

En cualquier caso, como hemos señalado, como mínimo, el Ayuntamiento deberá afrontar el coste de los elementos estructurales básicos de estos equipamientos como parte de los edificios de las parcelas "RV.3", y "RV.12", y, de la estructura de subsuelo de la parcela "EC.15", que permita la construcción de la urbanización superpuesta -*espacio libre "LL.18"*-. El acondicionamiento y terminación de los equipamientos quedaría pendiente de la posterior asignación de uso y decisión de ejecución.

De acuerdo con la estimación realizada, el Ayuntamiento deberá afrontar en ese caso un coste de **3.373.065,40 €**.

Para ello, en la medida en dichas inversiones son imputables eventualmente al Patrimonio Municipal de Suelo, el Ayuntamiento dispondrá -*en cualquiera de las hipótesis*- del valor del 15% de la edificabilidad ordenada sin cargas de urbanización -**10.850.601,04 €**-, y, además, de los ingresos por I.C.I.O. de la operación, que garantizan de forma suficiente la "sostenibilidad" de la implantación de la totalidad del programa equipamental previsto.

La "sostenibilidad" del funcionamiento de los equipamientos previstos en las parcelas "RV.3", "RV.12" y "EC.15" dependerá, como hemos argumentado, de las decisiones concretas de uso y gestión que se adopten respecto a ellos.

* Suficiencia y adecuación del programa de usos productivos propuestos

Del programa de locales comerciales y usos terciarios previsto -**17.136 m²(t)**- una parte relevante -**6.800 m²(t)** que suponen el 40% del total- corresponde al Centro Comercial propuesto, para el que el Ayuntamiento ha recibido propuestas de agentes promotores diversos interesados en su desarrollo.

Se prevé que el mismo, como ya ocurre en otros casos en Irun, responderá a una demanda -*manifiestamente no "saturada"*- que supera ampliamente el ámbito San Miguel / Anaka y alcanza a un amplio territorio de la comarca y de Iparralde. Asimismo, el Centro podría acoger adecuadamente una parte significativa del programa comercial del Mercado de Uruñuega, necesitado de forma evidente de una profunda renovación y remodelación física.

El resto del programa -**10.336 m²**- supone una dotación de locales de uso comercial/terciario razonable y adecuada para un desarrollo de 1.200 viviendas -**8,50 m²/viv.**- de características relativamente centrales y con un entorno urbano consolidado -*Anaka*- de baja dotación comercial.

El programa propuesto se concentra, exclusivamente, en los frentes a las calles y espacios en los que se prevé una mayor actividad urbana -*Donostia, Anaka, plaza central y eje peatonal de*

prolongación de la calle Uranzu- en los que es previsible la demanda de ese tipo de actividades y el uso de vivienda en planta baja, propuesto en el resto de las calles, resulta inadecuado.

**PUESTOS TRABAJO OFERTADOS EN LOCALES TERCIARIOS
/ DEMANDA ESTIMADA (Datos EUSTAT)**

Población estimada (3 per/viv):	3.645 hab.
Tasa de actividad Irun (>16 < 64 años: 47,72%):	1.739 trab. activ.
Empleo sector "servicios" (73,87 %):	1.285 trab. activ.
Tasa de ocupación Irun (>16 < 64 años: 64,75%):	949 trab. ocup.
Techo proyectado locales comerciales / terciarios	17.136 m ² (t)
Techo estimado a ejecutar locales equipamiento comunitario	6.276 m ² (t)
Techo estimado total "servicios"	23.411
Puestos trabajo estimados SMA terciario (3 trab/100 m²(t)):	702 puestos
Ratio sobre trabajadores totales sector "servicios":	54,66%
Ratio sobre trabajadores ocupados sector "servicios":	74,00%

Por otra parte, en el cuadro adjunto, elaborado a partir de las referencias estadísticas del EUSTAT, se observa que de acuerdo con las pautas de actividad existentes en la actualidad en Irun la población ocupada en el sector servicios de San Miguel / Anaka, en una situación de desarrollo sociológico "maduro" –*evidentemente se tardará algunos años en llegar a ella a partir de la puesta en uso del conjunto del ámbito-* sería 949 personas.

A su vez el techo proyectado para usos terciarios y equipamentales –*desarrollo estimado en este caso-* en una situación que podría calificarse de "saturación" –*ratio de 3 trab/100 m²(t)-* daría lugar a una ocupación del 54.66 %, si se considera la totalidad de los trabajadores del sector, y, del 74,00 % si se consideran los trabajadores ocupados.

Los datos deben considerarse como medios / bajos para un sector urbano que busca configurar una cierta "centralidad", la cual se caracteriza específicamente por la "sobreoferta" de puestos de trabajo "terciarios" –*eso ocurre en todos los centros urbanos identificables, como los "Ensanches" de Donostia o el propio centro urbano de Irun-*.

Donostia / San Sebastián, julio de 2.012

Fdo.: Por **FDLEON arq+urb**
Francisco de León, Arqto.



Aprobación definitiva
Ayto. Pleno, en sesión
de Udabatzak, behin betiko
onetsia

31 OCT. 2012

en las condiciones conte-
nidas en el acuerdo bilkuran, akordioan
jasotako baldintzetan

06 NOV. 2012




Aprobación definitiva
Ayto Pleno, en sesión
de
31 OCT. 2012
en las condiciones conte-
nidas en el acuerdo
Irun, Euzko Legebaitza
Udalbatzak, behin betiko
onetsia
ko
bilkuran, akordioan
06 NOV. 2012
Euzko Legebaitza



Anexo.
CUADROS JUSTIFICATIVOS DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD

DOCUMENTO "D. ESTUDIO VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA" (Anexo)

1. Superficies de fincas aportadas

RESUMEN FINCAS APORTADAS		REALAJOS PROPIEDAD		REALAJOS ALQUILER	
Fincas con edificaciones residenciales a realojar		5.153,58			4,54%
Fincas con edificaciones industriales a indemnizar		650,60			0,57%
Fincas con edificabilidad < Parcela mínima a indemnizar		5.589,59			4,93%
Fincas de titularidad privada que participan en la asignación en condiciones genéricas		74.939,86			66,05%
Gobierno Vasco		26.349,69			23,23%
Ayuntamiento de Irun		767,46			0,68%
SUELOS QUE PARTICIPAN EN LA ASIGNACIÓN DE DERECHOS		113.450,78			100,00%
SUELOS DE DOMINIO PÚBLICO OBTENIDOS POR CESIÓN		24.263,48			
TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN		137.714,26			

