



ÍNDICE: .....pág.:

<b>1. VIABILIDAD DE LA EJECUCIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN "SAN MIGUEL ANAKA"</b> .....	<b>3</b>
<b>2. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA</b> .....	<b>4</b>
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. ....	13
9. Tasación conjunta por comparación de las edificaciones industriales. Indemnizaciones resultantes. ....	14
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.....	20
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

**Documento "B"**

**ESTUDIO DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA**

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

El presente Estudio de Viabilidad Económico Financiera se basa en el definido en la 2ª Modificación de Plan Especial a la vista de la evolución del mercado inmobiliario (con un ligero incremento de los valores de venta de los productos inmobiliarios) y los índices económicos que influyen en la viabilidad final (mayores facilidades en la financiación,...).

Ello permite validar el Estudio de Viabilidad realizado en el Planeamiento aprobado en los valores definidos en ese momento, considerándose que hoy en día se dan condiciones más favorables en la garantía de la viabilidad. Esto es, si a la fecha de la 2ª Modificación de Plan Especial era viable el desarrollo en el ámbito, no hay indicios que permitan negar que no lo sea ahora.

Dicho lo cual, al igual que el Estudio de Viabilidad Económica incluido en el planeamiento aprobado, las valoraciones económicas se refieren a estimaciones a nivel de anteproyecto de urbanización y propuestas de indemnizaciones, cesiones, realojos y gastos de traslado que, en cualquier caso, serán definitivamente fijadas en el marco del Proyecto de Reparcelación.

Debe recordarse, por otro lado, que el presente Estudio se refiere específicamente al Ámbito de Actuación Integrada de San Miguel Anaka delimitado en la 2ª Modificación de Plan Especial de Ordenación Urbana del Área "San Miguel Anaka".

Para su ejecución se define la "**unidad de ejecución San Miguel / Anaka**", cuya delimitación se define en el plano normativo "I.4 Delimitación de la Unidad de Ejecución San Miguel/Anaka", del documento C de la presente MPAU.

Datos de la Unidad de ejecución:

- Superficie: **135.489 m<sup>2</sup>**, de los cuales **25.295 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>** son patrimoniales de la C.A.P.V.
- Una superficie de **9.374 m<sup>2</sup>** son patrimoniales del Ayuntamiento
- El resto de la propiedad tiene una superficie de **74.543 m<sup>2</sup>**.

La ordenación proyectada prevé la demolición de las edificaciones declaradas fuera de ordenación y la construcción **en la unidad integrada de 112.505 m<sup>2</sup> (t)** de usos lucrativos -sobre rasante-:

* Vivienda:	
° V.P.O.:	75.344 m2(t) (75,00 %) / 887 viv. aproximadamente
° Vivienda de promoción libre:	25.115 m2(t) (25,00 %) / 288 viv. aproximadamente
Total:	100.459 m2(t) /1.175 viv. aproximadamente
* Locales comerciales / terciarios en bajos	7.798 m2(t)
* Centro comercial:	4.248 m2(t) sr / 1.720 m2(t) br
Total:	112. 505 m2(t) sr / 1.720 m2(t) br

Además, bajo rasante, se autoriza una edificabilidad máxima de 107.609 m<sup>2</sup>(t) destinada a garajes y usos auxiliares, si bien a efectos del cálculo de la viabilidad de la actuación se consideran 98.087 m<sup>2</sup>(t) con una dotación máxima de 1.681 plazas incluyendo trasteros destinados a vivienda.

De las viviendas existentes en la Unidad de Ejecución, se declaran fuera de ordenación el caserío SANTA BARBARA, IZARTXO- ENEA y la vivienda de Sancheski; se propone realojar 1 vivienda en propiedad y 2 viviendas en alquiler en "vivienda de protección oficial". Se consolidan un total 42 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€.

Atendiendo al origen de la contaminación del suelo de las parcelas afectadas en el ámbito, los gastos de saneamiento de las mismas corresponde al **Ayuntamiento de Irun**, al haber adquirido las antiguas parcelas industriales origen de la contaminación, que posteriormente fueron transmitidas al Gobierno Vasco, asumiendo el Ayuntamiento en esa transmisión las posibles cargas que derivasen de la descontaminación del suelo.

