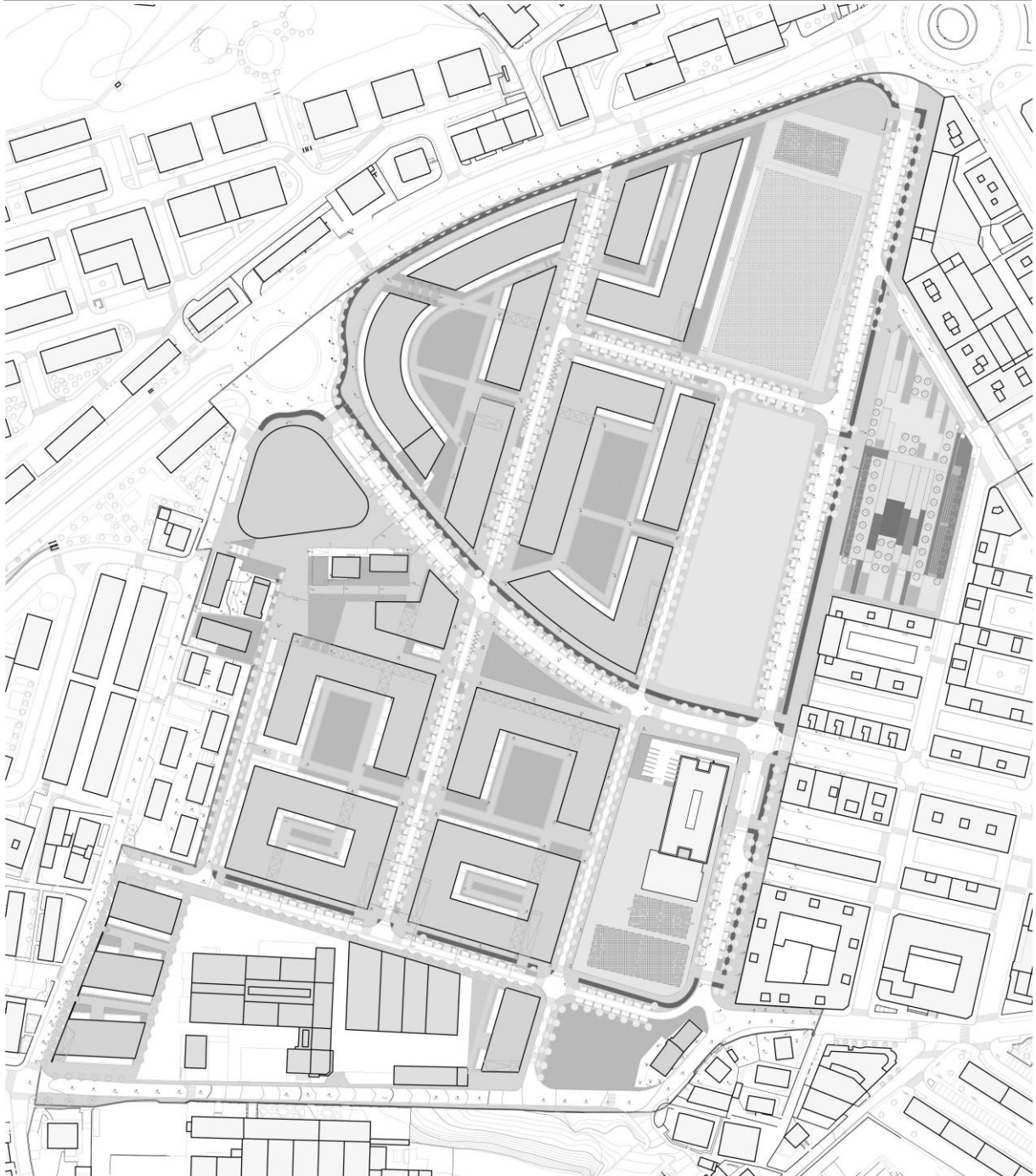


SEGUNDA MODIFICACIÓN DEL
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
DEL ÁREA "SAN MIGUEL / ANAKA"
IRÚN

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

FEBRERO 2016



ÍNDICE: pág.:

1. VIABILIDAD DE LA EJECUCIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN "SAN MIGUEL ANAKA"	2
2. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....	4

ANEXO. CUADROS JUSTIFICATIVOS DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD

1. Superficies de fincas aportadas	7
2. Edificaciones de viviendas existentes. Realojos.....	7
3. Edificaciones industriales existentes. Realojos	8
4. Aprovechamientos ordenados	9
5. Cálculo de coeficientes de ponderación.....	10
6. Edificabilidades ponderadas.....	11
7. Referencias para la valoración de las edificaciones existentes.	12
8. Tasación conjunta por comparación de las edificaciones de vivienda. Indemnizaciones resultantes.	14
9. Tasación conjunta por comparación de las edificaciones industriales. Indemnizaciones resultantes.	15
10. Coste de las obras de urbanización	16
11. Coste de demolición de las edificaciones existentes	18
12. Cargas de urbanización.....	19
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	19
14. Edificabilidades y criterios generales de asignación.....	20
15. Edificabilidades y criterios generales de asignación.....	21
16. Repercusión de los costes de urbanización sobre los diferentes productos inmobiliarios	22
17. Volumen de ventas resultante. Desglose.	23

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" existe suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado a ejecutar mediante actuación de dotación y actuación integrada.

En la unidad integrada de **135.489 m²**, una superficie de **25.295 m²** son suelos de dominio público obtenidos por cesión, que, por tanto no participan en la asignación de derechos y cargas urbanísticos, y, los restantes son suelos privados y patrimoniales- que participan en el reparto de derechos y cargas.

Una superficie de **26.277 m²** son patrimoniales de la C.A.P.V.

Una superficie de **9.374 m²** son patrimoniales del Ayuntamiento

El resto de la propiedad tiene una superficie de **74.543 m²**.

La ordenación proyectada prevé la demolición de las edificaciones declaradas fuera de ordenación y la construcción **en la unidad integrada de 112.505 m² (t)** de usos lucrativos -sobre rasante-:

* Vivienda:	
◦ V.P.O.:	75.344 m2(t) (75,00 %) / 887 viv.
◦ Vivienda de promoción libre:	25.115 m2(t) (25,00 %) / 288 viv.
Total:	100.459 m2(t) / 1.175 viv.
* Locales comerciales / terciarios en bajos	7.798 m2(t)
* Centro comercial:	4.248 m2(t) sr / 1.456 m2(t) br
Total:	112. 505 m2(t) sr / 1.456 m2(t) br

Además, bajo rasante, se autoriza una edificabilidad máxima de 105.743m²(t) destinada a garajes y usos auxiliares. Se proyectan 98.087 m2(t) con una dotación máxima de 1681 plazas incluyendo trasteros destinados a vivienda.

La ordenación propuesta permite consolidar y ampliar las actuales instalaciones del Colegio Público Lekaenea. Con ello, se evita igualmente una carga de indemnización sobre la Actuación Integrada.

La nueva ordenación permite reordenar la parcela escolar para que, por un lado, se pueda regularizar la sección de la calle San Sebastián y por otro, ampliar las actuales instalaciones educativas.

