Revisión del Plan Especial de Ordenación de la zona de servicio del Puerto de Pasaia

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
DOCUMENTO C_ESTUDIO ECONOMICO
Marzo **2018**

Hoz Fontán Arquitectos
Asistencia Técnica

Revisión del Plan Especial de Ordenación de la zona de servicio del Puerto de Pasaia

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

MARZO 2018

DOCUMENTO A
MEMORIA

DOCUMENTO B
NORMAS URBANISTICAS

DOCUMENTO C
ESTUDIO DE ORGANIZACIÓN Y GESTION
VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA

DOCUMENTO D
PLANOS

DOCUMENTO E
ESTUDIO AMBIENTAL

DOCUMENTO F
RESUMEN EJECUTIVO

DOCUMENTO C ESTUDIO ECONÓMICO

1 Consideraciones previas 2

2 Programa de actuación 5

3 Viabilidad económica 7

3.1 Actuaciones a cargo de las Administraciones Territoriales 7

3.2 Actuaciones a cargo de la Autoridad Portuaria 10

3.3 Actuaciones a cargo de la iniciativa privada 11

1. Consideraciones previas

Los Planes Especiales son documentos urbanísticos que no tienen un periodo de vigencia determinado previamente con una caducidad temporal, sino que su Revisión se condiciona a la modificación de sus determinaciones, a la aparición de nuevas iniciativas, y al cambio de las condiciones que motivaron su formulación.

Su contenido estructural se plantea por tanto como una directriz que regula un desarrollo sin límite temporal. Dentro de este esquema la ordenación propuesta dibuja un conjunto de intervenciones de ordenación y de urbanización en un nuevo marco, definido por la paralización temporal de la construcción del puerto exterior.

Su realización requiere acuerdos institucionales entre los diversos agentes que intervienen. En este sentido hay que señalar la complejidad de algunas actuaciones, mientras que otras pueden realizarse con una intervención directa de la Autoridad Portuaria.

Dentro de este esquema podemos categorizar varias situaciones:

Espacios portuarios activos:

Son los espacios destinados al uso portuario, que mantienen su actividad en los que se pretende únicamente una optimización de los procesos de almacenaje o descarga y una mejora de las condiciones funcionales, ambientales y de relación puerto-ciudad.

Espacios portuarios a transformar:

Algunos espacios de uso portuario han visto modificado su uso o presentan un alto grado de obsolescencia, por lo que requieren modificaciones o reestructuraciones abordables por la propia Autoridad Portuaria

Espacios no portuarios de intervención urgente:

Son los espacios de relación puerto-ciudad, sobre los que se proponen intervenciones importantes de urbanización y transformación que requieren la intervención de otras instituciones para su realización.

Para la realización de estas intervenciones se requiere la colaboración de varias instituciones:

Autoridad Portuaria de Pasaia:

La Autoridad Portuaria de Pasaia es el principal agente actuante y el titular de la propiedad de la totalidad de los suelos ocupados por el puerto. Es el impulsor del planeamiento y formula la Revisión del Plan Especial. Actúa con recursos propios sobre los suelos del puerto, o promueve algunas de las iniciativas con la intervención de la inversión privada mediante concesiones.

Ministerio de Fomento:

El Ministerio de Fomento y la Autoridad portuaria firmaron un convenio de colaboración el 25 de noviembre de 2009 para la ejecución del trabajo de "Regeneración portuaria de la dársena interior 2009-2012" que se enmarca en el "Plan Estratégico 2009-2020 de la Autoridad Portuaria de Pasaia"

Gobierno Vasco:

El Departamento de Transportes y Obras Públicas, a través de Euskal Trenbide Sarea ha finalizado recientemente las obras de construcción de la nueva estación de Euskotren de La Herrera que ha supuesto una remodelación de la zona de contacto puerto- ciudad en esta área.

El Departamento de Agricultura, Pesca y Alimentación ha colaborado en la construcción de la lonja pesquera.

El Departamento de Industria, Comercio y Turismo, a través de la sociedad Sprilur con participación en Oarsoaldeko Industrialdea S.A. ha desarrollado la construcción de Nabalaldea en Bordalaborda, con la creación de una zona industrial vinculada a la construcción naval.

El Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, a través de la Agencia Vasca del Agua abordará en el futuro obras de saneamiento en Donibane y en la regata de Txingurri.

Diputación Foral de Gipuzkoa:

El Departamento de Cultura y Euskera ha realizado las obras de adecuación de las instalaciones del astillero de la cala de Ondartxo.

La Diputación ha colaborado con el encargo del Estudio y posterior proyecto de la remodelación de los accesos viarios al puerto y la reordenación de la zona oeste del área de La Herrera.

Ayuntamientos afectados:

En el periodo de vigencia del Plan Especial que se revisa, los diferentes agentes han llevado a cabo buena parte de las actuaciones previstas en el Programa de Actuación:

Construcción de la nueva estación de La Herrera. Actuación 1.

Se ha completado la construcción, urbanización y puesta en servicio de la nueva estación ferroviaria de La Herrera por porte de Euskotren. Esta actuación ha configurado un nuevo escenario urbano que supone un primer paso en el cambio del paisaje urbano de la Herrera Oeste.

Remodelación de los edificios existente en la cala de Ondartxo. Actuación 2.

La Diputación Foral de Gipuzkoa ha llevado a cabo la remodelación de los edificios de la cala de Ondartxo, configurando su escenario definitivo con la eliminación de la construcción naval.

Construcción de la nueva dársena pesquera. Actuación 4.

Los acuerdos entre la Autoridad Portuaria, la Diputación de Gipuzkoa y el Gobierno Vasco han permitido la ejecución del nuevo edificio de la lonja pesquera que se encuentra en funcionamiento a falta de completar el edificio de servicios que comprende la antigua fábrica de hielo.

Se trabaja en este momento en los proyectos de urbanización del parque de uso público sobre las cubiertas de la zona de descarga y en el proyecto de la plaza de la iglesia de San Pedro, que resuelve los accesos al nuevo edificio.

Plan de demoliciones de pabellones de La Herrera. Actuación 5.

Se ha completado y ejecutado el plan de demoliciones de los pabellones obsoletos existentes en La Herrera cuya concesión había expirado. Aun cuando queda pendiente la descontaminación de los suelos, las demoliciones proporcionan grandes superficies de solares sobre los que se plantean nuevas actuaciones y nuevos usos.

Construcción de pabellones logísticos en el muelle de La Herrera. Actuación 7.

Se han construido cinco nuevos pabellones en los muelles de La Herrera, Buenavista 2 y Molinao en las condiciones de alineaciones y alturas previsto en el Plan, que resuelven una parte de las necesidades logísticas del área.

Construcción de pantalanes para atraque de embarcaciones de recreo. Actuación 8.

Se ha llevado a cabo una reordenación de las embarcaciones menores dentro de la lámina de agua de la bahía y la construcción de las zonas de pantalanes previstas en el Plan.

La ejecución de pantalanes en los muelles de Hospitalillo- Trintxerpe, San Pedro y Bordalaborda-San Juan posibilita una nueva utilización de la lámina de agua para embarcaciones de recreo y cubre una parte de la demanda existente para estos usos en el entorno de Donostia.

Demolición del acceso de Antxo y construcción de pabellones logísticos. Actuación 11.

La demolición de la plataforma y rampas de acceso al puerto por Molinao ha permitido la construcción de nuevos pabellones logísticos y un mejor aprovechamiento de los suelos interiores. La eliminación de este acceso clarifica el esquema viario al dejar solamente dos accesos: por el Oeste (La Herrera) y por el Este (acceso de Lezo).

Demolición de los edificios de la Central Térmica.

Aun cuando esta posibilidad no se contemplaba en el documento, el cierre y demolición de los edificios de la Central Térmica de Iberdrola elimina uno de las actividades más contaminantes del puerto y proporciona una extensión hacia el oeste de los muelles de Lezo que permiten nuevas actividades logísticas y nuevos tráficos que están siendo impulsados por la Autoridad Portuaria.

Remodelación del área de Bordalaborda.

