



Urretxu

DOCUMENTO "D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA"

**TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE NORMAS
SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE URRETXU**

Injelan, s.l.

URRETXU

Abril 2012 Apirila

**TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL
MUNICIPIO DE URRETXU**

Documento

"D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA"

INDICE

I.	OBJETO DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.....	1
II.	FUNCION Y CONTENIDO DEL ESTUDIO.....	1
III.	LA EJECUCIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGÁNICA DEL TERRITORIO.....	1
IV.	VALORACION ECONOMICA DE LAS PROPUESTAS DE EJECUCION.....	4
V.	LA INTERVENCION EN EL SUELO NO URBANIZABLE.....	7
VI.	SINTESIS DE LA VIABILIDAD DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.....	7

I. OBJETO DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.

El presente estudio tiene por objeto dar respuesta al apartado f) del artículo 62.1 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, de acuerdo con el cual los Planes Generales de Ordenación Urbana (en nuestro caso, tal como se ha expuesto anteriormente, se trata de las Normas Subsidiarias) deberán contar con un estudio de viabilidad económico-financiera.

II. FUNCION Y CONTENIDO DEL ESTUDIO.

La ordenación urbanística que abordan las Normas Subsidiarias del municipio de Urretxu, promovida por iniciativa de su Ayuntamiento con el objeto de revisar las Normas Subsidiarias municipales que le preceden como instrumento de planeamiento general, se recoge en un documento que regula los usos del suelo introduciendo los parámetros que se han considerado apropiados desde el interés público y como resultado de un amplio proceso participativo.

El desarrollo y la ejecución de la ordenación urbanística propuesta en el horizonte temporal de las Normas Subsidiarias (ocho años) precisan de inversiones públicas y privadas que hagan viables las determinaciones concretadas.

Para ello, las actuaciones han de concebirse de forma que sean realizables y financiables, aspecto este cuya justificación aborda globalmente el presente documento, sin perjuicio de una mayor concreción que corresponderá abordar en fases ulteriores como así se prevé expresamente en la misma Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, que prevé la inclusión de estudios de viabilidad económico-financiera más precisos con ocasión de la redacción de los programas de actuación urbanizadora correspondientes a cada una de las actuaciones integradas previstas, exigiendo en esta siguiente fase de ejecución del planeamiento la valoración de la totalidad de los bienes y derechos objeto de cada actuación –artículo 155.e-.

El contenido del estudio se centra básicamente en considerar la viabilidad económica-financiera de la propuesta estructural de las Normas Subsidiarias al objeto de asegurar suficientemente la realización efectiva de la ordenación urbanística.

Independientemente de los aspectos estrictamente económico-financieros, la ejecución de las Normas dependerá de la capacidad de gestión pública y privada, exigiendo el liderazgo del Ayuntamiento.

III. LA EJECUCIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGÁNICA DEL TERRITORIO.

La ordenación urbanística establecida en las Normas Subsidiarias de Urretxu se ha planteado a partir de la realidad del municipio y el conocimiento de sus necesidades teniendo en cuenta por un lado una perspectiva temporal concreta y, por otro, criterios de sostenibilidad.

Con estos criterios, se han limitado las actuaciones a bordar, propiciando prioritariamente la regeneración del medio urbano preexistente, de forma que los nuevos sistemas generales que resulta preciso implementar para la ejecución del modelo se minimizan desde la fase de diseño.

III.1. Los sistemas generales de infraestructuras de comunicaciones.

Las presentes Normas Subsidiarias acotan la intervención en materia de sistemas generales de comunicaciones.

La intervención en la red viaria rodada es importante, proponiéndose en el horizonte de las Normas la optimización y adecuación de la red preexistente en la que se introducen mejoras con objeto de adaptar las nuevas propuestas de ordenación a la red existente.