2. Edificaciones de vivienda existentes. Realojos

FINCAS	EDIFICACIÓN	SUP. FINCAS m ²	AÑO CONST.	EDAD	EDIFICACIONES RESIDENCIALES. REALAJOS			REALAJOS PROPIEDAD			REALAJOS ALQUILER			
					TOTALES			Vivienda		Trasteros / Garajes	Vivienda		Trasteros / Garajes	Vivienda
					nº	m ² (t)	m ² (t)	nº	m ² (t)	nº	m ² (t)	nº	m ² (t)	
10	Caserío "Santa Bárbara"	270,88	1.907	104	2	148,80	62,00	1	74,40	1	74,40			
24	Caserío "Guevara"	2.039,77	1.953	58	3	260,00	100,50	3	260,00		100,50			
33	Casa "Berraondo"	613,11	1.976	35	9	573,84		7	436,68					
34	Caserío "Agerre-Txiki" (Mitad Occidental)	244,45	1.950	61	1	82,80	119,00							
35	Caserío "Agerre-Txiki" (Mitad Oriental)	417,64	1.950	61	2	103,20	51,40							
36	Casa "Aristi-Berri"	312,49	1.960	51	8	418,73	32,00	8	418,73		32,00			
37	Casa "Etxe-Berri"	274,67	1.970	41	6	292,20	12,00	3	145,68					
38	Casa "Iru-Ena"	313,18	1.951	60	7	458,38	209,50	5	287,96		65,56			
42	Casa "Bernardeta"	140,96	1.955	56	6	429,44		5	285,44					
49	Casa "Izarxo-Enea"	1.077,32	1.949	62	3	219,00	73,00							
50	Edificio "Sanchesky"	4.420,39	1.949	62	2	318,00								
54	Coop. viviendas "Ferroviaria Irunesa" (La Casita)	4.529,30			2	148,00	74,00							
57	Casa "Larrea-Enea"	357,36	1.924	84	6	324,00	63,00	5	269,64					
58	"Villa Loreto"	169,07	1.925	86	6	295,38	78,00	5	246,84		78,00			
					63	4.071,77	874,40	42	2.425,38		276,06			
												9	637,71	

DOCUMENTO "D. ESTUDIO VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA" (Anexo)

3. Edificaciones industriales existentes. Realojos

FINCAS		LOCALES ACTIVIDAD				
	PROPIETARIOS	USO PREDOMIN.	AÑO CONST.	EDAD	SUPERFICIE CONSTRUIDA (SC)	
					m ² (t)	
27	Ayuntamiento de Irun, Edificio "Conatec"	Industrial - Docente	1.994	17	1.594,00	
31	Ayto. Irún. Pabellón industrial c/ Agerre nº1. (76,45%)	Industrial	1.971	40	2.305,73	
31	Bidart S. Coop.L. Pabellón industrial de c/ Agerre nº1. (23,55%) Factoría Sanchezky S.L.	Industrial	1.971	40	710,27	
50		Vivienda	1.949	62	318,00	
		Edificación industrial s.r.	1.960	51	2.749,00	
		Edificación industrial b.r.	1.960	51	659,00	
		Almacenes	1.960	51	962,00	
51-53		Cobertizos	1.972	39	2.800,00	
62E	Ayuntamiento de Irun (Colegio Lekaenea) (Pistas exteriores)	Docente	1.998	13	2.717,00	
					3.800,00	

Actividades a realojar


 Ayuntamiento de Irun
 Udalbatzak, behin betiko onetsia
 Aprobación definitiva Ayto. Pleno, en sesión de
 31 OCT. 2012
 en las condiciones contenidas en el acuerdo
 bilkuran, akordioan jasotako baldintzetan
 06 NOV. 2012



DOCUMENTO "D. ESTUDIO VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA" (Anexo)

4. Aprovechamientos ordenados

PARCELA	SUPERFICIE										EDIFICABILIDADES														
	m ² (p)										SOBRE RASANTE					BAJO RASANTE									
											Lucrativa					No luc.					Lucrativa				
	Vivienda		Terciario		Total		Vivienda		Terciario		Total		Terciario		Lucrativa		Plazas (Mínimo normativo)		Sup. Techo m ² (t)		Plazas (Mínimo normativo)				
n°	Sup. Techo m ² (t)	Sup. Techo m ² (t)	Sup. Techo m ² (t)	n°	Sup. Techo m ² (t)	Sup. Techo m ² (t)	n°	Sup. Techo m ² (t)	Sup. Techo m ² (t)	Equip. Sup. Techo m ² (t)	n°	Sup. Techo m ² (t)	Sup. Techo m ² (t)	Equip. Sup. Techo m ² (t)	n°	Sup. Techo m ² (t)	Sup. Techo m ² (t)	Equip. Sup. Techo m ² (t)	n°	Sup. Techo m ² (t)	Sup. Techo m ² (t)	Equip. Sup. Techo m ² (t)			
ÁMBITO "I"																									
PARCELAS RESIDENCIALES																									
Vivienda de Protección Pública																									
RV.1	(V.P.O.)	34	2.890																						
RV.2	(V.P.O.)	39	3.315																						
RV.3	(V.P.O.)	181	15.385	220	15.605	1.118																			
RV.4.a	(V.P.O.)	157	13.345	1.185	14.530																				
RV.4.b	Realojos (V.L.)	59	3.302	649	3.951																				
RV.5	(V.P.O.)	216	18.360	1.353	19.713																				
RV.6	(V.P.O.)	231	19.635	1.259	20.894																				
TOTAL V.P.O.		917	76.232	4.666	80.898	1.118																			
Vivienda de Promoción Libre																									
RV.7		15	1.275		1.275																				
RV.8		36	3.060	900	3.960																				
RV.9		36	3.060	900	3.960																				
RV.10		48	4.080	642	4.722																				
RV.11		96	8.160	2.013	10.173																				
RV.12		67	5.695	1.215	6.910	590																			
TOTAL V.L.		298	25.330	5.670	31.000	590																			
TOTAL PARCELAS RESIDENCIALES		1.215	101.562	10.336	111.898	1.708																			
TC.13	Centro Comercial			3.800	3.800																				
TOTAL PARCELAS USO TERCIARIO				3.800	3.800																				
EE.15	Escolar Público					6.970																	4.640	105	
EC.16	Sociocultural					2.575																	3.883	39	
TOTAL EQUIPAMIENTOS						9.545																	8.523	144	
TOTAL ÁMBITO "I"		1.215	101.562	14.136	115.698	11.253																3.000	118.393	2.017	144

