

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR Nº 9 EN LAKUA  
(VITORIA-GASTEIZ)

Documento nº IV

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO: Índice General

IV.1.- <u>GENERALIDADES</u> .....	Pág. 1
IV.2.- <u>CONCEPTOS GENERALES DE URBANIZACION</u> .....	Pág. 2
IV.3.- <u>MODULOS Y CRITERIOS DE VALORACION. DIVISION</u> <u>EN ETAPAS</u> .....	Pág. 3
IV.4.- <u>ESTIMACION DE COSTES GENERALES</u> .....	Pág. 5
IV.5.- <u>RESUMEN DE COSTES DE EJECUCION DEL SECTOR.</u> <u>DIVISION EN ETAPAS</u> .....	Pág. 6
IV.6.- <u>ASUNCION DE COSTES DE EJECUCION</u> .....	Pág. 8
IV.7.- <u>REPERCUSION DE COSTES DE EJECUCION</u> .....	Pág. 9

#### **IV.1.- GENERALIDADES**

El Estudio Económico-Financiero tiene por objeto la evaluación de los costes de implantación de los servicios urbanísticos necesarios y de la ejecución de las obras de urbanización.

De acuerdo con el Art. 55.2 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, la evaluación económica habrá 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 (si lo estima necesario el Plan Parcial).
- Red de servicio telefónico (si lo estima necesario el Plan Parcial).
- Desviación o adaptación de redes de servicios existentes.
- Indemnizaciones procedentes del derribo de construcciones, destrucción de plantaciones y otras obras e instalaciones que exija la ejecución del Plan Parcial (que en nuestro caso no existen).

Además este estudio deberá, de acuerdo con el Art. 63.3. del Reglamento de Planeamiento, expresar las puntualizaciones que en cuanto a financiación de las obras que correspondan a los sistemas de la estructura orgánica del Plan General y hayan de realizarse, proceda, señalando la Entidad u Organismos que asuma sus costes.

En este sentido hay que señalar que en el Sector nº 9 existen elementos pertenecientes a Sistemas Generales (como la acera perimetral de 2,75 m. de anchura) que deben urbanizarse junto con el Sector, en el que se integra, así como el enterramiento de las líneas de alta existentes en borde de calles Artapadura y Landaverde, que pertenecen a infraestructuras básicas de ámbito urbano (no estrictamente local). De acuerdo con los criterios establecidos en el Plan General para el desarrollo del Sector nº 9, la ejecución de estas actuaciones, debe integrarse en las propias del polígono, aunque de acuerdo con lo establecido en los compromisos entre la Entidad Promotora y el Ayuntamiento, puedan en su caso reclamarse compensaciones, bien por concesión de beneficios fiscales, bien por reclamación a las empresas suministradoras de los correspondientes servicios.

#### **IV.2.- CONCEPTOS GENERALES DE URBANIZACIÓN**

En el caso particular del Sector n° 9, los conceptos o partidas a tener en cuenta a efectos del Estudio Económico-Financiero, serán de acuerdo con los criterios del Plan General:

- a) Ejecución de obras de urbanización de la red viaria completa, incluso los paseos peatonales y los espacios libres de uso público; de la zona verde pública (incluso las áreas de juego de niños). Deberá además incluirse el I.V.A. y el Beneficio Industrial de la Contrata.

Lógicamente, se incluirán en este apartado las redes de Servicios Urbanísticos propios del Sector (salvo la red de gas natural que se presupuesta aparte).

- b) Explanación o nivelación previa del terreno, tanto en las áreas afectadas por la red viaria, como de las parcelas edificables que adquieren importancia por su volumen y por las características del terreno.
- c) Urbanización de la acera perimetral de 2,75 m. que circunvala el sector, incluso vados para minusválidos en pasos peatonales.
- d) Redacción de los Proyectos Técnicos del Plan Parcial; Proyecto de Urbanización; Dirección de Obras de Urbanización; y Proyecto de Compensación.
- e) Cesión de los locales acondicionados para la instalación de transformadores eléctricos necesarios.
- f) Enterramiento de líneas eléctricas de alta tensión que discurren por límites Norte y Sur del Sector.
- g) Instalación de red de gas natural a media-baja presión.

#### **IV.3.- MÓDULOS Y CRITERIOS DE VALORACIÓN. DIVISIÓN EN ETAPAS**

En los apartados I.6.5.4. y siguientes de la Memoria del Plan Parcial, se adoptan unos módulos de costes unitarios para la urbanización, tanto de la red viaria (incluyendo las infraestructuras de servicios urbanísticos, de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, teléfono, gas natural y arbolado), como de las zonas verdes (según su carácter urbano), y de los espacios libres de uso público, de acuerdo con los que se fijaron para la elaboración de las diferentes Fichas de Ámbito de los distintos Sectores del Plan General.