Los costes de las intervenciones singulares que se contemplan en las Normas Subsidiarias se estiman de acuerdo con la siguiente evaluación:

- Ampliación de la sección del tramo de la carretera junto a Mundo Mejor (A.E.D.S.G.-A.I.R. 10 Mundo Mejor Auzoa): 500.000,00 €
- Reurbanización de la calle Ipeñarrieta (A.E.D.S.G.-A.I.IF. 4 Ipeñarrieta / Bideak): 1.200.000,00 €

Su ejecución se abordará desde la iniciativa pública municipal en ejecución de sus presupuestos.

De las otras tres intervenciones en el sistema general viario, dos se adscriben a las actuaciones integradas recogidas en el A.I.R. 5 Altamira / Santa Barbara Auzoa y A.I.R. 16 Gainzabal. En ambos casos, se suponen cargas admisibles por la actuación.

La última intervención en el sistema general viario es consecuencia de las modificaciones realizadas en la carretera interurbana. En caso de que en el ámbito A.I.I. 5 Irimo se prevea una nueva ordenación mediante la redacción y tramitación de una modificación puntual de normas, ésta deberá estudiar la transformación del actual acceso sur al municipio mediante una rotonda que conectaría la carretera, por un lado, con una nueva rotonda situada en Mugitegi y por el otro lado con la rotonda existente de Aparicio. Esta intervención modificaría sustancialmente el acceso actual a Urretxu, trasladando el tráfico interno de acceso al municipio al vial situado en Mugitegi. En cualquier caso, las cargas provocadas por esta intervención viaria deberá asumirlas la actuación que prevea la Modificación Puntual.

III.2. Los sistemas generales de espacios libres.

Las principales actuaciones de creación de sistemas generales de espacios libres consisten en la ampliación de los límites del parque rural de Santa Bárbara, el pequeño parque rural al norte de Urretxu, junto al paseo fluvial y el espacio libre situado junto a Matxinporta. Dado que la intervención de urbanización a proponer se asocia a una actuación con una escasa transformación del territorio, el alcance de dicha intervención se considera asumible desde la iniciativa pública municipal en ejecución de sus presupuestos, debiendo pautarse adecuadamente para su ejecución en el horizonte temporal de las Normas Subsidiarias.

Los costes de la intervención singular que se contempla en el A.I.IF. 3 Pagoeta / Eliza Ingurua de las Normas Subsidiarias se estiman de acuerdo con la siguiente evaluación:

- Reurbanización del espacio libre de Pagoeta (S.G.E.L.-A.I.IF. 3): 1.500.000,00 €

III.3. Los sistemas generales de equipamiento.

Las principales intervenciones que se recogen en este documento están relacionadas por un lado, con los equipamientos docentes y por otro, con el equipamiento deportivo, con el objeto de disponer y adaptar la dimensión de sus instalaciones a la previsión de crecimiento de población del municipio de Urretxu. El documento incluye una demolición de las instalaciones anexas al convento de los Pasionistas, de servicio a la iglesia, ordenando unas nuevas instalaciones de menor superficie a cargo de la propiedad.

Se propone la ampliación y remodelación del colegio Gainzuri en prácticamente todas sus instalaciones. La intervención corre a cargo de la propiedad del colegio privado por lo que no participa la Administración Pública.

El proyecto incluye la demolición del Lizeo para su traslado a la Ikastola Lourdesko Ama situada en el A.I.E.4 Ikastola donde se procede a la total transformación de las instalaciones actuales, ampliando la superficie existente en la actualidad. La intervención corre a cargo de la propiedad de la ikastola por lo que no participa la Administración Pública. También se prevé incorporar al equipamiento docente las instalaciones, actualmente en desuso, correspondientes al Hotel Urretxu.

Los costes de la intervención singular que se contempla en el A.I.E. 3 Kiroldegia de las Normas Subsidiarias para la ampliación del equipamiento deportivo, se estiman de acuerdo con la siguiente evaluación:

- Reordenación del equipamiento deportivo (S.G.E.D.-3): 5.000.000,00 €

La inversión municipal en materia de equipamientos tenderá a orientarse hacia el desarrollo de las dotaciones locales buscando procurar el equilibrio que las Normas Subsidiarias se plantean alcanzar en el horizonte temporal de su ejecución. Los presupuestos municipales permitirán abordar paulatinamente estos objetivos con la colaboración de la Administración Pública en general en atención al ejercicio de las distintas competencias.

