

DOCUMENTO VI:

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR Nº 16,
"BOSQUE DE ARMENTIA, DE VITORIA GASTEIZ**

DOCUMENTO VI

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

ÍNDICE GENERAL

VI.01.-	GENERALIDADES	Pag. 2
VI.02.-	CONCEPTOS GENERALES DE URBANIZACIÓN	Pag. 3
VI.03.-	MÓDULOS Y CRITERIOS DE VALORACIÓN	Pag. 4
VI.04.-	ESTIMACIÓN DE COSTES GENERALES	Pag. 5
VI.05.-	RESUMEN DE COSTES DE EJECUCIÓN DEL SECTOR	Pag. 6
VI.06.-	ASUNCIÓN DE COSTES DE EJECUCIÓN	Pag. 6
VI.07.-	REPERCUSIÓN DE COSTES DE EJECUCIÓN	Pag. 7

VI.01.- GENERALIDADES

El Estudio Económico Financiero, tiene por objeto la evaluación económica de la implantación de los servicios urbanísticos necesarios y de la ejecución de las obras de urbanización y expresará su coste aproximado.

Las evaluaciones como se indica en el Artículo 55.2 del Reglamento de Planeamiento habrán de referirse, como mínimo a las siguientes obras y servicios:

- Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.
- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado.
- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- Red de distribución de gas natural.
- Red de servicio de telecomunicaciones
- Obras especiales como pasos a distinto nivel, desviación de redes de servicio existentes, etc.
- Indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones y otras obras e instalaciones que exija la ejecución del Plan.
- Paso inferior de acceso al Bosque de Armentia

Además y según lo indicado en la Ley 6/1998 (art. 18.3), se deben incluir:

Mobiliario urbano, señalización de tráfico y elementos de ornamentación (con un máximo éstos últimos de un 2% de los costes de urbanización).

Infraestructuras de conexión con los Sistemas Generales exteriores a la actuación.

Coste de redacción de Planes Parciales; Proyecto y Dirección de Obras de Urbanización y Proyecto de Compensación y constitución de Junta, etc.

De acuerdo con los criterios adoptados con carácter general por el Ayuntamiento de Vitoria Gastéiz, habrá que incluir el soterramiento de tendidos aéreos existentes en el ámbito y un 2% sobre los costes de la Ejecución Material de Urbanización de espacios públicos, para obra artística.

VI.02.- CONCEPTOS GENERALES DE URBANIZACIÓN

En el caso concreto del Sector nº 16, los conceptos o partidas que se deben tener en cuenta a efectos del Estudio Económico Financiero, según el apartado anterior, serán los siguientes:

1. Ejecución de las obras totales de urbanización en el ámbito del Sector y las redes de servicios.
2. Se incluirá el Beneficio Industrial de la empresa urbanizadora y el I.V.A.
3. Redacción de Proyectos Técnicos de Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Dirección de obras de Urbanización, Proyecto de Compensación (incluidos Estatutos y Bases de Actuación), Gestión posterior de la Junta de Compensación y Gastos Jurídicos.
4. Cesión de los locales acondicionados para la instalación de transformadores eléctricos necesarios.
5. Soterramiento de líneas eléctricas de alta tensión que discurren aéreas por el ámbito del Sector.

VI.03.- MÓDULOS Y CRITERIOS DE VALORACIÓN

En el cuadro del Capítulo 6 "Gestión del Plan General" de la memoria del Plan General de Vitoria Gasteiz, tomo I, correspondiente a Suelo Urbanizable, área de Reparto 2, Coste Urbanización, se definen los módulos de costes unitarios para la urbanización de Red Viaria, Espacios Libres y Zonas verdes.

Son los siguientes:

Sistema General Transportes y Comunicaciones	78,13	(13.000) Uds/m ²
Sistema General Espacios Libres	48,08	(8.000) Uds/m ²
Sistema Local Viario Local	90,15	(15.000) Uds/m ²
Sistema Local Espacios Libres	90,15	(15.000) Uds/m ²
Sistema Local Zonas Verdes	48,08	(8.000) Uds/m ²

Las indemnizaciones debidas a extinción de arrendamientos agrícolas, no se deben considerar como costes de carácter general, y por lo tanto no se tendrán en cuenta para el Estudio Económico Financiero del Plan Parcial.

El coste de Proyectos técnicos, se cuantifica en la oferta realizada por el equipo técnico, así como los conceptos de gestión administrativa de la Junta de Compensación y otros de carácter jurídico, difíciles de valorar en este momento con exactitud.

La cesión de locales para Centros de Transformación y su adecuación previa, no se cuantifican, así de esta manera, puede considerarse equivalente el coste de su adecuación (obra civil) a la cantidad que por su ocupación tiene establecido la Compañía suministradora abonar al promotor afectado

El coste de la infraestructura necesaria para alimentación de nuevas líneas se reparte proporcionalmente a las viviendas de los sectores afectados.

El soterramiento de líneas eléctricas de Alta Tensión se valora de acuerdo con las indicaciones al efecto proporcionadas por Iberdrola.