Se proyecta un edificio de equipamiento comunitario cuyo uso está por definir y con una edificabilidad de 4.600 m2(t) , un parque deportivo de barrio de 8.250 m2, con una superficie construida estimada –máxima- para este conjunto de usos equipamentales de unos 400 m2(t), así como la urbanización de 21.764 m2 de jardines y espacios peatonales públicos.

De las viviendas existentes en el Área, se declaran fuera de ordenación el caserío SANTA BARBARA e IZARTXO- ENEA y se propone realojar 1 vivienda en propiedad y 3 viviendas en alquiler en " vivienda de protección oficial". Se consolidan un total 42 viviendas.

Para los edificios residenciales que se consolidaban, el Ayuntamiento de Irún aprobó la concesión de subvenciones mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 28 de julio de 2014, atendiendo a la situación urbanística que han sufrido los mismos a lo largo de los últimos años y que han provocado que los propietarios de las mismas no hayan podido acometer obras de reforma o actualización de sus viviendas.

Estas subvenciones tienen como finalidad:

- La elaboración de ITEs.
- El mantenimiento de los edificios residenciales en las mínimas condiciones de habitabilidad, salubridad así como las obras dirigidas a evitar daños a terceros.
- Las intervenciones de reforma en los edificios residenciales previa consolidación de los mismos por el planeamiento urbanístico.

Las edificaciones susceptibles de subvención son:

- Calle Agerre:** nº3 (Caserío Guevara), nº6 (Casa Iruena) y nº8 (Casa Bernardeta).
- Calle Jaizkibel:** nº 28, 30 (Casas Berraondo y Berraondo Txiki) y nº 32 (Casa Aristi Berri)
- Calle Anaka:** nº 16(Casa Loreto), nº 18(Casa Larrea), Nº 28(Casa Sancheski) y nº 30 (Casa IzartxoEnea)

A lo largo de 2014 y 2015, se han ido concediendo estas ayudas a los edificios que así lo han solicitado. Las subvenciones que se han concedido son las siguientes:

- Caserío Guevara , Calle Agerre nº3	148.314,43€
- Casa Larrea , Calle Anaka nº18	142.837,17€
- Casas Berraondo y Berraondo Txiki , Calle Jaizkibel nº 28 y 30.....	317.839,74€
- Casa Aristi Berri , Calle Jaizkibel nº32.....	2.000€
- Casa Bernardeta , Calle Agerre nº8	7.983,58€
- Casa Loreto , Calle Anaka nº16	17.551,92€

La urbanización proyectada tiene un coste de 18,7 M€, que incluye las demoliciones de edificaciones necesarias.

A ellos se suman 2,6 M€ de indemnizaciones por la demolición de las edificaciones residenciales e industriales, y, 0,7 M€ de costes de gestión, con unas cargas totales de 22 M€.

Las edificaciones residenciales e industriales se valoran de acuerdo con la vigente legislación urbanística – R.D Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, Texto Refundido de la Ley del suelo y Rehabilitación Urbana RD 1492/2011 de Reglamento de valoraciones- por su valor de tasación conjunta por el método de comparación, 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.

Se propone el desarrollo de la actuación por el del sistema de cooperación.

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 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 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 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 de vivienda pública afectadas por las primeras etapas, y, la financiación de las obras de urbanización correspondientes, 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.

En la primera etapa en la que pueden edificarse las parcelas RV.4, RV.5, RV.6, RV.7, RV.9 se hace necesaria, exclusivamente, la demolición del Cº Etxe-berri , "La Casita" y "Agerre-txiki", ambos deshabitados o sin ocupantes legales.

La empresa Sanchesky S.L., podría mantenerse en funcionamiento hasta finalizada la 2ª "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 asignaría 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.

La operación permite el desarrollo de un programa de vivienda de protección pública de importancia cuantitativa fundamental -887 viv.- la sustitución de un patrimonio industrial obsoleto, realojando las viviendas

e industrias afectadas, 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 251 M€ de los que 144 M€ corresponden a las parcelas de V.P.O., 89 M€ a las parcelas de vivienda de promoción libre y 17 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 58 M€, que permite asumir y financiar a lo largo del proceso de ejecución propuesto las cargas de urbanización resultantes -22 M€- .

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 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 sin definir" "EX.22", 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.

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)

° Parque deportivo "ED.23":

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: 1.341.250 €)

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

COSTES DE IMPLANTACIÓN EQUIPAMIENTOS	Dimensión (m²(t) o m²(s)	Costes €/ud	Costes (sin iva) €
ED.23. Equipamiento Deportivo	400,00	900,00	360.000,00
Acondicionamiento exterior	7.850,00	125,00	981.250,00
E.22. Equipamiento a definir			
Edificación s/r	4.600,00	1.150,00	5.290.000,00
Edificación b/r	5.836,00	450,00	2.626.200,00
Acondicionamiento exterior	1.236,00	100,00	123.600,00
EE.21. Equipamiento Escolar			
Acondicionamiento exterior	1.317,61	100,00	131.761,00
			9.512.811,00

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 9.512.811 €, a la que se añadirían los costes de funcionamiento de los equipamientos previstos en las parcelas " ED.23 Y EX.22", cuya "sostenibilidad" se deberá analizar y asegurar en el marco de la decisión de su ejecución.

En cualquier caso, como mínimo, el Ayuntamiento deberá afrontar el coste de acondicionamiento del Equipamiento Escolar. 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 131.761 €

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 -8.729.301 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 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 -12.046 m²(t)- una parte relevante -5.704 m²(t) corresponde al Centro Comercial propuesto.

Se prevé que el mismo, como ya ocurre en otros casos en Irún, 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.

El resto del programa -7.798 m²(t)- supone una dotación de locales de uso comercial/terciario razonable y adecuada para un desarrollo de 1.225 viviendas 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 eje peatonal de prolongación de la calle Uranzu y en la calle perpendicular a este eje- 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 Irún (>16 < 64 años: 47,72%):	1.739 trab. activ.
Empleo sector "servicios" (73,87 %):	1.285 trab. activ.
Tasa de ocupación Irún (>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 Irún 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 Irún-.