La construcción de los pabellones de la zona de Bordalaborda y la urbanización de las áreas de muelle hasta el edificio del Ayuntamiento , la remodelación de los accesos a San Juan y la ejecución del edificio de aparcamientos y servicios proporciona una nueva imagen urbana de toda esta área , con nuevos espacios ciudadanos de gran calidad ambiental.

Esta intensa actividad de remodelación y constructora no tiene una percepción clara desde la ciudadanía al tratarse, de momento, de actuaciones inconexas, que no son percibidas como parte de una actuación regeneradora global y de largo alcance.

2. Programa de Actuación

La propuesta más importante de esta Revisión de Plan Especial trata precisamente de estructurar un elemento continuo de paseo peatonal y de bicicletas en el borde oeste de la bahía, cuya construcción garantice su continuidad entre Pasai Antxo y Puntas y el muelle de San Pedro.

El eje peatonal y ciclista se aborda a través de un catálogo de actuaciones independientes y de escala contenida, que no pretenden resolver la totalidad de los problemas del conjunto del territorio, pero que tendrán una gran repercusión en la experiencia de usuario del entorno del puerto. Para el desarrollo de las actuaciones, se han establecido áreas de intervención que constituyen espacios de problemáticas diferenciadas, por lo que se requiere para su desarrollo la elaboración de Proyectos de ejecución específicos para cada área de intervención que sean capaces de responder a los objetivos y los problemas propios de cada área.

Este elemento, que responde al objetivo de resolver la relación puerto-ciudad, se completa con una serie de actuaciones previstas en el interior de la zona portuaria que persiguen mejorar su rendimiento y dar cabida a nuevos tráficos y oportunidades de negocio.

Para alcanzar el primer objetivo se han establecido áreas de intervención para su ejecución mediante Proyectos de ejecución específicos programados en el tiempo.

Para el resto de las intervenciones se establecen unos plazos previsibles de ejecución con un carácter indicativo, que dependerá de las necesidades reales y de la capacidad de financiación.

ACTUACIÓN 1: Conexión estación – Trintxerpe

Responsable: Autoridad Portuaria de Pasaia, Diputación Foral de Gipuzkoa, Gobierno Vasco.
Fase: Primer cuatrienio.

La conexión de la estación con Trintxerpe constituye el primer proyecto a abordar en orden cronológico, ya que es necesario resolver los problemas de incompatibilidad entre flujos peatonales y portuarios que se producen en la zona.

ACTUACIÓN 2: Euskadi Etorbidea

Responsable: Autoridad Portuaria, Diputación Foral de Gipuzkoa, Gobierno Vasco.
Fase: Primer cuatrienio.

El proyecto de Euskadi Etorbidea contempla la construcción de un pequeño edificio adosado al edificio actual de correos. Esta actuación está por lo tanto sujeta a modificaciones en función del tratamiento definitivo del edificio de correos, ajeno a este plan.

ACTUACIÓN 3: Muelles de Hospitalillo

Responsable: Autoridad Portuaria, Diputación Foral de Gipuzkoa, Gobierno Vasco.
Fase: Primer cuatrienio.

Para el proyecto del muelle de Hospitalillo es necesario considerar un plazo más dilatado que el resto, ya que es necesario ejecutar el aparcamiento subterráneo de manera previa a la urbanización.

ACTUACIÓN 4: Muelle de Trintxerpe

Responsable: Autoridad Portuaria de Pasaia, Diputación Foral de Gipuzkoa, Gobierno Vasco.
Fase: Primer cuatrienio.

El muelle de Trintxerpe es susceptible de ser el segundo proyecto a abordar en orden cronológico, ya que su realización es relativamente sencilla y proporcionará un espacio público necesario en la zona en continuidad con la nueva lonja.

ACTUACIÓN 5: Muelle de San Pedro

Responsable: Autoridad Portuaria de Pasaia, Diputación Foral de Gipuzkoa, Gobierno Vasco.
Fase: Primer cuatrienio.

El muelle de San Pedro, al igual que el del muelle de Trintxerpe, es un proyecto susceptible de ser puesto en marcha con celeridad, aunque para el inicio de su redacción es recomendable estudiar, junto con el ayuntamiento, las necesidades concretas del aparcamiento a lo largo de la calle Arraunlari. Proporcionará también un espacio público necesario en la zona en continuidad con la nueva lonja.