III.4. Las obras hidráulicas correspondientes al sistema general de cauces fluviales.

Las Normas Subsidiarias, siguiendo la dinámica ya iniciada por el municipio en los últimos años, se propone en estas nuevas Normas Subsidiarias recuperar nuevos tramos del río Urola, cubierto en parte de su cauce a lo largo del municipio como resultado de las pautas de ocupación del suelo de las décadas anteriores.

Así, la intervención singular más relevante es la eliminación de la cubrición de río incluida en la actuación de ejecución de sistema general (A.E.D.S.G.-A.I.IF. 4 Ipeñarrieta / Bideak) que suma a la reurbanización de la calle Ipeñarrieta, la recuperación de un tramo del río Urola. Se elimina así un importante tramo cubierto, propiciándose la ordenación de un nuevo cauce de sección más blanda.

III.5. Los sistemas generales de infraestructuras de servicios.

Las intervenciones que resulta necesario acometer en esta materia no son en general significativas o pueden abordarse con medios y costes que no son especiales, incorporándose de manera normal en las cargas de urbanización de las diferentes actuaciones previstas en todo el municipio o bien desde los presupuestos de las compañías que gestionan.

Ni en materia de abastecimiento de agua ni en saneamiento se prevé la necesidad de completar la red actual con ninguna obra singular.

Cabe señalar que las importantes obras llevadas a cabo por la Administración pública han propiciado la disposición de un avanzado sistema general de saneamiento cuya depuración se resuelve desde una perspectiva supramunicipal en la E.D.A.R. situada al norte del municipio de Urretxu, junto al río Urola.

III.6. Medidas correctoras destinadas a paliar los impactos ambientales del Plan.

A la hora de valorar las medidas correctoras destinadas a paliar los impactos ambientales hay que tener en cuenta que la mayoría de las medidas previstas consisten en buenas prácticas ambientales y por tanto, difícilmente cuantificables.

Entre las medidas correctoras propuestas que por su importancia se han valorado, la intervención más relevante podría ser la investigación de la calidad del suelo en las áreas con emplazamientos con actividades potencialmente contaminantes del suelo, investigación que se ha tenido en cuenta a la hora de valorar los costes de urbanización de cada una de las actuaciones propuestas y afectadas por los citados suelos. Por tanto no se prevé presupuesto para ello.

Tal como recoge el documento, se ha redactado un Estudio de Ruido, identificando puntos con conflictos leves en las calles principales de Urretxu (al margen de las que corresponden a actuaciones propuestas que deberán asumir entre sus costes un Estudio de Ruido más exhaustivo y acorde con la ordenación pormenorizada), conflictos que se prevé corregir mediante unas medidas recogidas en el citado Estudio y cuyo alcance se considera asumible desde la iniciativa pública municipal en ejecución de sus presupuestos.

Dado el valor histórico de los edificios que han acogido la actividad industrial de las empresas IRIMO y SARRALDE, S.A., (elementos considerados por el Centro de Patrimonio Cultural de Gobierno Vasco Bienes Inmuebles Propuestos para ser Declarados Monumento, últimos edificios representativos de la industrialización del municipio de Urretxu y elementos incluidos en la "Guía de Arquitectura de Gipuzkoa. 1850 - 1960" editada el presente año 2005), el Estudio de ECIA sugiere la realización de un Estudio Histórico referente al valor del Bien Cultural antes de su derribo (especificaciones en ECIA). Se ha estimado un coste aproximado de 50.000€ para la ejecución de este Estudio Histórico.

IV. VALORACION ECONOMICA DE LAS PROPUESTAS DE EJECUCION.

En el presente estudio se valora estimativamente el alcance de valor del 15% de cesión de cada una de las actuaciones identificadas, medido en nº de viviendas, de acuerdo con el contenido propositivo de las Normas Subsidiarias obteniéndose los siguientes valores a los efectos de su consideración en este estudio.

