



BERASTEGI

**HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRA
H.A.P.O.**

*PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA
P.G.O.U.*

<i>fasea/fase</i>	TESTU BATERATUA / <i>TEXTO REFUNDIDO</i>
<i>data/fecha</i>	2012ko urria/octubre de 2012
<i>bertsioa/versión</i>	1

idazleak / *redactores:*

Injelan, S.L.

EDIFICACION INDUSTRIAL URBANISMO
INGENIERIA CIVIL
Zuatzu Kalea Nº1 Edificio ULIA Planta Primera Local 2
Tf: 943316749 / Fax: 943316412
20018 DONOSTIA SAN SEBASTIAN
e-mail: injelan@injelan.com

B.U.P Ingeniaria/Ingeniero de C.C. P

Antton Jaime

Arkitektoak/Arquitectas

Miren Muñagorri

Aloña Urteaga

Abokaturia/Abogado

Iñaki Amenabar

sustatzailea/ *promotor*

BERASTEGIKO UDALA

DOCUMENTO E. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BERASTEGI_TEXTO REFUNDIDO
BERASTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_TESTU BATERATUA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BERASTEGI

Documento

“E. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA”



DOCUMENTO E. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

INDICE

1. OBJETO DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.....	1
2. FUNCION Y CONTENIDO DEL ESTUDIO.....	1
3. LA EJECUCIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGÁNICA DEL TERRITORIO.....	1
4. VALORACION ECONOMICA DE LAS PROPUESTAS DE EJECUCION.....	4
5. LA INTERVENCION EN EL SUELO NO URBANIZABLE.....	6
6. SINTESIS DE LA VIABILIDAD DEL PLAN GENERAL.....	6



1. 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 deberán contar con un estudio de viabilidad económico-financiera.

2. FUNCION Y CONTENIDO DEL ESTUDIO.

La ordenación urbanística que aborda el Plan General del municipio de Berastegi, promovida por iniciativa de su Ayuntamiento, 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 del Plan General (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 posteriores 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 del Plan General al objeto de asegurar suficientemente la realización efectiva de la ordenación urbanística.

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

3. LA EJECUCIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGÁNICA DEL TERRITORIO.

La ordenación urbanística establecida en el Plan General de Berastegi 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 abordar, 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.



Así, las intervenciones que resultan precisas abordar en materia de ordenación y ejecución de sistemas generales tiene por objeto las siguientes materias y se aborda mediante las soluciones que se describen y evalúan a continuación.

3.1. Los sistemas generales de infraestructuras de comunicaciones.

El presente Plan General acota la intervención en materia de sistemas generales de comunicaciones.

La intervención en la red viaria motorizada es importante, proponiéndose en el horizonte del Plan, por un lado, la creación de una nueva variante que elimine el tráfico pesado del centro urbano de Berastegi; por otro, la incorporación de una acera de 2m en la carretera comarcal, en el tramo comprendido entre el caserío Zamargin y el centro urbano, junto con la nueva conexión para el acceso a las viviendas situadas al norte de la carretera en ese mismo tramo; además, se propone la ejecución de un aparcamiento de sistema general en el ámbito A.U. 2 Bekobelaze para dar cabida a los coches que actualmente aparcan en la Herriko Enparantza, para así proceder con su peatonalización; y por último, la optimización y adecuación de la red urbana preexistente, incorporando nuevos tramos y mejorando y homogeneizando las calles existentes.

Corresponde al Ayuntamiento de Berastegi la iniciativa para la coordinación con las distintas Administraciones Públicas, en especial el Departamento de Carreteras de la Diputación Foral de Gipuzkoa, con el fin de poner en marcha la redacción del proyecto y comienzo de la ejecución de la variante durante el periodo de vigencia del presente Plan General.

Los costes de las intervenciones singulares que se contemplan en el Plan General se estiman de acuerdo con la siguiente evaluación:

- Obtención de los terrenos necesarios para la ejecución de la variante: 460.000€
- Ejecución de la rotonda de acceso al municipio no adscrita al A.U. 2 Bekobelaze: 105.000,00 €
- Ejecución de las aceras en la travesía actual: 99.500,00 €
- Ejecución del aparcamiento de sistema general incluido en el ámbito A.U. 2 Bekobelaze: 123.200€

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

Por lo demás, las intervenciones de urbanización a proponer se asocian al conjunto de actuaciones propuestas en los Ámbitos Urbanísticos. El alcance de dichas intervenciones se considera asumible dentro de las distintas actuaciones, debiendo pautarse adecuadamente para su ejecución en el horizonte temporal del Plan General.