En Donostia / San Sebastián, febrero de 2016



Juan Beldarrain, arquitecto

estudio
beldarrain

1. Superficies de fincas aportadas

FINCAS	SUPERFICIE	PARTICIPACIÓN DERECHOS
RESUMEN FINCAS APORTADAS	m ²	%
Fincas de titularidad privada	74.543	67,65%
Ayuntamiento Irun	9.374	8,51%
Gobierno Vasco	26.277	23,85%
SUELOS QUE PARTICIPAN EN LA ASIGNACIÓN DE DERECHOS	110.194	100,00%
SUELOS DE DOMINIO PÚBLICO OBTENIDOS POR CESIÓN	25.295	
TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN	135.489	100,00%

2. Edificaciones de viviendas existentes. Realojos

EDIFICACIONES RESIDENCIALES.REALOJOS												
FINCAS	EDIFICACIÓN	SUP. FINCAS	AÑO CONST.	EDAD	TOTALES			REALOJOS PROPIEDAD			REALOJOS ALQUILER	
					vivienda		trasteros/ garajes	vivienda		trasteros/ garajes	vivienda	
					nº	m ² (t)	m ² (t)	nº	m ² (t)	m ² (t)	nº	m ² (t)
10	Caserío "Santa Bárbara"	270,88	1907	108	2	148,8	62	1	74,4		1	74,4
49	Casa "Izartxo-Enea"	1077,32	1949	66	2	146					2	146
					4	294,8	62	1	74,4		3	220,4

3. Edificaciones industriales existentes. Realojos

LOCALES ACTIVIDAD					
FINCAS	PROPIETARIOS	USO PREDOMINANTE	AÑO CONST.	EDAD	SUPERFICIE CONSTRUIDA m ² (t)
27	(*) Ayuntamiento de Irún, Edificio Conatec	Industrial-Docente	1994	21	1.594,00
31	(*) Ayto. Irún Pabellón industrial c/Agerre nº 1 (76,45 %)	Industrial	1971	44	2.305,73
31	(*) Bidart S.Coop.L. Pabellón industrial de c/Agerre nº 1 (23,55%)	Industrial	1971	44	710,27
		Edificación industrial s.r	1960	55	2.749,00
		Edificación industrial b.r	1960	55	659,00
		Almacenes	1960	55	962,00
51-53	Sánchez Espinosa, Francisco y Goyenechea Alberdi, M ^a Teresa	Cobertizos	1972	46	2.800,00

(*)El Ayuntamiento ha adelantado el derribo de los edificios industriales Conatec y Bidart previstos en planeamiento por razones de salubridad y seguridad del entorno residencial que se consolida.

4. Aprovechamientos ordenados

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDADES									PERFIL	
		SOBRE RASANTE					BAJO RASANTE					
		Lucrativa			No luc.		Lucrativa			No lucrativa		
		Vivienda		Terciario	Total	Equip.	Terciario	Aparc./usos aux.		Aparc./usos aux		
nº	Sup. Techo	Sup. Techo	Sup. Techo	Sup. Techo		Sup. Techo	Plazas (mínimo)	Sup. Techo	Plazas (mínimo)			
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO												
ACTUACIÓN INTEGRADA												
PARCELAS RESIDENCIALES												
Vivienda de Protección Pública												
RV.1 (VPO)	8.516 m²	147	12.475 m²(t)	1.562 m²(t)	14.037 m²(t)		10.375 m²(t)	177		IV / I		
RV.2 (VPO)	4.667 m²	92	7.780 m²(t)	288 m²(t)	8.068 m²(t)		4.796 m²(t)	110		III / I		
RV.3 (VPO)	6.469 m²	201	17.094 m²(t)	1.751 m²(t)	18.845 m²(t)		12.938 m²(t)	241		IV / II		
RV.5 (VPO)	8.395 m²	216	18.360 m²(t)	1.353 m²(t)	19.713 m²(t)		21.910 m²(t)	280		V / II		
RV.6 (VPO)	8.051 m²	231	19.635 m²(t)	1.259 m²(t)	20.894 m²(t)		17.842 m²(t)	297		V / II		
TOTAL V.P.O.	36.098 m²	887	75.344 m²(t)	6.213 m²(t)	81.557 m²(t)		67.861 m²(t)	1105				
Vivienda de Promoción Libre												
RV.4	1.166 m²	25	2.116 m²(t)	825 m²(t)	2.941 m²(t)		2.332 m²(t)	50		IV / II		
RV.7	850 m²	28	2.410 m²(t)		2.410 m²(t)		2.550 m²(t)	56		IV / III		
RV.8	8.408 m²	171	15.162 m²(t)	760 m²(t)	15.922 m²(t)		18.548 m²(t)	342		IV / II		
RV.9	2.965 m²	56	4.707 m²(t)		4.707 m²(t)		5.930 m²(t)	112		III / II		
RB.18 (34/35) Agerre Txiki	613 m²	8	720 m²(t)		720 m²(t)		866 m²(t)	16		III/II		
TOTAL V.L.	14.002 m²	288	25.115 m²(t)	1.585 m²(t)	26.700 m²(t)		30.226 m²(t)	576				
TOTAL PARCELAS RESIDENCIALES	50.100 m²	1175	100.459 m²(t)	7.798 m²(t)	108.257 m²(t)		98.087 m²(t)	1681				
PARCELAS USO TERCIARIO												
TC.20_Centro comercial	2.312 m²			4.248 m²(t)	4.248 m²(t)		1.456 m²(t)	7.656 m²(t)	171	III / III		
TOTAL PARCELAS USO TERCIARIO	2.312 m²			4.248 m²(t)	4.248 m²(t)		1.456 m²(t)	7.656 m²(t)	171			
PARCELAS EQUIPAMIENTO												
EE.21_Escolar Público	6.018 m²					3.828 m²(t)						
E.22_Equipamiento por det.	5.836 m²					4.600 m²(t)		11.664 m²(t)	262	IV / II		
ED.23_Equipamiento Deportivo	8.250 m²					400 m²(t)				I		
TOTAL EQUIPAMIENTOS	20.104 m²					8.828 m²(t)		11.664 m²(t)	262			
LJ.24 Espacios Libres (Jardines urbanos)	6.128 m²											
LL.25 Espacios libres (peatonales)	1.140 m²											
LL.26 Espacios libres (peatonales)	2.869 m²											
LL.27 Espacios libres (peatonales)	661 m²											
LL.28 Espacios libres (peatonales)	821 m²											
LL.29 Espacios libres (peatonales)	376 m²											
LL.30 Espacios libres (peatonales)	1.723 m²											
LL.31 Espacios libres (peatonales)	3.546 m²											
LL.32 Espacios libres (peatonales)	1.296 m²											
LL.33 Espacios libres (peatonales)	2.342 m²											
LK.34 Espacios libres (con aprovechamiento)	862 m²											
TOTAL ESPACIOS LIBRES	21.764 m²											
ESPACIOS PÚBLICOS NO DELIMITADOS	41.209 m²											
TOTAL ACTUACIÓN INTEGRADA	135.489 m²	1175	100.459 m²(t)	12.046 m²(t)	112.505 m²(t)	8.828 m²(t)	1.456 m²(t)	105.743 m²(t)	1852	11.664 m²(t)	262	

5. Cálculo de coeficientes de ponderación

REFERENCIAS APLICADAS PARA EL CÁLCULO DEL Vr DEL SUELO URBANIZADO POR "USOS"	$Vrs = (Vv/k) - Vc = (Vv/1,4) - (Cccx (1+Tm+Oge))$		
Coeficiente ponderación usos:	Coef.= Vr/Vr (vpo)		
		VPO	VPL
Coste edificación contrata:	Ccc		
Tributos municipales:	Tm	2,55%	5,10%
Otros gastos de edificación:	Oge		
Honorarios		8,50%	8,50%
Notaría/Registro/TP/AJD		0,38%	3,90%
Seguros		1,62%	1,62%
Total Oge		10,50%	14,02%

