

ÍNDICE:pág.:

1. VIABILIDAD DE LA EJECUCIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN "SAN MIGUEL ANAKA"	2
2. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....	3

ANEXO. CUADROS JUSTIFICATIVOS DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD

1. Superficies de fincas aportadas	6
2. Edificaciones de viviendas existentes. Realojos.....	6
3. Edificaciones industriales existentes. Realojos.....	7
4. Aprovechamientos ordenados	8
5. Cálculo de coeficientes de ponderación.....	9
6. Edificabilidades ponderadas.....	10
7. Referencias para la valoración de las edificaciones existentes.	11
8. Tasación conjunta por comparación de las edificaciones de vivienda. Indemnizaciones resultantes.	13
9. Tasación conjunta por comparación de las edificaciones industriales. Indemnizaciones resultantes.	14
10. Coste de las obras de urbanización	15
11. Coste de demolición de las edificaciones existentes	17
12. Cargas de urbanización.....	18
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	18
14. Edificabilidades y criterios generales de asignación.....	19
15. Edificabilidades y criterios generales de asignación.....	20
16. Repercusión de los costes de urbanización sobre los diferentes productos inmobiliarios	20
17. Volumen de ventas resultante. Desglose.	¡Error! Marcador no definido.

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 urbanísticas, 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 m ² (t) (75,00 %) / 887 viv.aproximadamente
° Vivienda de promoción libre:	25.115 m ² (t) (25,00 %) / 288 viv. aproximadamente
Total:	100.459 m ² (t) /1.175 viv. aproximadamente
* Locales comerciales / terciarios en bajos	7.798 m ² (t)
* Centro comercial:	4.248 m ² (t) sr / 1.720 m ² (t) br
Total:	112. 505 m ² (t) sr / 1.720 m ² (t) br

Además, bajo rasante, se autoriza una edificabilidad máxima de 107.609 m²(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 20.902m² 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 Sanchesky 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.

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

A ellos se suman 4,7 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 24 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 y "Agerre-txiki", ambos deshabitados o sin ocupantes legales.

La empresa Sanchesky S.L., podría mantenerse en funcionamiento mientras no se desarrolle la 3ª 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, 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 - aproximadamente 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 244 M€ de los que 144 M€ corresponden a las parcelas de V.P.O., 82 M€ a las parcelas de vivienda de promoción libre y 18 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 54 M€, que permite asumir y financiar a lo largo del proceso de ejecución propuesto las cargas de urbanización resultantes -24M€- .

