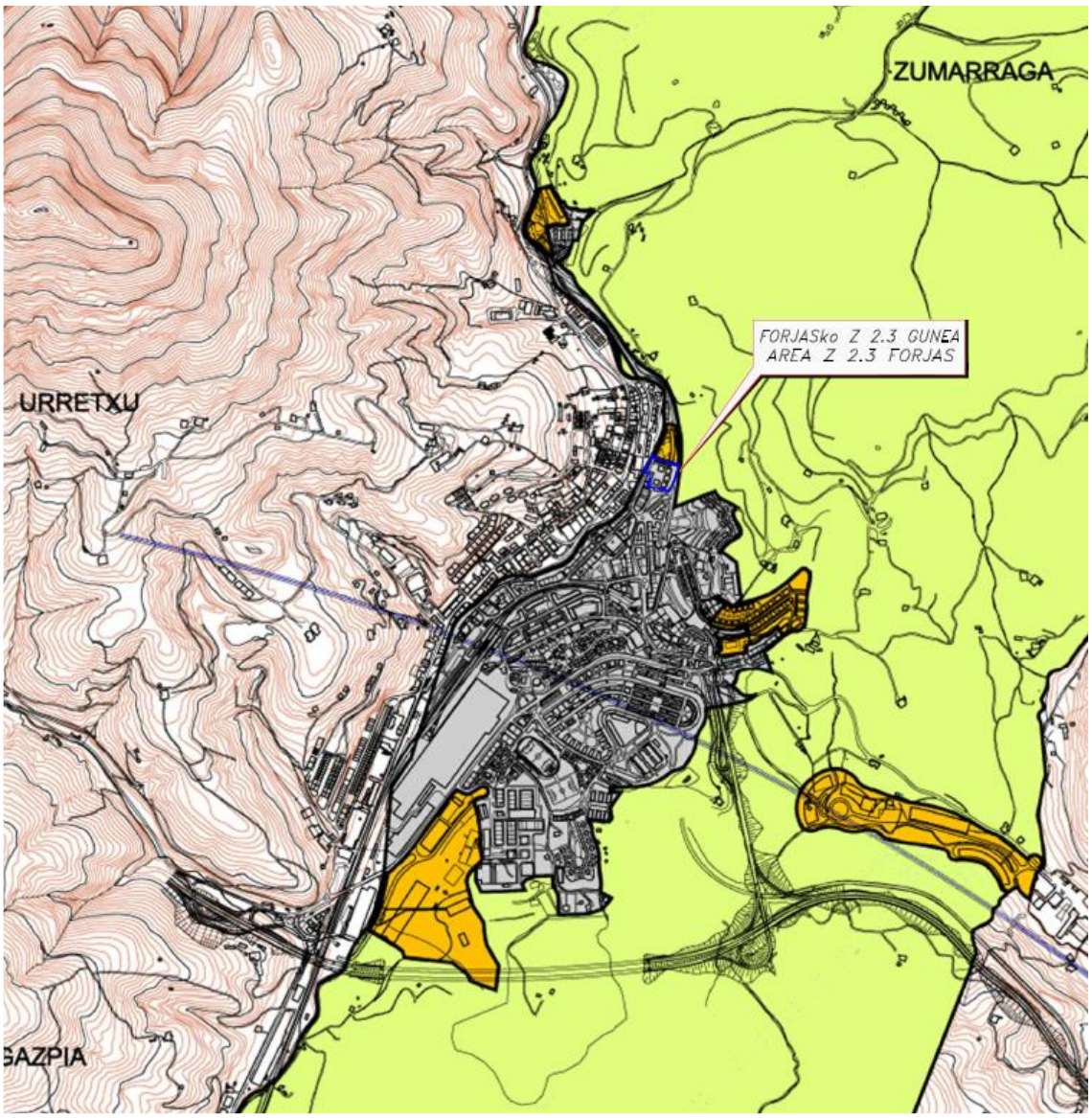
PLAN DE VIABILIDAD

(Informe Técnico previo _ rev.00)

ZUMARRAGA - FORJAS- parcelas PUR-2 y AP-02;

sep.24



(ECONOMICO)

1. OBJETO. DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS Y ANÁLISIS DE LOS MISMOS (TECNICO)

- el ámbito en el que se ubica el suelo para la posible promoción es el A.I.-Z-2.3 FORJAS y se sitúa entre Kalebarren kalea y la calle Diseminados (GI-631, carretera de Zumaia a Zumarraga); este ámbito corresponde a una antigua fábrica (Forjas) y se sitúa en el municipio de Zumárraga, en una zona colindante con el centro de Urretxu, en el entorno urbano conformado por ambos municipios (la distancia de estos suelos a ambos ayuntamientos es de menos de 300 m.), siendo el emplazamiento de las parcelas de la posible promoción (PUR-2 y AP-02) la zona Este del ámbito, junto a la calle Diseminados (GI-631)