Estos módulos, calculados en su día de acuerdo con los técnicos de los servicios municipales, teniendo en cuenta un nivel de calidad de los acabados y materiales similares a los comúnmente utilizados en Vitoria-Gasteiz, y que en aquel momento sin duda fueron correctos, han quedado desfasados desde la fecha de su elaboración, debido al incremento inflacionista acumulado, pudiendo estimarse que los costes reales al día de hoy (por datos obtenidos de liquidaciones y adjudicaciones de obras similares), superan en un 85% los entonces considerados.

Por ello, y aunque a efectos del Cálculo del Aprovechamiento Medio del Sector, en la Memoria no se han modificado, pues en tal caso, también debían actualizarse los coeficientes de homogeneización de usos, para que el Estudio Económico-Financiero pueda tener alguna validez, entendemos debe ponderarse en la cuantía indicada en el párrafo anterior.

Para el cálculo del coste de la explanación o nivelación previa del terreno, se ha considerado un módulo similar al de obras de este tipo, realizadas recientemente en circunstancias similares, en el ámbito de nuestra provincia.

El coste de Proyectos, se cuantifica con los baremos medios usualmente admitidos, dado que si bien la intervención puramente técnica esta fijada en tarifas oficiales, los conceptos de gestión administrativa y otros de carácter jurídico son más difíciles de valorar.

Para el Coste de la Ejecución de la obra civil de los transformadores eléctricos y su instalación interior, se han tomado como orientación los criterios indicados por Iberdrola (Compañía suministradora del servicio). Lo mismo se aplica al cálculo del enterramiento de líneas eléctricas de alta tensión.

La valoración de Coste de la red de distribución de gas natural se ha hecho por similitud con los costes de otros polígonos recientemente urbanizados y de acuerdo con el criterio aplicado por la Compañía suministradora (Gasnalsa) en nuevos polígonos, que tienen que abonar la obra civil correspondiente.

Por fin, parece conveniente la división en las dos diferentes etapas, previstas para el desarrollo del Plan Parcial, lo que nos dará idea de la previsión de inversiones y de los desajustes temporales que puedan producirse.

#### **IV.4. ESTIMACION DE COSTES GENERALES**

a) Obras Propias de Urbanización del Sector:  
(Del Capítulo I.6.5.4. de la Memoria,  
mayorado en un 85%)

Viario Rodado:	228.692,00 x 1,85	423,08 millones
Viario Peatonal:	46.221,50 x 1,85	85,51 millones
Espacios Libres de Uso Público y acera perimetral:	53.817,26 x 1,85	99,56 millones
Zonas Verdes y Areas de Juego de Niños:	65.857,79 x 1,85	121,84 millones
Explanación del terreno:	150.000,00 x 1,85	<u>277,50 millones</u>
Presupuesto de Contrata		1.007,49 millones
I.V.A. (16%)		<u>161,20 millones</u>
<u>Total Urbanización Espacios Públicos</u>		<u>1.168,69 millones</u>

b) Redacción de los Proyectos Técnicos:

Plan Parcial	15,00 millones
Proyecto de Urbanización (y Dirección de obra)	18,00 millones
Proyecto de Compensación	<u>1,50 millones</u>
Coste Proyectos Técnicos	34,50 millones
I.V.A. (16%)	<u>5,52 millones</u>
<u>Costes Proyectos Técnicos</u>	<u>40,02 millones</u>

c) Centros de transformación eléctricos, enterramiento de  
líneas de alta tensión e instalación general de Iberdrola 65,00 millones

d) Red de distribución de Gas Natural en media-baja presión. 60,00 millones

#### **IV.5. RESUMEN DE COSTES DE EJECUCION DEL SECTOR N° 9. DIVISION EN ETAPAS.**

##### IV.5.1.- Resumen General:

a) Obras de urbanización de los espacios públicos:	1.168,69 millones (87,63%)
b) Redacción de los Proyectos Técnicos:	40,02 millones ( 2,99%)
c) Centros de transformación, enterramiento líneas de alta tensión, e instalación general eléctrica:	65,00 millones ( 4,87%)
d) Red de distribución de Gas Natural:	<u>60,00 millones ( 4,51%)</u>
<b>Total Coste Ejecución Sector N° 9</b>	<b><u>1.333,71 millones (100 %)</u></b>

##### IV.5.2.- Inversión por Fases:

Se supone que con la primera fase, se realizaría la nivelación de tierras total del Sector, debiendo también cargar sobre ella, la redacción de proyectos técnicos (aunque relegando a la Segunda, la parte correspondiente de la dirección de obras de urbanización).

De las partidas de la instalación eléctrica general, y de la distribución de gas natural, a esta primera fase deben cargarse, el 65% y el 50% respectivamente.