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 (m ² (t)) o m ² (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 quedaria 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 -8.121.896- 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 -5.968 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 aproximadamente 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 Urazu 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, noviembre 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 Irún	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	109	2	148,8	62	1	74,4		1	74,4
49	Casa "Izartxo-Enea"	1077,32	1949	67	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	22	1.594,00
31	(*) Ayto. Irún Pabellón industrial c/Agerre nº 1 (76,45 %)	Industrial	1971	45	2.305,73
31	(*) Bidart S.Coop.L. Pabellón industrial de c/Agerre nº 1 (23,55%)	Industrial	1971	45	710,27
		Edificación industrial s.r	1960	56	2.749,00
		Edificación industrial b.r	1960	56	659,00
		Almacenes	1960	56	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 aproximado	Sup. Techo	Sup. Techo	Sup. Techo	Sup. Techo		Sup. Techo	Plazas (mínimo normativa)	Sup. Techo	Plazas (mínimo normativa)		
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO											
ACTUACIÓN INTEGRADA											
PARCELAS RESIDENCIALES											
Vivienda de Protección Pública											
RV.1 (VFO)	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 (VFO)	4.667 m²	92	7.780 m²(t)	288 m²(t)	8.068 m²(t)			4.796 m²(t)	110		III / I
RV.3 (VFO)	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 (VFO)	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 (VFO)	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)	574		
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	3.174 m²			4.248 m²(t)	4.248 m²(t)		1.720 m²(t)	9.522 m²(t)	179		III / III
TOTAL PARCELAS USO TERCIARIO	3.174 m²			4.248 m²(t)	4.248 m²(t)		1.720 m²(t)	9.522 m²(t)	179		
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	
UJ.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										
TOTAL ESPACIOS LIBRES	20.902 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)	1.720 m²(t)	107.609 m²(t)	1860	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 .
	€/m ² [u] o ud.	€/m ² [t]						
Vivienda P.O (84,83 m ² [t] / 65,25 m ² [u])	119.755,91	1.411,78	20,00%	-	2,55%	10,50%	282,36	1,000
Vivienda P.L (87,56 m ² [t] / 67,35 m ² [u])	173.224,20	2.572,00		1.015,00	5,10%	14,02%	628,07	2,224
Centro terciario/comercial		2.000,00	1,4	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		363,24	5,10%	14,02%	130,52	0,462
Garaje y usos aux. (P.L.C.C)	31.540,00	788,50	1,4	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	1,946	3.038,68	7.780,00	0,420	3.267,60	18.781,28
RV.2 (VPO)	4.667,00	7.780,00		7.780,00	288,00		560,45	4.796,00		2.014,32	10.354,77
RV.3 (VPO)	6.469,00	17.094,00		17.094,00	1.751,00		3.407,45	10.604,00		4.453,68	24.955,13
RV.5 (VPO)	8.395,00	18.360,00		18.360,00	1.353,00		2.632,94	12.320,00		5.174,40	26.167,34
RV.6 (VPO)	8.051,00	19.635,00		19.635,00	1.259,00		2.450,01	13.068,00		5.488,56	27.573,57
TOTAL V.P.O.	36.098,00	75.344,00			75.344,00		6.212,50			12.089,53	48.568,00
Vivienda de Promoción Libre											
RV.4	1.166,00	2.116,00	2,224	4.705,98	825,00	1,946	1.605,45	1.650,00	0,462	762,30	7.073,73
RV.7	850,00	2.410,00		5.359,84			0,00	1.848,00		853,78	6.213,62
RV.8	8.408,00	15.162,00		33.720,29	760,00		1.478,96	11.286,00		5.214,13	40.413,38
RV.9	2.965,00	4.707,00		10.468,37	0,00		0,00	3.696,00		1.707,55	12.175,92
RB.18_(34/35) Agerre Txiki	613,00	720,00		1.601,28	0,00		0,00	528,00		243,94	1.845,22
TOTAL V.L.	14.002,00	25.115,00			55.855,76		1.585,00			3.084,41	19.008,00
PARCELAS USO TERCIARIO											
TC.20_Centro comercial	2.312,00				5.968,00	2,106	12.568,61	7.878,00	0,46	3.639,64	16.208,24
TOTAL ACTUACIÓN INTEGRADA	52.412,00	100.459,00		131.199,76	13.765,50		27.742,54	75.454,00		32.819,89	191.762,20

7. Referencias para la valoración de las edificaciones existentes.

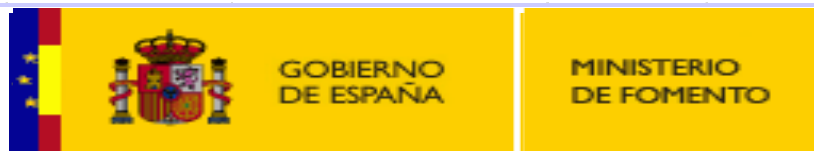


Tabla 4.
Precios de vivienda libre de los municipios mayores de 25.000 habitantes.

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

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 cinco años- en Irun. Estadísticas del M^o de Fomento para el 3^o 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)
- * Locales comerciales: **1.234,56 €/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.

La indemnización correspondiente a las viviendas existentes en la finca nº "50" (Edificio Sanchesky), se integran en el monto total de indemnizaciones correspondientes a las edificaciones industriales que ocupan asimismo la finca.