- enlace al emplazamiento https://maps.app.goo.gl/Jsjji5eNfBbaTkrD7

- el estado actual de los terrenos es el que se recoge en las siguientes fotografías (abril de 2024)

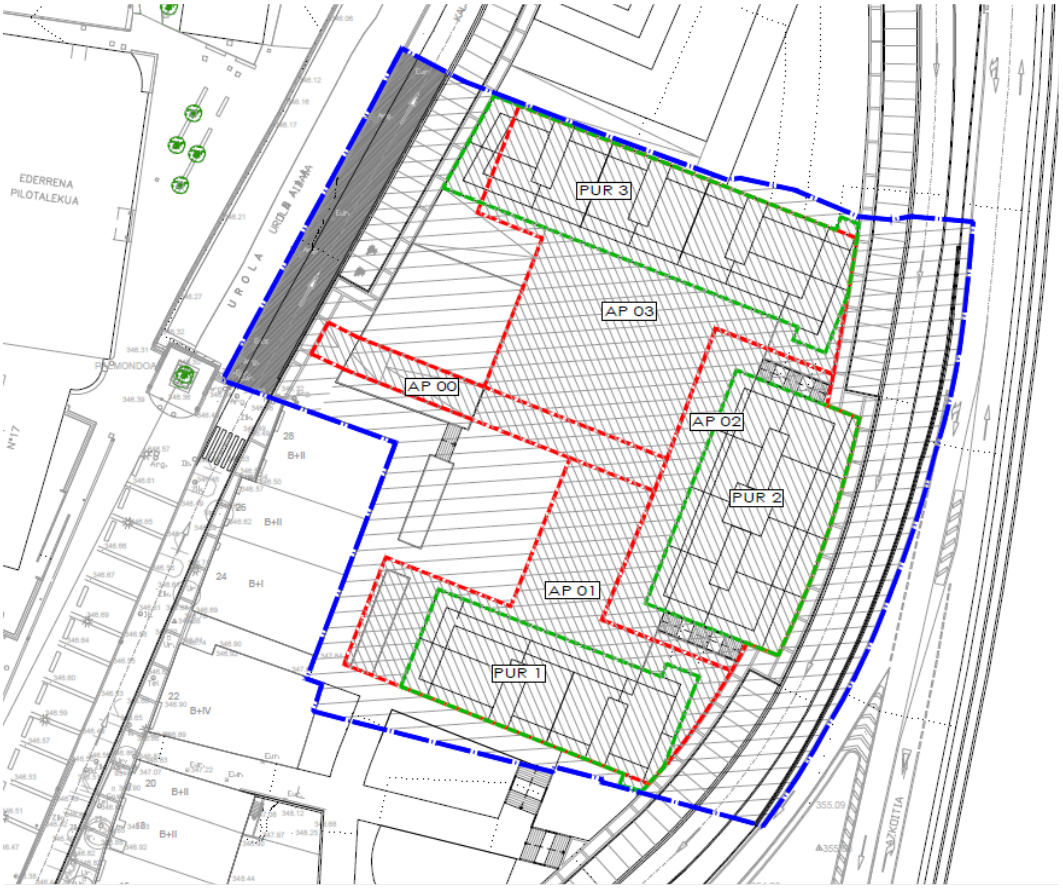
(aérea)



(a píe de calle desde Kalebarren kalea (PUR-2 y AP-02 están al fondo, +/- en el testero del antiguo edificio industrial))