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 del centro comercial proyectados y posteriormente de la vivienda pública.

A partir de la ejecución de la Etapa 0 y 1, la separación por etapas independientes que se ha establecido permite un desarrollo no correlativo de las mismas, pudiendo superponerse unas etapas con otras. Asimismo, la ejecución de la urbanización se realizará simultáneamente con el comienzo de las obras de construcción de las edificaciones destinadas a vivienda.

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.

La empresa Sancheski 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.

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 244,8 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 la calle San Sebastián, 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 Irún -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 <sup>2</sup> (t) ) o m <sup>2</sup> (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
EX.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 -8.122.184- 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 m<sup>2</sup>(t)- una parte relevante -5.968 m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup>(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 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 <sup>2</sup> (t)
Techo estimado a ejecutar locales equipamiento comunitario	6.276 m <sup>2</sup> (t)
Techo estimado total "servicios"	23.411
<b>Puestos trabajo estimados SMA terciario (3 trab/100 m<sup>2</sup>(t)):</b>	<b>702 puestos</b>
<b>Ratio sobre trabajadores totales sector "servicios":</b>	<b>54,66%</b>
<b>Ratio sobre trabajadores ocupados sector "servicios":</b>	<b>74,00%</b>

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 m<sup>2</sup>(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 San Sebastián o el propio centro urbano de Irún-.

En San Sebastián / San Sebastián, febrero de 2020

Juan Beldarrain, arquitecto

estudio  
**beldarrain**

### 1. Superficies de fincas aportadas

FINCAS	SUPERFICIE	PARTICIPACIÓN DERECHOS
RESUMEN FINCAS APORTADAS	m <sup>2</sup>	%
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	<b>110.194</b>	<b>100,00%</b>
SUELOS DE DOMINIO PÚBLICO OBTENIDOS POR CESIÓN	25.295	
<b>TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN</b>	<b>135.489</b>	<b>100,00%</b>

### 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 <sup>2</sup> (t)	m <sup>2</sup> (t)	nº	m <sup>2</sup> (t)	m <sup>2</sup> (t)	nº	m <sup>2</sup> (t)
10	Caserío "Santa Bárbara"	77,00	1907	112	3	232 (11*)		1	76,75 (11*)		1	76,25
49	Casa "Izartxo-Enea"	1.077,32	1949	70	2	146					1	73,0
					5	378	10	1	76,4		2	148,6

\* Espacio diáfano bajo cubierta que se extiende sobre el techo de la 2º planta en toda su superficie, se accede precariamente desde la vivienda de planta 2 y aunque no tiene uso concreto, ni altura libre suficiente para considerarse útil (< 1,50 m.), al estar funcionalmente unido a dicha vivienda podría asimilarse como desahogo de la misma.

### 3. Edificaciones industriales existentes. Realojos

LOCALES ACTIVIDAD					
FINCAS	PROPIETARIOS	USO PREDOMINANTE	AÑO CONST.	EDAD	SUPERFICIE CONSTRUIDA m²(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
49-53	Sánchez Espinosa, Francisco y Goyenechea Alberdi, M <sup>a</sup> Teresa	Edificación industrial s.r	1960	56	2.749,00
		Edificación industrial b.r	1960	56	659,00
		Almacenes	1960	56	962,00
		Cobertizos	1972	46	2.800,00