Se prevén indemnizaciones por "realojo transitorio" en el caso de la vivienda en propiedad ocupada, y, objeto de realojo, en el Caserío "Santa Bárbara" -finca aportada nº 10-. Ésta vivienda deberá desalojarse al inicio de la Etapa "I" de urbanización, estimándose que el realojo propuesto en las nuevas viviendas no se producirá hasta el final de dicha Etapa -cuando se prevé que las mismas estén disponibles- con un coste total estimado de 29.400,00 € -42 meses a razón de 700,00 €/mes-. Se considera que la vivienda en alquiler existente en dicho edificio se realojará definitivamente tras su desalojo.

En todas las viviendas que se realojan -en propiedad o en alquiler- se prevé, asimismo, una indemnización por costes de traslado de 3.500,00 €/viv.

Las actividades económicas en funcionamiento que ocupan las citadas edificaciones, deben ser, asimismo, objeto de "traslado" o "indemnización por extinción", en las condiciones establecidas por la por la "Disposición Adicional Segunda" de la Ley del Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Se prevé el traslado de las instalaciones de las empresas "Sancheski S.A.", y, "Bidart S. Coop.L." (Pabellón industrial c/ Agerre nº1).

Estos aspectos han sido objeto de un informe específico, elaborado por la empresa "EINCOM INGENIEROS", como parte del estudio "San Miguel Anaka. Revisión de la viabilidad económica del desarrollo y promoción de la intervención" elaborado por la consultoría "Mur & Clusa, Associats S.L."

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

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	local comercial	Valores comparación	Vivienda: 1,889,8 €/m²(t)	Tras. /Garaje: 630,30 €/m²(t)	Coef. Depreciación por antigüedad						
											Normal	Regular					Deficiente
					nº	m²(t)	m²(t)	m²(t)	€/m²(t)	€							
10	Caserio "Santa Bárbara"	270,88	1.907	109	2,00	148,80	62,00	1,0000				1.061,46	157.945,30	53.910,54	125.984,38	39.900,00	165.884,38
												354,03	21.949,62				
37	Casa "Etxe-Berri"	274,67	1.970	46	6,00	292,20	12,00			0,6679		1.374,06	401.501,63	54.664,82	352.336,27	0,00	352.336,27
												458,29	5.499,46				
34-35	Agerre-txiki	662,09	1.900	116	3,00	186,00	170,40			1,0000		601,50	111.879,00	131.769,15	0,00	0,00	0,00
												65,01	11.077,70				
49	Casa "Izartxo-Enea"	1.077,32	1.949	67	2,00	146,00	146,00	0,5595				1.268,83	185.248,84	214.408,23	91.859,14	7.000,00	98.859,14
												828,89	121.018,52				
54	Coop.viviendas " Ferroviaria Irunesa" (La Casita)	4.529,30	1.951	65	2,00	148,00	74,00			0,7681		1.285,11	190.196,59	901.421,29	0,00		0,00
												428,62	31.717,88				
		6.814,26			15,00	921,00	318,40	146,00						570.179,78	46.900,00	617.079,78	

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

LOCALES ACTIVIDAD																	
FINCAS	PROPIETARIOS	USO PREDOMINANTE	SUPERFICIE DE FINCAS	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	2472,44	1994	22	1.594,00			0,7400	321,10	511.833,40	492.065,01	19.768,39		19.768,39		
31	Ayto. Irún Pabellón industrial c/Agerre nº 1 (76,45 %)	Industrial	2046,207185	1971	45	2.305,73		1,0000		321,10	740.369,90	407.236,15	333.133,75		333.133,75		
31	Bidart S.Coop.L. Pabellón industrial de c/Agerre nº 1 (23,55%)	Industrial	630,322815	1971	45	710,27	1,0000			321,10	228.069,08	125.446,85	102.622,23	203.507,75	306.129,98		
50	Sanchesky	vivienda	4420,39	1945	71	372,00	0,6070			1.430,61	532.188,24	879.746,02	2.534.120,14	837.115,00	3.371.235,14		
		Edificación industrial s.r		1960	56	2.749,00	1,0000	648,72	1.783.324,15								
		Edificación industrial b.r								648,72	427.504,77						
		Almacenes														648,72	624.066,14
51-53	Sanchesky	Cobertizos	4679,52	1972	44	2.800,00	1,0000		150,00	420.000,00	931.318,07	0,00		0,00			
	Total Sanchesky									3.833.866,16					3.371.235,14		
	TOTALES					11.780,00							2.989.644,51	1.040.622,75	4.030.267,26		