CALCULO Y DEFINICIÓN COEFICIENTES DE PONDERACIÓN								
USOS URBANÍSTICOS	PRECIO VENTA (Vv)		COEFICIENTE GASTOS/ BENEFICIOS PROMOCIÓN	COSTE CONSTRUCCION (E.C) Ccc	TRIBUTOS MUNICIPALES	OTROS GASTOS EDIF. (oge)	VALOR REPERCUSIÓN (Vr)	COEF.POND.
	€/m² [u] o ud.	€/m² [t]						
Vivienda P.O (84,83 m² [t]/ 65,25 m²[u])	119.755,91	1.411,78	20,00%	-	2,55%	10,50%	282,36	1,000
Vivienda P.L (87,56 m² [t]/ 67,35 m²[u])	173.224,20	2.572,00	1,4	900,00	5,10%	14,02%	765,06	2,710
Centro terciario/comercial		2.000,00		700,00	5,10%	14,02%	594,73	2,106
Locales comerciales		1.543,20		464,00	5,10%	14,02%	549,57	1,946
Garaje y usos aux. (P.O)	651,72	592,48	20,00%	-	2,55%	10,50%	118,50	0,420
Garaje y usos aux. (P.L)	31.540,00	788,50	1,4	363,24	5,10%	14,02%	130,52	0,462
Garaje y usos aux. (P.L.C.C)	31.540,00	788,50		363,24	5,10%	14,02%	130,52	0,462
Garaje y usos aux. (P.L.excedente)	24.081,20	602,03		363,24	5,10%	14,02%	0,00	0,00

Relación superficie construida/ útil considerada

Viviendas 1,30

Garajes / trasteros 1,10

6. Edificabilidades ponderadas

PARCELA											
PARCELA EDIFICABLE	Vivienda				Terciario			Aparc./usos aux.			Total m ² (t) uc
	SUPERFICIE m ²	Sup. Techo m ² (t)	Coef.	m ² (t) uc	Sup. Techo m ² (t)	Coef.	m ² (t) uc	Sup. Techo m ² (t)	Coef.	m ² (t) uc	
ÁMBITO I											
PARCELAS RESIDENCIALES											
Vivienda de Protección Pública											
RV.1 (VPO)	8.516,00	12.475,00	1,000	12.475,00	1.561,50	1,947	3.040,24	7.780,00	0,420	3.267,60	18.782,84
RV.2 (VPO)	4.667,00	7.780,00		7.780,00	288,00		560,74	4.796,00		2.014,32	10.355,06
RV.3 (VPO)	6.439,00	17.094,00		17.094,00	1.751,00		3.409,20	10.604,00		4.453,68	24.956,88
RV.5 (VPO)	8.395,00	18.360,00		18.360,00	1.353,00		2.634,29	12.320,00		5.174,40	26.168,69
RV.6 (VPO)	8.051,00	19.635,00		19.635,00	1.259,00		2.451,27	13.068,00		5.488,56	27.574,83
TOTAL V.P.O.	36.068,00	75.344,00		75.344,00	6.212,50		12.095,74	48.568,00		20.398,56	107.838,30
Vivienda de Promoción Libre											
RV.4	1.166,00	2.116,00	2,710	5.734,36	825,00	1,947	1.606,28	2.200,00	0,462	1.016,40	8.357,04
RV.7	850,00	2.410,00		6.531,10			0,00	2.464,00		1.138,37	7.669,47
RV.8	8.408,00	15.162,00		41.089,02	760,00		1.479,72	15.048,00		6.952,18	49.520,92
RV.9	2.965,00	4.707,00		12.755,97	0,00		0,00	4.928,00		2.276,74	15.032,71
RB.18_(34/35) Agerre Txiki	613,00	720,00		1.951,20	0,00		0,00	704,00		325,25	2.276,45
TOTAL V.L.	14.002,00	25.115,00		68.061,65	1.585,00		3.086,00	25.344,00		11.708,93	82.856,57
PARCELAS USO TERCIARIO											
TC.20_Centro comercial	2.312,00				5.704,00	2,107	12.018,33	7.338,00	0,46	3.390,16	15.408,48
TOTAL ACTUACIÓN INTEGRADA	52.382,00	100.459,00		143.405,65	13.501,50		27.200,06	81.250,00		35.497,64	206.103,35

7. Referencias para la valoración de las edificaciones existentes.



Tabla 4.
Precios de vivienda libre de los municipios mayores de 25.000 habitantes.

Tercer trimestre de 2015

Unidad: euros/m²

Provincia	Municipio	Precios de vivienda			Número de tasaciones		
		Hasta cinco años de antigüedad	Con más de cinco años de antigüedad	Total	Hasta cinco años de antigüedad	Con más de cinco años de antigüedad	Total
Araba/Alava	Vitoria	n.r	1.983,2	1.995,2	11	85	96
Gipuzkoa	Eibar	n.r	n.r	n.r	1	12	13
	Irun	n.r	1.889,8	1.896,6	6	34	40
	Errenteria	n.r	n.r	n.r	1	17	18
	San Sebastián/Donostia	n.r	3.113,9	3.136,6	9	137	146
Bizkaia	Barakaldo	n.r	1.863,6	1.868,6	3	64	67
	Basauri	n.r	1.832,1	1.857,9	2	27	29
	Bilbao	n.r	2.251,3	2.262,2	20	284	304
	Durango	n.r	n.r	n.r	0	16	16
	Galdakao	n.r	n.r	n.r	0	18	18
	Getxo	n.r	2.711,8	2.739,1	4	74	78
	Leioa	n.r	2.244,0	2.255,5	3	22	25
	Portugalete	n.r	2.130,7	2.122,8	0	26	26
	Santurtzi	n.r	2.059,3	2.084,0	0	29	29
	Sestao	n.r	1.727,1	1.759,5	1	26	27
La Rioja	Logroño	n.r	1.182,2	1.192,9	16	166	182
Ceuta	Ceuta	n.r	1.692,7	1.717,0	5	72	77
Melilla	Melilla	1.760,8	1.446,9	1.468,1	29	44	73

n.r: el dato no es representativo o no existen observaciones

DOCUMENTO "D. ESTUDIO DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA" anexo

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: **1.889,80 €/m²(t)**
(Precio medio de venta de viviendas usadas -con más de dos años- en Irun. Estadísticas del Mº de Fomento para el 4º trimestre de 2015)
- * Garajes, trasteros y locales auxiliares: **630,30 €/m²(t)**
(Precio de venta estimado para los locales de nueva construcción en el presente documento 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.

