



EUSKO JAURLARITZA / GOBIERNO VASCO
INGURUMEN ETA LURRALDE ANTOLAMENDU SAILA
DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO



GIPUZKOAKO FORU ALDUNDIA / DIPUTACIÓN FORAL DE GIPUZKOA
LURRALDE ANTOLAKETA ETA SUSTAPENERAKO DEPARTAMENTUA
DEPARTAMENTO PARA LA ORDENACIÓN Y PROMOCIÓN TERRITORIAL

PLAN TERRITORIAL PARCIAL DEL AREA FUNCIONAL DE ZARAUTZ-AZPEITIA (UROLA COSTA)

LIBRO II

DOCUMENTO “B” – NORMAS DE ORDENACIÓN
DOCUMENTO “C” – ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO
DOCUMENTO “D” – PROGRAMA DE EJECUCIÓN

TEXTO REFUNDIDO
FEBRERO 2006

INDICE DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL.-

LIBRO I

DOCUMENTO “A” – MEMORIA INFORMATIVA Y EXPLICATIVA

LIBRO II

DOCUMENTO “B” – NORMAS DE ORDENACIÓN

DOCUMENTO “C” – ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

DOCUMENTO “D” – PROGRAMA DE EJECUCIÓN

LIBRO III

DOCUMENTO “E” – PLANOS DE INFORMACIÓN

LIBRO IV

DOCUMENTO “F” – PLANOS DE ORDENACIÓN

PROMOCIÓN Y DIRECCIÓN DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL:

Departamento para la Ordenación y Promoción Territorial de la Diputación Foral de Gipuzkoa

Diputado para la Ordenación y Promoción Territorial:	Koldo Azkoitia Zubizarreta
Director General de Ordenación Territorial:	Jose Ramón Izkeaga Zinkunegi
Arquitecto. Jefe del Servicio de Planificación Territorial:	Maite Celaya Errazu
Arquitecto:	Felipe Setien Loidi
Licenciada en Derecho. Jefa de Sección Jurídica:	Maite Iribarren Goicoecheandia

Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco

Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio:	Esther Larrañaga Galdós
Director de Ordenación del Territorio:	Martin Arregui. San Miguel
Doctor Arquitecto. Responsable Servicio Ordenación del Territorio y Planeamiento:	Jesús M ^a Erquicia Olaciregui.
Arquitecto. Responsable de Ordenación Territorial de Gipuzkoa:	Jose Ramón Varela Balenciaga
Arquitecto. Responsable de Ordenación Territorial de Bizkaia:	Pilar Monjas Rubio
Licenciado en Derecho. Responsable Jurídico-Económico de Ordenación del Territorio:	Teodoro Olea Iturregi

ASISTENCIA TÉCNICA PARA LA REDACCIÓN DEL PLAN:

Dirección técnica:

Responsable: Santiago Peñalba Garmendia, Arquitecto

Equipo redactor:

Redacción y coordinación: Santiago Peñalba Garmendia, Arquitecto

Aspectos socio-económicos: Carmen Segurola Lázaro, Geógrafa

Asentamientos urbanos: Manu Arruabarrena Florez, Arquitecto

Medio Físico: Carmen Segurola Lázaro, Geógrafa

Edición y representación:

Coordinación y ejecución: Juan Ignacio Cortés Arzallus, Delineante

Maria Jose Fernández Calonge, Delineante

Equipo colaborador en la fase preliminar del trabajo:

Infraestructuras: E.T.T., S.A., Ingenieros

Responsable: Jaime Aldama, Ingeniero C.C.P.

DOCUMENTO “C”

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

INDICE.-

I.- INTRODUCCIÓN	3
II.- COSTES BÁSICOS DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN	4
III.- PREVISIONES DE INVERSION PÚBLICA EN EL ÁMBITO	12
IV.- INICIATIVA DE LA EJECUCIÓN Y RESPONSABILIDADES DE FINANCIACIÓN	13

I.- INTRODUCCIÓN

El presente estudio económico-financiero se formula con el objeto de evaluar los costes de las intervenciones estratégicas propuestas por el Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola-Costa) y de contrastar la viabilidad de su contenido general.