De acuerdo con ello, resultaría:

##### 1ª Fase:

Obras de urbanización de los espacios públicos:	525,00 millones
Explanación del terreno:	322,00 millones
Redacción Proyectos Técnicos:	36,72 millones
Instalación eléctrica (Iberdrola)	42,25 millones
Instalación distribución Gas Natural:	<u>30,00 millones</u>
<b>Total Inversión 1ª Fase</b>	<b><u>955,97 millones</u></b>

<u>2ª Fase:</u>	
Obras de urbanización de los espacios públicos:	321,79 millones
Dirección obras de urbanización:	3,20 millones
Instalación eléctrica (Iberdrola)	22,75 millones
Instalación distribución Gas Natural:	<u>30,00 millones</u>
<u>Total Inversión 2ª Fase</u>	<u>377,74 millones</u>

#### **IV.6. ASUNCION DE COSTES DE EJECCION**

Los costes de Ejecución del Sector, deben ser asumidos por éste.

Sin embargo, se reserva la Entidad Promotora la facultad de reclamar a las compañías suministradoras de algunos servicios, como el de energía eléctrica, previa solicitud al Ayuntamiento de la oportuna certificación, la participación de las mismas, en la financiación de los costes que la adaptación de las infraestructuras existentes represente, y reglamentariamente les corresponda.

Así mismo, se reserva la posibilidad de negociación con la empresa distribuidora del servicio de gas natural, en relación con la financiación de la instalación del mismo.

En cualquier caso, por la Caja Vital Kutxa, en calidad de Promotora y Propietario único del Sector nº 9, se garantiza la ejecución total y completa de la urbanización.

El Ayuntamiento deberá contribuir en la parte que le corresponda, determinada por el Proyecto de Compensación.

**IV.7. REPERCUSION DE COSTES DE EJECUCION. DESFASE INICIAL**



a) Sobre superficie del Sector nº 9:	229.082 m <sup>2</sup> .	
. Obras de Urbanización de los espacios públicos:		5.101,62 Pts/m <sup>2</sup>
. Redacción de Proyectos Técnicos:		174,70 Pts/m <sup>2</sup>
. Instalaciones generales de Energía Eléctrica:		283,74 Pts/m <sup>2</sup>
. Red de distribución de Gas Natural:		261,91 Pts/m <sup>2</sup>
	<u>Total Repercusión:</u>	<u>5.821,97 Pts/m<sup>2</sup></u>

b) Sobre superficie edificable lucrativa del Sector: 235.330 m<sup>2</sup>  
(incluida residencial y terciario)

. Obras de Urbanización de espacios públicos:	4.966,17 Pts/m <sup>2</sup> .c.
. Redacción de Proyectos Técnicos:	170,06 Pts/m <sup>2</sup> .c.
. Instalaciones generales de Energía Eléctrica:	276,20 Pts/m <sup>2</sup> .c.
. Red de distribución de Gas Natural:	254,96 Pts/m <sup>2</sup> .c.
	<u>Total Repercusión:</u> <u>5.667,39 Pts/m<sup>2</sup>.c.</u>

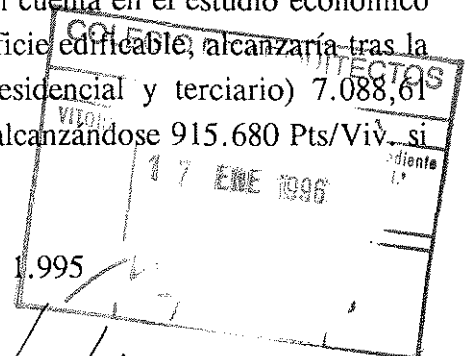
c) Sobre Vivienda media (111,75 m<sup>2</sup>/const.)

. <u>La repercusión sobre la vivienda media</u> , sin diferenciar los distintos usos, residencial y terciario, resulta de:	<u>633.330,83 Pts/viv.</u>
--	----------------------------

De todo ello, cabe deducir, que las cargas totales del Sector son importantes, como es de prever en un polígono de diseño muy "urbano", y en el que es necesaria una fuerte inversión, por explanación del terreno.

Sin embargo, se considera que la repercusión resultante es admisible.

Por otra parte, hay que tener en cuenta que en el caso de ejecución por Etapas, la mayor inversión necesaria proporcionalmente en la primera de ellas, supone un cierto desfase que habrá que tenerse en cuenta en el estudio económico general, puesto que la repercusión sobre la superficie edificable, alcanzaría tras la primera Etapa (igualando la misma por usos residencial y terciario) 7.088,61 Pts/m<sup>2</sup>.c. equivalente a 792.152 Pts/Viv.media, alcanzándose 915.680 Pts/Viv. si sólo se repercute en las viviendas.



Vitoria-Gasteiz, Noviembre de 1.995