

DOCUMENTO VI

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

DECLARACION que se extiende para hacer constar que este documento forma parte del PLAN PARCIAL SECTOR 17 "AMPLIACION SAN PRUDENCIO SUR" aprobado definitivamente por acuerdo de 6 de junio de 2007 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el B.O.I.H.A. el 21 de agosto de 2006.

El Jefe de Sección del Departamento
Municipal de Urbanismo

D. José Ramón Alonso Sáez

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

ÍNDICE GENERAL

1. GENERALIDADES
2. CONCEPTOS GENERALES DE URBANIZACIÓN
3. MÓDULOS Y CRITERIOS DE VALORACIÓN
4. ESTIMACIÓN DE COSTES GENERALES
5. RESUMEN DE COSTES DE EJECUCIÓN DEL SECTOR
6. ASUNCIÓN DE COSTES DE EJECUCIÓN
7. REPERCUSIÓN DE COSTES DE EJECUCIÓN

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que este documento forma parte del PLAN PARCIAL, SECTOR 17 "AMPLIACIÓN SAN PRUDENCIO SUR" aprobado definitivamente por acuerdo de 6 de junio de 2007 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el BOJA el 21 de agosto de 2005.

El Jefe de Sección del Departamento
Municipal de Urbanismo

D. José Ramón Alonso Sáez

1. 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.

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 Gasteiz, 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.

DECLARACION que se extiende para hacer constar que este documento forma parte del PLAN PARCIAL SECTOR 17 "AMPLIACIÓN SAN PRUDENCIO SUR" aprobado definitivamente por acuerdo de 6 de junio de 2007 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el B.O.T.H.A el 21 de agosto de 2006.

El Jefe de Sección del Departamento
Municipal de Urbanismo
D. José Ramón Alonso Sáez

2. CONCEPTOS GENERALES DE URBANIZACIÓN

En el caso concreto del Sector nº 17, 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.

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que este documento forma parte del PLAN PARCIAL SECTOR 17 "AMPLIACIÓN SAN PRUDENCIO SUR" aprobado definitivamente por acuerdo de 6 de junio de 2007 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el B.O.T.H.A. el 21 de agosto de 2008.

El Jefe de Sección del Departamento
Municipal de Urbanismo
D. José Ramón Alonso Sáez

3. 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	13.000 uds/m ²
Sistema General Espacios Libres	8.000 uds/m ²
Sistema Local Viario Local	15.000 uds/m ²
Sistema Local Espacios Libres	15.000 uds/m ²
Sistema Local Zonas Verdes	8.000 uds/m ²

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.

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.

4. ESTIMACIÓN DE COSTES GENERALES

1. OBRAS PROPIAS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR Nº 17

Según se indicaba en el punto anterior

S.G.T.C.	48.186 m ² x 79 =	3.806.694
S.L.V.L.	73.775 m ² x 91 =	6.713.525
S.L.Z.V.	73.353 m ² x 49 =	3.594.297
S.L.E.L.	3.542 m ² x 91 =	322.322

PRESUPUESTO CONTRATA 14.436.838 €

TOTAL URBANIZACIÓN ESPACIOS PÚBLICOS 14.436.838 €

La VERIFICACIÓN que se extiende para hacer constar que este documento forma parte del PLAN PARCIAL SECTOR 17 "AMPLIACIÓN SAN PRUDENCIO SUR" aprobado definitivamente por acuerdo de 6 de junio de 2007 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el BOEHA el 21 de agosto de 2008.

2. REDACCIÓN PROYECTOS TÉCNICOS

Plan Parcial	94.000 €
P. Urbanización	200.000 €
Dirección e Inspección P. Urbanización	112.000 €
P. Compensación	56.500 €
Constitución de Junta	6.600 €
Gastos Jurídicos de Notaría, Registro de Propiedad etc.	60.000 €
Gestión	62.000 €
TOTAL	591.100 €

3. OTROS COSTES DE URBANIZACIÓN ADICIONALES

Soterramiento de líneas aéreas	248.889 €
Infraestructura exterior para alimentación de líneas Elec..	220.152 €
TOTAL	469.041 €

5. RESUMEN COSTES DE EJECUCIÓN SECTOR Nº 17

a) OBRAS PROPIAS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR Nº 17	14.436.838 €
b) REDACCIÓN PLANEAMIENTO Y PROYECTOS TÉCNICOS	591.100 €
c) OTROS COSTES DE URBANIZACIÓN ADICIONALES	469.041 €
d) I.V.A. 16 % de partidas a),b) y c) S/15.496.979	2.479.517 €
TOTAL COSTE EJECUCIÓN SECTOR Nº 17	17.976.496 €

DECLARACION que se extiende para hacer constar que este documento forma parte del PLAN PARCIAL SECTOR 17 "AMPLIACIÓN SAN PRUDENCIO SUR" aprobado definitivamente por acuerdo de 6 de junio de 2007 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el B.O.T.H.A el 21 de agosto de 2006.

El Jefe de Sección del Departamento
Municipal de Urbanismo
D. José Ramón Alonso Sáez

6. ASUNCIÓN DE COSTES DE EJECUCIÓN

Los costes de Ejecución del Sector 17 deben ser asumidos por los particulares.