RECOMPOSICION DE LOS ACCESOS VIARIOS AL PUERTO DE PASAIA

Responsable: Diputación Foral de Gipuzkoa.
Fase: Tercer cuatrienio.

REMODELACION DE LA HERRERA SUR (AREA 4)

Responsable: Autoridad Portuaria de Pasaia.
Fase: Primer cuatrienio.

RELLENOS EN LA ZONA DEL DIQUE FLOTANTE

Responsable: Autoridad Portuaria de Pasaia.
Fase: Primer cuatrienio (*).

(*) La ejecución de la totalidad de los rellenos previstos, en especial los que requieren el desplazamiento del dique flotante, quedan condicionados a la existencia de una solución operativa y financiera que compagine los intereses del astillero con los fines de la ordenación.

CONSTRUCCION DE NUEVAS INSTALACIONES Y REMODELACION DEL MUELLE DE LA CENTRAL TERMICA.

Responsable: Autoridad Portuaria de Pasaia.
Fase: Primer cuatrienio.

3. Viabilidad económica

En este capítulo se incluyen las valoraciones de cada una de las acciones de urbanización o de edificación a acometer en los siguientes dos cuatrienios, en orden a establecer las inversiones, con el grado de precisión de este documento.

Estas valoraciones, con diversos grados de aproximación, permitirán programar las inversiones y los plazos de ejecución en función de la disponibilidad presupuestaria y plantear la colaboración de los diversos agentes implicados.

Las actuaciones que se ejecutarán al amparo del Plan Especial se han dividido en tres apartados diferenciados en función del agente que asume la inversión.

En primer lugar las Administraciones territoriales (Gobierno Vasco, Diputación Foral de Gipuzkoa y Ayuntamientos) que asumirán, en diferentes grados, las inversiones necesarias para acondicionar los espacios de uso público resultantes de la ordenación planteada. La Autoridad Portuaria pone a disposición los espacios. El presente estudio de viabilidad económica no entra a valorar la rentabilidad social que justifica las decisiones inversoras de estas Administraciones, si bien las cuantifica.

En segundo lugar se presentan las actuaciones previstas a ejecutar por la Autoridad Portuaria., siempre en el horizonte temporal del Plan Estratégico 2015 – 2025. La capacidad inversora de la Autoridad Portuaria, entendida como la suma de las amortizaciones y los resultados de explotación obtenidos. Tomando como base el año 2015 esta cifra se aproxima a los 5 millones de euros. El horizonte de actividad para los años siguientes puede considerarse similar, aunque las perspectivas de tráficos y por tanto de ingresos son significativamente superiores.

Partiendo de esta base, y de que la inversión precisa para la reposición y mejora de infraestructuras e instalaciones que no figuran como nuevas actuaciones de este Plan Especial la podemos estimar en 3 millones de euros anuales, existe una capacidad anual para financiar las nuevas actuaciones planteadas en la presente revisión del Plan Especial de 2 millones de euros anuales, es decir, 20 millones de euros en el horizonte temporal adoptado.

El tercer agente inversor son los operadores privados, cuya inversión se materializará en almacenes, naves especializadas (potasa) y el posible incremento de la capacidad del silo de automóviles. La capacidad inversora está directamente relacionada con la evolución de la actividad. Partimos del supuesto, convalidado por la experiencia, de que la materialización de las expectativas de tráficos en la que se basa el Plan Estratégico implica la disponibilidad económica para la ejecución de las inversiones y su propia rentabilidad.

En los siguientes apartados se realiza para cada uno de estos grupos una descripción de las inversiones previstas.

