

**Documento D**  
**ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

**PLAN ESPECIAL PARA INTERVENIR EN LA REGENERACIÓN, REHABILITACIÓN Y GESTIÓN DE LAS ÁREAS URBANAS RESIDENCIALES POBLADO, SALINAS Y ANDONAEGI. PASAIA**

INDICE

<b>1.- INTRODUCCIÓN</b> .....	2
<b>2.- COSTES DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DE LOS BARRIOS</b> .....	2
ANDONAEGI .....	2
POBLADO.....	3
SALINAS.....	4
<b>3.- REPERCUSIONES PARA LA ADMINISTRACIÓN</b> .....	5
ANDONAEGI .....	5
POBLADO.....	6
SALINAS.....	6
<b>4.- FINANCIACIÓN PÚBLICA DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN</b> .....	7
ANDONAEGI .....	7
POBLADO.....	8
SALINAS.....	8
<b>5.- VIABILIDAD DE LA PROPUESTA</b> .....	9

**D. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO****1.- INTRODUCCIÓN**

El presente documento tiene por objeto evaluar aproximadamente los costos globales de la intervención propiciada por el Plan Especial en el horizonte definido por el mismo. Asimismo se incluye una propuesta de asignación de las responsabilidades de inversión realizada en función de las competencias de cada agente interviniente.

**2.- COSTES DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DE LOS BARRIOS**

El desarrollo integral de los barrios en el horizonte del Plan Especial contempla por un lado la reurbanización del espacio de uso y dominio público, así como la de otros espacios libres que serán de dominio privado a partir de este documento y que cuentan con un uso público; y por otro la intervención en 74 unidades edificatorias dando lugar a 608 viviendas rehabilitadas. Complementariamente se plantea la regeneración del uso de los locales inicialmente terciarios y que actualmente se encuentran vacíos o infrutilizados.

Las circunstancias de los barrios estudiados es diferente y por tanto se presenta el estudio diferenciado de cada uno de ellos.

ANDONAEGI

Andonaegi cuenta con proyecto de urbanización vigente, que deberá ser ampliado y/o modificado de acuerdo a la ordenación planteada desde el Plan Especial. Ese documento es válido en general, debiendo complementarse con el estudio detallado y pormenorizado de dos ámbitos que no contemplaba: la urbanización completa e integral de Igeldo kalea y escaleras-ascensor de conexión entre Oiartzun, Igeldo y Bidasoa kalea.

a.- Estudios, Plan y Proyectos

Total	74.900 €
-------	----------

b.- Urbanización general

Total	1.478.480 €
-------	-------------

El desglose de las obras de urbanización y/o reurbanización es el siguiente:

AN:PU-1 Bidasoa kalea	48.000 €	reurbanización
AN:PU-2 Igeldo kalea	328.800 €	urbanización integral
AN:PU-3 Oiartzun kalea	171.800 €	reurbanización
AN:PU-4 Andonaegi kalea	244.000 €	reurbanización
AN:PU-5 Urgul y Donostia	400.600 €	reurbanización
AN:PU-6 Toki alay EL	58.200 €	reurbanización
AN:PU-7 escaleras+acensor	166.000 €	urbanización
AN:PU-8 depósito EL	0 €	no se evalúa, proyecto independiente
AN:PU-9 zona oeste	48.440 €	complementar urbanización existente
AN:PU-10 zona este	12.640 €	complementar urbanización existente

c.- Edificación residencial

Total	10.955.370 €	300 viviendas a 36.518 € por vivienda
-------	--------------	---------------------------------------

El desglose de las obras por conceptos es el siguiente en el conjunto de las 30 edificaciones:

Habitabilidad	2.106.450 €	sustitución ventanas + instalaciones
Eficiencia energética	5.108.700 €	fachada + cubierta
Accesibilidad	3.740.220 €	ascensor + adecuación portal actual + acceso general

El desglose de las obras por conceptos es el siguiente en cada una de las 30 edificaciones:

Habitabilidad	70.215 €	sustitución ventanas + instalaciones
Eficiencia energética	170.290 €	fachada + cubierta
Accesibilidad	124.674 €	ascensor + adecuación portal actual + acceso general

Esta evaluación da lugar a una inversión del Plan a acometer en el desarrollo y ejecución del Plan equivalente a 12.508.750 €, sin contabilizar los gastos correspondientes a la redacción y tramitación de otros expedientes necesarios para la resolución de la situación, como es el proyecto de gestión que regularice la situación actual de las diferentes propiedades y terrenos anejos a ellas.

