

ÍNDICE:

pág.:

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

ANEXO. CUADROS JUSTIFICATIVOS DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD

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

Aprobación definitiva
Ayto Pleno, en sesión
de

Udalbatzak, behin betiko
onetsia

31 OCT. 2012

en las condiciones conte-
nidas en el acuerdo

bilkuran, akordioan
irungo udalbatza



06 OCT. 2012

Irungo Udaltza
Idazkaritza

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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