

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA OLABERRIA

Noviembre de 2013

DOCUMENTO "E"
ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA



- I.- Objeto del estudio de viabilidad económico-financiera
- II.- Función y contenido del estudio
- III.- La ejecución de la estructura orgánica del territorio
- IV.- La ejecución de las actuaciones integradas.
- V.- La intervención en el suelo no urbanizable
- VI.- Síntesis de la viabilidad del plan general



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 Plan Generales de Ordenación Urbana deberán contar con un estudio de viabilidad económico-financiera.

II.- FUNCIÓN Y CONTENIDO DEL ESTUDIO.

La ordenación urbanística que aborda el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Olaberria, 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 del Plan (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 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 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 el Plan General de Ordenación Urbana de Olaberria 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 otros 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 resulta preciso abordar en materia de ordenación y ejecución de los sistemas generales tienen por objeto las siguientes materias y se aborda mediante las soluciones que se describen y evalúan a continuación.

III.1.- Los sistemas generales de infraestructuras de servicios.

Con las salvedades que a continuación se precisan, 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 pautas de intervención en el territorio ya desde los presupuestos de las compañías que gestionan los servicios, ya desde los presupuestos municipales, forales o autonómicos.

Habiéndose efectuado recientemente la ampliación y renovación de la red de suministro de agua potable, desde los depósitos de Urbaundi hasta el casco y habiéndose igualmente ampliado en los últimos años dichos depósitos, incrementándose la capacidad de acumulación en casi 1.000 m³, no se estima necesaria una previsión económica excepcional para el plazo de vigencia del Plan General en lo referente a la infraestructura de suministro de agua.

Indicar únicamente la previsible necesidad de renovación de la red en el barrio de Ihurre, aspecto este que podrá ser acometido por la administración en el momento en que los terrenos de dicho barrio pasen a ser de dominio público.

La valoración de dicha actuación de renovación de las redes de suministro de agua en el barrio de Ihurre, se puede cifrar en 300.000 euros, cantidad esta que en cualquier caso deberá ser programada a lo largo de los próximos años y ejecutada por fases, implicándose en su financiación tanto a la empresa Arcelor Mittal como al propio ayuntamiento.

Independientemente de esto, se prevén unos costes asociados a la ejecución de las nuevas redes de distribución de los ámbitos de Santa Lutzi, Arcelor 1 y Herribaso es de 270.000 euros (40.000 euros, 130.000 euros y 100.000 euros respectivamente) que se asumirán en cada caso proporcionalmente por las respectivas actuaciones integradas. Los ratios de coste en cada una de ellas podrán ser asumidas sin problemas en el desarrollo de la actuación

En materia de saneamiento no se prevén actuaciones a destacar, ya que tal como ha sucedido con la red de suministro de agua, recientemente se ha ejecutado el colector que discurre paralelo a la regata de Sustraitz y conecta con las redes de evacuación hasta la Estación de depuración y se han conectado a la red de saneamiento municipal, todos los vertidos de los caseríos del municipio, excepto aquellos que por su complicada orografía, no han sido posible incluir en la red municipal.

El costo previsto en la ejecución de las nuevas redes de saneamiento de los ámbitos de Santa Lutzi, Arcelor 1 y Herribaso es de 190.000 euros (25.000 euros, 80.000 euros y 85.000 euros respectivamente) que se asumirán en cada caso proporcionalmente por las respectivas actuaciones integradas. Los ratios de coste en cada una de ellas podrán ser asumidas sin problemas en el desarrollo de la actuación.

Todo ello justifica la viabilidad de la ejecución de los sistemas generales precisos en materia de infraestructuras de servicios.



Además de las redes descritas se hace mención en este apartado a la mejora prevista en la distribución de la red de datos al casco y a la zona de Ihurre, mediante la ejecución de una canalización de fibra óptica situada junto a la carretera de Ihurre al casco. El costo estimado de dicha infraestructura es de 160.000 euros.

III.2.- Los sistemas generales de infraestructuras de comunicaciones.