### POBLADO

Poblado cuenta con proyecto de urbanización vigente y ejecutado en su práctica totalidad a falta de resolver dos actuaciones que estaban contempladas en aquel documento: dos estanques de tormenta y rampa de comunicación entre las dos plataformas de Espinosa de los Monteros.

Este Plan Especial contempla el resolver además la conexión mediante rampa de Ricardo Arrillaga kalea y el patio de manzana 3 y la instalación de ascensores y pasarelas en la escalera central del conjunto, así como otras actuaciones menores como es la instalación de pasamanos en tramos de viales con fuertes pendientes.

Y por otra parte la urbanización necesaria en los cuatro patios interiores de manzanas que posibilite la instalación de los ascensores exteriores y resuelva los itinerarios peatonales continuos. De acuerdo a las directrices del Ayuntamiento, el espacio interior de las manzanas quedará a partir de este documento de dominio privado con servidumbre de uso público. Las inversiones en estas intervenciones fundamentales se consideran que deben ser compartidas entre la administración municipal y las Comunidades en la medida que se acuerde entre ambas partes, haciendo así posible que las actuaciones sean asumibles para los vecinos.

#### a.- Estudios, Plan y Proyectos

Total	24.000 €
-------	----------

#### b.- Urbanización general

##### Espacio de uso y dominio público

Total	387.794 €
-------	-----------

El desglose de las obras de urbanización y/o reurbanización es el siguiente:

PO.PU-1 acceso M3	43.400 €	urbanización, nueva ordenación
PO.PU-2 rampa EM	61.500 €	urbanización, proyecto urbanización vigente
PO.PU-3 esc/ascensor	153.600 €	urbanización, nueva ordenación
PO.PU-4 general	129.294 €	reurbanización general + estanques tormenta

##### Espacio de uso público y dominio privado –urbanización patios de manzana-

Total	358.107 €
-------	-----------

El desglose de las obras de urbanización y/o reurbanización es el siguiente:

PO.R-1 manzana 1	84.300 €	urbanización
PO.R-2 manzana 2	68.972 €	urbanización
PO.R-3 manzana 3	133.155 €	urbanización
PO.R-4 manzana 4	71.680 €	urbanización

c.- Edificación residencial

Total 7.626.295 € 212 viviendas a 35.973 € por vivienda

El desglose de las obras por conceptos es el siguiente en el conjunto de las 32 edificaciones:

Habitabilidad	1.097.424 €	sustitución ventanas + instalaciones
Eficiencia energética	2.057.574 €	fachada + cubierta
Accesibilidad	4.471.297 €	ascensor + escaleras + adecuación portal

Esta evaluación da lugar a una inversión del Plan a acometer en el desarrollo y ejecución del Plan equivalente a 8.576.828 €, sin contabilizar los gastos correspondientes a la redacción y tramitación de otros expedientes necesarios para la resolución de la situación, como es el proyecto de gestión que regularice la situación actual de las diferentes propiedades y terrenos anejos a ellas.

SALINAS

Salinas cuenta con una urbanización en buen estado de conservación y mantenimiento, a excepción de la zona trasera de Salinas kalea nº 3, 5 y 7, terraza y talud verde, zonas que se encuentran en muy mal estado.

La urbanización prevista se limita a la modificación del trazado del último tramo de Salinas kalea, la urbanización integral de la terraza citada y a pequeñas intervenciones en escaleras con la colocación de pasamanos y otros detalles menores. Ese espacio de terraza quedará a partir de este documento de uso público y dominio privado, de acuerdo a las directrices del Ayuntamiento.

Por su parte, la necesaria reposición de la urbanización al ejecutar los miradores previstos, será estudiada como obras complementarias de urbanización en los diferentes proyectos de obras de cada bloque.

a.- Estudios, Plan y Proyectos

Total 8.500 €

b.- Urbanización general

Total 162.775 €

El desglose de las obras de urbanización y/o reurbanización es el siguiente:

SA.PU-1 Salinas kalea	69.000 €	reurbanización
SA.PU-2 general	36.525 €	reurbanización
SA.PU-3 terraza-talud	57.250 €	reurbanización

c.- Edificación residencial

Total 3.750.240 € 96 viviendas a 39.065 € por vivienda

El desglose de las obras por conceptos es el siguiente en el conjunto de las 12 edificaciones:

Habitabilidad	652.917 €	sustitución ventanas + instalaciones
---------------	-----------	--------------------------------------

Eficiencia energética	1.072.569 €	fachada + cubierta
Accesibilidad	2.024.754 €	ascensor + escaleras + adecuación portal

Esta evaluación da lugar a una inversión del Plan a acometer en el desarrollo y ejecución del Plan equivalente a 3.913.015 €, sin contabilizar los gastos correspondientes a la redacción y tramitación de otros expedientes necesarios para la resolución de la situación, como es el proyecto de gestión que regularice la situación actual de las diferentes propiedades y terrenos anejos a ellas.