3.1 Actuaciones a cargo de las administraciones territoriales

ACTUACIÓN 1: Conexión estación – Trintxerpe

	PRECIO U	U	MEDICION	PRECIO
ZONA HERRERA OESTE				
CARRIL BICI (2.60 m de ancho con acabado Slurry)	510,0 €	€/ml	340	173.400,0 €
PASEO PEATONAL (4 m de ancho con acabado de solera cepillada)	615,0 €	€/ml	530	325.950,0 €
MURO DE CONTENCIÓN ALMACÉN OESTE	3.600,0 €	€/ml	270	972.000,0 €
MURO DE CONTENCIÓN ALMACÉN NORTE	2.800,0 €	€/ml	110	308.000,0 €
PASARELA	675,0 €	€/m^2	175	118.125,0 €
ESTRIBO DE PASARELA (Muro de 10m)	3.850,0 €	€/ml	60	231.000,0 €
PANTALLA ACÚSTICA (Altura 3m)	280,0 €	€/ml	200	56.000,0 €
EXCAVACIÓN Y TRANSPORTE DENTRO DE OBRA	4,0 €	€/m^3	22.500	90.000,0 €

TERRAPLÉN (con material procedente de la obra)	2,4 €	€/m³	8500	20.400,0 €
TERRAPLÉN (con material de préstamo)	7,8 €	€/m³	40.000	312.000,0 €
TIERRA VEGETAL	9,5 €	€/m²	16000	152.000,0 €
JARDINERÍA	8,0 €	€/m²	16000	128.000,0 €
ARBOLADO	300,0 €	€/ud	50	15.000,0 €
GAVIONES	140,0 €	€/m³	100	14.000,0 €
ACERA (base + solera + baldosa hidráulica)	55,0 €	€/m²	900	49.500,0 €
PLAZA (pavimento de solera de hormigón barrida y franjas de piedra + 3puntos de luz cada 100m² + un metro lineal de canaleta cada 20m² + algo de mobiliario)	190,0 €	€/m²	400	76.000,0 €
AFECCIONES A INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES				200.000,0€
SEGURIDAD Y SALUD				81.034,4€
CONTROL DE CALIDAD				32.413,8
GESTIÓN DE RESIDUOS				6.000,0€
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL				**3.360.823,1€**
GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL (19%)				638.556,4€
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA ZONA A (SIN IVA)				**3.999.379,5€**

Se está tramitando un convenio de colaboración interadministrativo en virtud del cual el Departamento de Política Territorial y Medio Ambiente asume la presente inversión.

ACTUACIÓN 2: Euskadi Etorbidea

	PRECIO U	U	MEDICION	PRECIO
ACTUACIÓN 2				
FACHADA	500,0 €	€/m²	650	325.000,0 €
ACERA	55,0 €	€/m²	930	51.150,0 €
PUNTO DE LUZ	3.000,0 €	€/ud	3	9.000,0 €
ARBOLADO	300,0 €	€/ud	6	1.800,0 €
EDIFICIO	700,0 €	€/m²	360	252.000,0 €
TOTAL PEM EUSKADI ETORBIDEA				**638.950,0 €**
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA ACTUACIÓN 2 (SIN IVA)				**760.350,5 €**

El convenio interinstitucional en curso de elaboración, en el que participan la totalidad de las Administraciones Territoriales y la Autoridad Portuaria, asignará esta actuación inversora a alguna de las citadas Administraciones.

ACTUACIÓN 3: Muelle de Hospitalillo

	PRECIO U	U	MEDICION	PRECIO
ZONA HOSPITALILLO				
AMPLIACIÓN PASARELA	45.000,0 €	€/ud	1	45.000,0 €
ASCENSOR	130.000 €	€/ud	1	130.000,0 €
GRADERÍO	360.000 €	€/ud	1	360.000,0 €
VIAL	1.575,0 €	€/ml	105	165.375,0 €