(\*)El Ayuntamiento ha adelantado el derribo de los edificios industriales Conatec y el Pabellón industrial de en Aguerre nº 1 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)		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>											
ACTUACIÓN INTEGRADA											
<b>PARCELAS RESIDENCIALES</b>											
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
<b>TOTAL V. P.O.</b>	<b>36.098 m²</b>	<b>887</b>	<b>75.344 m²(t)</b>	<b>6.213 m²(t)</b>	<b>81.557 m²(t)</b>			<b>67.861 m²(t)</b>	<b>1105</b>		
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
<b>TOTAL V.L.</b>	<b>14.002 m²</b>	<b>288</b>	<b>25.115 m²(t)</b>	<b>1.585 m²(t)</b>	<b>26.700 m²(t)</b>			<b>30.226 m²(t)</b>	<b>574</b>		
<b>TOTAL PARCELAS RESIDENCIALES</b>	<b>50.100 m²</b>	<b>1175</b>	<b>100.459 m²(t)</b>	<b>7.798 m²(t)</b>	<b>108.257 m²(t)</b>			<b>98.087 m²(t)</b>	<b>1681</b>		
<b>PARCELAS USO TERCIARIO</b>											
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
<b>TOTAL PARCELAS USO TERCIARIO</b>	<b>3.174 m²</b>			<b>4.248 m²(t)</b>	<b>4.248 m²(t)</b>		<b>1.720 m²(t)</b>	<b>9.522 m²(t)</b>	<b>179</b>		
<b>PARCELAS EQUIPAMIENTO</b>											
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
<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS</b>	<b>20.104 m²</b>					<b>8.828 m²(t)</b>			<b>11.664 m²(t)</b>	<b>262</b>	
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										
<b>TOTAL ESPACIOS LIBRES</b>	<b>20.902 m²</b>										
<b>ESPACIOS PÚBLICOS NO DELIMITADOS</b>	<b>41.209 m²</b>										
<b>TOTAL ACTUACIÓN INTEGRADA</b>	<b>135.489 m²</b>	<b>1175</b>	<b>100.459 m²(t)</b>	<b>12.046 m²(t)</b>	<b>112.505 m²(t)</b>	<b>8.828 m²(t)</b>	<b>1.720 m²(t)</b>	<b>107.609 m²(t)</b>	<b>1860</b>	<b>11.664 m²(t)</b>	<b>262</b>

**5. Coeficientes de ponderación de la 2ª Modificación del Plan Especial**

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		1.015,00	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 <sup>2</sup> (t) uc
	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	Sup. Techo m <sup>2</sup> (t)	Coef.	m <sup>2</sup> (t) uc	Sup. Techo m <sup>2</sup> (t)	Coef.	m <sup>2</sup> (t) uc	Sup. Techo m <sup>2</sup> (t)	Coef.	m <sup>2</sup> (t) uc	
<b>ÁMBITO I</b>											
<b>PARCELAS RESIDENCIALES</b>											
Vivienda de Protección Pública											
RV.1 (VPO)	8.516,00	12.475,00	1,000	12.475,00	1.562,00	1,946	3.039,65	7.780,00	0,420	3.267,60	18.782,25
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	12.230,00		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
<b>TOTAL V.P.O.</b>	<b>36.098,00</b>	<b>75.344,00</b>		<b>75.344,00</b>	<b>6.213,00</b>		<b>12.090,50</b>	<b>48.568,00</b>		<b>20.398,56</b>	<b>107.833,06</b>
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	7073,73
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
<b>TOTAL V.L.</b>	<b>14.002,00</b>	<b>25.115,00</b>		<b>55.855,76</b>	<b>1.585,00</b>		<b>3.084,41</b>	<b>19.008,00</b>		<b>8.781,70</b>	<b>67.721,87</b>
<b>PARCELAS USO TERCIARIO</b>											
TC.20_Centro comercial	2.312,00				5.968,00	2,106	12.568,61	7.878,00	0,462	3.639,64	<b>16.208,24</b>
<b>TOTAL ACTUACIÓN INTEGRADA</b>	<b>52.412,00</b>	<b>100.459,00</b>		<b>131.199,76</b>	<b>13.766,00</b>		<b>27.743,52</b>	<b>75.454,00</b>		<b>32.819,89</b>	<b>191.763,17</b>

- No se pondera la edificabilidad excedentaria destinada a usos de garaje y otros usos auxiliares, autorizada en sótanos de las parcelas residenciales, de obligada ejecución por motivos constructivos. Se toma como referencia máxima la dotación de trastero +garaje de 44 m<sup>2</sup>(t)/viv., y, se considera para los excedentes resultantes un valor de repercusión de suelo nulo.

## 7. Referencias para la valoración de las edificaciones existentes.

Como ya se señalado, se recogen las valoraciones de las edificaciones residenciales e industriales realizadas en la 2ª Modificación de Plan especial, que se valoran de acuerdo con el RDL 2/2008 Texto Refundido de la Ley del Suelo (de contenido idéntico al RDL 7/2015) 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.