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

VALORACIÓN INDEMNIZACIONES EDIFICACIONES RESIDENCIALES																	
FINCAS	EDIFICACIÓN	SUP. FINCAS	AÑO CONST.	EDAD	CARACTERÍSTICAS EDIFICACIÓN			VALORACIÓN CONJUNTA SUELO/VUELO					VALOR DERECHOS EDIFIC. €	INDEMNIZA. RESTO VALOR CONJUNTO SUELO/EDIF €	INDEMNIZ. COSTES TRASLADO €	TOTAL INDEMNIZ. DESALOJO €	
					vivienda	trasteros/ garajes	Valores comparación	Vivienda: 1,889,8 €/m²(t)			Tras. /Garaje: 630,30 €/m²(t)						
								Coef. Depreciación por antigüedad			Valoración						
					nº	m²(t)	m²(t)	Normal	Regular	Deficiente	€/m²(t)	€					
10	Caserío "Santa Bárbara"	270,88	1.907	109	2,00	148,80	62,00	1,0000				812,89	120.957,60	66.094,01	63.123,36	10.500,00	29.400,00
												133,22	8.259,76				
37	Casa "Etxe- Berri"	274,67	1.970	46	6,00	292,20	12,00	0,3358				1.637,59	478.503,16	67.018,76	417.391,15	0,00	417.391,15
												492,23	5.906,74				
34-35	Agerre-txiki	662,09	1.900	116	3,00	186,00	170,40			1,0000		259,13	48.198,61	161.548,22	0,00	0,00	0,00
												33,65	5.734,50				
49	Casa "Izartxo- Enea"	1.077,32	1.949	67	3,00	219,00	73,00	0,5595				1.631,85	357.374,38	262.863,25	121.827,29	7.000,00	7.000,00
												374,19	27.316,16				
54	Coop.viviendas " Ferroviaria Irunesa" (La Casita)	4.529,30	1.951	65	2,00	148,00	74,00			0,7681		1.118,69	165.566,39	1.105.137,31	0,00		0,00
												259,84	19.227,88				
		6.814,26			16,00	994,00	391,40							602.341,80	46.900,00	649.241,80	

9. Tasación conjunta por comparación de las edificaciones industriales. Indemnizaciones resultantes.

LOCALES ACTIVIDAD																		
FINCAS	PROPIETARIOS	USO PREDOMINANTE	AÑO CONST.	EDAD	SUPERFICIE CONSTRUIDA m²(t)	VALORACIÓN CONJUNTA SUELO/VUELO				VALOR DERECHOS DE SUELO	VALOR SUELO A INDEMNIZAR	INDEMNIZ. COSTES TRASLADO	TOTAL INDEMNIZ. DESALOJO					
						Valores comparación	Industria		Vivienda									
							Conjunto	Suelo	1.931,20 €									
						Coef. Depreciación por antigüedad			Valoración					€	€	€	€	
						Normal	Regular	Deficiente	€/m²(t)									€
27	Ayuntamiento de Irún, Edificio Conatec	Industrial-Docente	1994	22	1.594,00			0,7400	498,62	794.800,28	603.269,31	191.530,97	191.530,97					
31	Ayto. Irún Pabellón industrial c/Agerre nº 1 (76,45 %)	Industrial	1971	45	2.305,73			1,0000	321,10	740.369,90	499.269,54	241.100,36	241.100,36					
	Total C.A.P.V									1.535.170,18	1.102.538,85	432.631,33	432.631,33					
31	Bidart S.Coop.L. Pabellón industrial de c/Agerre nº 1 (23,55%)	Industrial	1971	45	710,27			1,0000	321,10	228.069,08		228.069,08	203.507,75	431.576,83				
50		Edificación industrial s.r Edificación industrial b.r Almacenes	1960	56	2.749,00			1,0000	321,10	882.703,90	1.078.564,34	324.642,66	837.115,00	1.161.757,66				
			1960	56	659,00			1,0000	321,10	211.604,90								
			1960	56	962,00			1,0000	321,10	308.898,20								
															1.403.207,00			
51-53		Coberzizos	1972	44	2.800,00			1,0000	150,00	420.000,00	1.141.791,42	0,00		0,00				
	Total Sanchesky									1.823.207,00				1.161.757,66				
	TOTALES				11.780,00							985.343,07	1.040.622,75	2.025.965,82				

Convenio Ámbito 3.1.01 San Miguel Anaka (parcela 31) de 11 de Julio de 2014

El Ayuntamiento de Irún, "Bidart, S.Coop.L" y Archagar SL, acuerdan que las compensaciones e indemnizaciones correspondientes al LOCAL industrial, declarado fuera de ordenación por el planeamiento vigente responde a las siguientes cantidades y conceptos:

- Indemnización construcciones 97.857,50 €
 - Indemnización suelo 130.211,58 €
 - Indemnización costes traslado 203.507,75 €
- A estas cantidades se añade el 21% de IVA

(*)El Ayuntamiento ha adelantado el derribo de los edificios industriales Conatec y Bidart previstos en este planeamiento por razones de salubridad y seguridad del entorno residencial

INDEMNIZACIÓN COSTES DE TRASLADO	SANCHESKI
	€
a) Traslado de instalaciones, maquinaria y mobiliario.	264.400,00
b) Pérdida de elementos productivos no trasladables	61.089,00
c) Indemnizaciones laborales/Lucro cesante temporal	180.000,00
d) Costes de nueva implantación	331.626,00
	837.115,00

10. Coste de las obras de urbanización

ETAPA 1A		
I.01	DEMOLICIONES	94.246,6
I.02	MOVIMIENTO DE TIERRAS	1.083.163,4
I.03	MUROS Y ESTRUCTURAS	39.348,2
I.04	RED DE AGUAS PLUVIALES	369.663,4
I.05	REPOSICIÓN REGATA ZUBI MUXU	1.142.008,4
I.06	RED DE AGUAS FECALES	205.812,9
I.07	RED DE SUMINISTRO DE AGUA	402.398,0
I.08	RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA	445.450,8
I.09	RED DE SUMINISTRO DE GAS NATURAL	76.062,1
I.10	RED DE TELECOMUNICACIONES	64.723,9
I.11	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO, SEMAFORIZACIÓN Y COM. MUNICIPALES	422.781,6
I.12	FIRMES Y SOLERAS	770.865,9
I.13	PAVIMENTOS VIALES RODADOS	234.401,9
I.14	PAVIMENTOS ACERAS Y ZONAS PEATONALES	925.795,2
I.15	URBANIZACIÓN DE PATIOS INTERIORES	360.815,1
I.16	MOBILIARIO URBANO	391.658,0
I.17	SEÑALIZACIÓN	17.075,6
I.18	JARDINERÍA	116.147,1
I.19	RIEGO	15.813,5
I.20	GESTIÓN RCD	135.104,3
I.21	ESS	110.843,4
TOTAL ETAPA 1A		7.424.179,5
TOTAL EJEC.CONTRATA ETAPA "1A"		8.834.773,7

ETAPA 1B		
I.01	DEMOLICIONES	11.485,3
I.02	MOVIMIENTO DE TIERRAS	131.999,4
I.03	MUROS Y ESTRUCTURAS	4.751,3
I.04	RED DE AGUAS PLUVIALES	45.048,9
I.05	RED DE AGUAS FECALES	25.081,3
I.06	RED DE SUMINISTRO DE AGUA	49.038,1
I.07	RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA	55.531,6
I.08	RED DE SUMINISTRO DE GAS NATURAL	9.269,3
I.09	RED DE TELECOMUNICACIONES	7.887,6
I.10	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO, SEMAFORIZACIÓN Y COM. MUNICIPALES	51.522,2
I.11	FIRMES Y SOLERAS	103.502,2
I.12	PAVIMENTOS VIALES RODADOS	28.565,3
I.13	PAVIMENTOS ACERAS Y ZONAS PEATONALES	127.002,2
I.14	URBANIZACIÓN DE PATIOS INTERIORES	47.668,5
I.15	MOBILIARIO URBANO	47.729,3
I.16	SEÑALIZACIÓN	2.630,6
I.17	JARDINERÍA	14.154,2
I.18	RIEGO	1.971,2
I.19	GESTIÓN RCD	16.464,4
I.20	ESS	13.507,9
TOTAL ETAPA 1B		794.811,0
TOTAL EJEC.CONTRATA ETAPA "1B"		945.825,1