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	86.875
I.02	MOVIMIENTO DE TIERRAS	998.439
I.03	MUROS Y ESTRUCTURAS	36.270
I.04	RED DE AGUAS PLUVIALES	340.748
I.05	REPOSICIÓN REGATA ZUBI MUXU	1.052.681
I.06	RED DE AGUAS FECALES	189.714
I.07	RED DE SUMINISTRO DE AGUA	370.923
I.08	RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA	410.608
I.09	RED DE SUMINISTRO DE GAS NATURAL	70.113
I.10	RED DE TELECOMUNICACIONES	59.661
I.11	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO, SEMAFORIZACIÓN Y COM. MUNICIPALES	389.712
I.12	FIRMES Y SOLERAS	710.569
I.13	PAVIMENTOS VIALES RODADOS	216.067
I.14	PAVIMENTOS ACERAS Y ZONAS PEATONALES	853.380
I.15	URBANIZACIÓN DE PATIOS INTERIORES	332.592
I.16	MOBILIARIO URBANO	361.023
I.17	SEÑALIZACIÓN	15.740
I.18	JARDINERÍA	107.062
I.19	RIEGO	14.577
I.20	GESTIÓN RCD	124.536
I.21	ESS	102.173
TOTAL ETAPA 1A		6.843.463
TOTAL EJEC.CONTRATA ETAPA "1A"		8.143.720,71

ETAPA 1B		
I.01	DEMOLICIONES	10.587
I.02	MOVIMIENTO DE TIERRAS	121.674
I.03	MUROS Y ESTRUCTURAS	4.380
I.04	RED DE AGUAS PLUVIALES	41.525
I.05	RED DE AGUAS FECALES	23.119
I.06	RED DE SUMINISTRO DE AGUA	45.202
I.07	RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA	51.188
I.08	RED DE SUMINISTRO DE GAS NATURAL	8.544
I.09	RED DE TELECOMUNICACIONES	7.271
I.10	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO, SEMAFORIZACIÓN Y COM. MUNICIPALES	47.492
I.11	FIRMES Y SOLERAS	95.406
I.12	PAVIMENTOS VIALES RODADOS	26.331
I.13	PAVIMENTOS ACERAS Y ZONAS PEATONALES	117.068
I.14	URBANIZACIÓN DE PATIOS INTERIORES	43.940
I.15	MOBILIARIO URBANO	43.996
I.16	SEÑALIZACIÓN	2.425
I.17	JARDINERÍA	13.047
I.18	RIEGO	1.817
I.19	GESTIÓN RCD	15.177
I.20	ESS	12.451
TOTAL ETAPA 1B		732.641
TOTAL EJEC.CONTRATA ETAPA "1B"		871.842,97