* Vivienda:.....	1.889,80 €/m <sup>2</sup> (t)
* Garajes, trasteros y locales auxiliares:.....	630,30 €/m <sup>2</sup> (t)
* Locales comerciales:.....	1.234,56 €/m <sup>2</sup> (t)
* Edificaciones industriales:.....	1.020,00 €/m <sup>2</sup> (t)
* Edificaciones industriales (Suelo): .....	321,10 €/m <sup>2</sup> (t)

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, de 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 Sancheski), se integran en el monto total de indemnizaciones correspondientes a las edificaciones industriales que ocupan asimismo la finca.

La indemnización correspondiente al caserío Santa Bárbara que figuraba en el documento de aprobación inicial se ha revisado, atendiendo a las razones expuestas en la alegación presentada durante la exposición pública. Así, se ha procedido a una valoración individualizada para las 3 viviendas, incrementándose en 115.273,49 € el valor de la tasación conjunta, al pasar de 165.884,38 € a 281.157,87 €.

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-. Esta vivienda deberá desalojarse al inicio de la Etapa "0" de urbanización, estimándose que el realojo propuesto en las nuevas viviendas no se producirá hasta el final de la Etapa 1.1 -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 la empresa "**Sancheski S.A.**".

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. (178,98 €/m²s)	INDEMNIZA. RESTO VALOR CONJUNTO SUELO/EDIF €		
					vivienda	trasteros/garajes	local comercial	Valores comparación	Vivienda: 1,889,8 €/m²(t)	Tras. /Garaje: 630,30 €/m²(t)	Coef. Depreciación por antigüedad				Valoración	
											Regular	Deficiente			Normal	€/m²(t)
					nº	m²(t)	m²(t)	m²(t)								
10	Caserio "Santa Bárbara"	77,00	1.907	112	3,00	230,00 [11]				0,534 1º pta. 0,696 2º pta. (vivienda: 2024,10 €/m²(t))	0,482 baja		975,61 354,03 123.619,56 281.157,87	75.121,97 82.416,34 13.858,46	267.299,41	
37	Casa "Etxe-Berri"	274,67	1.970	49	6,00	292,20	12,00		0,6679			1.374,06 458,29 407.001,09	401.501,63 5.499,46 49.160,44	357.840,65		
34-35	Agerre-txiki	662,09	1.900	119	3,00	186,00	170,40				1,0000	601,50 65,01 122.956,70	111.879,00 11.077,70 118.500,87	4.455,84		
49	Casa "Izartxo-Enea"	1.077,32	1.949	70	2,00	146,00		146,00	0,5595			1.268,83 828,89 306.267,36	185.248,84 121.018,52 192.818,73	113.448,63		
54	Coop.viviendas "Ferroviaria Irunesa" ( La Casita)	4.529,30	1.951	68	2,00	148,00	74,00				0,7681	1.285,11 428,62 221.914,47	190.196,59 31.717,88 810.654,11	0,00		
		6.620,38			16,00	1.002,20	256,40	146,00							743.044,53	

(\*El Ayuntamiento ha adelantado el derribo de la Casa Etxe Berri y Agerre Txiki previstos en planeamiento por razones de salubridad y seguridad del entorno residencial.

**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 1,020,0 €	Suelo 321,10 €	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	Sancheski	vivienda	4420,39	1945	71	372,00				1.430,61	532.188,24	879.746,02	2.534.120,14	837.115,00	3.371.235,14
							98,00		0,6070	477,38	46.782,86				
		Edificación industrial s.r		1960	56	2.749,00	1,0000			648,72	1.783.324,15				
		Edificación industrial b.r		1960	56	659,00	1,0000			648,72	427.504,77				
		Almacenes		1960	56	962,00	1,0000			648,72	624.066,14				
										3.413.866,16					
51-53	Sancheski	Cobertizos	4679,52	1972	44	2.800,00	1,0000			150,00	420.000,00	931.318,07	0,00		0,00
	Total Sancheski										3.833.866,16				3.371.235,14
	TOTALES					11.780,00							2.989.644,51	1.040.622,75	<b>4.030.267,26</b>