### 3.- REPERCUSIONES PARA LA ADMINISTRACIÓN

La intervención en cada barrio requiere una importante inversión pública que se extraiga a continuación, independientemente a su posterior asignación a las distintas Administraciones en atención a sus competencias.

La complejidad del tema y la gestión del procedimiento y desarrollo, aconseja la creación de una oficina municipal específica, que propicie y apoye la iniciativa privada para la consecución de los objetivos; contando con la participación en el proceso que ofrece la Sociedad urbanística de rehabilitación de Oarsoaldea.

#### ANDONAEGI

El barrio es un ARI, área de rehabilitación

Las intervenciones que requieren una inversión específica y finalista son:

Proyecto de urbanización	74.900 €
Urbanización general	1.478.480 €
Total	1.553.380 €

Por otro lado se distinguen las subvenciones a la rehabilitación de iniciativa privada en vivienda y locales, ya en forma de subsidiación de puntos de interés ya en forma de subvenciones directas. Estas se adecuarán a la normativa sectorial del Gobierno Vasco, teniendo en cuenta la calificación de ARI del barrio, así como a las ayudas específicas que destine a tal fin el propio Ayuntamiento en sus presupuestos, que podrán traducirse en ayudas directas a la ejecución de las actuaciones de rehabilitación y beneficios a las Comunidades en cuanto a tasas municipales.

Teniendo en cuenta que la participación pública en la inversión, que supone únicamente el 12,42% de la inversión total, mientras que el 87,58% corresponde a la iniciativa privada; la administración municipal promotora e impulsora de la rehabilitación de este barrio de 300 viviendas, deberá gestionar ante los diferentes organismos, la posibilidad de recurrir a ayudas extraordinarias que subvencionen las actuaciones de sus habitantes; ayudas extraordinarias del Gobierno Vasco y otros programas que periódicamente se determinan, como el programa PREE-rehabilitación energética de edificios, de acuerdo al real Decreto 737/2020 por el que se regula el programa de ayudas para actuaciones de rehabilitación energética en edificios existentes y el Plan renove que beneficia a la actualización de ventanas e instalaciones.

Igualmente la Administración municipal podrá optar a las subvenciones que periódicamente se actualizan para la resolución de la urbanización general.

Actualmente las ayudas oficiales del Gobierno Vasco son las siguientes, datos que pueden verse modificados con los cambios anunciados recientemente en cuanto a ayudas a la resolución de la accesibilidad:

Ayudas a la rehabilitación- Comunidades:

Habitabilidad	5% del presupuesto	máximo 2.000 €
Eficiencia energ.	30% del presupuesto	máximo 30.000 €

Accesibilidad. 10% del presupuesto máximo 3.000 €

### POBLADO

El barrio está calificado como conjunto urbano en el catálogo municipal de patrimonio edificado y urbanizado.

Las intervenciones que requieren una inversión específica y finalista son:

Proyecto de urbanización	24.000 €	urbanización general + patios de manzana
Urbanización general	387.794 €	espacios de uso y dominio público
Urb. patios de manzana	358.107 €	espacios de uso público y dominio privado
Total	1.553.380 €	

Por otro lado se distinguen las subvenciones a la rehabilitación de iniciativa privada en vivienda y locales, ya en forma de subsidiación de puntos de interés ya en forma de subvenciones directas. Estas se adecuarán a la normativa sectorial del Gobierno Vasco, así como a las ayudas específicas que destine a tal fin el propio Ayuntamiento en sus presupuestos, que podrán traducirse en ayudas directas a la ejecución de las actuaciones de rehabilitación y beneficios a las Comunidades en cuanto a tasas municipales.

Teniendo en cuenta que la participación pública en la inversión, que supone únicamente el 4,63% de la inversión total, mientras que el 95,37% corresponde a la iniciativa privada; la administración municipal promotora e impulsora de la rehabilitación de este barrio de 212 viviendas, deberá gestionar ante los diferentes organismos, la posibilidad de recurrir a ayudas extraordinarias que subvencionen las actuaciones de sus habitantes, ayudas extraordinarias del Gobierno Vasco y otros programas que periódicamente se determinan, como el programa PREE- rehabilitación energética de edificios, de acuerdo al real Decreto 737/2020 por el que se regula el programa de ayudas para actuaciones de rehabilitación energética en edificios existentes y el Plan renove que beneficia a la actualización de ventanas e instalaciones. De este porcentaje de iniciativa privada, el 91,09% representa las actuaciones en cuanto a las edificaciones residenciales, siendo el otro 4,28% el tanto por ciento que significan las actuaciones a ejecutar en los patios de manzana.