DOCUMENTO "D. ESTUDIO VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA" (Anexo)

5. Cálculo de coeficientes de ponderación

Referencias aplicadas para el cálculo del valor repercusión del suelo urbanizado por "usos":			
$Vrs = (Vv/1,4) - Vc = (Vv/1,4) - (Ccc \times (1 + Tm + Oge))$			
Coeficiente ponderación usos:		VPO	VPL
Coste edificación contrata:		Ccc	
Tributos municipales:		Tm	5,10%
Otros gastos de edificación:		Oge	8,50%
Honorarios			3,90%
Notaría / Registro / TP / AJD			1,62%
Seguros			14,02%
Total Oge		10,50%	14,02%

USOS URBANÍSTICOS	CÁLCULO Y DEFINICIÓN COEFICIENTES DE PONDERACIÓN							COEF. POND.
	PRECIO VENTA (Vv)		COEFICIENTE GASTOS / BENEFICIOS PROMOCIÓN	COSTE CONSTRU. E.C. (Ccc)	TRIBUTOS MUNICIP. (Tm)	OTROS GASTOS EDIF. (Oge)	VALOR REPERC. (Vr)	
	€/m ² (u) o ud.	€/m ² (t)						
VIVIENDA P.O. (85,00 m ² [t] / 65,38 m ² [u])	1.411,37	119.966,10	20,00%	865,00	2,55%	10,50%	282,27	1,0000
VIVIENDA P.L. (85,00 m ² [t] / 65,38 m ² [u])	3.246,66	275.965,89	1,40	1.031,00	5,10%	14,02%	1.090,91	3,8647
CENTRO TERCARIO / COMERCIAL	2.160,00			742,00	5,10%	14,02%	658,99	2,3346
LOCALES COMERCIALES	1.947,99			464,00	5,10%	14,02%	838,71	2,9713
GARAJE Y USOS AUX. (P.O.)	592,48	651,72	20,00%	361,00	2,55%	10,50%	118,50	0,4198
GARAJE Y USOS AUX. (P.L.)	787,88	26.000,00	1,40	361,00	5,10%	14,02%	132,75	0,4703
GARAJE Y USOS AUX. (P.L.C.C.)	787,88	26.000,00		361,00	5,10%	14,02%	132,75	0,4703
GARAJE Y USOS AUX. (P.L. excedente)	602,03	19.867,00		361,00	5,10%	14,02%	0,00	0,0000
PABELLÓN INDUSTRIAL	1.200,00			450,00	5,10%	14,02%	321,10	

(1) Relación superficie construida/ útil considerada

Viviendas

1,30

Garajes / trasteros

1,10

DOCUMENTO "D. ESTUDIO VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA" (Anexo)

6. Edificabilidades ponderadas

EDIFICABILIDADES PONDERADAS POR USOS Y PARCELAS												
PARCELA EDIFICABLE	Vivienda			Terciario			Garaje y usos auxiliares			Total		
	m ² [t]	Coefic.	m ² [t]uc	m ² [t]	Coefic.	m ² [t]uc	m ² [t]	Coefic.	m ² [t]uc	m ² [t]	Coefic.	m ² [t]uc
PARCELAS RESIDENCIALES												
Vivienda de Protección Oficial (V.P.O.)												
1 RV.1	2.890		2.890,00							1.774,30		744,85
2 RV.2	3.315		3.315,00							2.034,30		854,00
3 RV.3	15.385		15.385,00	220,00		653,69	10.067,20			10.067,20		4.226,21
4.a	13.345		13.345,00	1.785,00		3.520,99						16.865,99
4.a.(e)		1,0000			2,9713		12.107,70			12.107,70	0,4198	5.082,81
4.b (Realojos VL)	3.302		3.302,00	649,00		1.928,37						5.230,37
5 RV.5	16.647		16.647,00	1.834,00		5.449,36	12.107,70			12.107,70		5.082,81
6 RV.6	18.360		18.360,00	1.353,00		4.020,17	11.887,20			11.887,20		4.990,25
Total V.P.O.	76.232		76.232,00	4.666,00		13.864,09	50.506,40			50.506,40		21.202,59
Viviendas de Promoción Libre (V.P.L.)												
7 RV.7	1.275		4.927,49				1.158,00			1.158,00		544,61
8 RV.8	3.060		11.825,98	900,00		2.674,17	2.653,20			2.653,20		1.247,80
9 RV.9	3.060		11.825,98	900,00		2.674,17	2.653,20			2.653,20		1.247,80
10 RV.10	4.080	3,8647	15.767,98	642,00		1.907,57	4.020,60			4.020,60	0,4703	1.890,89
11 RV.11	8.160		31.535,95	2.013,00		5.981,23	8.387,70			8.387,70		3.944,74
12 RV.12	5.695		22.009,47	1.214,57		3.608,85	4.871,00			4.871,00		2.290,83
Total V.P.L.	25.330		97.892,85	5.669,57		16.845,99	23.743,70			23.743,70		11.166,66
PARCELAS USO TERCIARIO												
13 TC.13 Total	101.562		174.124,85	17.135,57		46.585,36	6.778,00			6.778,00	0,4703	3.187,69
TOTAL U.E. "SAN MIGUEL / ANAKA"												35.556,94