**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 el Pabellón industrial de Aguerre nº 1 previstos en este planeamiento por razones de salubridad y seguridad del entono 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**

	FASE o.1 C/San Sebastián	FASE o.2 C/San Sebastián	FASE 1.1 Ccomercial/ RV4/RB 18	FASE 1.2 RV5/RV6	FASE 1.3 Trasera Sancheski	FASE 2 RV 9/	FASE 3 RV 8	FASE 4 RV 7	FASE 5 c/Anaka	FASE 6.1 RV 1	FASE 6.2 RV2/RV 3	TOTAL
DEMOLICIONES	44.468	24.876	53.369	1.643	3.302	10.909	2.647	1.560	16.738	11.455	13.279	184.245
MOVIMIENTO DE TIERRAS	314.301	64.649	241.742	226.690	123.533	81.447	126.895	43.397	4.395	270.270	431.883	1.929.203
MUROS Y ESTRUCTURAS	1.669	5.092	3.893	6.000	1.027	1.027	1.027	1.027	1.027	32.483	4.291	58.566
FIRMES Y SOLERAS	296.289	129.388	453.742	148.075	159.253	70.525	23.670	35.263	92.569	166.554	130.150	1.705.477
PAVIMENTOS VIALES RODADOS	126.847	58.283	139.413	50.942	70.427	17.118	343	6.621	2.024	50.256	46.620	568.893
PAVIMENTOS ACERAS Y ZONAS PEATONALES	287.811	120.702	535.350	165.315	150.819	91.059	40.471	48.873	154.783	198.094	142.121	1.935.397
URBANIZACIÓN DE PATIOS INTERIORES	0	0	22.160	303.375	0	32.712	105.522	2.374	0	158.916	214.843	839.901
MOBILIARIO URBANO	156.261	65.533	290.657	89.754	81.884	49.439	21.973	26.534	84.036	107.551	77.162	1.050.783
SEÑALIZACIÓN	10.284	4.725	11.303	4.130	5.710	1.388	28	537	164	4.075	3.780	46.124
JARDINERÍA	30.195	12.663	56.166	17.344	15.823	9.553	4.246	5.127	16.239	20.783	14.911	203.051
RIEGO	5.586	2.343	10.390	3.208	2.927	1.767	785	949	3.004	3.845	2.758	37.563
RED DE AGUAS PLUVIALES	95.124	41.918	249.787	73.625	51.433	22.710	7.627	28.992	37.054	68.380	87.081	763.732
REPOSICIÓN REGATA ZUBI MUXU	746.041	306.640	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.052.681
RED DE AGUAS FECALES	55.478	24.448	106.431	28.239	29.997	13.245	4.448	16.909	21.611	30.990	43.146	374.941
RED DE SUMINISTRO DE AGUA	77.695	34.238	162.250	44.491	42.010	18.549	6.230	23.680	30.266	46.390	62.984	548.783
RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA	92.862	40.922	178.151	47.269	50.210	22.170	7.446	28.303	36.174	51.873	72.221	627.599
RED DE SUMINISTRO DE GAS NATURAL	19.783	8.718	37.953	10.070	10.697	4.723	1.586	6.030	7.706	11.051	15.386	133.702
RED DE TELECOMUNICACIONES	13.876	6.115	26.621	7.063	7.503	3.313	1.113	4.229	5.405	7.751	10.792	93.780
RED DE ALUMBRADO PÚBLICO, SEMAFORIZACIÓN Y COM. MUNICIPALES	101.909	44.908	339.904	105.956	55.102	24.330	8.171	31.060	39.698	89.634	107.260	947.931
desvío y soterramiento línea aérea	0		172.280		0	0	0	0	0	0	0	172.280
CONEXIÓN STR				299.538		0	0	0	0	0	0	299.538
GESTIÓN RCD	60.448	33.815	72.548	2.233	4.489	14.829	3.599	2.120	22.753	15.571	18.051	250.458
ESS	52.429	29.330	62.924	1.937	3.893	12.862	3.121	1.839	19.735	13.506	15.657	217.233
<b>TOTAL PEM</b>	<b>2.589.356</b>	<b>1.059.307</b>	<b>3.227.033</b>	<b>1.636.899</b>	<b>870.037</b>	<b>503.674</b>	<b>370.949</b>	<b>315.424</b>	<b>595.381</b>	<b>1.359.426</b>	<b>1.514.375</b>	<b>14.041.861</b>
GG. y BI (19%)	491.978	201.268	613.136	311.011	165.307	95.698	70.480	59.930	113.122	258.291	287.731	2.667.954
<b>TOTAL PEM</b>	<b>3.081.333</b>	<b>1.260.575</b>	<b>3.840.170</b>	<b>1.947.909</b>	<b>1.035.344</b>	<b>599.373</b>	<b>441.429</b>	<b>375.354</b>	<b>708.504</b>	<b>1.617.717</b>	<b>1.802.106</b>	<b>16.709.814</b>