ETAPA 2A		
II.01	DEMOLICIONES	18.266,7
II.02	MOVIMIENTO DE TIERRAS	174.508,9
II.03	MUROS Y ESTRUCTURAS	3.781,5
II.04	RED DE AGUAS PLUVIALES	83.577,1
II.05	RED DE AGUAS FECALES	51.124,6
II.06	RED DE SUMINISTRO DE AGUA	47.461,8
II.07	RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA	58.159,2
II.08	RED DE SUMINISTRO DE GAS NATURAL	17.573,4
II.09	RED DE TELECOMUNICACIONES	9.497,0
II.10	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO, SEMAFORIZACIÓN Y COM. MUNICIPALES	82.881,5
II.11	FIRMES Y SOLERAS	184.765,2
II.12	PAVIMENTOS VIALES RODADOS	72.564,7
II.13	PAVIMENTOS ACERAS Y ZONAS PEATONALES	192.399,3
II.14	URBANIZACIÓN DE PATIOS INTERIORES	96.620,8
II.15	MOBILIARIO URBANO	149.202,8
II.16	SEÑALIZACIÓN	5.242,5
II.17	JARDINERÍA	20.871,8
II.18	RIEGO	5.571,5
II.19	GESTIÓN RCD	24.025,2
II.20	ESS	22.411,7
TOTAL ETAPA 2A		1.320.507,1
TOTAL EJEC.CONTRATA ETAPA "2A"		1.571.403,5

ETAPA 2B		
II.01	DEMOLICIONES	72.376,7
II.02	MOVIMIENTO DE TIERRAS	691.444,8
II.03	MUROS Y ESTRUCTURAS	14.983,4
II.04	RED DE AGUAS PLUVIALES	331.151,6
II.05	RED DE AGUAS FECALES	202.567,5
II.06	RED DE SUMINISTRO DE AGUA	188.054,5
II.07	RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA	230.440,0
II.08	RED DE SUMINISTRO DE GAS NATURAL	69.629,8
II.09	RED DE TELECOMUNICACIONES	37.629,3
II.10	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO, SEMAFORIZACIÓN Y COM. MUNICIPALES	328.395,5
II.11	FIRMES Y SOLERAS	732.082,6
II.12	PAVIMENTOS VIALES RODADOS	287.518,0
II.13	PAVIMENTOS ACERAS Y ZONAS PEATONALES	762.330,7
II.14	URBANIZACIÓN DE PATIOS INTERIORES	382.834,1
II.15	MOBILIARIO URBANO	591.175,9
II.16	SEÑALIZACIÓN	20.772,0
II.17	JARDINERÍA	82.698,7
II.18	RIEGO	22.075,7
II.19	GESTIÓN RCD	95.193,4
II.20	ESS	88.800,3
TOTAL ETAPA 2B		5.232.154,7
TOTAL EJEC.CONTRATA ETAPA "2B"		6.226.264,1

ETAPA 3		
II.01	DEMOLICIONES	12.953,2
II.02	MOVIMIENTO DE TIERRAS	146.679,0
II.03	MUROS Y ESTRUCTURAS	4.765,6
II.04	RED DE AGUAS PLUVIALES	51.544,0
II.05	RED DE AGUAS FECALES	28.981,5
II.06	RED DE SUMINISTRO DE AGUA	32.213,5
II.07	RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA	70.995,5
II.08	RED DE SUMINISTRO DE GAS NATURAL	10.629,0
II.09	RED DE TELECOMUNICACIONES	8.707,2
II.10	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO, SEMAFORIZACIÓN Y COM. MUNICIPALES	58.165,0
II.11	FIRMES Y SOLERAS	196.431,1
II.12	PAVIMENTOS VIALES RODADOS	33.893,8
II.13	PAVIMENTOS ACERAS Y ZONAS PEATONALES	259.003,3
II.14	URBANIZACIÓN DE PATIOS INTERIORES	85.391,1
II.15	MOBILIARIO URBANO	58.361,2
II.16	SEÑALIZACIÓN	7.542,7
II.17	JARDINERÍA	15.861,8
II.18	RIEGO	2.735,9
II.19	GESTIÓN RCD	18.435,1
II.20	ESS	15.291,7
TOTAL ETAPA 3		1.118.582,3
TOTAL EJEC.CONTRATA ETAPA "3"		1.331.112,9

RESUMEN PRESUPUESTO	
DEMOLICIONES	209.328,6
MOVIMIENTO DE TIERRAS	2.227.795,6
MUROS Y ESTRUCTURAS	67.630,0
RED DE AGUAS PLUVIALES	880.985,0
REPOSICIÓN REGATA ZUBI MUXU	1.142.008,4
RED DE AGUAS FECALES	513.567,9
RED DE SUMINISTRO DE AGUA	719.165,9
RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA	860.577,1
RED DE SUMINISTRO DE GAS NATURAL	183.163,6
RED DE TELECOMUNICACIONES	128.444,9
RED DE ALUMBRADO PÚBLICO, SEMAFORIZACIÓN Y COM. MUNICIPALES	943.745,7
FIRMES Y SOLERAS	1.987.647,1
PAVIMENTOS VIALES RODADOS	656.943,7
PAVIMENTOS ACERAS Y ZONAS PEATONALES	2.266.530,8
URBANIZACIÓN DE PATIOS INTERIORES	973.329,7
MOBILIARIO URBANO	1.238.127,3
SEÑALIZACIÓN	53.263,5
JARDINERÍA	249.733,7
RIEGO	48.167,9
CONEXIÓN STR	299.538,3
GESTIÓN RCD	289.222,5
ESS	250.855,0
TOTAL	16.189.772,9
G.G. Y B.I (19%)	3.076.056,9
TOTAL EJEC.CONTRATA	19.265.829,8

Abono a Iberdrola S.A instal. Y trabajos extgernos a la U.E/Etapa I	99.633,8
Abono a Iberdrola S.A instal. Y trabajos extgernos a la U.E/Etapa II	378.143,7
TOTAL	477.777,5

CONEXIÓN STR	
0.1 DEMOLICIONES	8.268,0
0.2 RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA	160.363,8
0.3 FIRMES Y SOLERAS	62.510,4
0.4 PAVIMENTOS VIALES RODADOS	11.575,2
0.5 PAVIMENTOS ACERAS Y ZONAS PEATONALES	46.057,7
0.6 SEÑALIZACIÓN	1.752,2
0.7 GESTION DE RESIDUOS	3.962,3
0.8 SEGURIDAD Y SALUD	5.048,7
TOTAL CONEXIÓN STR	299.538,3
TOTAL EJEC.CONTRATA CONEXIÓN STR	356.450,6