3.2. Los sistemas generales de espacios libres.

Cabe señalar que una de las obras importantes que va a llevar a cabo la Administración pública propiciará la disposición de un paseo junto a la orilla del río Elduaran, aprovechando la implantación del nuevo colector municipal. Este paseo, unido con el camino existente situado al sur del núcleo urbano, enlaza con la propuesta de paseo recogida en el ámbito Sector 1 Kiroldegia.. Este paseo constituirá uno de los elementos principales de la red de sistemas generales de espacios libres de Berastegi.



Los costes de esta intervención singular que se contemplan en el Plan General se estiman de acuerdo con la siguiente evaluación:

- Ejecución del paseo junto al río Elduaien (S.G.E.L.): 943.300,00 €

La ejecución del sistema general de espacios libres propuesto junto a la iglesia en Berastegi se abordará desde la iniciativa pública municipal en ejecución de sus presupuestos. La intervención de urbanización propuesta se asocia a actuaciones con una escasa transformación del territorio y el alcance de dicha intervención se considera asumible dentro de los presupuestos municipales en el horizonte temporal del Plan General.

3.3. Los sistemas generales de equipamiento.

La principal intervención que se recoge en este documento está relacionada 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 Berastegi.

Los costes de la intervención singular que se contempla en el S. 1 Kiroldegia del Plan General para la ejecución del equipamiento deportivo, se estiman de acuerdo con la siguiente evaluación:

- Ejecución del nuevo polideportivo (S.G.E.D.): 1.350.000,00 €

Así mismo, se propone la ejecución de una pequeña edificación de equipamiento de servicios para la guarda de maquinaria propiedad del Ayuntamiento de Berastegi, cuyo coste se estima de acuerdo con la siguiente evaluación:

- Ejecución del nuevo equipamiento de servicios (S.G.E.S.): 240.000,00 €

La inversión municipal en materia de equipamientos tenderá a orientarse hacia el desarrollo de las dotaciones locales buscando procurar el equilibrio que el Plan se plantea 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.

3.4. Las obras hidráulicas correspondientes al sistema general de cauces fluviales.

No hay prevista la ejecución de ninguna obra singular en la red de cauces fluviales.

3.5. 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, con ratios por nueva vivienda ordenada asumible por dicha intervención, o bien desde los presupuestos de las compañías que gestionan.

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



En cualquier caso, se instará la participación en la financiación de estas obras del Consorcio de Aguas de Gipuzkoa, responsable de la Red de Alta y Baja de suministro de agua, en atención a su competencia en la materia y de acuerdo con sus pautas de inversión y presupuestos.

3.6. 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 la zona conocida como Artaleku, la cual está incluida en el inventario de las áreas con emplazamientos con actividades potencialmente contaminantes del suelo.

Este emplazamiento ha sido objeto de vertidos incontrolados hasta fechas recientes, sin que se sepa con exactitud cuando empezaron los mismos. Se desconoce el volumen vertido en el mismo así como el origen de los vertidos, lo cual dificulta la estimación de los costes para la ejecución de la investigación y posterior descontaminación del mismo. Con todo esto, se han estudiado distintos proyectos de descontaminación de suelos y se ha estimado un coste aproximado de 1.825.000€ para la ejecución de esta investigación de la calidad del suelo y descontaminación del mismo.

4. VALORACION ECONOMICA DE LAS PROPUESTAS DE EJECUCION.

El Plan General identifica 6 actuaciones de muy diverso alcance, de las cuales 4 son actuaciones en suelo urbano no consolidado y las 2 restantes en suelo urbanizable. 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.