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

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

### 11. Coste de demolición de las edificaciones existentes

DERRIBOS	PRESUPUESTO			LICENCIAS 5,10% aprox.	TOTAL DERRIBO	HONORARIOS				
	Volumen m³	Coste unit. €/m³	Coste total €			Proyecto €/m³	Dir. Obra €/m³	Totales €		
Etapa previa										
Edificio Conatec *(1)	7.970,00	12,67	101.016,18	5.795,72	106.811,90	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	8.844,42	182.264,42	0,70	10.556,00	1,20	18.096,00	28.652,00
<b>TOTAL ETAPA previa</b>	<b>23.050,00</b>		<b>274.436,18</b>	<b>14.640,14</b>	<b>289.076,32</b>		<b>16.135,00</b>		<b>27.660,00</b>	<b>43.795,00</b>

Etapa 0										
Etapa 0.1 Caserío Santa Bárbara	520,80	6,50	3.385,20	172,65	3.557,85	0,79	412,84	1,20	624,96	1.037,80
Etapa 0.2										
<b>TOTAL ETAPA 0</b>			<b>3.385,20</b>	<b>172,65</b>	<b>3.557,85</b>		<b>412,84</b>		<b>624,96</b>	<b>1.037,80</b>

Etapa 1										
Etapa 1.1 Caserío "Agerre-txiki"	579,60	6,50	3.767,40	192,14	3.959,54	0,79	459,45	1,20	695,52	1.154,97
Casa " Etxe-Berri"	876,60	6,50	5.697,90	290,59	5.988,49	0,79	694,88	1,20	1.051,92	1.746,80
Etapa 1.2 Sancheski S.A	4.273,00		49.139,50	2.506,11	51.645,61	0,79	3.387,21	1,20	5.127,60	8.514,81
Almacenes	567,00	11,50	6.520,50							
Cobertizos	3.706,00	11,50	42.619,00							
<b>TOTAL ETAPA 1</b>			<b>58.604,80</b>	<b>2.988,84</b>	<b>61.593,64</b>		<b>4.541,54</b>		<b>6.875,04</b>	<b>11.416,58</b>

Etapa 2					0					
<b>TOTAL ETAPA 2</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

Etapa 3										
Sancheski S.A	28.406,00		321.541,50	16.398,62	337.940,12	0,79	22.517,44	1,20	34.087,20	56.604,64
Izartxo-Enea	1.025,50	6,50	6.665,75							
Edificio viviendas	954,00	11,50	10.971,00							
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							
<b>TOTAL ETAPA 3</b>			<b>321.541,50</b>	<b>16.398,62</b>	<b>337.940,12</b>		<b>22.517,44</b>		<b>34.087,20</b>	<b>56.604,64</b>

Etapa 4										
Casa Cooperativa Irunesa	259,00	6,50	1.683,50	85,86	1.769,36	0,79	205,31	1,20	310,80	516,11
<b>TOTAL ETAPA 4</b>			<b>1.683,50</b>	<b>85,86</b>	<b>1.769,36</b>		<b>205,31</b>		<b>310,80</b>	<b>516,11</b>