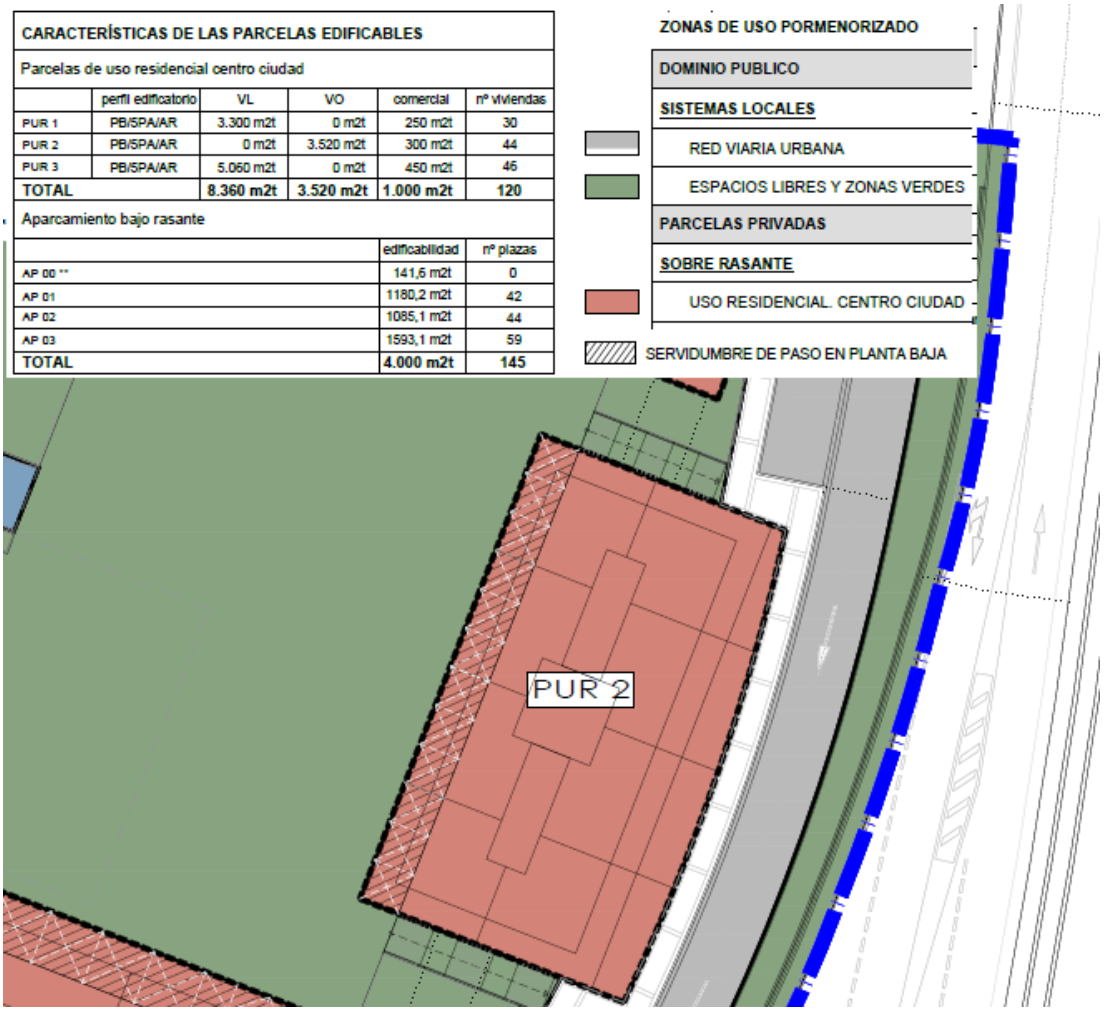


- respecto al Planeamiento, el PEOU fue aprobado definitivamente en fecha 22-dic.20 (BOG 14-ene.21) y las parcelas que se nos ofrecen para la posible promoción son las denominadas PUR-2 y AP-02 (en algunos documentos se denomina AP-2), que se recogen en el siguiente plano del ámbito (plano PO.05.2 del PEOU)



- el referido plano PO.05.2 del PEOU establece “Condiciones de Ejecución Urbanística. Público / Privado” y grafía y superpone las parcelas PUR-2 (sobre rasante) con AP-02 (bajo rasante), y respecto a su contenido cabe hacer las siguientes consideraciones:
    - la parcela PUR-2 tiene una superficie de 737,7 m2s. y la AP-02 tiene una superficie de 1.085,1 m2s.
    - la totalidad de la superficie parcela PUR-2 se ubica sobre la AP-02, quedando un total de 347,4 m2s de superficie como dominio público en superficie, sobre dominio privado de la parcela AP-02
    - la superposición de dominio público (en superficie) sobre el dominio privado (en sótano) debiera ser analizado en sus posibles afecciones futuras (registrales y de mantenimiento futuro, al menos)
    - también debiera confirmarse que no haya problemas para la vinculación de elementos de distintas parcelas (viviendas en PUR-2 y plazas de garaje en AP-02)
    - cabría estudiar la posible agrupación de ambas parcelas en una única de promoción, lo que, en su caso, debiera estudiarse con relación al complejo inmobiliario que se establece en el PEOU y en el Proyecto de Reparcelación

- el plano PO.02.1 del PEOU establece “Zonificación Pormenorizada Sobre Rasante” y en la parcela PUR-2 define una zona de porche en todo el frente Oeste de la planta baja, como servidumbre de paso (uso público en el dominio privado) en una profundidad de 3 m.



CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS EDIFICABLES

Parcelas de uso residencial centro ciudad

	perfil edificatorio	VL	VO	comercial	nº viviendas
PUR 1	PB/5PA/AR	3.300 m2t	0 m2t	250 m2t	30
PUR 2	PB/5PA/AR	0 m2t	3.520 m2t	300 m2t	44
PUR 3	PB/5PA/AR	5.060 m2t	0 m2t	450 m2t	46
TOTAL		**8.360 m2t**	**3.520 m2t**	**1.000 m2t**	**120**

Aparcamiento bajo rasante

	edificabilidad	nº plazas
AP 00 **	141,6 m2t	0
AP 01	1180,2 m2t	42
AP 02	1085,1 m2t	44
AP 03	1593,1 m2t	59
TOTAL	**4.000 m2t**	**145**