Parcelas de cesión al Ayuntamiento : **42.213,70 m² (t)uc** **16,47%**
Parcela destinada a realojos de viviendas: **5.230,37 m² (t)uc**

DOCUMENTO "D. ESTUDIO VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA" (Anexo)

7. Referencias para la valoración de las edificaciones existentes



Tabla 5.
Precios de vivienda libre de los municipios mayores de 25.000 habitantes.
Base 2005

Segundo trimestre de 2011
Unidad: euros/m²

Provincia	Municipio	Precios de vivienda			Número de tasaciones		
		Hasta dos años de antigüedad	Con más de dos años de antigüedad	Total	Hasta dos años de antigüedad	Con más de dos años de antigüedad	Total
Araba/Alava Gipuzkoa	Vitoria	2.811,6	2.381,3	2.460,2	80	355	435
	Eibar	n.r	2.315,0	2.432,9	7	43	50
	Irún	3.509,9	2.496,2	2.837,1	51	100	151
	Errenteria	n.r	2.486,9	2.506,5	3	44	47
Bizkala	San Sebastián/Donostia	n.r	3.759,9	3.775,3	10	269	279
	Barakaldo	n.r	2.489,9	2.534,5	7	145	152
	Basauri	n.r	2.497,2	2.497,2	0	84	84
	Bilbao	3.230,1	2.749,4	2.787,0	47	549	596
	Durango	n.r	2.403,7	2.421,4	1	39	40
	Galdakao	2.767,6	2.479,6	2.582,8	25	45	70
	Getxo	3.846,9	3.162,3	3.314,4	27	93	120
	Leioa	n.r	3.022,6	3.022,6	0	24	24
	Portugalete	n.r	2.630,4	2.704,1	4	53	57
	Santurtzi	n.r	2.619,6	2.728,5	8	86	94
Sestao	n.r	2.322,6	2.388,4	3	33	36	



06 NOV. 2012

en las condiciones contenedas en el acuerdo de aprobación definitiva de Ayto. Pleno, en sesión de

31 OCT. 2012

Como ya se señalado, las edificaciones residenciales e industriales se valoran de acuerdo con el RDL 2/2008 Texto Refundido de la Ley del Suelo y el RD 1492/2011 de Reglamento de valoraciones, por su valor de tasación conjunta de suelo y edificación, y, por el método de comparación. A tal efecto, se toman como valores de comparación los siguientes:

- * Vivienda:2.496,20 €/m²(t)
(Precio medio de venta de viviendas usadas -con más de dos años- en Irun. Estadísticas del M^o de Fomento para el 2º trimestre de 2011)
- * Garajes, trasteros y locales auxiliares:630,30 €/m²(t)
(Precio de venta estimado para los locales de nueva construcción en el presente Programa con un coeficiente corrector de 0,8 en función de la menor calidad constructiva y de instalaciones de los locales existentes en el ámbito)
- * Edificaciones industriales:1.020,00 €/m²(t)
(Precio de venta estimado para edificaciones industriales nuevas de 1.200 €/m²(t) estimado a partir de diversas referencias de mercado para los locales de nueva construcción en Irun con un coeficiente corrector de 0,85 en función de la menor calidad constructiva y de instalaciones, localización, y, condiciones de acceso de los locales existentes en el ámbito)
- * Edificaciones industriales (Suelo):.....321,10 €/m²(t)
(Repercusión del suelo urbanizado estimada a partir del precio de 1.200,00 €/m²(t) por aplicación de los criterios del Decreto 1492/2011)

A los valores resultantes, dado que todas las edificaciones se encuentran en situación de "fuera de ordenación" se les aplican los correspondientes coeficientes de depreciación por edad en función de su vida útil -apartado "5" del artº 6 y Anexo "II" del RD 1492/2011-.

En la práctica totalidad de los casos el valor estimado con ese criterio supera al valor residual del suelo aportado por lo que se toma el mismo como referencia de derechos a reconocer a sus titulares.

En tales casos, sin embargo, e acuerdo con lo establecido por el apartado "2" del artº 44 de ley 2/2006 de Suelo del País Vasco, se asigna a los mismos sus derechos de edificabilidad en función de la superficie aportada y se reconoce como indemnización en metálico el excedente de valor resultante hasta la valoración conjunta por comparación obtenida.

Ayuntamiento de Irún Udalbatza
Aprobación definitiva
Ayto Pleno, en sesión
de

31 OCT. 2012

en las condiciones confe- bilkuran, akordioan
nidas en el acuerdo Irún, 06 NOV. 2012



8. Tasación conjunta por comparación de las edificaciones de vivienda. Indemnizaciones resultantes

Table with 16 columns: FINCAS, PROPIETARIOS / EDIFICACIÓN, SUP. FINCAS, AÑO CONST., EDAD, CARACTERÍSTICAS EDIFICACIÓN (Vivienda, Trasteros / Garajes), VALORACIÓN CONJUNTA SUELO / VUELO (Valores comparación: Vivienda, Trasteros / Garajes, Coef. depreciación por antigüedad), VALOR DERECHOS EDIFIC. (*), INDEMNIZ. RESTO VALOR CONJUNTO SUELO/EDIF (*), INDEMNIZ. COSTES TRASLADO, TOTAL INDEMNIZ. DESALOJO.