Se ha calculado una cantidad total de 70.000,00 € por cada una de las viviendas libres cedidas, o lo que es lo mismo, 26.040,00 € por una vivienda de protección oficial o 44.170,00 € por una vivienda tasada de régimen general.

Se ha calculado una cantidad total de 300,00 € por cada m² de edificabilidad industrial cedida.

Se ha calculado una cantidad total de 280,00€ por cada m² de edificabilidad de garaje cedida.

IV.1. La ejecución de las actuaciones integradas.

Las Normas Subsidiarias identifican seis actuaciones integradas de muy diverso alcance. Dichas actuaciones, de acuerdo con la legislación vigente, deben resolver en cada caso la urbanización de sus ámbitos correspondientes así como su integración en su entorno y en el municipio, y, en particular, la de sus infraestructuras y sistemas generales adscritos.

Independientemente se abordarán las obras de edificación tanto por parte de la iniciativa privada como pública.

ACTUACION INTEGRADA	REFERENCIA TERRITORIAL	Nº VIVIENDAS		COEFICIENTE PONDERACION	Nº VIVIENDAS PONDERADO	15% CESION MEDIDO EN Nº DE VIVIENDAS	VALORACION CESION
A.I.1	A.I.R.1 GURUTZE SANTU	VPO TASADA LIBRE	26 26 80 132	0,372 0,631 1	9,672 16,406 80,000 106,078	15,912	1.113.819,00 €
A.I.5	A.I.R.5 ALTAMIRA SANTA BARBARA AUZOA	VPO TASADA LIBRE	10 10 26 46	0,372 0,631 1	3,720 6,310 26,000 36,030	5,405	378.315,00 €
A.I.9	A.I.R.9 LIZEOA	VPO TASADA LIBRE	20 20 62 102	0,372 0,631 1	7,440 12,620 62,000 82,060	12,309	861.630,00 €
A.I.13	A.I.R. 13 LABEAGA 50 ORMAZABAL ETXEA	VPO TASADA LIBRE	4 4 12 20	0,372 0,631 1	1,488 2,524 12,000 16,012	2,402	168.126,00 €
A.I.16	A.I.R. 16 GAINZABAL	VPO TASADA LIBRE	20 17 39 76	0,372 0,631 1	7,440 10,727 39,000 57,167	8,575	600.253,50 €
A.I.19	A.I.R. 19 IPEÑARRIETA	VPO TASADA LIBRE	20 0 0 20	0,372 0,631 1	7,440 0,000 0,000 7,440	1,116	78.120,00 €
TOTAL							3.200.263,50€

IV.2. La ejecución de las actuaciones de dotación.

Las Normas Subsidiarias identifican cinco actuaciones de dotación de muy diverso alcance. Dichas actuaciones, de acuerdo con la legislación vigente, deben resolver en cada caso la urbanización de sus ámbitos correspondientes así como su integración en su entorno y en el municipio.

ACTUACION DE DOTACION	REFERENCIA TERRITORIAL	Nº VIVIENDAS		COEFICIENTE PONDERACION	Nº VIVIENDAS PONDERADO	15% CESION MEDIDO EN Nº DE VIVIENDAS	VALORACION CESION
A.D.4	A.I.R.4 ELGEA	VPO TASADA LIBRE	6 16 0 22	0,372 0,631 1	2,232 10,096 0,000 12,328	1,849	129.444,00 €
A.D.14	A.I.R.14 LABEAGA 51 RODRIGUEZ ETXEA	VPO TASADA LIBRE	0 0 22 22	0,372 0,631 1	0,000 0,000 22,000 22,000	3,300	231.000,00 €
A.D.17	A.I.R. 17 LABEAGA 62 URZELAI ETXEA	VPO TASADA LIBRE	0 0 15 15	0,372 0,631 1	0,000 0,000 15,000 15,000	2,250	157.500,00 €
A.D.18	A.I.R. 18 PAGOETA TXALETAK	VPO TASADA LIBRE	0 0 6 6	0,372 0,631 1	0,000 0,000 6,000 6,000	0,900	63.000,00 €
A.D.20	A.I.R.20 IPEÑARRIETA 40	VPO TASADA LIBRE	0 0 2 2	0,372 0,631 1	0,000 0,000 2,000 2,000	0,300	21.000,00 €
TOTAL							601.944,00 €

IV.3. La ejecución de las actuaciones aisladas.

