

ORMAIZTEGI



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA *PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA*

proiektua/proyecto	Hirigintza araudiaren berrikuspena <i>Revisión de planeamiento</i>
fasea/fase	BEHIN BEHINEKO ONARPENA/A.PROVISIONAL
data/fecha	2010ko urria/octubre de 2010
bertsioa/versión	1

idazleak /redactoras:

Arkitektoak/ Arquitectas

Celia Lana

Ma Jose Moreno

Miren Muñagorri

Maider Romo

Abokatua/Abogado

Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzailea/ promotor ORMAIZTEGIKO UDALA

DOCUMENTO B

INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

INDICE

DOCUMENTO "B"_ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

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



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 Ormaiztegi, 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 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 Ormaiztegi 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.

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.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

3.1. Los sistemas generales de infraestructuras de comunicaciones.

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

Así, la intervención en materia ferroviaria se limita a la mejora y el mantenimiento de la red y a la intervención en la estación de Ormaiztegi, inversiones que corresponde acometer al gestor de dicha infraestructura en razón a su competencia y de acuerdo con sus presupuestos.

La intervención en la red viaria motorizada es asimismo limitada, proponiéndose en el horizonte del Plan la optimización y adecuación de la red preexistente en la que se introducen sin embargo mejoras, en la línea de las que ya se vienen ejecutando por el Departamento competente de la Diputación Foral de Gipuzkoa de acuerdo con sus presupuestos.

Cabe añadir que las importantes obras llevadas a cabo por la Administración pública han propiciado la disposición de un sistema general de comunicaciones de vías ciclistas que tan sólo resulta preciso implementar en algunas de las áreas propuestas para su desarrollo residencial o industrial, sin perjuicio de la culminación de las obras ya proyectadas de acuerdo con la financiación dispuesta al efecto desde los presupuestos de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

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

3.2. Los sistemas generales de espacios libres.

Su ejecución se abordará desde la iniciativa pública municipal en ejecución de sus presupuestos. Las intervenciones de urbanización a proponer se asocian a actuaciones con una escasa transformación del territorio, el alcance de dichas intervenciones se considera asumible dentro de las distintas actuaciones propuestas, debiendo pautarse adecuadamente para su ejecución en el horizonte temporal del Plan General.

3.3. Los sistemas generales de equipamiento.

La propuesta de ampliación del equipamiento deportivo en el área 4 Zubipe representa la intervención estratégica más relevante del Plan General en esta materia cuya responsabilidad de inversión reside en el Ayuntamiento de Ormaiztegi, tal como se recoge en la Memoria de Sostenibilidad Ambiental.

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.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

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 de 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.

4. VALORACION ECONOMICA DE LAS PROPUESTAS DE EJECUCION.

El Plan General identifica 10 actuaciones de muy diverso alcance, de las cuales 4 son actuaciones en suelo urbanizable y las 6 restantes en suelo urbano no consolidado. 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, independientemente de la evaluación realizada en relación con los sistemas generales adscritos e incluidos en dichas actuaciones:



Suelo Urbanizable:

- AREA 5 _ APAZELAI (Residencial)
Coste estimado urbanización: 820.000€
Superficie del área: 13.635 m². Repercusión: 60,14€/m²
Techo edificable: 4.225 m². Repercusión (*): 194,08€/m²
Nº de viviendas: 13 viv. Repercusión (*): 63.077€/viv
(* Sin homogeneización)
- AREA 7 _ ANTONENE (Residencial)
Coste estimado urbanización: 2.900.000€
Superficie del área: 28.194 m². Repercusión: 102,86€/m²
Techo edificable: 18.247,5 m². Repercusión (*): 158,93€/m²
Nº de viviendas: 146 viv. Repercusión (*): 19.863€/viv
(* Sin homogeneización)
- AREA 19 _ IRAI ERROTA (Actividades Económicas)
Coste estimado urbanización: 1.700.000€
Superficie del área: 77.835 m². Repercusión: 21,84€/m²
Techo edificable: 42.190 m². Repercusión: 40,29€/m²
- AREA 20 _ DORRALDEGI (Actividades Económicas)
Coste estimado urbanización: 1.700.000€
Superficie del área: 22.577 m². Repercusión: 75,30€/m²
Techo edificable: 18.290 m². Repercusión: 92,94€/m²

Suelo Urbano No Consolidado:

- AREA 3.2 _ MUXIKA (Residencial)
Coste estimado urbanización: 1.200.000€
Superficie del área: 11.010 m². Repercusión: 108,99€/m²
Techo edificable: 7.560 m². Repercusión: 158,73€/m²
Nº de viviendas: 65 viv. Repercusión: 18.461,54€/viv



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

- AREA 8 _ URBIETA (Residencial)
Coste estimado urbanización: 450.000€
Superficie del área: 4.717 m². Repercusión: 95,40€/m²
Techo edificable: 3.300 m². Repercusión: 136,36€/m²
Nº de viviendas: 24 viv. Repercusión: 18.750€/viv
- AREA 10 _ LIZARRALDE (Actividades Económicas)
Coste estimado urbanización: 260.000€
Superficie del área: 11.732m². Repercusión: 22,16€/m²
Techo edificable: 2.214 m². Repercusión: 117,43€/m²
- AREA 11 _ BUTROALDEA (Actividades Económicas)
Coste estimado urbanización: 350.000€
Superficie del área: 20.683m². Repercusión: 16,92€/m²
Techo edificable: 2.088 m². Repercusión: 167,63€/m²
- AREA 12 _ ZELAETA (Actividades Económicas)
Coste estimado urbanización: 840.000€
Superficie del área: 89.877m². Repercusión: 9,35€/m²
Techo edificable: 24.010 m². Repercusión: 34,99€/m²
- AREA 13 _ LEZETA (Actividades Económicas)
Coste estimado urbanización: 96.000€
Superficie del área: 3.628m². Repercusión: 26,46€/m²
Techo edificable: 2.493m². Repercusión: 38,50€/m²
- AREA 14 _ SOSOZABAL (Actividades Económicas)
AMBITO 14.1
Coste estimado urbanización: 765.000€
Superficie del área: 15.869m². Repercusión: 48,21€/m²
Techo edificable: 2.425m². Repercusión: 315,47€/m²



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

AMBITO 14.2

Coste estimado urbanización: 125.000€

Superficie del área: 2.705m². Repercusión: 46,21€/m²

Techo edificable: 949m². Repercusión: 131,72€/m²

- AREA 16 _ IGARA (Actividades Económicas)

Coste estimado urbanización: 1.215.000€

Superficie del área: 29.894 m². Repercusión: 40,64€/m²

Techo edificable: 6.974,5 m². Repercusión: 174,19€/m²

- AREA 17 _ UGARTE (Actividades Económicas)

Coste estimado urbanización: 2.800.000€

Superficie del área: 30.113 m². Repercusión: 92,98€/m²

Techo edificable: 15.359,5 m². Repercusión: 182,29€/m²

- AREA 18 _ ZELAIKOA (Actividades Económicas)

Coste estimado urbanización: 3.000.000€

Superficie del área: 40.170 m². Repercusión: 74,68€/m²

Techo edificable: 18.076,5 m². Repercusión: 165,96€/m²

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.

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

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 INTERVENCION 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 1.420.000,00€.

Por otra parte la las actuaciones propuestas suponen del orden de 18.221.000€ 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 más de 19.641.000€, 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.

Ormaiztegi, Octubre de 2010

Celia Lana Ranz

Mª Jose Moreno Juan

Miren Muñagorri Múgica

Maider Romo Arizmendi