ETAPA 2A		
II.01	DEMOLICIONES	16.838
II.02	MOVIMIENTO DE TIERRAS	160.859
II.03	MUROS Y ESTRUCTURAS	3.486
II.04	RED DE AGUAS PLUVIALES	77.040
II.05	RED DE AGUAS FECALES	47.126
II.06	RED DE SUMINISTRO DE AGUA	43.749
II.07	RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA	53.610
II.08	RED DE SUMINISTRO DE GAS NATURAL	16.199
II.09	RED DE TELECOMUNICACIONES	8.754
II.10	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO, SEMAFORIZACIÓN Y COM. MUNICIPALES	76.398
II.11	FIRMES Y SOLERAS	170.313
II.12	PAVIMENTOS VIALES RODADOS	66.889
II.13	PAVIMENTOS ACERAS Y ZONAS PEATONALES	177.350
II.14	URBANIZACIÓN DE PATIOS INTERIORES	89.063
II.15	MOBILIARIO URBANO	137.532
II.16	SEÑALIZACIÓN	4.832
II.17	JARDINERÍA	19.239
II.18	RIEGO	5.136
II.19	GESTIÓN RCD	22.146
II.20	ESS	20.659
TOTAL ETAPA 2A		1.217.218
TOTAL EJEC.CONTRATA ETAPA "2A"		1.448.488,88

ETAPA 2B		
II.01	DEMOLICIONES	66.715
II.02	MOVIMIENTO DE TIERRAS	637.360
II.03	MUROS Y ESTRUCTURAS	13.811
II.04	RED DE AGUAS PLUVIALES	305.249
II.05	RED DE AGUAS FECALES	186.723
II.06	RED DE SUMINISTRO DE AGUA	173.345
II.07	RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA	212.415
II.08	RED DE SUMINISTRO DE GAS NATURAL	64.183
II.09	RED DE TELECOMUNICACIONES	34.686
II.10	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO, SEMAFORIZACIÓN Y COM. MUNICIPALES	302.709
II.11	FIRMES Y SOLERAS	674.819
II.12	PAVIMENTOS VIALES RODADOS	265.028
II.13	PAVIMENTOS ACERAS Y ZONAS PEATONALES	702.701
II.14	URBANIZACIÓN DE PATIOS INTERIORES	352.889
II.15	MOBILIARIO URBANO	544.934
II.16	SEÑALIZACIÓN	19.147
II.17	JARDINERÍA	76.230
II.18	RIEGO	20.349
II.19	GESTIÓN RCD	87.747
II.20	ESS	81.854
TOTAL ETAPA 2B		4.822.897
TOTAL EJEC.CONTRATA ETAPA "2B"		5.739.247,95

ETAPA 3		
II.01	DEMOLICIONES	11.940
II.02	MOVIMIENTO DE TIERRAS	135.206
II.03	MUROS Y ESTRUCTURAS	4.393
II.04	RED DE AGUAS PLUVIALES	47.512
II.05	RED DE AGUAS FECALES	26.715
II.06	RED DE SUMINISTRO DE AGUA	29.694
II.07	RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA	65.442
II.08	RED DE SUMINISTRO DE GAS NATURAL	9.798
II.09	RED DE TELECOMUNICACIONES	8.026
II.10	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO, SEMAFORIZACIÓN Y COM. MUNICIPALES	53.615
II.11	FIRMES Y SOLERAS	181.066
II.12	PAVIMENTOS VIALES RODADOS	31.243
II.13	PAVIMENTOS ACERAS Y ZONAS PEATONALES	238.744
II.14	URBANIZACIÓN DE PATIOS INTERIORES	78.712
II.15	MOBILIARIO URBANO	53.796
II.16	SEÑALIZACIÓN	6.953
II.17	JARDINERÍA	14.621
II.18	RIEGO	2.522
II.19	GESTIÓN RCD	16.993
II.20	ESS	14.096
TOTAL ETAPA 3		1.031.086
TOTAL EJEC.CONTRATA ETAPA "3"		1.226.992,93

CONEXIÓN STR		
0.1	DEMOLICIONES	8.268
0.2	RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA	160.364
0.3	FIRMES Y SOLERAS	62.510
0.4	PAVIMENTOS VIALES RODADOS	11.575
0.5	PAVIMENTOS ACERAS Y ZONAS PEATONALES	46.058
0.6	SEÑALIZACIÓN	1.752
0.7	GESTION DE RESIDUOS	3.962
0.8	SEGURIDAD Y SALUD	5.049
TOTAL CONEXIÓN STR		299.538
TOTAL EJEC.CONTRATA CONEXIÓN STR		356.450,57