Aprobación definitiva Ayto Pleno, en sesión de Udalsabatzak, behin betiko onetsia ko

31 OCT. 2012

en las condiciones contenedidas en el acuerdo bilkuran, akordioan Irun, Irun udalbatza eskualdeak 06 NOV. 2012



de las edificaciones industriales y valoración de las edificaciones escolares. Indemnizaciones resultantes

RÍOS	LOCALES	USO PREDOMIN.	TIPO	AÑO CONST.	EDAD	SUPER. CONST.	LOCALES ACTIVIDAD					VALOR DERECHOS DE SUELO	VALOR VUELO A INDEMNIZAR	INDEMNIZ. COSTES TRASLADO	TOTAL COSTES DESALOJO		
							VALORACIÓN CONJUNTA SUELO / VUELO	Industria		Vivienda						VALORACIÓN	
								Valores de comparación	Conjunto	Suelo	Valoración						
									1.020,00 €	321,10	2.496,20 €						€
Coef. depreciación por antigüedad		Normal	Regular	Deficiente	€/m ² (t)	€	€	€	€								
	nº					m ² (t)											
nº1. (76,45%)	2	Industrial - Docente	II	1.994	17	1.594,00											
	3	Industrial	II	1.971	40	2.305,73											
c/ Agerre nº1. (23,55%)	1	Industrial	II	1.971	40	710,27											
		Vivienda		1.949	62	318,00	0,5478			1.726,38	548.990,19						
		Edificación industrial s.r.		1.960	51	2.749,00	1,0000			321,10	882.711,75						
		Edificación industrial b.r.		1.960	51	659,00	1,0000			321,10	211.806,78						
		Almacenes		1.960	51	962,00	1,0000			321,10	308.900,95						
		Cobertizos		1.972	39	2.800,00	1,0000			150,00	420.000,00	1.325.967,14	887.549,60	837.115,00	1.724.664,60	0,00	
	6					12.098,00				2.372.209,68	887.549,60	837.115,00	1.724.664,60	1.281.912,83	1.091.488,75	2.373.401,57	

INDEMNIZACIÓN COSTES DE TRASLADO		SANCHESKI	BIDART S. COOP
		€	€
a)Traslado de instalaciones, maquinaria y mobiliario.		264.400,00	37.800,00
b)Pérdida de elementos productivos no trasladables		61.089,00	71.439,04
c)Indemnizaciones laborales / Lucro cesante temporal.		180.000,00	90.000,00
d) Costes de nueva implantación		331.626,00	55.134,71
		837.115,00	254.373,75

ea)	1	Docente	II	1.998	13	2.717,00	17,33%	0,1062	1.000,00	893,80			2.428.454,60	50.000,00	
						3.800,00	32,50%	0,2195	120,00	81,00			307.800,00		
													2.736.254,60	50.000,00	2.786.254,60



Aprobación definitiva
Ayto Pleno, en sesión
de

31 OCT. 2012

en las condiciones conte-
nidas en el acuerdo

06 NOV. 2012



10. Coste de las obras de urbanización

ETAPA "I"		
I.01	DEMOLICIONES	119.310,60
I.02	MOVIMIENTO DE TIERRAS	1.371.220,32
I.03	MUROS Y ESTRUCTURAS	49.357,25
I.04	RED DE AGUAS PLUVIALES	467.971,77
I.05	REPOSICIÓN REGATA ZUBI MUXU	1.142.008,36
I.06	RED DE AGUAS FECALES	260.546,92
I.07	RED DE SUMINISTRO DE AGUA	509.411,90
I.08	RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA	576.866,70
I.09	RED DE SUMINISTRO DE GAS NATURAL	96.290,10
I.10	RED DE TELECOMUNICACIONES	81.936,56
I.11	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO, SEMAFORIZACIÓN Y COM. MUNICIPALE	535.216,34
I.12	FIRMES Y SOLERAS	1.075.189,37
I.13	PAVIMENTOS VIALES RODADOS	296.738,86
I.14	PAVIMENTOS ACERAS Y ZONAS PEATONALES	1.319.309,46
I.15	URBANIZACIÓN DE PATIOS INTERIORES	495.183,91
I.16	MOBILIARIO URBANO	495.815,74
I.17	SEÑALIZACIÓN	27.326,70
I.18	JARDINERÍA	147.035,33
I.19	RIEGO	20.477,37
I.20	GESTIÓN RCD	171.033,98
I.21	ESS	140.321,12
TOTAL ETAPA "I"		9.398.568,66
TOTAL EJEC. CONTRATA ETAPA "I"		11.184.296,71

ETAPA "II"		
II.01	DEMOLICIONES	93.142,86
II.02	MOVIMIENTO DE TIERRAS	889.832,31
II.03	MUROS Y ESTRUCTURAS	19.282,34
II.04	RED DE AGUAS PLUVIALES	426.164,80
II.05	RED DE AGUAS FECALES	260.687,60
II.06	RED DE SUMINISTRO DE AGUA	242.010,56
II.07	RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA	296.557,26
II.08	RED DE SUMINISTRO DE GAS NATURAL	89.607,79
II.09	RED DE TELECOMUNICACIONES	48.425,78
II.10	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO, SEMAFORIZACIÓN Y COM. MUNICIPALE	422.617,86
II.11	FIRMES Y SOLERAS	942.129,84
II.12	PAVIMENTOS VIALES RODADOS	370.011,90
II.13	PAVIMENTOS ACERAS Y ZONAS PEATONALES	981.056,65
II.14	URBANIZACIÓN DE PATIOS INTERIORES	492.675,91
II.15	MOBILIARIO URBANO	760.794,58
II.16	SEÑALIZACIÓN	26.731,90
II.17	JARDINERÍA	106.426,42
II.18	RIEGO	28.409,62
II.19	GESTIÓN RCD	122.506,08
II.20	ESS	114.278,71
TOTAL ETAPA "II"		6.733.350,77
TOTAL EJEC. CONTRATA ETAPA "II"		8.012.687,42

CONEXIÓN STR		
0.1	DEMOLICIONES	8.268,00
0.2	RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA	160.363,81
0.3	FIRMES Y SOLERAS	62.510,42
0.4	PAVIMENTOS VIALES RODADOS	11.575,20
0.5	PAVIMENTOS ACERAS Y ZONAS PEATONALES	46.057,65
0.6	SEÑALIZACIÓN	1.752,15
0.7	GESTIÓN RESIDUOS	3.962,32
0.8	SEGURIDAD Y SALUD	5.048,74
TOTAL CONEXIÓN S.TR		299.538,29
TOTAL EJEC. CONTRATA CONEXIÓN S.TR.		356.450,57