A tal efecto se evalúa el costo de las acciones estructurantes destacadas como fundamentales por el plan, sin perjuicio de que el desarrollo y la ejecución del mismo supongan múltiples otras inversiones a abordar desde las iniciativas pública y privada.

Dicha evaluación se aborda a modo de primera aproximación cuantitativa en atención al alcance del presente documento, de tal forma que en la elaboración de los documentos, planes y proyectos subsiguientes se concretará de forma más precisa. Para su realización se han utilizado ya las referencias disponibles, en aquellas propuestas que cuentan con un grado de elaboración más avanzado, ya ratios medios comúnmente utilizados, en las demás.

La ejecución del Plan, en lo que a la inversión pública se refiere, se abordará desde los distintos estamentos de la Administración en razón de su competencia a través de sus presupuestos, en los que se deberá de considerar los contenidos y programación del presente documento, a los efectos de garantizar la viabilidad del mismo. En cualquier caso, la financiación de las actuaciones programadas se llevará a cabo en los términos que, en su caso, se acuerden entre las diversas Administraciones implicadas en función de sus propios planes y programas.

Dichas inversiones serán tanto directas como indirectas, a través de acciones promovidas por otros agentes cuya incentivación y dinamización se considere precisa.

II.- COSTES BÁSICOS DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN

Como se destaca en la memoria del Plan, son cincuenta y una (51) las líneas de actuación estructurantes básicas sobre las que se sustenta el conjunto de las determinaciones del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola-Costa).

Del análisis individualizado de cada una de ellas -salvedad hecha de algunas propuestas- resultan las estimaciones que a continuación se describen que se formulan orientativamente valoradas en millones de euros (M€.).

INTERVENCIONES ESTRATÉGICAS DE POTENCIACIÓN URBANA.

- 1.- ENSANCHE NORTE DE ORIO.
Gestión y urbanización: 3,50 M€.

- 2.- OPERACIONES DE REGENERACIÓN URBANA Y
DESARROLLOS DE ARTIKO Y ASTI EN ZARAUTZ.
Gestión y urbanización: 17,00 M€.

- 3.- ENSANCHE SUR DE ZUMAIA HASTA ARROA-BEKOA.
Gestión y urbanización: 10,00 M€.

- 4.- DESARROLLO URBANO DE AZKOITIA.
Gestión y urbanización: 6,00 M€.

5.- DESARROLLO URBANO DE AZPEITIA.

Gestión y urbanización: 6,00 M€.

INTERVENCIONES ESTRATÉGICAS DE CONSTRUCCIÓN DE V.P.O..

6.- ENSANCHE NORTE DE ORIO.

Gestión de suelo, urbanización y edificación: 20,00 M€.

7.- ASTI EN ZARAUTZ.

Gestión de suelo, urbanización y edificación: 66,00 M€.

8.- ENSANCHE SUR DE ZUMAIA HASTA ARROA-BEKOA.

Gestión de suelo, urbanización y edificación: 56,00 M€.

9.- TXALON-ERREKA EN AZKOITIA.

Gestión de suelo, urbanización y edificación: 33,00 M€.

10.- DESARROLLO URBANO DE AZPEITIA.

Gestión de suelo, urbanización y edificación: 33,00 M€.

INTERVENCIONES ESTRATÉGICAS DE RESERVA DE SUELOS PARA
LA PROMOCIÓN PÚBLICA DE SUELO INDUSTRIAL.

11.- POLÍGONO DE SANSINENEA EN ARROA-BEKOA.

Gestión de suelo y urbanización: 5,00 M€.

12.- RESERVA DE IRAETA.

Gestión de suelo y urbanización: 40,00 M€.

DESARROLLOS ESTRATÉGICOS DE ÁREAS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

13.- DESARROLLOS ENDÓGENOS Y REALOJOS
INDUSTRIALES EN MUNANTXO (ZARAUTZ).

Gestión de suelo, edificación y urbanización: 8,00 M€.

14.- DESARROLLOS ENDÓGENOS Y REALOJOS
INDUSTRIALES EN EL POLÍGONO DE OIKIA.