LEPANTO		
Reurbanización de espacio público en la calle Lepanto REALIZADA		-1.076.928

RESUMEN PRESUPUESTO		
DEMOLICIONES		192.955
MOVIMIENTO DE TIERRAS		2.053.538
MUROS Y ESTRUCTURAS		62.340
RED DE AGUAS PLUVIALES		812.075
REPOSICIÓN REGATA ZUBI MUXU		1.052.681
RED DE AGUAS FECALES		473.397
RED DE SUMINISTRO DE AGUA		662.913
RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA		793.263
RED DE SUMINISTRO DE GAS NATURAL		168.837
RED DE TELECOMUNICACIONES		118.398
RED DE ALUMBRADO PÚBLICO, SEMAFORIZACIÓN Y COM. MUNICIPALES		869.926
FIRMES Y SOLERAS		1.832.174
PAVIMENTOS VIALES RODADOS		605.558
PAVIMENTOS ACERAS Y ZONAS PEATONALES		2.089.244
URBANIZACIÓN DE PATIOS INTERIORES		897.196
MOBILIARIO URBANO		1.141.281
SEÑALIZACIÓN		49.097
JARDINERÍA		230.200
RIEGO		44.400
CONEXIÓN STR		299.538
GESTIÓN RCD		266.600
ESS		231.233
TOTAL		14.946.844
G.G. Y B.I (19%)		2.839.900
TOTAL EJEC.CONTRATA		17.786.744,00
Reurbanización de espacio público en la calle Lepanto		-1.076.928
TOTAL EJEC.CONTRATA		16.709.816

Abono a Iberdrola S.A. Instal. Y trabajos externos a la U.E./Etapa "I"	99.634
Abono a Iberdrola S.A. Instal. Y trabajos externos a la U.E./Etapa "II"	378.144
TOTAL	477.778

DOCUMENTO "D. ESTUDIO DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA" anexo 17

11. Coste de demolición de las edificaciones existentes

DERRIBOS	PRESUPUESTO			HONORARIOS				
	Volumen m ³	Coste unit. €/m ³	C oste total €	Proyecto €/m ³	Dir. Obra €/m ³	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
<i>Almacenes</i>	567,00	11,50	6.520,50					
<i>Cobertizos</i>	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
<i>Izartxo-Enea</i>	1.025,50	6,50	6.665,75					
<i>Pabellón y edificación principal</i>	12.370,50	11,50	142.260,75					
<i>Almacenes</i>	3.762,00	11,50	43.263,00					
<i>Cobertizos</i>	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.

DOCUMENTO "D. ESTUDIO DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA" anexo 18

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		352.336,27	165.884,38	98.859,14		617.079,79
Locales de actividad	659.032,12			3.371.235,14		4.030.267,26
TOTAL Indemnizaciones	659.032,12	352.336,27	165.884,38	3.470.094,28		4.647.347,05
OBRAS DE URBANIZACIÓN						
Demoliciones	265.075,00	60.288,30	3.385,20	303.904,75		632.653,25
Urbanización	-1.076.928,12	9.015.563,67	7.187.736,83	1.226.992,93	356.450,93	16.709.816,24
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	422.328,24	328.622,61	106.139,47	0,00	900.885,31
TOTAL obras de urbanización	-768.058,12	9.597.814,00	7.897.888,36	1.637.037,15	356.450,93	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	-109.026,00	10.310.249,95	8.364.352,35	5.170.961,09	356.450,93	24.092.988,31
	-0,45%	42,79%	34,72%	21,46%	1,48%	100,00%