El plan general apoya sus previsiones urbanísticas en los esquemas viarios existentes en el municipio, ya que los escasos nuevos desarrollos ordenados, tienen su punto de partida en la infraestructura ya construida.

De esta manera los ámbitos industriales de Herribaso o Arcelor 1, no requieren la apertura de nuevos accesos a excepción de los propios, internos de sus zonas.

Sin embargo si prevé el plan la ejecución de 5 nuevas actuaciones referidas a las infraestructuras de comunicaciones.

Por una parte, la mejora del punto de cruce e intersección viaria existente junto al hotel Castillo. Dicho punto que presenta frecuentemente retenciones y accidentes en la salida de la carretera N1 hacia Beasain y Olaberria, ha sido objeto de un estudio por parte de la Diputación Foral de Gipuzkoa, habiéndose estimado necesaria y posible la ejecución de una rotonda que organice los tránsitos en ese punto. El costo estimado de la ejecución de la rotonda es de 350.000 euros y será asumido por la Diputación Foral dentro de sus planeas de inversión, al ser una infraestructura de propiedad foral.

La segunda de las intervenciones viarias prevista, es la apertura de un vial que comunique la rotonda baja del barrio de Ihurre con la zona del centro comercial Carrefour. La ejecución de dicho vial, actuación estratégica para el ayuntamiento de Olaberria con el fin de eliminar tráfico externo de Ihurre, tiene un costo aproximado de 400.000 euros y deberá ser asumido por el ayuntamiento de Olaberria en el marco de un convenio de colaboración con la empresa Arcelor Mittal, marco en el que se está trabajando en estos momentos.

La apertura de un tramo de camino rural entre Herrigune y el vial de acceso desde la zona de Altune, es la tercera de las actuaciones previstas en la red de sistemas generales de comunicaciones proyectados. Dicho vial que se apoya en su primera fase en el desarrollo del sector de Santa Lutzi, tiene un coste estimado de 90.000 euros, que serán asumidos por el propio ayuntamiento mediante recursos propios.

Por otra parte la red principal de accesibilidad local prevista en el Plan Territorial Parcial del Área Funcional, corredor de tráfico no motorizado que comunica los municipios de Beasain e Idiazabal a través de la zona alta de la vega de Olaberria, tiene un costo estimado de 500.000 y será asumido de forma coordinada entre las distintas administraciones implicadas, incluido el propio ayuntamiento, la diputación Foral de Gipuzkoa y el Gobierno vasco.

Finalmente la complementación y mejora de la red de caminos de integración rural, completará el sistema general de comunicaciones proyectado. Dado que prácticamente la totalidad de los caminos incluidos en esta red se encuentran ya ejecutados, se requieren pequeñas actuaciones de apertura de tramos de pistas, cuyo montante económico se ha cifrado en 110.000 euros.



El escaso alcance de las intervenciones planteadas en este plan y el compromiso de participación tanto de la empresa Arcelor Mittal en el contexto de la cesión de los terrenos no edificados del barrio de Ihurre, como de los distintos departamentos de la Diputación Foral de Gipuzkoa en su ejecución, sin alterar las pautas de actuación de ésta en los últimos años, justifican la viabilidad de la ejecución de las intervenciones propuestas para el sistema general viario motorizado y no motorizado.

III.3.- Los sistemas generales de espacios libres.

Gran parte de los sistemas generales ordenados se encuentran ya materializados, en especial los referentes a las zonas urbanas, para el resto, que se centran fundamentalmente en la zona de protección que acompaña a la red principal de accesibilidad local prevista en el PTP, se prevé que su ejecución se abordará desde la iniciativa pública municipal en ejecución de sus presupuestos.

Dado que las intervenciones de urbanización propuestas se asocian a actuaciones con una escasa transformación del territorio, el alcance de dichas intervenciones se considera asumible, debiendo pautarse adecuadamente para su ejecución en el horizonte temporal del Plan General.

III.4.- Los sistemas generales de equipamiento.

La ejecución de la nueva escuela prevista en el casco y la mejora de las piscinas de Ihurre son las dos actuaciones más destacadas en el desarrollo del plan.