Gestión de suelo, edificación y urbanización: 8,50 M€.

15.- EJE INDUSTRIAL DE URRESTILLA.

Gestión de suelo y urbanización: 20,00 M€.

RED VIARIA ESTRUCTURANTE.

16.- SEMIENLACE DE LA A-8 EN ORIO.

Estimación: 7,00 M€.

17.- VARIANTE DE ORIO.

Estimación: 10,00 M€.

18.- VARIANTE DE ZARAUTZ (SUR Y OESTE).

Estimación: 42,50 M€.

19.- EJE ZARAUTZ ESTE/MEAGAS/OIKIA/ARROA.

Estimación: 41,50 M€. (inc. ramal a Getaria)

20.- VARIANTE DE ZUMAIA.

Estimación: 10,00 M€.

21.- EJE ARROA/ZUMARRAGA (INC. VARIANTE DE ZESTOA).

Estimación: 24,00 M€.

22.- VARIANTE DE AZPEITIA.

Estimación: 31,00 M€.

RED FERROVIARIA ESTRUCTURANTE.

23.- DESDOBLAMIENTO FERROVIARIO ENTRE AGINAGA Y
ARROA.

Estimación: 41,50 M€.

24.- INTEGRACIÓN URBANA DEL FERROCARRIL EN
ZARAUTZ.

No se avanza una estimación, pendiente de solución
técnica.

25.- INTERMODAL DE ZUMAIA.

Estimación: 1,40 M€.

26.- RECUPERACIÓN DEL FERROCARRIL DEL UROLA.

Estimación: 27,50 M€. (1ª fase)

27.- INTEGRACIÓN URBANA DEL FERROCARRIL EN
AZPEITIA Y AZKOITIA.

No se avanza una estimación, pendiente de solución
técnica.

INTERVENCIONES LOGÍSTICAS ESTRATÉGICAS.

28.- POLIGONO DE SANSINENEA.

Gestión de suelo, edificación y urbanización: 5,00 M€.

ORDENACIÓN DE ÁREAS TURÍSTICAS.

29.- ENTORNO DE LA PLAYA DE ORIO.

Urbanización: 0,70 M€. (2ª fase)

30.- ENTORNO DE LA PLAYA DE SANTIAGO (ZUMAIA).

Urbanización: 1,00 M€.

31.- VILLA TERMAL DE ZESTOA.

Estimación: 1,00 M€.

ORDENACIÓN DE ÁREAS TERCIARIAS ESTRATÉGICAS DE SERVICIOS.

32.- ARTIKO ESTE EN ZARAUTZ.

Gestión de suelo y urbanización: 6,00 M€.

EQUIPAMIENTOS ESTRATÉGICOS.

33.- CENTRO CULTURAL DE SANTA CLARA EN ZARAUTZ.

Edificación: 2,30 M€.

34.- CENTRO TEMÁTICO DE ELKANO EN GETARIA.

Edificación: 3,50 M€.

35.- PARQUE TEMÁTICO DE EKAIN-IRIKAITZ.

Edificación y Urbanización: 4,00 M€.

36.- BASÍLICA DE LOIOLA. CENTRO DOCUMENTAL.

Edificación: 0,90 M€.

37.- PARQUE DEPORTIVO DE IRAETA.

Edificación: 1,40 M€.

ESPACIOS LIBRES ESTRATÉGICOS.

38.- PARQUE CENTRAL DE EZKABASO.

Gestión de suelo y urbanización: 3,00 M€.

INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS ESTRATÉGICAS.

39.- COLECTOR DE NARRONDO Y EDAR ASOCIADA.

No se avanza una estimación.

40.- COLECTOR DEL IBAI-EDER.

No se avanza una estimación.

TRATAMIENTO DE RESIDUOS.

41.- ADAPTACIÓN DE LAPATX.

No se avanza una estimación, pendiente de solución técnica.

EJES DE ARTICULACIÓN INTERURBANA.

42.- PASEO DE LA RÍA DEL ORIA.

Urbanización: 0,35 M€.

43.- PASEO DE ZARAUTZ A GETARIA.