RESUMEN PRESUPUESTO		
DEMOLICIONES		212.453,46
MOVIMIENTO DE TIERRAS		2.261.052,63
MUROS Y ESTRUCTURAS		68.639,59
RED DE AGUAS PLUVIALES		894.136,57
REPOSICIÓN REGATA ZUBI MUXU		1.142.008,36
RED DE AGUAS FECALES		521.234,52
RED DE SUMINISTRO DE AGUA		751.422,46
RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA		873.423,96
RED DE SUMINISTRO DE GAS NATURAL		185.897,89
RED DE TELECOMUNICACIONES		130.362,34
RED DE ALUMBRADO PÚBLICO, SEMAFORIZACIÓN Y COM. MUNICIPALES		957.834,20
FIRMES Y SOLERAS		2.017.319,21
PAVIMENTOS VIALES RODADOS		666.750,76
PAVIMENTOS ACERAS Y ZONAS PEATONALES		2.300.366,11
URBANIZACIÓN DE PATIOS INTERIORES		987.859,82
MOBILIARIO URBANO		1.256.610,32
SEÑALIZACIÓN		54.058,60
JARDINERÍA		253.461,75
RIEGO		48.886,99
CONEXIÓN STR		299.538,29
ESS		293.540,06
GESTIÓN RCD		254.599,83
TOTAL E.M.		16.431.457,72
G.G. y B.I. (19%)		3.121.976,97
TOTAL EJEC. CONTRATA		19.553.434,69

Abono a Iberdrola S.A. instal. y trabajos externos a la U.E./ Etapa "I"	99.633,79
Abono a Iberdrola S.A. instal. y trabajos externos a la U.E./ Etapa "II"	378.143,72
TOTAL	477.777,51

DOCUMENTO "D. ESTUDIO VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA" (Anexo)

11. Coste de demolición de las edificaciones existentes

DERRIBOS	PRESUPUESTO		HONORARIOS		Totales €
	Volumen m ³	Coste unit. €/m ³	Coste total €	Proyecto €/m ³	
Etapas "0"					
Edificio "Conatec"	7.970,00	11,50	91.655,00	5.579,00	9.564,00
Total Etapa "0"	7.970,00		91.655,00	5.579,00	9.564,00
Etapas "I"					
Caserío "Santa Bárbara"	520,80	6,50	3.385,20	364,56	624,96
Caserío "Agerre-Txiki"	579,60	6,50	3.767,40	405,72	695,52
Sancheski S.A.					
<i>Almacenes</i>	2.000,00	11,50	23.000,00		
<i>Cobertizos</i>	6.000,00	11,50	69.000,00		
Total Sancheski S.A.	8.000,00		92.000,00	5.600,00	9.600,00
Caserío "Guevara"	910,01	6,50	5.915,09	637,01	1.092,02
Casa "Berraondo"	2.008,44	6,50	13.054,86	1.405,91	2.410,13
Casa "Aristi-Berri"	1.256,18	6,50	8.165,20	879,33	1.507,42
Casa "Eixe-Berri"	876,60	6,50	5.697,90	613,62	1.051,92
Casa "Iruena"	1.375,13	6,50	8.938,33	962,59	1.650,15
Pabellón industrial de c/ Agerre nº1.	15.080,00	11,50	173.420,00	10.556,00	18.096,00
Colegio Lekaenea	9.509,50	6,50	61.811,75	6.656,65	11.411,40
Total Etapa "I"	40.116,27		376.155,73	28.081,39	48.139,52
Etapas "II"					
Sancheski S.A.					
<i>Casa Izartxo Enea</i>	1.025,50	6,50	6.665,75		
<i>Edificio viviendas</i>	954,00	11,50	10.971,00		
<i>Pabellón principal</i>	12.370,50	11,50	142.260,75		
<i>Almacenes</i>	2.329,00	11,50	26.783,50		
<i>Cobertizos</i>	8.000,00	11,50	92.000,00		
Total Sancheski S.A.	24.679,00		278.681,00	17.275,30	29.614,80
Casa Cooperativa Irunesa	259,00	6,50	1.683,50	181,30	310,80
Total Etapa "II"	24.938,00		280.364,50	17.456,60	29.925,60
TOTAL ÁMBITO	73.024,27		748.175,23	51.116,99	87.629,12
					138.746,11

DOCUMENTO "D. ESTUDIO VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA" (Anexo)

12. Cargas de urbanización

CARGAS DE URBANIZACIÓN	APROB. P.R.		ETAPA "I"		ETAPA "II"		COSTES €
	€		€		€		
INDEMNIZACIONES EDIFICACIONES Y DESALOJOS							
Edificios de vivienda	5.434.007,26		211.400,00				5.645.407,26
Locales de actividad	1.281.912,83		1.091.488,75				2.373.401,57
Colegio Lekaenea	2.736.254,60		50.000,00				2.786.254,60
Total Indemnizaciones	9.452.174,69		1.352.888,75				10.805.063,43
OBRAS DE URBANIZACIÓN							
Demoliciones y urbanización			15.130.344,39		5.079.610,53		20.209.954,92
Trabajos de conexión con la red de suministro eléctrico externos al Área			99.633,79		378.143,72		477.777,51
Proyectos y Dirección de Obra	600.100,51		513.502,29		177.087,32		1.290.690,12
COSTE TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN	600.100,51		15.743.480,46		5.634.841,57		21.978.422,54
GESTIÓN			1.062.109,87		316.288,32		1.378.398,20
CARGA TOTAL DE URBANIZACIÓN A IMPUTAR A U.E.	10.052.275,19	29,43%	18.158.479,09	53,15%	5.951.129,89	17,42%	34.161.884,17

13. Media ponderada de la tasa libre de riesgo y prima de riesgo a deducir a los aprovechamientos que no participan en la financiación de la intervención

USOS	EDIF. URB.		COEF. POND.	EDIF. POND.	
	m ² [t]	viv.		m ² [t]ue	%
Vivienda (PO)	76.232	917	1,00	76.232,00	29,75%
Vivienda (PL)	25.330	298	3,86	97.892,85	38,20%
Centro Comercial	6.800		2,33	15.875,28	6,19%
Locales comerciales	10.336		2,97	30.710,23	11,98%
Garaje y aux. viv. (PO)	50.506		0,42	21.202,59	8,27%
Garaje y aux. viv. (PL)	23.744		0,47	11.166,66	4,36%
Garaje y aux. viv. (PL CC)	6.778		0,47	3.187,69	1,24%
Garaje y aux. viv. (PL Exced)	37.365		0,00	0,00	0,00%
Total		1.215		256.267,30	100,00%