ZONAS DE USO PORMENORIZADO

DOMINIO PUBLICO

SISTEMAS LOCALES

RED VIARIA URBANA

ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

PARCELAS PRIVADAS

SOBRE RASANTE

USO RESIDENCIAL. CENTRO CIUDAD

SERVIDUMBRE DE PASO EN PLANTA BAJA

PUR 2

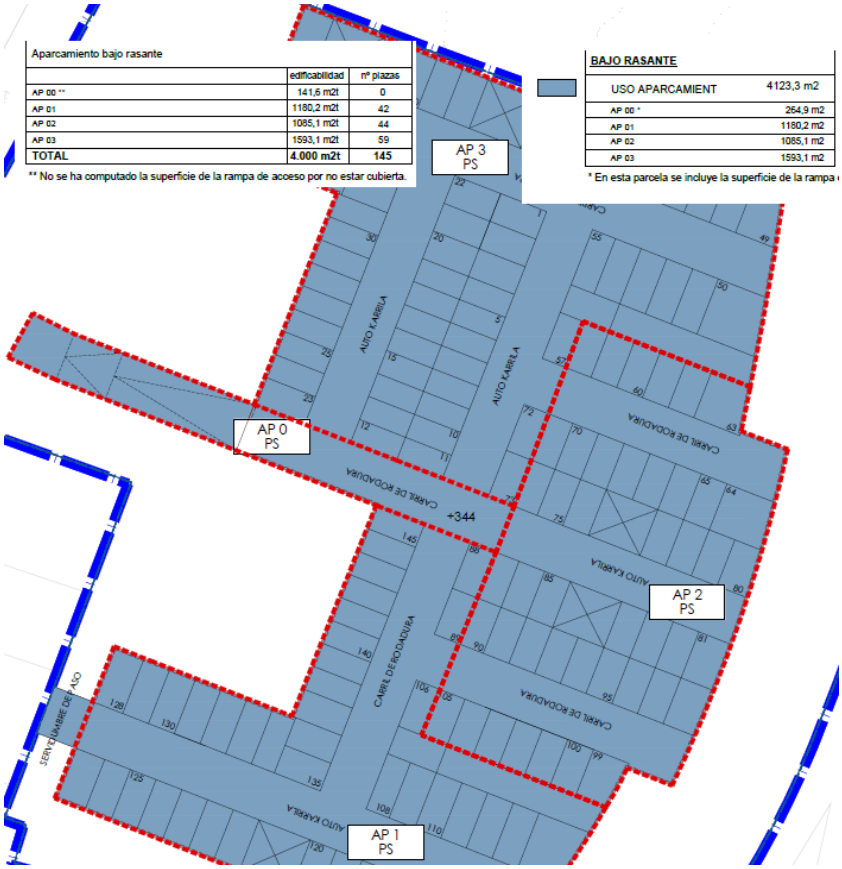
- la ordenación establece para PUR-2 un prisma rectangular N-S, con frente de 36 m., fondo de 18 m. y edificabilidad de 3.520 m2t. para VPO y 300 m2t. para Comercial

- respecto a las Plantas Altas de la parcela PUR-02, el PEOU prevé un perfil de 5 plantas tipo y una sexta planta en ático retranqueado; sin embargo y como se indicará posteriormente, se considera más adecuado para la promoción de VPO eliminar el ático y disponer la totalidad de viviendas en las cinco plantas tipo, agotando en esas cinco plantas la edificabilidad (aprovechando los vuelos posibilitados por planeamiento) y el máximo nº de viviendas, por lo que el estudio previo de la posible promoción se ha realizado considerando este objetivo (eliminar el ático)

- el PEOU establece 44 como nº máximo de viviendas, el estudio previo realizado respeta dicho nº total máximo, con el detalle, programa y superficies estimadas que se recogen posteriormente

- es relevante señalar que el nº de plazas de aparcamiento que el PEOU establece para la parcela AP-02 es de 44 ud. (coincidente con el nº de viviendas), pero en algún documento se recogen 46 aparcamientos, lo que puede considerarse una errata

- en cuanto al bajo rasante, el PEOU prevé que el garaje sea común para todas las parcelas, con servidumbres de paso mutuas entre las distintas parcelas privadas, según se recoge en el plano PO.02.2; sin perjuicio de ello, se ha realizado el estudio previo de la posible promoción considerando más adecuado que el garaje correspondiente a la promoción de VPO se disponga cerrado e independiente del resto de parcelas privadas, excepto de la llamada AP-0, que es la correspondiente al acceso común al sótano y que es sirviente al resto



- respecto a la Equidistribución, el Proyecto de Reparcelación fue aprobado definitivamente en fecha 28-nov.23 y la titularidad de cada una de estas dos parcelas es un proindiviso entre el Ayuntamiento (52,98%) y Baltasar Suarez Torea (47,02%); en cuanto al resto de las parcelas con edificabilidad (incluso la AP-0 por la que se produce el acceso y paso al garaje) todas ellas son pleno dominio de esta mercantil (Promociones y Construcciones Baltasar Suarez Torea, S.L.)