Igualmente la Administración municipal podrá optar a las subvenciones que periódicamente se actualizan para la resolución de la urbanización general.

Actualmente las ayudas oficiales del Gobierno Vasco son las siguientes, datos que pueden verse modificados con los cambios anunciados recientemente en cuanto a ayudas a la resolución de la accesibilidad:

Ayudas a la rehabilitación- Comunidades:

Habitabilidad	5% del presupuesto	máximo 2.000 €
Eficiencia energ.	30% del presupuesto	máximo 30.000 €
Accesibilidad.	5% del presupuesto	máximo 2.000 €

### SALINAS

Las intervenciones que requieren una inversión específica y finalista son:

Proyecto de urbanización	8.500 €	urbanización general + terraza-talud
Urbanización general	105525 €	espacios de uso y dominio público
Urb. terraza-talud	57.250 €	espacios de uso público y dominio privado
Total	171.275 €	

Por otro lado se distinguen las subvenciones a la rehabilitación de iniciativa privada en vivienda y locales, ya en forma de subsidiación de puntos de interés ya en forma de subvenciones directas. Estas se adecuarán a la normativa sectorial del Gobierno Vasco, así como a las ayudas específicas que destine a tal fin el propio Ayuntamiento en sus presupuestos, que podrán traducirse en ayudas directas a la ejecución de las actuaciones de rehabilitación y beneficios a las Comunidades en cuanto a tasas municipales.

Teniendo en cuenta que la participación pública en la inversión, que supone únicamente el 4,16% de la inversión total, mientras que el 95,84% corresponde a la iniciativa privada; la administración municipal promotora e impulsora de la rehabilitación de este barrio de 96 viviendas, deberá gestionar ante los diferentes organismos, la posibilidad de recurrir a ayudas extraordinarias que subvencionen las actuaciones de sus habitantes, ayudas extraordinarias del Gobierno Vasco y otros programas que periódicamente se determinan, como el programa PREE- rehabilitación energética de edificios, de acuerdo al real Decreto 737/2020 por el que se regula el programa de ayudas para actuaciones de rehabilitación energética en edificios existentes y el Plan renove que beneficia a la actualización de ventanas e instalaciones.

Igualmente la Administración municipal podrá optar a las subvenciones que periódicamente se actualizan para la resolución de la urbanización general.

Actualmente las ayudas oficiales del Gobierno Vasco son las siguientes, datos que pueden verse modificados con los cambios anunciados recientemente en cuanto a ayudas a la resolución de la accesibilidad:

Ayudas a la rehabilitación- Comunidades:

Habitabilidad	5% del presupuesto	máximo 2.000 €
Eficiencia energ.	30% del presupuesto	máximo 30.000 €
Accesibilidad.	5% del presupuesto	máximo 2.000 €

#### **4.- FINANCIACIÓN PÚBLICA DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN**

La inversión directa de la iniciativa privada se completa con la importante inversión pública a acometer en la que deben intervenir el Gobierno Vasco en razón de sus competencias en materia de vivienda, rehabilitación, ordenación del territorio, comercio, cultura y patrimonio; la Diputación Foral de Gipuzkoa en razón de sus competencias en materias de urbanismo, bienestar social y equipamientos; y el Ayuntamiento como principal interesado en la rehabilitación de los diferentes barrios.

De acuerdo a la legislación vigente en materia de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, se asigna parte de las inversiones totales contempladas al Gobierno Vasco.

En cada uno de los barrios, la financiación se concreta de la siguiente forma:

##### ANDONAEGI

- \* Proyecto de urbanización y/o reurbanización

Se asigna la totalidad de esta inversión al Ayuntamiento, que cuenta ya con un proyecto vigente, que deberá ser modificado de acuerdo con la ordenación de este documento y ampliado en aquellas zonas no contempladas en aquel proyecto inicial: urbanización integral de Igeldo kalea y conexión mediante escaleras y ascensor de las calles Oiartzun, Igeldo y Bidasoa.

- \* Urbanización general

De acuerdo al Decreto sobre rehabilitación vigente, se asigna el 75% de la inversión al Ayuntamiento y el 25% complementario al Gobierno Vasco.