TASA L.R. + PRIMA DE RIESGO PONDERADA				
Tasa libre de riesgo (*)	Prima de riesgo	Suma	Suma ponderada	
4,286%	8,00%	12,29%	3,65%	
4,286%	8,00%	12,29%	4,69%	
4,286%	12,00%	16,29%	1,01%	
4,286%	12,00%	16,29%	1,95%	
4,286%	9,00%	13,29%	1,10%	
4,286%	9,00%	13,29%	0,58%	
4,286%	9,00%	13,29%	0,17%	
4,286%	9,00%	13,29%	0,00%	
Tasa + prima de riesgo media			13,15%	

(*) Rendimiento Deuda Pública mercado secundario
2/6 años 10/2011

en las condiciones conte-
nidas en el acuerdo



06 NOV. 2012

bilkurun, akordioan
jasotako baldintzetan

Aprobación definitiva
Ayto. Pleno, en sesión
de

irun
Udalbatzak, behin betiko
onetsia

DOCUMENTO "D. ESTUDIO VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA" (Anexo)

14. Edificabilidades y criterios generales de asignación

Nº	PROPIETARIO	FINCAS	SUPERFICIE m ²	DERECHOS DE EDIFICABILIDAD		
				Participación derechos %	Derechos totales	Derechos (Deducida cesión 15%) m ² UJUC
RESUMEN FINCAS APORTADAS						
		Fincas con edificaciones residenciales a realojar	5.153,58	4,54%	11.641,11	9.894,95
		Fincas con edificaciones industriales a indemnizar	650,60	0,57%	1.469,60	1.249,16
		Fincas con edificabilidad < Parcela mínima a indemnizar	5.589,59	4,93%	12.625,99	10.792,09
		Fincas de titularidad privada que participan en la asignación en condiciones genéricas	74.939,86	66,05%	169.277,15	143.885,58
	Gobierno Vasco		26.349,69	23,23%	59.519,73	50.591,77
	Ayuntamiento de Irun		767,46	0,68%	1.733,57	1.479,53
SUELOS QUE PARTICIPAN EN LA ASIGNACIÓN DE DERECHOS						
SUELOS DE DOMINIO PÚBLICO OBTENIDOS POR CESIÓN						
			113.450,78	100,00%	256.267,15	217.827,08
			24.263,48			38.440,07
EDIFICABILIDAD V.P.O. ADQUIRIDA AYUNTAMIENTO EJECUCIÓN DE URBANIZACIÓN						
TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN						
			137.714,26	100,00%	256.267,15	256.267,15
EDIFICABILIDADES MEDIAS A ASIGNAR						
					2.2588	1.9200



 Aprobación definitiva
 Ayto. Pleno, en sesión
 de

Udaia
 Udaibatzak, behin betiko
 onetsia

31 OCT. 2012

en las condiciones conte-
 nidas en el acuerdo

bilkuran, akordioan
 jasotako baldintzetan

06 NOV. 2012

IRUNGO UDALA
 IDAZKARITZA
 SECRETARIA DE IRUN



DOCUMENTO "D. ESTUDIO VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA" (Anexo)

15. Edificabilidades, cargas de urbanización y valores residuales. Comprobación de viabilidad general

JUSTIFICACIÓN ASIGNACIONES DE EDIFICABILIDAD Y CARGAS DE URBANIZACIÓN

DATOS DE SUPERFICIE

- A. Superficie U.E. "San Miguel Anaka":
- B. Superficie suelos públicos obtenidos por cesión gratuita:
- C. Superficie fincas que participan en derechos y cargas (A-B):
- D. Superficie fincas aportada por propietario
- E. % participación de los propietarios en derechos y cargas de la U.E.:

137.714,26 m²
24.263,48 m²
113.450,78 m²

D/C

EDIFICABILIDADES

- F. Edificabilidad ponderada total ordenada en la U.E. "San Miguel Anaka":
- G. Edificabilidad media total resultante (F/C):
- H. Edificabilidad de cesión gratuita al Ayto. de Irun (15% F):
- I. Edificabilidad total tras cesión (F-H):
- J. Edificabilidad media tras cesión (I/C):
- K. Edificabilidad a asignar a cada propietario por suelo aportado

256.267,15 m²[t]uc
2,2588 m²[t]uc/m²
38.440,07 m²[t]uc
217.827,08 m²[t]uc
1,9200 m²[t]uc/m²
DxD

CARGAS DE URBANIZACIÓN

- L. Coste total de urbanización imputable a la Unidad de Ejecución:
- M. Carga de urbanización imputable a la unidad de edificabilidad característica: (L/I):
- N. Carga de urbanización imputable a cada propietario:

34.161.884,17 €
156,83 €/m²[t]uc
LxE

VALORES RESIDUALES

- O. Valor residual de la unidad de edificabilidad característica urbanizada:
- P. Valor residual de la unidad de edificabilidad característica sin urbanizar (O-M):
- Q. Reducción porcentual del valor residual de la unidad de edificabilidad por ejecución de cargas de urbanización (1-(P/O))
- R. Valor residual del suelo aportado que participa en la ejecución (P*U):
- S. Media ponderada tasa libre de riesgo + prima de riesgo:
- T. Deducción de la tasa l.r. / prima de riesgo por unidad de edificabilidad característica (M*S):
- U. Valor residual de la unidad de edificabilidad característica que no participa en la ejecución (P-T):
- V. Valor residual a indemnizar por el suelo aportado que no participa en la ejecución (U*J):

282,27 €/m²[t]uc
125,44 €/m²[t]uc
55,56%
240,85 €/m²
13,15%
20,63 €/m²[t]uc
104,82 €/m²[t]uc
201,25 €/m²

Ayuntamiento de Irun Udala 2012
 Aprobación definitiva
 Ayto Pleno, en sesión
 de 31 OCT. 2012
 en las condiciones conle-
 nidas en el acuerdo
 de 06 NOV. 2012
 bilkuran akordioan
 burdintzetan