PARTERRES	9,5 €	€/m²	1126	10.697,0 €
ARBOLADO	300,0 €	€/ud	50	15.000,0 €
OTRAS ESTRUCTURAS	300,0 €	€/m²	550	165.000,0 €
PAVIMENTACIÓN	190,0 €	€/m²	6400	1.216.000,0 €
APARCAMIENTO HOSPITALILLO				
DEMOLICIÓN	3,0 €	€/m²	9000	27.000,0 €
EXCAVACIÓN	11,0 €	€/m³	30000	330.000,0 €
CANON VERTEDERO	38,0 €	€/m³	30000	1.140.000,0 €
MUROS	520,0 €	€/ml	560	291.200,0 €
CIMENTACIONES	255,0 €	€/m³	2460	627.300,0 €
ESTRUCTURA	120,0 €	€/m²	8200	984.000,0 €
IMPERMEABILIZACIÓN	30,0 €	€/m²	8200	246.000,0 €
CASETONES	33,0 €	€/m²	8200	270.600,0 €
INSTALACIÓN SANEAMIENTO	6,0 €	€/m²	8200	49.200,0 €
INSTALACIÓN FONTANERÍA	3,0 €	€/m²	8200	24.600,0 €
INSTALACIÓN CIRCUITO TELEVISIÓN	4,0 €	€/m²	8200	32.800,0 €
INSTALACIÓN INTRUSIÓN	1,5 €	€/m²	8200	12.300,0 €
INSTALACIÓN INCENDIOS GARAGES	11,5 €	€/m²	8200	94.300,0 €
INSTALACIÓN MEGAFONÍA	6,5 €	€/m²	8200	53.300,0 €
INSTALACIÓN ELECTRICIDAD	8,0 €	€/m²	8200	65.600,0 €
INSTALACIÓN CONTROL DE HUMO	30,0 €	€/m²	8200	246.000,0 €
CONTROL DE ACCESO	60.000,0 €	€/ud	2	120.000,0 €
NÚCLEOS DE ACCESO (Ascensor y escalera)	25.000,0 €	€/ud	3	75.000,0 €
TOTAL PEM ZONA URBANIZACIÓN HOSPITALILLO				**2.107.072,0 €**
TOTAL PEM APARCAMIENTO ZONA HOSPITALILLO				**4.689.200,0 €**
€/m² PEM SOBRE TOTAL URBANIZACIÓN ZONA HOSPITALILLO (11600m²)				**181,6 €**
€/m² PEM APARCAMIENTO (8200m²)				**571,9 €**
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA ACTUACIÓN 3 (SIN IVA)				8.087.563,68 €

El convenio interinstitucional en curso de elaboración, en el que participan la totalidad de las Administraciones Territoriales y la Autoridad Portuaria, asignará esta actuación inversora a alguna de las citadas Administraciones.

Es importante reseñar que en esta actuación figura la ejecución de un aparcamiento subterráneo susceptible de generar ingresos suficientes para resolver las necesidades de mantenimiento, limpieza, iluminación y jardinería del conjunto de espacios públicos que se contemplan en el Plan Especial. El convenio de colaboración interadministrativo deberá definir como se canalizan los ingresos generados por este equipamiento para que puedan cubrir dichos gastos.

ACTUACIÓN 4: Muelle de Trintxerpe

	PRECIO U	U	MEDICION	PRECIO
ACTUACIÓN 4				
SECCION TIPO	2.500,0 €	€/ml	350	875.000,0 €
ARBOLADO	300,0 €	€/ud	100	30.000,0 €

EDIFICIOS	700,0 €	€/m²	300	210.000,0 €
TOTAL PEM ACTUACIÓN 4				**1.115.000,0 €**
€/m² PEM SOBRE TOTAL ACTUACIÓN 4 (9400 m²)				**118,6 €**
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA ACTUACIÓN 4 (SIN IVA)				1.326.850 €

El convenio interinstitucional en curso de elaboración, en el que participan la totalidad de las Administraciones Territoriales y la Autoridad Portuaria, asignará esta actuación inversora a alguna de las citadas Administraciones

ACTUACIÓN 5: Muelle de San Pedro

	PRECIO U	U	MEDICION	PRECIO
ACTUACIÓN 5				
SECCION TIPO	2.500,0 €	€/ml	320	800.000,0 €
PLAZA	190,0 €	€/m²	3000	570.000,0 €
ARBOLADO	300,0 €	€/ud	100	30.000,0 €
TOTAL PEM ACTUACIÓN 5				**1.400.000,0 €**
€/m² PEM SOBRE TOTAL ACTUACIÓN 5 (10250 m²)				**136,6 €**
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA ACTUACIÓN 5 (SIN IVA)				**1.666.000,0 €**