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

Etapa 5										
<b>TOTAL ETAPA 5</b>			0	0	0		0		0	0
Etapa 6										
Etapa 6.1					0					
Etapa 6.2					0					
<b>TOTAL ETAPA 6</b>			0	0	0		0		0	0
<b>TOTAL</b>						693.937,29		43.812,12	69.558,00	113.370,12

## 12. Cargas de urbanización

CARGAS DE URBANIZACIÓN	ETAPA previa	ETAPA 0	ETAPA 1	ETAPA 2	ETAPA 3	ETAPA 4	ETAPA 5	ETAPA 6	COSTES	
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
<b>INDEMNIZACIONES EDIFICACIONES Y DESALOJOS</b>										
Edificios de vivienda		281.157,87	352.336,27	0,00	98.859,14	0,00	0,00	0,00	732.353,28	
Locales de actividad	659.032,12			0,00	3.371.235,14	0,00	0,00	0,00	4.030.267,26	
<b>TOTAL Indemnizaciones</b>	<b>659.032,12</b>	<b>281.157,87</b>	<b>352.336,27</b>	<b>0,00</b>	<b>3.470.094,28</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.762.620,54</b>	
<b>OBRAS DE URBANIZACIÓN</b>										
Demoliciones	289.076,32	3.557,85	61.593,64	0,00	337.940,12	1.769,36	0,00	0,00	693.937,29	
Urbanización	1.076.928,12	4.341.833,00	6.823.470,00	599.154,00	441.349,00	375.324,00	709.438,00	3.419.246,00	16.709.814,00	
Trabajos de conexión con la red de suministro eléctrico externos al Área	0,00	0,00	99.633,79	0,00	0,00	0,00	0,00	378.143,72	477.777,51	
Proyectos y Dirección de Obra	187.041,31	164.134,48	270.172,49	22.470,94	87.265,39	14.721,06	26.607,08	128.236,91	900.649,66	
<b>TOTAL obras de urbanización</b>	<b>476.117,63</b>	<b>4.509.525,33</b>	<b>7.254.869,92</b>	<b>621.624,94</b>	<b>866.554,51</b>	<b>391.814,42</b>	<b>736.045,08</b>	<b>3.925.626,63</b>	<b>18.782.178,46</b>	
GESTIÓN	0,00	183.393,38	290.989,14	25.280,24	35.241,04	15.934,31	29.933,48	144.269,04	725.040,63	
<b>CARGA TOTAL DE URBANIZACIÓN A IMPUTAR A.I</b>		1.135.149,75	4.974.076,58	7.898.195,33	646.905,18	4.371.889,83	407.748,73	765.978,56	4.069.895,67	24.269.839,62
		4,68%	20,49%	32,54%	2,67%	18,01%	1,68%	3,16%	16,77%	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 <sup>2</sup> (t)	viv. aprox		m <sup>2</sup> (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
<b>TOTAL</b>		<b>1175</b>		<b>191.763,17</b>	<b>100,00%</b>

TASA L.R. + PRIMA DE RIESGO PONDERADA			
Tasa libre de riesgo (*)	Prima de riesgo	Suma	Suma ponderada
0,136%	8,000%	8,136%	3,20%
0,136%	8,000%	8,136%	2,37%
0,136%	12,000%	12,136%	0,80%
0,136%	12,000%	12,136%	0,96%
0,136%	9,000%	9,136%	0,97%
0,136%	9,000%	9,136%	0,42%
0,136%	9,000%	9,136%	0,17%
0,136%	9,000%	9,136%	0,00%
<b>Tasa + prima de riesgo media ponderada</b>			<b>8,89%</b>

(\*)Rendimiento Deuda Pública mercado secundario 2/6 años 02/2017

**14. Edificabilidades y criterios generales de asignación**

FINCAS	SUPERFICIE	DERECHOS DE EDIFICABILIDAD		
		PARTICIPACIÓN DERECHOS	DERECHOS TOTALES	DERECHOS (DEDUCIDA CESIÓN 15%)
RESUMEN FINCAS APORTADAS	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> (t)uc	m <sup>2</sup> (t)uc
SUELOS QUE PARTICIPAN EN LA ASIGNACIÓN DE DERECHOS	<b>110.194,18</b>	<b>100,00%</b>	191.763,17	162.998,69
SUELOS DE DOMINIO PÚBLICO OBTENIDOS POR CESIÓN	25.294,89			
CESIÓN 15 %				28.764,48
<b>TOTAL ACTUACIÓN INTEGRADA</b>	<b>135.489,07</b>	<b>100,00%</b>	<b>191.763,17</b>	<b>191.763,17</b>
EDIFICABILIDADES MEDIA A ASIGNAR			<b>1,7402</b>	<b>1,4792</b>