Respecto a las escuelas y tratándose de una infraestructura de de competencia autonómica, será el Gobierno Vasco en función a sus disposiciones presupuestarias el encargado de sufragar dicho gasto.

Por otra parte las actuaciones de mejora en las piscinas de Ihurre, una vez que dichas piscinas hayan sido cedidas al Ayuntamiento, tratándose de inversiones puntuales a acometer sobre la instalación en funcionamiento, serán asumidas en los presupuestos ordinarios del ayuntamiento.

La inversión municipal en materia de equipamientos, por lo tanto, 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.



IV- LA EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS.

El Plan General identifica 7 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.

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

En el presente estudio se valora orientativamente 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, independientemente de la evaluación realizada en relación con los sistemas generales adscritos e incluidos en dichas actuaciones integradas:

- Ámbito urbanístico de Belakasoro Berri: A.I.3.1	360.000 €
- Ámbito urbanístico de Etxeberripe: A.I.3.2	320.000 €
- Ámbito urbanístico de Santa Lutzi: A.I.5.1	400.000 €
- Ámbito urbanístico de Olaondo: A.I.8.	90.000 €
- Ámbito urbanístico de Iturralde: A.I.11.2	150.000 €
- Ámbito urbanístico de Herribaso: A.I.26.1	4.600.000 €
- Ámbito urbanístico de Arcelor 1: A.I.25.1	1.200.000 €

A estos costes se deberán añadir en cada caso los correspondientes a las indemnizaciones, realojos en su caso y derribos que proceden para la ejecución del Plan General.

Es particularmente singular por esta razón la actuación a llevar a cabo en la zona alta de la actuación integrada de Etxeberripe, si bien no adscrita a la misma, la cual tiene como punto más destacado la declaración de fuera de ordenación de la casa Elizegi y su posterior derribo, con el fin de modificar la alineación del acceso a la plaza en este punto y la ejecución de un frente porticado en el lugar. El coste de dicha actuación asciende a 450.000 euros y la previsión deberá ser resuelta desde el propio Ayuntamiento.

Las cifras aproximativas en el ámbito residencial de Santa Lutzi, dan lugar a unos ratios que rondan o se sitúan, tal como ya se ha comentado, por debajo de unos costes unitarios en concepto de cargas de urbanización por vivienda libre patrimonializable de 26.000 euros, que se consideran perfectamente asumibles por la promoción.

Asimismo esas cifras aproximativas dan lugar por otra parte a costes de urbanización con destino a actividades económicas totalmente asumibles en promociones de similares características y comúnmente aceptadas en un territorio como el que nos ocupa.

Por lo tanto 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 integradas previstas, de acuerdo con la legislación de aplicación, cabiendo incorporar nuevas cargas que resulten justificadamente asumibles.

V- LA INTERVENCIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

El Plan procura la preservación del medio limitando la intervención en el mismo a la vez que proponiendo la mejora ambiental y su puesta en valor.

Asimismo, tendrán continuidad las diversas actuaciones inversoras de la Administración en materia de agricultura, ganadería, montes, aguas, medio ambiente. etc., así como en materia de equipamientos y dotaciones: ordenación de áreas recreativas en su caso, 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.- SÍNTESIS DE LA VIABILIDAD DEL PLAN GENERAL.

De acuerdo con la evaluación provisional realizada, el coste de los sistemas generales se eleva a 2.360.000 euros, estimándose que su financiación corresponderá tanto al ayuntamiento como a otras administraciones y a la propia empresa Arcelor-Mittal. En cualquier caso la parte correspondiente íntegramente al Ayuntamiento de Olaberria será de 810.000 euros

Por otra parte las actuaciones integradas suponen del orden de 7.120.000 euros 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 algo menos de 9,5 millones de euros, a invertir en los próximos ocho años, a los que se añadirá 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, Noviembre 2013

SOROA ARQUITECTOS S.L.P.

Pedro Izaskun - Arquitecto

Miguel A. Irazabalbeitia - Arquitecto

Asesoría Jurídica

Idoia Arevalo