El convenio interinstitucional en curso de elaboración, en el que participan la totalidad de las Administraciones Territoriales y la Autoridad Portuaria, asignará esta actuación inversora a alguna de las citadas Administraciones

RECOMPOSICION DE LOS ACCESOS VIARIOS AL PUERTO DE PASAIA

1	Movimientos de tierras y demoliciones	2.097.699,12 €
2	Estructuras	7.860.780,00 €
3	Drenaje, afirmado y pavimentación	976.270,50 €
4	Señalización y alumbrado	181.692,00 €
5	Parque público y frontón	1.125.000,00 €
	Presupuesto de ejecución material	12.241.441,62 €
	GG 13% y BI 6%	2.325.873,91 €
	TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA	14.567.315,53 €
	TOTAL PRESUPUESTO IVA INCLUIDO	**17.189.432,33 €**

Esta actuación corresponde a la Diputación Foral de Gipuzkoa, titular de la competencia de carreteras, si bien en este momento no se encuentra programada.

3.2 Actuaciones a cargo de la Autoridad Portuaria

REMODELACION DE LA HERRERA SUR (AREA 4)

1	Demoliciones y gestión de suelos	
	Demoliciones y gestión de residuos	500.000 €
	Desmantelamiento de centro de transformación	70.000 €
	Descontaminación de suelos	1.750.000 €
	Seguridad y salud y control de calidad (3%)	69.600 €
	Total demoliciones	2.389.600 €
2	Urbanización	
	Vial asfaltado con servicios: 9300 m²x 140 €/m²	1.302.000 €
	Pasarela peatonal : 379 m²x 1.100 €/m²	416.900 €
	Electrificación del ámbito:	400.000 €

	Servicios afectados y acometidas	1.300.000 €
	Seguridad y Salud y Control de Calidad (3%)	102.567 €
	Total urbanización	3.521.467 €
	Total presupuesto ejecución material	5.911.067 €
	GG 13% y BI 6%	1.123.102 €
	TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA	7.034.169 €
	TOTAL PRESUPUESTO IVA INCLUIDO	8.511.345 €

RELLENOS EN LA ZONA DEL DIQUE FLOTANTE

Condicionado a la consecución de una solución que resulte acorde con los intereses del Astillero, el presupuesto de esta actuación se estima en 500.000 euros.

PABELLONES EN LA HERRERA SUR

Pabellones logísticos APP	Superficie	Precio/m^2	Precio pabellón
IC.3	7.098 m^2	600 €/m^2	4.258.000 €

ACTUACIONES AMBIENTALES

En este apartado se incluyen las actuaciones de inversión a realizar por la Autoridad Portuaria que tienen por finalidad el establecimiento de medidas correctoras a las afecciones ambientales de la actividad portuaria. Entre las actuaciones previstas se encuentran diferentes mejoras en las redes de saneamiento y vertidos a la bahía, posibles nuevas pantallas que contengan las emisiones de polvo y/o ruido y mejoras de las redes de control y seguimiento de la actividad portuaria. El alcance de estas inversiones se estima en 2 millones de euros.

3.3 Actuaciones a cargo de la iniciativa privada

EDIFICACIONES EN LA HERRERA NORTE

Responsable: Iniciativa privada
Fase: Primer cuatrienio.

Edificaciones y urbanización parcelas	Superficie	Precio/m^2	Inversión
L.3.1	11.717 m^2	500 €/m^2	5.858.500
L.3.2	3.737 m^2	500 €/m^2	1.868.500

Estas valoraciones se corresponden con pabellones para usos logísticos, para los que existe demanda según se ha expuesto en el documento de Análisis de Alternativas.

La centralidad y excelentes comunicaciones del área, junto con la alta calidad de los nuevos espacios de uso público y el compromiso del conjunto de las Administraciones para impulsar la revitalización garantizan el atractivo de esta localización para que la iniciativa privada pueda promover otras actividades económicas. Al no poderse determinar en este momento su naturaleza ni las características de los edificios, no es posible avanzar una valoración.