## 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 <sup>2</sup>
B. Superficie suelos públicos obtenidos por cesión gratuita:	25.294,89 m <sup>2</sup>
C. Superficie fincas que participan en derechos y cargas (A-B):	110.194,18 m <sup>2</sup>
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:	191.763,17 m <sup>2</sup> (t)uc
G. Edificabilidad media total resultate (F/C):	1,740 m <sup>2</sup> (t)uc/m <sup>2</sup>
H. Edificabilidad de cesión gratuita al Ayuntamiento de Irun (%15 F):	28.764,48 m <sup>2</sup> (t)uc
I. Edificabilidad total tras la cesión (F-H):	162.998,69 m <sup>2</sup> (t)uc
J. Edificabilidad media tras cesión (I/C):	1,479 m <sup>2</sup> (t)uc/m <sup>2</sup>
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.:	24.154.566,13
M. Carga de urbanización imputable a la unidad de edificabilidad característica (L/I):	148,19 €/m <sup>2</sup> (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 <sup>2</sup> (t)uc
P. Valor residual de la unidad de edificabilidad característica sin urbanizar (O-M):	134,17 €/m <sup>2</sup> (t)uc
Q. Reducción porcentual del valor residual de la unidad de edificabilidad por ejecución de cargas de urbanización (1-(P/O)):	52,48%
R. Valor residual del suelo aportado que participa en la ejecución (P*J):	198,46 €/m <sup>2</sup>
S. Media ponderada tasa libre de riesgo + prima de riesgo:	8,89%
T. Dedución de la tasa l.r. / prima de riesgo por unidad de edificabilidad característica (M*S):	13,17 €/m <sup>2</sup> (t)uc
U. Valor residual de la unidad de edificabilidad característica que no participa en la ejecución (P-T):	121,00 €/m <sup>2</sup> (t)uc
V. Valor residual a indemnizar por el suelo aportado que no participa en la ejecución (U*J):	178,98 €/m <sup>2</sup>

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

USOS	REPERCUSIÓN CARGAS URBANIZACIÓN POR TIPO DE LOCAL			
	Repercusión unitaria €/m <sup>2</sup> (t)uc	Rep. Por local €/viv-local-plaza	Valor de venta €	Rep. Por local %
Vivienda ( PO)	148,19 €/m <sup>2</sup> (t)uc			
Viv. ( 85,00 m <sup>2</sup> (t))		12.596,10	119.986,00	10,50%
Trastero (10 m <sup>2</sup> u)		6.908,59	7.997,67	86,38%
Plz. Garaje (30 m <sup>2</sup> u)		1.867,19	17.772,60	10,51%
<b>Total Viv. (PO)</b>		<b>21.371,88</b>	<b>145.756,27</b>	<b>14,66%</b>
Vivienda ( PL)				
Viv. ( 85,00 m <sup>2</sup> (t))		34.135,44	218.620,00	15,61%
Trastero (10 m <sup>2</sup> u)		753,10	10.644,75	7,07%
Plz. Garaje (30 m <sup>2</sup> u)		2.053,91	23.655,00	8,68%
<b>Total Viv. (PL)</b>		<b>36.942,45</b>	<b>252.919,75</b>	<b>14,61%</b>
Local comercial				
Local (100,00 m <sup>2</sup> (t))		28.419,70	154.320,00	18,42%
Almacén ( 50,00 m <sup>2</sup> (t))		3.423,18	39.425,00	8,68%
Plz. Garaje ( 30,00 m <sup>2</sup> (u))		2.053,91	23.655,00	8,68%
<b>Total Loc. Comercial</b>		<b>33.896,78</b>	<b>217.400,00</b>	<b>15,59%</b>