Considerando todo lo anterior tenemos:

1. Cada Hectárea del Sector nº 17, deberá abonar:

$$\frac{(14.436.838 + 591.100 + 469.041) \text{ €}}{39,6694 \text{ Ha}} = \frac{15.496.979 \text{ €}}{39,6694 \text{ Ha}} = 390.653 \text{ €/Ha}$$

La aportación total de cada Hectárea de terreno será:

Aportación Total por Hectárea 390.653 €/Ha

Lo que supone para todas las Hectáreas un total de **15.496.979 €**

7. REPERCUSIÓN DE COSTES DE EJECUCIÓN

Repercusión en viviendas.

Según el Plan Parcial se obtienen por Ha. aportada:

$$\frac{115 \text{ viv. Unif. aislada}}{39,6694 \text{ Ha}} = 2,8989 \text{ Viviendas Unifamiliares aisladas de } 240 \text{ m}^2\text{c}$$

$$\frac{6 \text{ viv. Unif. aislada}}{39,6694 \text{ Ha}} = 0,1513 \text{ Viviendas Unifamiliares aisladas de } 260 \text{ m}^2\text{c}$$

$$\frac{4 \text{ viv. Unif. aislada}}{39,6694 \text{ Ha}} = 0,1008 \text{ Viviendas Unifamiliares aisladas de } 280 \text{ m}^2\text{c}$$

$$\frac{155 \text{ viv. Colectiva}}{39,6694 \text{ Ha}} = 3,9073 \text{ Viviendas Colectivas de } 152,00 \text{ m}^2\text{c}$$

$$\frac{14 \text{ viv. Colectiva}}{39,6694 \text{ Ha}} = 0,3529 \text{ Viviendas Colectivas de } 151,93 \text{ m}^2\text{c}$$

DECLARACIÓN que se extiende para hacer constar que este documento forma parte del PLAN PARCIAL SECTOR 17 'AMPLIACIÓN SAN PRUDENCIO SUR' aprobado definitivamente por acuerdo de 6 de junio de 2007 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el B.O.T.H.A. el 21 de agosto de 2006.

El Jefe de Sección del Departamento
Municipal de Urbanismo
D. José Ramón Alonso Sáez

Teniendo en cuenta que los costes por Ha que tienen que soportar (ver apartado VI.06) son 390.653 €

Teniendo en cuenta los coeficientes de homogeneización que figuran en la ficha del Sector 17 y considerando que el de las viviendas colectivas es 1, el de las viviendas unifamiliares aisladas es 0,9206.

Por lo tanto resultará:

390.653

$$\frac{390.653}{[(2,8989 \times 240 \times 0,9206) + (0,1513 \times 260 \times 0,9206) + (0,1008 \times 280 \times 0,9206) + (3,9073 \times 152 \times 1) + (0,3529 \times 151,93 \times 1)] \times 0,90} =$$

390.653

$$\frac{390.653}{[640,495 + 36,2146 + 25,9830 + 593,9096 + 53,6161] \times 0,90} =$$

390.653

$$\frac{390.653}{1.350,2183 \times 0,90} =$$

321,47 €/m²

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

$$321,47 \times 240 \times 0,9206 = 71.026,87 \text{ € de repercusión a las viv. unif. aisladas de } 240 \text{ m}^2$$

$$321,47 \times 260 \times 0,9206 = 76.945,77 \text{ € de repercusión a las viv. unif. aisladas de } 260 \text{ m}^2$$

$$321,47 \times 280 \times 0,9206 = 82.864,68 \text{ € de repercusión a las viv. unif. aisladas de } 280 \text{ m}^2$$

$$321,47 \times 152 \times 1 = 48.863,44 \text{ € de repercusión a las viv. colectivas de } 152 \text{ m}^2$$

$$321,47 \times 151,93 \times 1 = 48.840,94 \text{ € de repercusión a las viv. colectivas de } 151,93 \text{ m}^2$$

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.

DECLARACIONIA que se extiende para hacer constar que este documento forma parte del PLAN PARCIAL SECTOR 17 "AMPLIACIÓN SAN PRUDENCIO SUR" aprobado definitivamente por acuerdo de 6 de junio de 2007 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el BOEHA el 21 de agosto de 2006.

El Jefe de Sección del Departamento Municipal de Urbanismo

D. José Ramón Alonso Sáez

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 2005

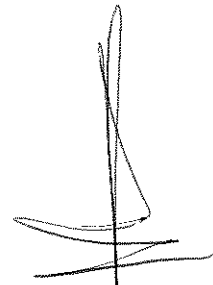
Los arquitectos redactores



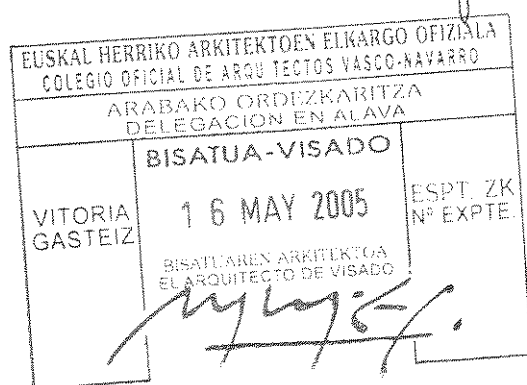
Angel Luis Bellido Botella



Juan Adrián Bueno Agero



Pablo Carretón Gil



DECLARACION que se extiende para hacer constar que este documento forma parte del PLAN PARCIAL SECTOR 17 'AMPLIACION SAN PRUDENCIO SUR' aprobado definitivamente por acuerdo de 6 de junio de 2007 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el B.O.T.H.A. el 21 de agosto de 2005.

El Jefe de Sección del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Jose Ramón Alonso Sáez