CONSTRUCCIÓN DE PABELLONES LOGÍSTICOS EN LA HERRERA SUR

Pabellones logísticos	Superficie	Precio/m^2	Precio pabellón
IC.1	3.944 m^2	500 €/m^2	1.972.000
IC.2	10.566 m^2	500 €/m^2	5.283.000 €

Existe demanda, tal y como se ha expuesto en el documento de Análisis de Alternativas, para que la iniciativa privada promueva las construcciones de las áreas IC 1 e IC 2.

EDIFICACIONES DE INICIATIVA PRIVADA EN LOS MUELLES COMERCIALES

- **Instalación especial para la carga de potasas**

La financiación de esta instalación correrá directa o indirectamente a cargo de la empresa titular de la explotación minera. Una primera aproximación a su valoración asciende a 15,5 millones de euros.

- **Naves para el almacenamiento de siderúrgicos largos**

A cargo de la iniciativa privada. La superficie a ejecutar es de 9.000 m2, con un coste aproximado de 4,5 millones de euros.

- **Planta adicional en el silo de automóviles**

A cargo de la iniciativa privada. El coste aproximado es de 6 millones de euros.

- **Naves para el almacenamiento de siderúrgicos planos, papel y pasta de madera**

A cargo de la iniciativa privada. El coste aproximado es de 5 Millones de euros para una superficie de 10.000 m2

- **Naves para el almacenamiento de graneles agroalimentarios**

A cargo de la iniciativa privada. El coste aproximado es de 1,5 Millones de euros para una superficie de 3.000 m2

- **Almacén para mercancía general roro**

A cargo de la iniciativa privada. El coste aproximado es de 1,5 Millones de euros para una superficie de 3.000 m2.

ACTUACIONES AMBIENTALES

En este apartado se incluyen las actuaciones de inversión a realizar por los operadores privados que tienen por finalidad el establecimiento de medidas correctoras a las afecciones ambientales que puede generar la actividad portuaria. Entre las actuaciones previstas se encuentran la adquisición de equipos minimizadores de la afección causada, como pueden ser cañones humectadores u otros elementos destinados a contener las emisiones pulverulentas, la renovación paulatina del parque de maquinaria dando preferencia a los equipos de menor emisión de gases de efecto invernadero y sonora, etc. El alcance de estas inversiones se estima en 2 millones de euros.

Integradas en las inversiones de pabellones, naves e instalaciones especializadas (potasa) se encuentran diferentes medidas ambientales que se encuentran ya valoradas en los correspondientes apartados

RESUMEN

(Miles de euros)

Actuación	Administraciones Territoriales	Autoridad Portuaria	Operadores privados
Conexión Estación - Trintxerpe	4.000		
Euskadi Etorbidea	760		
Muelle Hospitalillo	8.087		
Muelle Trintxerpe	1.327		
Muelle San Pedro	1.666		
Accesos viarios al puerto	14.567		
Remodelación Herrera Sur		7.034	
Rellenos zona dique flotante		500	
Edificaciones en La Herrera Norte			7.727
Edificaciones Herrera Sur		4.258	7.255
Nave manipulación potasas			15.500
Naves para siderúrgicos largos			4.500
Planta adicional en el silo de automóviles			6.000
Naves para siderúrgicos planos, papel			5.000
Naves para graneles alimentarios			1.500
Almacén para mercancía general roro			1.500
Inversiones ambientales		2.000	2.000
TOTALES	**30.407**	**13.792**	**50.982**

El resultado del análisis económico realizado, conforme a las premisas expuestas, permite concluir que la revisión del Plan Especial posibilita unas inversiones, con diferentes orígenes, que son cada una de ellas rentables con arreglo a los criterios respectivamente aplicables en función de la naturaleza de los entes inversores (rentabilidad social, rentabilidad económica, etc.).

El documento de revisión constituye el marco para la ejecución coordinada de todas estas actuaciones, constituyéndose en el elemento desencadenante de una dinámica positiva de desarrollo tanto económico como urbano de los espacios afectados y sus áreas limítrofes.

MARZO 2018

DIRECCIÓN

PASAIA PORT

ASISTENCIA TÉCNICA

HFA

Hoz y Fontán Arquitectos S.L.P.

César Salvador
Abogado

Ángel de la Hoz
Arquitecto

Pablo de la Hoz
Arquitecto