Las Normas Subsidiarias no identifican actuaciones aisladas que prevean un incremento en el nº de viviendas.

IV.4. La ejecución de la edificabilidad industrial.

Las Normas Subsidiarias identifican dos actuaciones en suelo industrial. Una de las actuaciones prevé desarrollar un ámbito industrial mediante un plan parcial y en la otra se ha previsto una actuación dotacional en Mugitegi, permitiendo la edificabilidad en las entreplantas de las parcelas industriales existentes. En cada caso deben resolver la urbanización de sus ámbitos correspondientes así como su integración en su entorno y en el municipio.

ACTUACION INDUSTRIAL	REFERENCIA TERRITORIAL	EDIFICABILIDAD MAXIMA	15% CESION MEDIDO EN EDIFICABILIDAD	VALORACION CESION
P.P. 1	S.I.1 GERRA INDUSTRIGUNEA	6.666,67	1.000,00	300.000,00 €
A.D. 3	A.I.I. 3 MUGITEGI	9.220,00	1.383,00	414.900,00 €
TOTAL				714.900,00 €

IV.5. La ejecución de la edificabilidad de garajes.

Las actuaciones propuestas en el documento de Normas Subsidiarias incluyen la ejecución de superficie construida para albergar plazas de aparcamientos. Son:

ACTUACION	REFERENCIA TERRITORIAL	EDIFICABILIDAD MAXIMA	15% CESION MEDIDO EN EDIFICABILIDAD	VALORACION CESION
A.I.1	A.I.R.1 GURUTZE SANTU	7.979,00	1.196,85	335.118,00 €
A.D.4	A.I.R.4 ELGEA	1.278,40	191,76	53.692,80 €
A.I.5	A.I.R.5 ALTAMIRA SANTA BARBARA AUZOA	2.685,93	402,89	112.809,20 €
A.I.9	A.I.R.9 LIZEOA	6.905,45	1.035,82	290.029,60 €
A.I.13	A.I.R. 13 LABEAGA 50 ORMAZABAL ETXEA	2.471,16	370,67	103.787,60 €
A.D.14	A.I.R.14 LABEAGA 51 RODRIGUEZ ETXEA	1.846,00	276,90	77.532,00 €
A.I.16	A.I.R. 16 GAINZABAL	3.428,80	514,32	144.009,60 €
A.D.17	A.I.R. 17 LABEAGA 62 URZELAI ETXEA	983,54	147,53	41.308,40 €
A.I.19	A.I.R. 19 IPEÑARRIETA	1.586,29	237,94	66.623,20 €
TOTAL				1.224.910,40 €

V. LA INTERVENCION EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

Las Normas Subsidiarias procuran la preservación del medio limitando la intervención el mismo a la vez que proponiendo la mejora ambiental del mismo y su puesta en valor.

Tendrán continuidad las diversas actuaciones inversoras de la Administración en materia de montes, aguas, medio ambiente, etc., así como en materia de equipamientos y dotaciones: ordenación del área recreativa, puesta en valor del patrimonio cultural, etc.. Para ello la Administración competente en cada caso aportará la financiación precisa para la ejecución de las iniciativas en atención a sus presupuestos.

VI. SINTESIS DE LA VIABILIDAD DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

De acuerdo con la evaluación estimativa realizada el coste de los sistemas generales se eleva a 8.250.000,00 €.

Por otra parte la valoración del 15% de cesión en las actuaciones de ejecución de viviendas e industria suponen del orden de 5.742.017,90 €.

La cantidad global resultante a invertir en los próximos años hay que añadir el coste de las intervenciones no evaluadas expresamente a cuya financiación se ha hecho asimismo referencia.

En Donostia-San Sebastián, Abril de 2012.



Antton Jaime



Miren Muñagorri