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

En el presente estudio se valora estimativamente el alcance de los costes de urbanización de cada una de las actuaciones identificadas de acuerdo con el contenido propositivo del Plan General obteniéndose los siguientes valores a los efectos de su consideración en este estudio:

Suelo Urbano No Consolidado:

- AMBITO URBANISTICO 1 _ URETA (Residencial)

Coste estimado urbanización: 488.004 €

Superficie del área: 6.000 m². Repercusión: 81,33€/m²

Techo edificable homogeneizado: 3.645,94 m². Repercusión: 133,85€/m²

Repercusión de la urbanización por una vivienda libre en bloque (110 m²): 14.723,50 €/viv



- **AMBITO URBANISTICO 2 _ BEKOBELAZE (Residencial)**
Coste estimado urbanización: 707.582 €
Superficie del área: 7.368 m². Repercusión: 96,03€/m²
Techo edificable homogeneizado: 4.326,06 m². Repercusión: 163,56€/m²
Repercusión de la urbanización por una vivienda libre en bloque (110 m²): 17.992,02 €/viv
- **AMBITO URBANISTICO 3 _ ATEGI (Residencial)**
Coste estimado urbanización: 550.560€
Superficie del área: 6.135 m². Repercusión: 89,74€/m²
Techo edificable homogeneizado: 3.147,85 m². Repercusión: 174,90€/m²
Repercusión de la urbanización por una vivienda libre en bloque (110 m²): 19.239,04 €/viv
- **AMBITO URBANISTICO 13 _ ELIZONDO (Residencial)**
Coste estimado urbanización: 108.954€
Superficie del área: 1.410 m². Repercusión: 77,27€/m²
Techo edificable homogeneizado: 2.158,00 m². Repercusión: 50,49€/m²
Repercusión de la urbanización por una vivienda libre en bloque (110 m²): 5.553,72 €/viv

Suelo Urbanizable:

- **SECTOR 1 _ KIROLDEGIA (Residencial)**
Coste estimado urbanización: 1.079.750€
Superficie del área: 15.081 m². Repercusión: 71,60€/m²
Techo edificable homogeneizado: 6.766,92 m². Repercusión: 159,56€/m²
Repercusión de la urbanización por una vivienda libre en bloque (110 m²): 17.551,93 €/viv

Estas cifras aproximativas dan lugar a unos ratios en concepto de cargas de urbanización por vivienda que se consideran asumibles. Asimismo esas cifras aproximativas dan lugar por otra parte a costes de urbanización por m²(t) con destino a actividades económicas comúnmente aceptadas en un territorio como el que nos ocupa.

Estas cargas de urbanización son compatibles con los precios de mercado e incluso con unos precios a la baja que serían deseables, dando lugar a la acomodación en relación con éstas del precio del suelo.



En cualquier caso, con ocasión de la tramitación de los correspondientes programas de actuación urbanizadora se formularán estudios de viabilidad económico-financiera más precisos para cada una de las actuaciones previstas, de acuerdo con la legislación de aplicación, cabiendo incorporar nuevas cargas que resulten justificadamente asumibles.

5. LA INTERVENCIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

El Plan General procura 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.

6. SINTESIS DE LA VIABILIDAD DEL PLAN GENERAL.

De acuerdo con la evaluación estimativa realizada en la memoria de sostenibilidad económica, el coste de los sistemas generales se eleva a 5.146.000€.

Por otra parte las actuaciones propuestas suponen del orden de 2.934.850€ de inversión en cargas de urbanización para su desarrollo, independientemente de la inversión en la edificación.

La cantidad global resultante de la suma de las cifras precedentes asciende a 8.080.850 €, a invertir en los próximos ocho años, a los que hay que añadir el coste de las intervenciones no evaluadas expresamente a cuya financiación se ha hecho asimismo referencia.

Tal y como se recoge en el apartado precedente esta evaluación permite justificar en esta fase de planeamiento la viabilidad global de la propuesta del Plan General. Como cabe observar esta justificación no reside en la capacidad inversora del Ayuntamiento sino en su capacidad de gestión, de coordinación, de impulso de la iniciativa privada y de adecuación a los tiempos oportunos de las inversiones de la Administración competente en cada caso.

Donostia, Octubre de 2012

Ingeniero de C.C.P.:

Arquitectas:

Abogado:

A. Jaime

M. Muñagorri

A. Urteaga

I. Amenabar