- el Proyecto de Reparcelación establece la constitución de un Complejo Inmobiliario de carácter urbanístico, integrado por las parcelas superpuestas por la ordenación urbanística: las destinadas a la edificación de uso privativo bajo rasante y las destinadas al dominio público en superficie; y en el mismo se establece que corresponde al Ayto. de Zumarraga el mantenimiento de los espacios públicos en superficie y a los propietarios de los garajes el mantenimiento de la impermeabilización, estructuras e instalaciones

- en el mismo sentido, el art.13 de las Normas Urbanísticas del PEOU establece que en las áreas de las parcelas edificables de titularidad privada sometidas a servidumbre de uso público (Porches) será a cargo del Ayuntamiento de Zumarraga el coste del alumbrado público, la limpieza y el mantenimiento de los acabados superficiales –pavimentos– con excepción de los correspondientes a las fachadas de los locales de titularidad privada. Por el contrario, será a cargo de los propietarios correspondientes, la conservación de los elementos estructurales, los aislamientos, las impermeabilizaciones y las acometidas a la parcela de las redes de servicios urbanos.

- el Convenio de Concertación fue aprobado en fecha 21-nov.23

- respecto a la Urbanización, se dispone y se ha analizado el Proyecto de Urbanización de octubre de 2023, pero no se tienen constancia de su trámite y aprobación

- el proyecto de urbanización define 4 fases de urbanización y las parcelas PUR-2 y AP-02 se disponen en la fase 4, cuya ejecución requiere derribo de antiguos pabellones industriales y remediación ambiental



- a la vista de las obras que se están realizando actualmente, parece claro que la ejecución de la urbanización se simultanea con la edificación correspondiente (actualmente se están ejecutando las obras de la edificación PUR-3.1 y de la urbanización Fase 1), lo que hace sospechar que los derribos y la descontaminación se vinculará a la Fase 3 de la Urbanización (así parece recogido en presupuesto del Proyecto de Urbanización); con relación a ello (ejecución de las obras de urbanización), cabe entender la lógica de su ejecución simultánea con la edificación, cuando se trata de un único promotor, que es propietario de los terrenos (salvo proindiviso con Ayto. en PUR-2) y que además es quien suscribe el Convenio de Concertación para ejecutar la propia urbanización, pero ese supuesto de vincular las obras de urbanización con las de edificación debe ser objeto de revisión en base a lo que posteriormente se recoge en el presente informe

- en las obras de urbanización de la Fase-4 se incluye la ejecución de un vial interior (paralelo a GI-631) con aparcamientos en superficie, cuyas obras podrían estar condicionados por autorizaciones y otras actuaciones en el vial GI-631 (carretera comarcal de Zumaia a Zumarraga), con la complejidad que ello puede suponer

- con relación a esta carretera comarcal, el PEOU recoge lo siguiente:
  - la carretera comarcal GI-631 forma parte de la red básica de vialidad y la distancia mínima establecida por la Diputación Foral para este tipo de carreteras es, en general, de 25 m. (la parcela PUR-2 se sitúa a unos 12-15 m.)
  - la norma prevé que, en suelo urbano, puedan autorizarse construcciones a distancias inferiores cuando la existencia de varios edificios marque alineaciones de hecho que así lo aconsejen y para ello se requerirá siempre que el PEOU que lo justifique se encuentre definitivamente aprobado y vigente
  - debe existir informe del Departamento Foral de Carreteras (en lo que pueda afectar a las condiciones de la variante GI-631) previo a la aprobación del PEOU (se presupone dicho informe y su vºbº)
  - se deberá prever la adopción de las medidas pertinentes para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica que resulten de los informes emitidos por el Departamento para el Desarrollo Sostenible; en tal sentido, el PEOU incluye como anexo el correspondiente Estudio Acústico

- las parcelas privadas PUR-2 y AP-02 están fuera de las líneas de flujo preferente y de inundabilidad, si bien los terrenos se encuentran dentro de la zona de policía (la distancia al cauce es de unos ochenta metros)



- en cuanto a la calidad de los suelos y en base a la información disponible en el visor GeoEuskadi y tal y como se recoge en el propio PEOU, una parte de estos suelos están incluidos en el inventario de suelos con actividades industriales



- respecto a los posibles sobrecostes derivados de la remediación ambiental, en el acta de la reunión de fecha 18-jul.24, entre Visesa y Promociones y Construcciones Baltasar Suarez Torea, S.L., se recoge expresamente que la posible transmisión de la parcela se hace libre de cargas, lo que incluye la posible descontaminación (aunque no se hace referencia al cómo y cuando se ejecutarán estas obras previas, ni al propio coste)