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

EDIFICABILIDADES PONDERADAS. RESUMEN POR USOS URBANÍSTICOS.					
USOS	EDIF.URB.		COEF. POND	EDIF.POND.	
	m ² (t)	viv.aprox		m ² (t)uc	%
Vivienda (PO)	75.344,00	887	1,000	75.344,00	39,29%
Vivienda (PL)	25.115,00	288	2,224	55.855,76	29,13%
Centro Comercial	5.968,00		2,106	12.568,61	6,55%
Locales comerciales	7.797,50		1,946	15.173,94	7,91%
Garaje y aux. viv. (PO)	48.568,00		0,420	20.398,56	10,64%
Garaje y aux. viv. (PL)	19.008,00		0,462	8.781,70	4,58%
Garaje y aux. viv. (CC)	7.878,00		0,462	3.639,64	1,90%
Garaje y aux. viv. (PL Exced)	24.175,00		0,000	0,00	0
TOTAL		1175		191.762,20	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%	191.762,20	162.997,87
SUELOS DE DOMINIO PÚBLICO OBTENIDOS POR CESIÓN	25.294,89			
CESIÓN				28.764,33
TOTAL ACTUACIÓN INTEGRADA	135.489,07	100,00%	191.762,20	191.762,20
EDIFICABILIDADES MEDIA A ASIGNAR			1,7402	1,4792

DOCUMENTO "D. ESTUDIO DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA" anexo 20

15. Edificabilidades y criterios generales de asignación**JUSTIFICACIÓN ASIGNACIONES DE EDIFIABILIDAD 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:	191.762,20 m ² (t)uc
G. Edificabilidad media total resultate (F/C):	1,740 m ² (t)uc/m ²
H. Edificabilidad de cesión gratuita al Ayuntamiento de Irun (%15 F):	28.764,33 m ² (t)uc
I. Edificabilidad total tras la cesión (F-H):	162.997,87 m ² (t)uc
J. Edificabilidad media tras cesión (I/C):	1,479 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.:	24.092.988,31
M. Carga de urbanización imputable a la unidad de edificabilidad característica (L/I):	147,81 €/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):	134,55 €/m ² (t)uc
Q. Reducción porcentual del valor residual de la unidad de edificabilidad por ejecución de cargas de urbanización (1-(P/O)):	52,35%
R. Valor residual del suelo aportado que participa en la ejecución (P*J):	199,02 €/m ²
S. Media ponderada tasa libre de riesgo + prima de riesgo:	8,07%
T. Deducción de la tasa l.r. / prima de riesgo por unidad de edificabilidad característica (M*S):	11,93 €/m ² (t)uc
U. Valor residual de la unidad de edificabilidad característica que no participa en la ejecución (P-T):	122,62 €/m ² (t)uc
V. Valor residual a indemnizar por el suelo aportado que no participa en la ejecución (U*J):	181,38 €/m ²

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

DOCUMENTO "D. ESTUDIO DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA" anexo 21

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)	147,81			
Viv. (85,00 m ² (t))		12.563,85	119.986,00	10,47%
Trastero (10 m ² u)		6.890,90	7.997,67	86,16%
Plz. Garaje (30 m ² u)		1.862,41	17.772,60	10,48%
Total Viv. (PO)		21.317,16	145.756,27	14,63%
Vivienda (PL)				
Viv. (85,00 m ² (t))		34.048,03	218.620,00	15,57%
Trastero (10 m ² u)		751,17	10.644,75	7,06%
Plz. Garaje (30 m ² u)		2.048,65	23.655,00	8,66%
Total Viv. (PL)		36.847,85	252.919,75	14,57%
Local comercial				
Local (100,00 m ² (t))		28.346,93	154.320,00	18,37%
Almacén (50,00 m ² (t))		3.414,41	39.425,00	8,66%
Plz. Garaje (30,00 m ² (u))		2.048,65	23.655,00	8,66%
Total Loc. Comercial		33.809,99	217.400,00	15,55%