Urbanización: 0,80 M€.

44.- PASEO DE LA RÍA DE NARRONDO.

Urbanización: 0,70 M€.

45.- PASEO Y EJE MONUMENTAL AZPEITIA-AZKOITIA POR LOIOLA.

Urbanización: 0,45 M€.

46.- RED CICLISTA DEL CORREDOR DEL UROLA.

No se avanza una estimación, pendiente de solución técnica.

INTERVENCIONES ESTRATEGICAS EN EL MEDIO.

47.- DESARROLLO DEL PARQUE DE PAGOETA-GATZUME.

Intervención de mejora ambiental: 3,50 M€.

48.- RECUPERACIÓN DE LAS MARISMAS DEL ORIA.

Intervención de mejora ambiental: 1,40 M€.

49.- RECUPERACIÓN DEL ALCORNOCAL DE GÁRATE-
SANTA BÁRBARA.

Intervención de mejora ambiental: 0,60 M€.

SALVAGUARDA DEL PATRIMONIO CULTURAL.

50.- ALTXERRI.

Estimación: 7,00 M€.

51.- LOIOLA.

Estimación: 25,00 M€.

A estas cuantías han de añadirse, entre otros, los costes derivados de otras intervenciones entre las que destacamos el correspondiente a la construcción de terceros carriles en todo el recorrido de la autopista A-8 a través del Área Funcional y el referido a la implantación de la red de fibra óptica en el Área Funcional, que se considera asimismo con carácter prioritario.

Estas valoraciones, en cualquier caso estimativas, dan lugar a una inversión global en objetivos estratégicos del Plan -excluidas algunas obras de infraestructuras- que alcanza la cifra global de cerca de 650 millones de euros que vienen a suponer una inversión media anual de alrededor de 40,00 millones de euros, cuantía que se considera razonable para el Área Funcional.

III.- PREVISIONES DE INVERSION PÚBLICA EN EL ÁMBITO

El horizonte temporal del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola-Costa) se fija en dieciseis (16) años a contar desde su aprobación definitiva, periodo relativamente corto por una parte y sin embargo suficientemente largo, por otra, para comprometer el conjunto de las inversiones públicas precisas.

En este contexto, el Plan debe entenderse como un documento guía a considerar continuamente en la elaboración de los planes a corto y medio plazo y en los presupuestos anuales y plurianuales de la Administración en general.

Los compromisos de inversión de la Administración en general en razón de sus competencias y la aprobación del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola-Costa) y por lo tanto de sus contenidos estructurantes fundamentales deben garantizar la ejecución de la propuesta.

Como corresponde a la inmediatez de la entrada en vigor del Plan una vez aprobado, algunas de las líneas de actuación fundamentales que se proponen en este documento ya cuentan con líneas de inversión pública abiertas o en estudio que concuerdan con las propuestas del Plan y marcan las pautas a seguir.

Así, se destacan singularmente las acciones que ya se plantean, entre otras, en las siguientes líneas de actuación:

- EJE VIARIO NORTE (Inversiones en variantes de Orio, Zarautz y Zumaia)
- EJE FERROVIARIO NORTE

- POLÍGONO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DE SANSINENEA
- EKAIN – IRIKAITZ
- LOIOLA
- MUSEOS
- PLAYAS (Getaria)
- PASEO DE ZARAUTZ A GETARIA

IV.- INICIATIVA DE LA EJECUCIÓN Y RESPONSABILIDADES DE FINANCIACIÓN

Las intervenciones descritas, en razón de su contenido, competen a distintas Administraciones, estableciéndose a continuación la asignación de las responsabilidades de inversión precisas para la ejecución en el horizonte del Plan de las cincuenta y una actuaciones estructurantes básicas sobre las que se sustenta el conjunto de las determinaciones del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola-Costa).

INTERVENCIONES ESTRATÉGICAS DE POTENCIACIÓN URBANA.