- en el PEOU se incluyen algunas referencias a la posible contaminación / descontaminación, que, sin embargo y s.e.u.o. no se han desarrollado, ni cuantificado, ni en el propio PEOU, ni en el Proyecto de Reparcelación (no se dispone del correspondiente PAU), y de manera particular, en el Apartado C.8 (Proyecto de Urbanización) del Documento C: (Gestión de Ejecución) del mismo PEOU se recoge lo siguiente : *" … No estará incluido (en el proyecto de urbanización) el tratamiento de los suelos potencialmente contaminantes. …"*

- el Proyecto de Urbanización, efectivamente y en aplicación de lo anterior (establecido en el PEOU), no refiere ningún expediente ambiental y no se prevén las posibles obras de remediación, ni siquiera se han visto recogidas en el anejo correspondiente al Estudio de Gestión de Residuos, en el que se cuantifican todas las tierras procedentes de la excavación como no contaminadas y se dice que serán reutilizadas in situ o en otra obra en relleno autorizado (aunque posteriormente en presupuesto las tierras de excavación parecen destinadas a vertedero, salvo la tierra vegetal)

- no se tiene conocimiento de que se haya iniciado expediente ambiental para la remediación de los suelos ocupados por la industria previamente existente (en ninguno de los documentos analizados se ha encontrado referencia a este trámite), sin embargo y tal y como recoge el mismo PEOU, el desarrollo del ámbito está condicionado a la declaración de calidad del suelo (según procedimiento recogido en la Ley 4/2015) y dicha declaración de la calidad del suelo debe haberse emitido por el órgano ambiental con anterioridad a la

aprobación del PEOU, salvo que, por circunstancias que hubieran impedido la investigación, se haya pospuesto el trámite a la aprobación del proyecto de urbanización (no consta que éste haya sido aprobado); sobre esta cuestión cabría preguntar al Ayto. y/o solicitar explicación a la parte vendedora

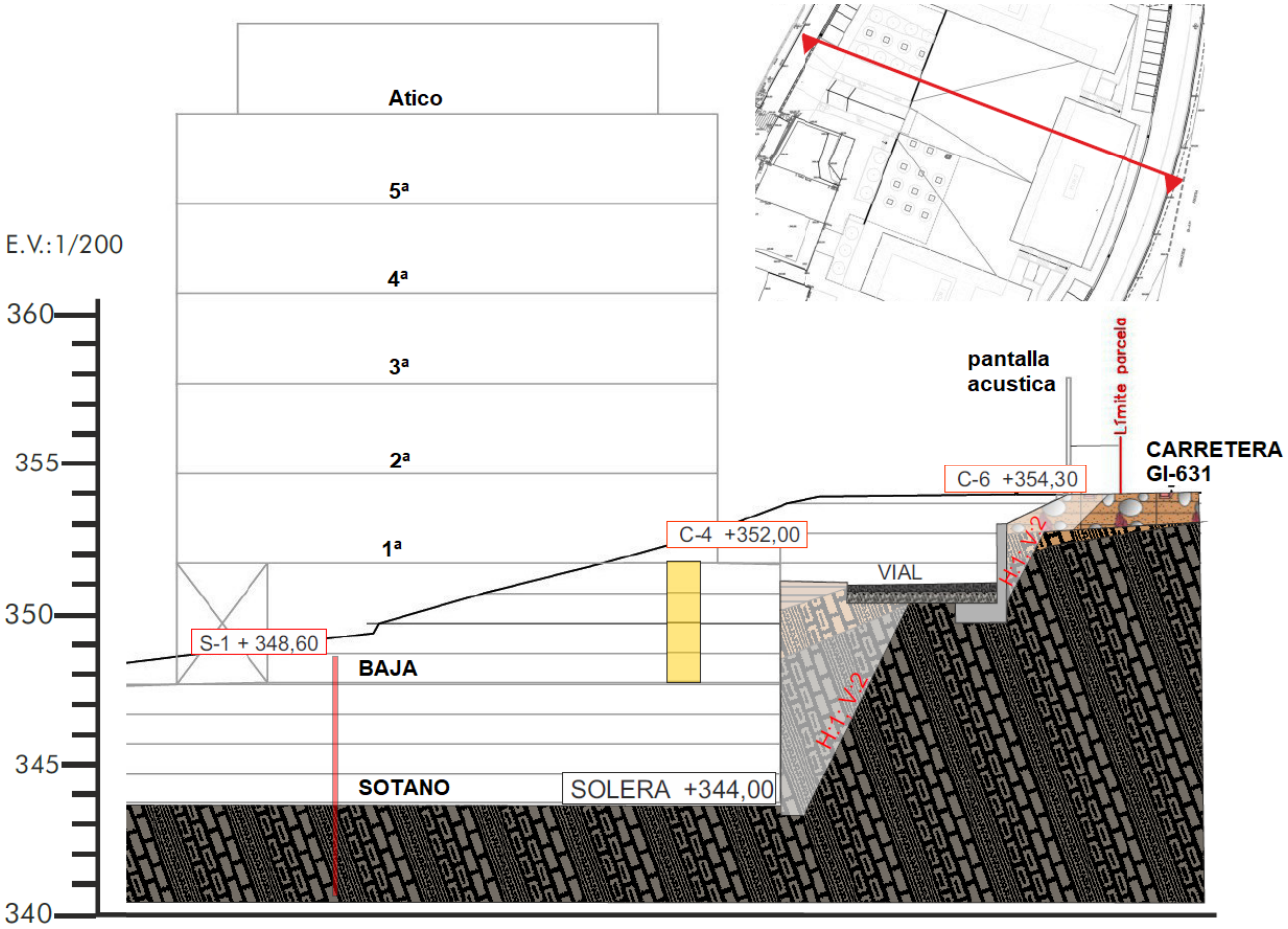
- también consta en el PEOU que el derribo del antiguo pabellón industrial está condicionado, toda vez que parece tratarse de instalaciones inventariadas y que será necesario cumplir con lo establecido en D.199/2006 y en D.112/2012, lo que tampoco se ha encontrado en la documentación disponible y por lo que, igualmente, cabría preguntar al Ayto. y/o solicitar explicación a la parte vendedora