DOCUMENTO "D. ESTUDIO VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA" (Anexo)

16. Repercusión de los costes deurbanización sobre los diferentes productos inmobiliarios

USOS	REPERCUSIÓN CARGAS URBANIZACIÓN POR TIPO DE LOCAL			
	Repercusión unitaria €/m ² [t]uc	Rep. por local €/viv-local-plz.	Valor de venta €	Rep. por local %
Vivienda (PO):				
Viv.(85,00 m ² [t])		13.330,57	119.966,10	11,11%
Trastero (13,50 m ² [uj])		933,24	8.398,35	11,11%
Plz. Garaje (30,00 m ² [uj])		2.073,88	18.663,01	11,11%
Total Viv. (PO)		16.337,70	147.027,45	11,11%
Vivienda (PL):				
Viv.(85,00 m ² [t])		51.518,67	275.965,89	18,67%
Trastero (13,50 m ² [uj])		1.045,51	11.818,18	8,85%
Plz. Garaje (30,00 m ² [uj])		2.323,35	27.575,76	8,43%
Total Viv. (PL)		54.887,54	315.359,83	17,40%
Local comercial				
Local (100,00 m ² [t])		46.598,98	194.799,45	23,92%
Almacen(50,00 m ² [t])		3.687,86	39.393,94	9,36%
Plz. Garaje (30,00 m ² [uj])		2.323,35	27.575,76	8,43%
Total Loc. Com.	156,83	52.610,20	261.769,15	20,10%

Excmo. Ayuntamiento de Irun
Aprobación definitiva
Ayto Pleno, en sesión
de

31 OCT. 2012

en las condiciones con-
tidas en el acuerdo

06 NOV. 2012

SECRETARIA



DOCUMENTO "D. ESTUDIO VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA" (Anexo)

17. Volumen de ventas resultante. Desglose

PARCELAS Edificabilidad ponderada	m²(t)uc	DESGLOSE VALOR EN VENTA										VENTAS				
		Valor residual del suelo aportado	Cesiones gratuitas Ayuntamiento	Cargas urbaniz.	Tasa I.r. + prima riesgo (Benef. partic. urb.)	Valor residual total suelo urbanizado	Costes de construcción	Costes de beneficios de promoción inmobiliaria	Total	Vivienda	Locales / Terciario	Garajes	Total			
		€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
V.P.O.																
RV.1	3.634,35	390.693,21		570.054,76	74.972,97	1.026.020,94		2.638.320,53		1.465.736,59			4.078.647,24	1.051.230,81		5.130.078,05
RV.2	4.169,00	436.660,86		653.625,35	86.690,38	1.176.796,58		3.026.026,56		1.681.129,25			4.678.677,72	1.205.274,67		5.883.952,38
RV.3	20.264,90		5.720.236,50			5.720.236,50		14.856.192,14		8.030.571,45			21.713.863,25	428.558,79		28.107.000,09
RV.4.a	21.948,80	395.539,21	5.130.384,54	591.618,97	77.635,37	6.195.558,09		14.030.567,99		8.090.450,43			18.834.676,96	2.308.373,48		28.316.576,51
RV.4.b	5.230,37	546.230,67		820.281,03	107.882,45	1.476.394,14		2.755.447,57		1.682.736,88			4.660.359,98	1.264.248,43		5.924.578,39
RV.5	27.370,42	2.866.877,43		4.292.510,21	664.546,17	7.725.933,81		17.696.350,60		10.166.913,76			25.912.676,58	2.635.636,56		35.591.196,17
RV.6	28.680,33	3.006.176,76		4.497.845,05	591.584,73	8.095.606,54		18.797.916,23		10.757.441,91			27.712.168,01	2.482.525,08		37.651.046,88
Total V.P.O.	111.299,97	7.638.800,13	10.850.801,04	11.426.435,36	1.602.782,07	31.418.828,80		73.300.821,60		41.886.990,08			107.591.239,73	9.089.342,34	29.923.848,21	146.604.430,28
V.L.																
RV.7	5.472,10	573.567,62		856.191,02	112.869,33	1.544.626,96		1.718.639,42		1.305.306,55			4.139.488,31	429.084,92		4.568.572,93
RV.8	15.747,95	1.650.648,82		2.469.765,68	324.619,55	4.445.224,25		4.605.548,69		3.620.309,18			9.894.771,95	1.763.195,05		12.671.082,12
RV.9	15.747,95	1.650.648,82		2.469.765,68	324.619,55	4.445.224,25		4.605.548,69		3.620.309,18			9.894.771,95	1.763.195,05		12.671.082,12
RV.10	19.566,44	2.050.890,12		3.069.610,29	403.580,21	5.523.080,61		5.895.037,79		4.567.647,36			13.246.962,90	1.250.612,47		15.996.765,78
RV.11	41.461,91	4.345.922,25		6.502.484,05	855.199,47	11.703.595,77		12.240.708,09		9.577.717,54			26.482.725,20	3.921.812,83		33.522.011,40
RV.12	27.909,15	2.925.345,79		4.377.000,05	576.668,18	7.878.004,01		8.306.129,94		6.474.453,58			18.489.714,46	2.365.975,68		22.660.587,53
Total V.L.	125.905,51	13.197.003,41		19.745.767,16	2.596.845,26	35.539.745,85		37.374.812,82		29.185.743,39			82.237.834,48	11.044.291,18	8.797.976,21	102.080.101,86
T.C.																
TC.13	19.082,97	1.898.118,53		2.699.651,66	363.195,66	5.360.965,84		6.804.402,74		4.914.147,43			14.669.000,00	2.511.516,01		17.199.516,01
TOTAL U.E.	268.287,15	22.831.822,07	10.850.801,04	34.161.864,17	4.492.853,00	79.337.349,20		117.579.836,96		75.989.970,90			189.829.074,20	34.621.639,61	41.233.340,43	265.684.048,15

Modificación P.E.O.U. IRUN

Aprobación definitiva Ayuntamiento de Irún, en sesión ordinaria de 31 OCT. 2012

31 OCT. 2012

en las condiciones contenidas en el acuerdo de 06 NOV. 2012

06 NOV. 2012