- 1.- Ensanche norte de Orio:
Ayuntamiento Orio / Diputación Foral Gipuzkoa / Gobierno Vasco.
- 2.- Operaciones de regeneración urbana y desarrollos de Artiko y Asti en Zarautz:
Ayuntamiento Zarautz / Diputación Foral Gipuzkoa / Gobierno Vasco.
- 3.- Ensanche sur de Zumaia hasta Arroa-bekoa:
Ayuntamiento Zumaia / Diputación Foral Gipuzkoa / Gobierno Vasco.

- 4.- Desarrollo urbano de Azkoitia:
Ayuntamiento Azkoitia / Diputación Foral Gipuzkoa / Gobierno Vasco.
- 5.- Desarrollo urbano de Azpeitia:
Ayuntamiento Azpeitia / Diputación Foral Gipuzkoa / Gobierno Vasco.

INTERVENCIONES ESTRATÉGICAS DE CONSTRUCCIÓN DE V.P.O..

- 6.- Ensanche norte de Orio.
Ayuntamiento Orio / Gobierno Vasco.
- 7.- Asti en Zarautz.
Ayuntamiento Zarautz / Gobierno Vasco.
- 8.- Ensanche sur de Zumaia hasta Arroa-bekoa.
Ayuntamiento Zumaia / Gobierno Vasco.
- 9.- Txalon-erreka en Azkoitia.
Ayuntamiento Azkoitia / Gobierno Vasco.
- 10.-Desarrollo urbano de Azpeitia.
Ayuntamiento Azpeitia / Gobierno Vasco.

INTERVENCIONES ESTRATÉGICAS DE RESERVA DE SUELOS PARA LA PROMOCIÓN PÚBLICA DE SUELO INDUSTRIAL.

- 11.-Polígono de Sansinenea en Arroa-bekoa.
Ayuntamiento Zestoa / Diputación Foral Gipuzkoa / Sprilur, S.A..

12.-Reserva de Iraeta.

Ayuntamiento Zestoa / Diputación Foral Gipuzkoa / Sprilur, S.A..

DESARROLLOS ESTRATÉGICOS DE ÁREAS DE ACTIVIDADES
ECONÓMICAS.

13.-Desarrollos endógenos y realojos industriales en Munantxo (Zarautz).

Ayuntamiento Zarautz / Diputación Foral Gipuzkoa / Sprilur, S.A..

14.-Desarrollos endógenos y realojos industriales en el polígono de Oikia.

Ayuntamiento Zumaia / Diputación Foral Gipuzkoa / Sprilur, S.A..

15.-Eje industrial de Urrestilla.

Ayuntamiento Azpeitia / Diputación Foral Gipuzkoa / Sprilur, S.A..

RED VIARIA ESTRUCTURANTE.

16.-Enlace de la A-8 en Orio.

Diputación Foral Gipuzkoa.

17.-Variante de Orio.

Diputación Foral Gipuzkoa.

18.-Variante de Zarautz (sur y oeste).

Diputación Foral Gipuzkoa.

19.-Eje Zarautz este/Meagas/Oikia/Arroa.

Diputación Foral Gipuzkoa.

20.-Variante de Zumaia.

Diputación Foral Gipuzkoa.

21.-Eje Arroa/Zumarraga (inc. variante de Zestoa).

Diputación Foral Gipuzkoa.

22.-Variante de Azpeitia.

Diputación Foral Gipuzkoa.

RED FERROVIARIA ESTRUCTURANTE.

23.-Desdoblamiento ferroviario entre Aginaga y Arroa.

Euskotren, S.A..

24.-Integración urbana del ferrocarril en Zarautz.

Ayuntamiento de Zarautz / Euskotren, S.A..

25.-Intermodal de Zumaia.

Diputación Foral / Euskotren, S.A..

26.-Recuperación del ferrocarril del Urola.

Euskotren, S.A..

27.-Integración urbana del ferrocarril en Azpeitia y Azkoitia.

Ayuntamientos / Diputación Foral / Euskotren, S.A..

INTERVENCIONES LOGÍSTICAS ESTRATÉGICAS.

28.-Polígono de Sansinenea.

Diputación Foral Guipúzcoa/ Gobierno Vasco.

ORDENACIÓN DE ÁREAS TURÍSTICAS.

29.-Entorno de la playa de Orio.