- respecto al sustrato Geotécnico, el proyecto de urbanización incluye un anexo con informe geotécnico y por otra parte, se dispone de fotografías de la excavación realizada en la parcela colindante 3.1, todo lo cual permite estimar que la excavación será sencilla, la cimentación directa y que no se prevé presencia de nivel freático por encima de la cota de excavación y cimentación
(foto de abril de 2024 correspondiente a la excavación en la parcela 3.1)



- el estudio geotécnico sí señala la presencia de alguna regata de agua de escorrentía de la ladera al otro lado de la carretera en zonas de las parcelas PUR 1 y PUR-3, pero no parece que afecten a la parcela PUR-2

- procede señalar que en el frente Este de la parcela (hacia carretera GI-631) deberá ejecutarse una excavación de hasta 10 m de altura respecto a la cota de terreno actual, con una buena parte en roca, si bien el perfil geotécnico se prevé con berma (vial de urbanización) y talud H1 / V2

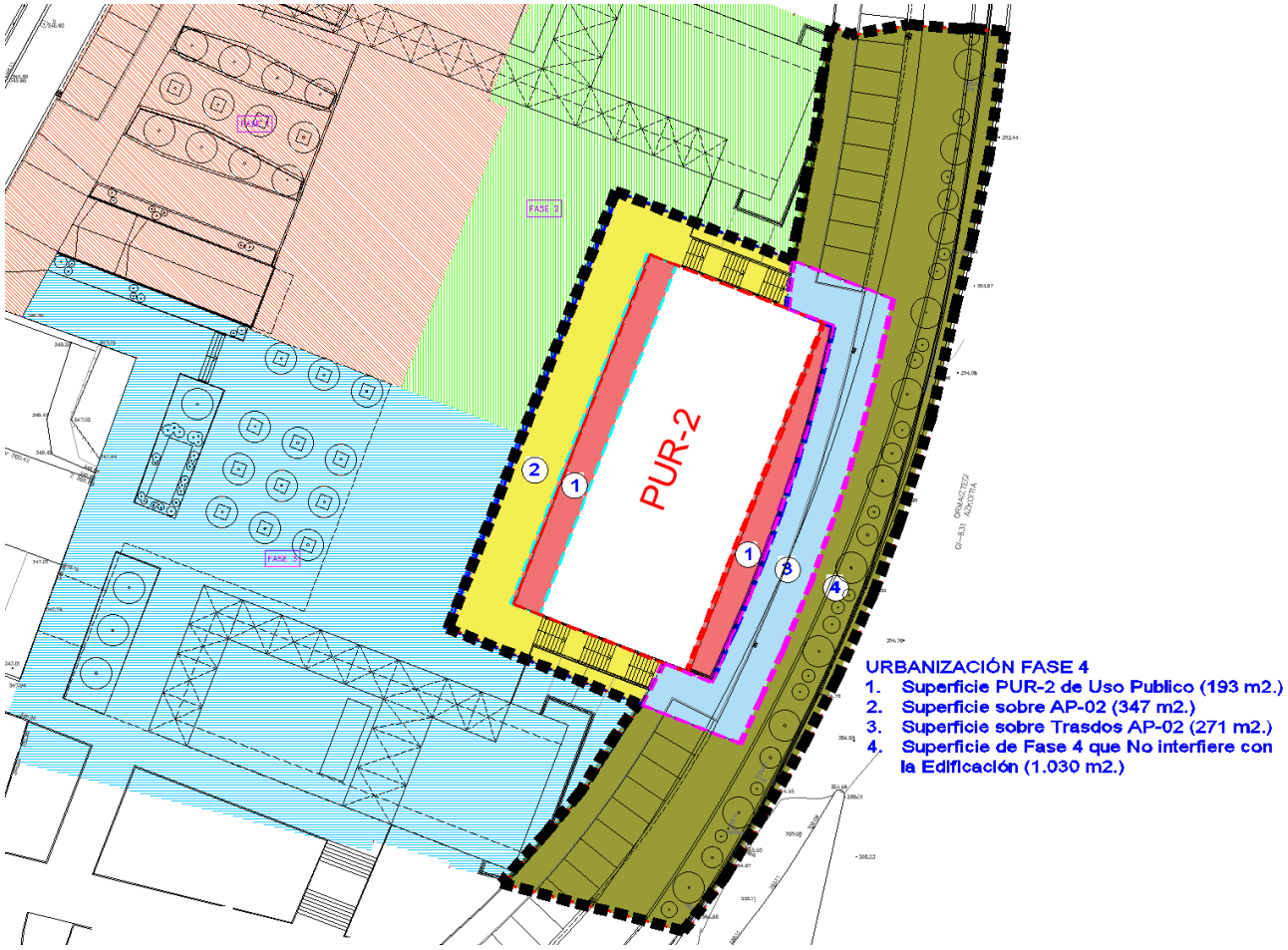


- es preciso señalar lo que se evidencia en esta misma sección, que es que la carretera GI-631 se sitúa al nivel de la planta 2ª del edificio PUR-2 previsto por el PEOU (el vial de urbanización interior se preé a cota 351 (algo inferior a 1ª planta)), lo cual puede resultar positivo a efecto de ruido en las viviendas, toda vez que una posible pantalla acústica de 3 m. de altura en el linde de parcela podría cubrir casi todo el frente de fachada, de hecho, así está previsto en el proyecto de urbanización, que presupuesta un largo de 41 m. y un alto de 3 m. (aunque en la sección se dibuja de 4 m. de alta, que es más efectiva para la fachada de PUR-2)

- respecto a los costes de Urbanización, cabe señalar que, tanto la remediación ambiental (antes referida), como la urbanización general, se entienden a costa de la parte vendedora (se presupone la transmisión de parcela finalista, descontaminada y urbanizada); sin perjuicio de ello, en la ficha de viabilidad y costes se ha hecho una estimación para ambos posibles capítulos de obra (en tanto que urbanización vinculada y descontaminación en la propia excavación de la parcela privada)