11. Coste de demolición de las edificaciones existentes

DERRIBOS	PRESUPUESTO			HONORARIOS				
	Volumen m³	Coste unit. €/m³	Coste total €	Proyecto €/m³		Dir. Obra €/m³		Totales €
Etapa " 0 "								
Edificio Conatec *(1)	7.970,00	11,50	91.655,00	0,70	5.579,00	1,20	9.564,00	15.143,00
Pabellón Industrial c/Agerre * (1)	15.080,00	11,50	173.420,00	0,70	10.556,00	1,20	18.096,00	28.652,00
TOTAL ETAPA " 0 "	23.050,00		265.075,00		16.135,00		27.660,00	43.795,00
Etapa " I "								
Casa Cooperativa Irunesa	259,00	6,50	1.683,50	0,70	181,30	1,20	310,80	492,10
Caserío "Agerre-txiki"	579,60	6,50	3.767,40	0,70	405,72	1,20	695,52	1.101,24
Casa " Etxe-Berri"	876,60	6,50	5.697,90	0,70	613,62	1,20	1.051,92	1.665,54
Sancheski S.A	4.273,00		49.139,50	0,70	2.991,10	1,20	5.127,60	8.118,70
Almacenes	567,00	11,50	6.520,50					
Cobertizos	3.706,00	11,50	42.619,00					
TOTAL ETAPA " I "	5.988,20		60.288,30		4.191,74		7.185,84	11.377,58
Etapa " II "								
Caserío Santa Bárbara	520,80	6,50	3.385,20	0,70	364,56	1,20	624,96	989,52
TOTAL ETAPA " II "	520,80		3.385,20		364,56		624,96	989,52
Etapa " III "								
Sancheski S.A	26.426,50		303.904,75	0,70	18.498,55	1,20	31.711,80	50.210,35
Izartxo-Enea	1.025,50	6,50	6.665,75					
Pabellón principal	12.370,50	11,50	142.260,75					
Almacenes	3.762,00	11,50	43.263,00					
Cobertizos	10.294,00	11,50	118.381,00					
TOTAL ETAPA " III "	26.426,50		303.904,75		18.498,55		31.711,80	50.210,35
TOTAL U.EJECUCIÓN	55.985,50		632.653,25		39.189,85		67.182,60	106.372,45

(*)El Ayuntamiento ha adelantado el derribo de los edificios industriales Conatec y Bidart previstos en planeamiento por razones de salubridad y seguridad del entorno residencial que se consolida.

12. Cargas de urbanización

CARGAS DE URBANIZACIÓN	ETAPA 0 €	ETAPA I €	ETAPA II €	ETAPA III €	CONEXIÓN STR €	COSTES €
INDEMNIZACIONES EDIFICACIONES Y DESALOJOS						
Edificios de vivienda		417.391,15	103.023,36	128.827,29		649.241,80
Locales de actividad	864.208,16			1.161.757,00		2.025.965,16
TOTAL Indemnizaciones	864.208,16	417.391,15	103.023,36	1.290.584,29		2.675.206,96
OBRAS DE URBANIZACIÓN						
Demoliciones y urbanización	265.075,00	8.279.278,80	6.556.047,00	1.422.487,05	299.538,60	16.822.426,45
Trabajos de conexión con la red de suministro eléctrico externos al Área	0,00	99.633,79	378.143,72	0,00	0,00	477.777,51
Proyectos y Dirección de Obra	43.795,00	623.579,33	580.299,62	173.254,40	0,00	1.420.928,35
TOTAL obras de urbanización	308.870,00	9.002.491,92	7.514.490,34	1.595.741,45	299.538,60	18.721.132,31
GESTIÓN	0,00	360.099,68	300.579,61	63.829,66	0,00	724.508,95

CARGA TOTAL DE URBANIZACIÓN A IMPUTAR A.I						
	1.173.078,16	9.779.982,75	7.918.093,31	2.950.155,40	299.538,60	22.120.848,22
	5,30%	44,21%	35,79%	13,34%	1,35%	100,00%

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

EDIFICABILIDADES PONDERADAS. RESUMEN POR USOS URBANÍSTICOS.					
USOS	EDIF.URB.		COEF. POND	EDIF.POND.	
	m ² (t)	viv.		m ² (t)UC	%
Vivienda (PO)	75.344	887	1,00	75.344,00	36,56%
Vivienda (PL)	25.115	288	2,71	68.061,65	33,02%
Centro Comercial	5.704		2,11	12.018,33	5,83%
Locales comerciales	7.798		1,95	15.182,71	7,37%
Garaje y aux. viv. (PO)	48.568		0,42	20.398,56	9,90%
Garaje y aux. viv. (PL)	25.344		0,46	11.708,93	5,68%
Garaje y aux. viv. (CC)	7.338		0,46	3.390,16	1,64%
Garaje y aux. viv. (PL Exced)	24.175		0,00	0,00	0
TOTAL		1175		206.103,35	100,00%

TASA L.R. + PRIMA DE RIESGO PONDERADA			
Tasa libre de riesgo (*)	Prima de riesgo	Suma	Suma ponderada
0,545%	8,000%	8,545%	3,12%
0,545%	8,000%	8,545%	2,82%
0,545%	8,000%	8,545%	0,50%
0,545%	8,000%	8,545%	0,63%
0,545%	8,000%	8,545%	0,85%
0,545%	8,000%	8,545%	0,49%
0,545%	8,000%	8,545%	0,14%
0,545%	8,000%	8,545%	0,00%
Tasa + prima de riesgo media ponderada			8,55%

(*)Rendimiento Deuda Pública mercado secundario 2/6 años 09/2014

14. Edificabilidades y criterios generales de asignación

FINCAS	SUPERFICIE	DERECHOS DE EDIFICABILIDAD		
		PARTICIPACIÓN DERECHOS	DERECHOS TOTALES	DERECHOS (DEDUCIDA CESIÓN 15%)
RESUMEN FINCAS APORTADAS	m ²	%	m ² (t)uc	m ² (t)uc
SUELOS QUE PARTICIPAN EN LA ASIGNACIÓN DE DERECHOS	110.194,18	100,00%	206.103,35	175.187,85
SUELOS DE DOMINIO PÚBLICO OBTENIDOS POR CESIÓN	25.294,89			
CESIÓN				30.915,50
TOTAL ACTUACIÓN INTEGRADA	135.489,07	100,00%	206.103,35	206.103,35
EDIFICABILIDADES MEDIA A ASIGNAR			1,8704	1,5898

15. Edificabilidades y criterios generales de asignación**JUSTIFICACIÓN ASIGNACIONES DE EDIFICABILIDAD Y CARGAS DE URBANIZACIÓN**

DATOS DE SUPERFICIE

A. Superficie Actuación Integrada San Miguel Anaka:	135.489,07 m ²
B. Superficie suelos públicos obtenidos por cesión gratuita:	25.294,89 m ²
C. Superficie fincas que participan en derechos y cargas (A-B):	110.194,18 m ²
D. Superficie fincas aportada por propietario	
E. % participación de los propietarios en derechos y cargas de la Actuación Integrada.(D/C):	D/C