Ayuntamiento Orio / Diputación F. Gipuzkoa / G. Vasco / G. Central.

30.-Entorno de la playa de Santiago (Zumaia).

Ayuntamiento Zumaia / Diput. F. Gipuzkoa / G. Vasco / G. Central.

31.-Villa termal de Zestoa.

Ayuntamiento Zestoa / Diputación Foral Gipuzkoa / Gobierno Vasco.

ORDENACIÓN DE ÁREAS TERCIARIAS ESTRATÉGICAS DE SERVICIOS.

32.-Artiko este en Zarautz.

Ayuntamiento Zarautz / Diputación F. Gipuzkoa / Sprilur, S.A..

EQUIPAMIENTOS ESTRATÉGICOS.

33.-Centro Cultural de Santa Clara en Zarautz.

Ayuntamiento Zarautz / Diput. F. Gipuzkoa / G. Vasco.

34.-Centro Temático de Elkano en Getaria.

Ayuntamiento Getaria / Diput. F. Gipuzkoa / G. Vasco / G. Central.

35.-Parque Temático de Ekain-Irikaitz.

Ayuntamiento Zestoa / Diput. F. Gipuzkoa / G. Vasco / G. Central.

36.-Basílica de Loiola. Centro Documental.

Diputación Foral Gipuzkoa / Gobierno Vasco / Gobierno Central.

37.-Parque deportivo de Iraeta.

Ayuntamientos / Diputación Foral Gipuzkoa.

ESPACIOS LIBRES ESTRATÉGICOS.

38.-Parque Central de Ezkabaso.

Diputación Foral Gipuzkoa.

INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS ESTRATÉGICAS.

39.- Colector de Narrondo y Edar asociada.

Diputación Foral de Gipuzkoa / Gobierno Vasco.

40.- Colector del Ibai-eder.

Diputación Foral de Gipuzkoa / Gobierno Vasco.

TRATAMIENTO DE RESIDUOS.

41.- Adaptación de Lapatx.

Ayuntamientos / Diputación Foral Gipuzkoa.

EJES DE ARTICULACIÓN INTERURBANA.

42.- Paseo de la ría del Oria.

Gobierno Central.

43.- Paseo de Zarautz a Getaria.

Gobierno Central.

44.- Paseo de la ría de Narrondo.

Gobierno Central.

45.- Paseo y eje monumental Azpeitia-Azkoitia por Loiola.

Ayuntamientos / Diputación Foral Gipuzkoa.

46.- Red ciclista del corredor del Urola

Diputación Foral Gipuzkoa.

INTERVENCIONES ESTRATEGICAS EN EL MEDIO.

47.- Desarrollo del parque de Pagoeta-Granada-Gatzume.

Diputación Foral Gipuzkoa.

48.-Recuperación de las marismas del Oria.

Gobierno Vasco.

49.-Recuperación del alcornocal de Gárate-Santa Bárbara.

Diputación Foral Gipuzkoa / Gobierno Vasco.

SALVAGUARDA DEL PATRIMONIO CULTURAL.

50.-Altxerri.

Diputación Foral Gipuzkoa / Gobierno Vasco / Gobierno Central.

51.-Loiola.

Diputación Foral Gipuzkoa / Gobierno Vasco.

Se reitera aquí que, en cualquier caso, la financiación de las actuaciones programadas se llevará a cabo en los términos que, en su caso, se acuerden entre las diversas Administraciones implicadas en función de sus propios planes y programas.

Considerado cuanto antecede, se concluye señalando que el conjunto de la propuesta resulta viable en el horizonte propuesto, siendo sin embargo para ello preciso que la materialización de las acciones se adecue a las pautas de inversión de la Administración de acuerdo con cuanto se recoge en el programa de actuación propuesto y que, desde dicha Administración, se prepare el marco necesario para la coordinación de las inversiones a realizar y para propiciar la consiguiente participación de la iniciativa y la inversión privada en el desarrollo de los objetivos del Plan.

En Donostia – San Sebastián, febrero de 2.006

Fdo.: Santiago Peñalba Garmendia, Arquitecto