- con relación a ello y en concreto a la programación de la ejecución de las obras de urbanización, el proyecto correspondiente no parece dejarlo claro y recoge sin diferenciar todas las unidades previstas en el dominio público de la Fase 4; sin embargo y tal y como ha sido anteriormente indicado, hay superficie de dominio público en superficie que se dispone sobre el dominio privado de sótano (parcela AP-02) y que parece lógico que se ejecute como urbanización vinculada de la edificación en PUR-2, aun cuando, posteriormente y a la finalización de las obras, deba ser de cesión como espacio público, para lo cual debiera acordarse el sistema de valoración, seguimiento y abono que corresponda para la ejecución de estas obras, en su caso; por el

contrario, la superficie incluida en la Fase 4 de urbanización pero que está fuera de la parcela privada AP-02 es lógico considerarla como urbanización general y podría ejecutarse conforme a lo previsto en el convenio de concertación, si bien y dadas las afecciones que una parte de esta superficie puede tener en las obras de edificación de la parcela AP-02 (taludes y ejecución en el trasdós del muro (según la sección anterior)), cabría negociar y acordar una planificación de trabajos adecuada para edificación y urbanización. En el siguiente esquema se recogen las superficies de las distintas zonas a urbanizar en la Fase 4



- se ha revisado el presupuesto correspondiente a la Fase 4 del proyecto de Urbanización y se ha verificado que en el mismo parecen recogidas la totalidad de las obras correspondientes al dominio público de dicha fase (todas las señaladas en el punto anterior, incluso pavimento del porche), siendo el coste total de esta fase, en P.E.M. de 275.3801 eu. , lo que supone una repercusión en presupuesto de contrata sin IVA de 7.448 eu./viv.

- por último, cabe señalar que en el PEOU se incluyen distintas condiciones técnicas que debe verificar la edificación a promover, que en todos los casos se pueden entender incluidos en los Criterios de Producto de Visesa, con la excepción de los siguientes:
    - Las cubiertas y los materiales de construcción deben aumentar el albedo por color, por lo que deben ser materiales claros y reflectantes de la luz solar y/o verdes o ajardinados, reduciendo la necesidad de refrigeración en verano.
    - En las edificaciones se estudiará la colocación de dispositivos que permitan recoger y reutilizar el agua de lluvias