- \* Edificación residencial



Se asigna la inversión directa en materia de vivienda al Gobierno Vasco, de acuerdo con el Decreto sobre rehabilitación vigente; y aportación municipal en la medida que se disponga de presupuesto destinado a tal fin.

### POBLADO

- \* Proyecto de urbanización y/o reurbanización

Se asigna la totalidad de esta inversión al Ayuntamiento, que cuenta ya con un proyecto vigente ejecutado en su práctica totalidad a excepción de dos actuaciones pendientes que contemplaba aquel proyecto inicial: dos estanques de tormenta y rampa de comunicación entre las dos plataformas de Espinosa de los Monteros. La urbanización prevista deberá ampliarse a dos actuaciones necesarias: la conexión mediante rampa de Ricardo Arrillaga kalea y el patio de manzana 3 y la instalación de ascensores y pasarelas en la escalera central del conjunto.

El o los proyectos de urbanización deberán ampliarse al estudio pormenorizado de los patios de manzana, donde se instalarán los ascensores de las edificaciones y se dispondrán los itinerarios peatonales de comunicación dentro del barrio.

- \* Urbanización general –espacio de uso y dominio público-

De acuerdo al Decreto sobre rehabilitación vigente, se asigna el 75% de la inversión al Ayuntamiento y el 25% complementario al Gobierno Vasco.

- \* Urbanización patios de manzana –espacio de uso público y dominio privado-

Los costes de urbanización serán compartidos entre el Ayuntamiento y las Comunidades, contando con las ayudas del Gobierno Vasco de acuerdo al Decreto sobre rehabilitación vigente.

- \* Edificación residencial

Se asigna la inversión directa en materia de vivienda al Gobierno Vasco, de acuerdo con el Decreto sobre rehabilitación vigente; y aportación municipal en la medida que se disponga de presupuesto destinado a tal fin.

### SALINAS

- \* Proyecto de urbanización y/o reurbanización

Se asigna la totalidad de esta inversión al Ayuntamiento, abarcando el proyecto tanto el estudio del espacio público como aquel que será en parte a partir de este proyecto de dominio privado, terraza y talud en la fachada posterior de Salinas kalea nº 3, 5 y 7.

- \* Urbanización general –espacio de uso y dominio público-

De acuerdo al Decreto sobre rehabilitación vigente, se asigna el 75% de la inversión al Ayuntamiento y el 25% complementario al Gobierno Vasco.

- \* Urbanización patios de manzana –espacio de uso público y dominio privado-

Los costes de urbanización serán compartidos entre el Ayuntamiento y las Comunidades, contando con las ayudas del Gobierno Vasco de acuerdo al Decreto sobre rehabilitación vigente.

- \* Edificación residencial

Se asigna la inversión directa en materia de vivienda al Gobierno Vasco, de acuerdo con el Decreto sobre rehabilitación vigente; y aportación municipal en la medida que se disponga de presupuesto destinado a tal fin.

## 5.- VIABILIDAD DE LA PROPUESTA

El objetivo del Plan Especial es la rehabilitación de tres barrios diferenciados que tienen en común las mismas necesidades: rehabilitación energética y resolución de la accesibilidad en edificaciones y urbanización; y como fin la revitalización de la vida ciudadana proporcionando soluciones que lleven a mejorar en todos los sentidos estos barrios.

Son parte del suelo urbano, barrios plenamente consolidados en el entramado de la ciudad y por tanto no se puede hablar de viabilidad económica, puesto que las inversiones a realizar servirán para la rehabilitación integral, sin contemplarse ningún tipo de nuevos desarrollos.

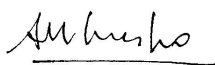
La rehabilitación y revitalización de edificaciones y urbanización, proporciona en todo caso la revalorización del patrimonio edificado.

La iniciativa de las actuaciones llega de mano del Ayuntamiento quien deberá proporcionar todos los medios a su disposición para que el Plan efectivamente se ejecute.

Se contará además con la activa participación del Gobierno Vasco, cuya intervención adquiere elevada entidad en razón de sus competencias en materia de vivienda, rehabilitación, patrimonio cultural, etc.

Donostia-San Sebastián, agosto 2020

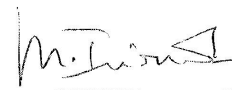
UTE POBLADO



Ana Crespo Amado, arquitecto



Pedro Etxaniz Rebaque, arquitecto



Mikel Iriondo Iturrioz, abogado