VI.04.- ESTIMACIÓN DE COSTES GENERALES**1. OBRAS PROPIAS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR Nº 16**

Según se indicaba en el punto anterior

S.G.T.C.*	66.595 m2 x 78,13 =	5.203.067	
S.G.E.L. **			
S.L.V.L.	19.930 m2 x 90,15 =	1.796.690	
S.L.Z.V.	30.188 m2 x 48,08 =	1.451.439	
S.L.E.L.	17.515 m2 x 90,15 =	1.578.977	
PRESUPUESTO CONTRATA			10.030.173 €
TOTAL URBANIZACIÓN ESPACIOS PÚBLICOS			10.030.173 €
			1.668.880.365 Ptas

* Esta valoración incluye la Propuesta de conexión del SGEL con el Bosque de Armentia

** El coste de urbanización del S.G.E.L. correrá a cargo del Ayuntamiento

2. REDACCIÓN PROYECTOS TÉCNICOS

Plan Parcial	90.152 €
P. Urbanización y Dirección	299.004 €
P. Compensación + constitución de Junta	60.101 €
Gastos Jurídicos de Notaría, etc.	60.101 €
TOTAL	509.358 €
	84.750.040 Ptas

3. OTROS COSTES DE URBANIZACIÓN ADICIONALES

Soterramiento de líneas aéreas	90.152 €
Infraestructura exterior para alimentación de líneas Elec..	90.152 €
Obra artística (2% S/Coste urbaniz. espacios públicos) *	201.049 €
TOTAL	381.353 €
	63.451.800 Ptas

* El 2% se ha obtenido sobre el coste de urbanización correspondiente a los particulares

VI.05.- RESUMEN COSTES DE EJECUCIÓN SECTOR Nº 16

(a) OBRAS PROPIAS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR Nº 16	10.030.173 €
(b) REDACCIÓN PLANEAMIENTO Y PROYECTOS TÉCNICOS	509.358 €
(c) OTROS COSTES DE URBANIZACIÓN ADICIONALES	381.353 €
(d) I.V.A. 16 % de partidas a),b) y c) S/10.920.884	1.747.341 €
TOTAL COSTE EJECUCIÓN SECTOR Nº 16	12.668.225 € 2.107.815.285 Pts

VI.06 ASUNCIÓN DE COSTES DE EJECUCIÓN

Los costes de Ejecución del Sector 16 deben ser asumidos por los particulares, correspondiendo al Ayuntamiento únicamente la ejecución del S.G.E.L.

Considerando todo lo anterior tenemos:

1.- Cada Hectárea del Sector nº 16, deberá abonar:

$$\frac{(10.030.173 + 509.358 + 381.353) \text{ €}}{30,5933 \text{ Ha}} = \frac{10.920.884 \text{ €}}{30,5933 \text{ Ha}} = 356.970 \text{ €/Ha}$$

La aportación total de cada Hectárea de terreno será:

Aportación Total por Hectárea	356.970 €/Ha
	59.394.810 Pts/Ha

Lo que supone para todas las Hectáreas un total de	10.920.884 €
	1.817.082.205 Pts

VI.07.- REPERCUSIÓN DE COSTES DE EJECUCIÓN

Repercusión en viviendas.

Según el Plan Parcial se obtienen por Ha. aportada:

$\frac{30 \text{ viv. Unif. aislada}}{30,5933 \text{ Ha}}$	=	0,9806 Viviendas Unifamiliares aisladas de 250 m ² c.
$\frac{68 \text{ viv. Unif. hilera}}{30,5933 \text{ Ha}}$	=	2,2227 Viviendas Unifamiliares hilera de 162 m ² c.
$\frac{150 \text{ viv. Colectiva}}{30,5933 \text{ Ha}}$	=	4,9030 Viviendas Colectivas de 172,1466 m ² c.

Teniendo en cuenta que los costes por Ha que tienen que soportar (ver apartado VI.06) son 356.970 € (59.394.810 Ptas).

Teniendo en cuenta los coeficientes de homogeneización que figuran en la ficha del Sector 16 y considerando que el de las viviendas colectivas es 1, el de las viviendas unifamiliares en hilera será 0,9559 y el de las unifamiliares aisladas 0,9117.

Por lo tanto resultará:

$$\frac{356.970}{[(0,9806 \times 250 \times 0,9117) + (2,2227 \times 162 \times 0,9559) + (4,9030 \times 172,1466 \times 1)] \times 0,90} =$$

$$\frac{356.970}{[223,503 + 344,198 + 844,035] \times 0,90} =$$

$$\frac{356.970}{1.411,736 \times 0,90} = \frac{280,95 \text{ €/m}^2}{(46.746,15 \text{ Ptas/m}^2)}$$

de repercusión por cada m² de vivienda libre, lo que supondría:

$280,95 \times 250 \times 0,9117 = 64.035,53 \text{ €}$ (10.654.615,70 Ptas) de repercusión a las viv. unif. aisladas

$280,95 \times 162 \times 0,9559 = 43.506,74 \text{ €}$ (7.238.912,4 Ptas) de repercusión a las viv. unif. en hilera

$280,95 \times 172,1466 \times 1 = 48.364,59 \text{ €}$ (8.047.190,70 Ptas) de repercusión a las viviendas colectivas.

Esto supone unas cargas por urbanización muy importantes y que puede deberse entre otras causas a la baja densidad neta como consecuencia del dimensionamiento de los Sistemas Generales interiores al ámbito.

En cualquier caso, el Estudio demuestra la viabilidad de la ejecución del Sector.

Los aparentes desequilibrios, hay que aceptarlos como ineludibles, si se pretende una urbanización de gran calidad, escasa densidad, con importantes dotaciones públicas y espacios libres públicos.

Vitoria Gasteiz, Marzo de 2003

Los arquitectos redactores



Angel Luis Bellido Botella

Juan Adrián Bueno Agero

Pablo Carretón Gil