EDIFICABILIDADES

F. Edificabilidad ponderada total ordenada en la Actuación Integrada San Miguel Anaka:	206.103,35 m ² (t)uc
G. Edificabilidad media total resultate (F/C):	1,870 m ² (t)uc/m ²
H. Edificabilidad de cesión gratuita al Ayuntamiento de Irun (%15 F):	30.915,50 m ² (t)uc
I. Edificabilidad total tras la cesión (F-H):	175.187,85 m ² (t)uc
J. Edificabilidad media tras cesión (I/C):	1,590 m ² (t)uc/m ²
K. Edificabilidad a asignar a cada propietario por suelo aportado(D*J)	D x J

CARGAS URBANIZACIÓN

L. Coste total urbanización imputable a la A.I.:	22.120.848,22
M. Carga de urbanización imputable a la unidad de edificabilidad característica (L/I):	126,27 €/m ² (t)uc
N. Carga de urbanización imputable a cada propietario(L*E):	L x E

VALORES RESIDUALES

O. Valor residual de la unidad de edificabilidad característica urbanizada:	282,36 €/m ² (t)uc
P. Valor residual de la unidad de edificabilidad característica sin urbanizar (O-M):	156,09 €/m ² (t)uc
Q. Reducción porcentual del valor residual de la unidad de edificabilidad por ejecución de cargas de urbanización (1-(P/O)):	44,72%
R. Valor residual del suelo aportado que participa en la ejecución (P*J):	248,15 €/m ²
S. Media ponderada tasa libre de riesgo + prima de riesgo:	8,55%
T. Deducción de la tasa l.r. / prima de riesgo por unidad de edificabilidad característica (M*S):	10,80 €/m ² (t)uc
U. Valor residual de la unidad de edificabilidad característica que no participa en la ejecución (P-T):	145,29 €/m ² (t)uc
V. Valor residual a indemnizar por el suelo aportado que no participa en la ejecución (U*J):	230,99 €/m ²

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

USOS	REPERCUSIÓN CARGAS URBANIZACIÓN POR TIPO DE LOCAL			
	Repercusión unitaria €/m ² (t)uc	Rep. Por local €/viv-local-plaza	Valor de venta €	Rep. Por local %
Vivienda (PO)	126,27			
Viv. (85,00 m ² (t))		10.732,95	119.986,00	8,95%
Trastero (10 m ² u)		5.886,71	7.997,67	73,61%
Plz. Garaje (30 m ² u)		1.591,00	17.772,60	8,95%
Total Viv. (PO)		18.210,66	145.756,27	12,49%
Vivienda (PL)				
Viv. (85,00 m ² (t))		29.086,29	218.620,00	13,30%
Trastero (10 m ² u)		641,70	10.644,75	6,03%
Plz. Garaje (30 m ² u)		1.750,10	23.655,00	7,40%
Total Viv. (PL)		31.478,10	252.919,75	12,45%
Local comercial				
Local (100,00 m ² (t))		24.216,00	154.320,00	15,69%
Almacén (50,00 m ² (t))		2.916,84	39.425,00	7,40%
Plz. Garaje (30,00 m ² (u))		1.750,10	23.655,00	7,40%
Total Loc. Comercial		28.882,94	217.400,00	13,29%

17. Volumen de ventas resultante. Desglose.

PARCELAS	
	Edificabilidad ponderada
	m²(t)uc
V.P.O.	
RV.1	18.782,84
RV.2	10.355,06
RV.3	24.956,88
RV.5	26.168,69
RV.6	27.574,83
Total V.P.O.	107.838,29
V.L.	
RV.4	8.357,04
RV.7	7.669,47
RV.8	49.520,92
RV.9	15.032,71
RB.18	2.276,45
Total V.L.	82.856,58
T.C.	
TC.20	15.408,48
Descuento cesiones	
TOTAL A.I	206.103,35

DESGLOSE VALOR EN VENTA							
Valor residual del suelo aportado	Cesiones gratuitas Ayto.	Cargas Urbaniz.	Tasa I.r. + prima riesgo (Benef. Partic. Urb.)	Valor residual total suelo urbanizado	Costes de construcción	Costes y beneficios de promoción inmobiliaria	Total
€		€	€	€	€	€	€
2.729.046,5		2.371.696,2	202.854,7	5.303.522,7	10.889.016,2	8.243.117,1	24.435.656,0
1.504.534,4		1.307.525,8	111.834,6	2.923.853,6	5.913.339,4	5.430.742,9	14.267.935,9
3.626.101,1		3.151.287,6	269.534,3	7.046.823,8	10.234.897,4	15.832.334,1	33.114.055,3
3.802.171,1		3.304.302,4	282.621,9	7.388.991,3	12.208.839,4	15.705.709,3	35.303.540,0
4.006.475,7		3.481.854,7	297.808,2	7.786.029,0	14.129.874,0	15.485.496,4	37.401.399,4
15.668.328,8	30.916 m²(t)uc	13.616.666,6	1.164.653,6	30.449.220,4	53.375.966,5	60.697.399,7	144.522.586,6
1.214.232,6		1.055.237,0	90.256,0	2.359.692,4	2.023.554,7	4.066.944,9	8.450.192,0
1.114.332,8		968.418,4	82.830,3	2.165.551,0	3.064.023,4	2.911.809,7	8.141.384,0
7.195.125,0		6.252.971,8	534.825,9	13.982.725,8	19.464.475,5	20.953.142,6	54.400.344,0
2.184.172,6		1.898.169,9	162.353,3	4.244.636,0	5.686.617,6	6.357.916,4	16.289.170,0
330.755,8		287.445,5	24.585,6	642.777,9	480.600,0	1.283.566,1	2.406.944,0
12.038.618,7		10.462.242,6	894.851,0	23.395.383,1	30.719.271,2	35.573.379,7	89.688.034,0
2.238.770,5		1.945.618,6	166.411,6	4.350.739,5	6.929.168,7	6.164.847,7	17.444.756,0
		3.903.679,2	333.887,4				
29.945.718,0	8.729.301 €	22.120.848,7	1.892.028,8	58.195.343,0	91.024.406,4	102.435.627,1	251.655.376,6

Viviendas	Locales / Terciarios	Garajes	Total
€	€	€	€
17.464.315,2	2.409.706,8	4.561.634,0	24.435.656,0
10.982.248,0	444.441,6	2.841.246,3	14.267.935,9
24.129.890,4	2.702.143,2	6.282.021,7	33.114.055,3
25.916.976,0	2.087.949,6	7.298.614,4	35.303.540,0
27.716.766,0	1.942.888,8	7.741.744,6	37.401.399,4
106.210.195,6	9.587.130,0	28.725.261,0	144.522.586,6
5.442.352,0	1.273.140,0	1.734.700,0	8.450.192,0
6.198.520,0	0,0	1.942.864,0	8.141.384,0
38.996.664,0	1.172.832,0	14.230.848,0	54.400.344,0
12.368.748,0	0,0	3.920.422,0	16.289.170,0
1.851.840,0	0,0	555.104,0	2.406.944,0
64.858.124,0	2.445.972,0	22.383.938,0	89.688.034,0
	11.408.000,0	6.036.756,0	17.444.756,0
171.068.319,6	23.441.102,0	57.145.955,0	251.655.376,6