

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

5. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

5.1. INTRODUCCION.

5.2. COSTES GENERALES DE URBANIZACION.

5.3. VALORACION DE LA PROPUESTA.

5.4. MODULOS DE VALORACION Y COSTES DE URBANIZACION.

5.5. REPERCUSION DE COSTES Y CARGAS DE URBANIZACION.

5.6. CALCULO DE LOS COSTES DE EXPROPIACION.

5.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

5.1. INTRODUCCION

El estudio económico tiene por objetivo evaluar los costes de las obras de urbanización y de implantación de los servicios de acuerdo con las determinaciones contenidas en el artículo 55 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

Los servicios mínimos enunciados en dicho artículo son:

- 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.
- Otras redes o canalizaciones de servicios que prevea el Plan.
- Establecimientos de servicios públicos de transportes y recogida de basuras si procede.
- Obras especiales como pasos a distinto nivel, desviación de redes de servicios existentes y otras.
- Indemnizaciones precedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones y otras obras e instalaciones que exija la ejecución del Plan.

Igualmente y como el sistema de actuación elegido es el de Expropiación, según el Artículo 63.4 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, el Estudio económico financiero contendrá además el cálculo estimativo del coste de expropiación.

5.2. COSTES GENERALES DE URBANIZACION

En el caso concreto del Sector nº 10 los costes generales de urbanización y de implantación de los servicios urbanísticos necesarios comprenderán los siguientes conceptos:

- a) Ejecución de obras generales de urbanización e implantación de servicios (incluso beneficio industrial del contratista).
- b) Urbanización del espacio libre de uso público como zona verde.
- c) Zonas verdes con carácter de parque forestal.

5.3. VALORACION DE LA PROPUESTA

A la hora de valorar la urbanización del Sector nº 10 se definen unas actuaciones y unos módulos de costes unitarios para las distintas obras. Para el cálculo de estos costes se han tenido en cuenta las valoraciones que rigen en el mercado de las obras públicas.

Por una parte se valora la urbanización de las zonas verdes y espacios libres y por otra la adecuación de las distintas redes de infraestructuras.

Todo lo anterior sin perjuicio de que determinados servicios (gas, teléfono, etc.) reintegren los gastos ocasionados o en su caso realicen a su costa la puesta en servicio de los mismos.

5.4. MODULOS DE VALORACION Y COSTES DE URBANIZACION

	Módulo	M	Total
Modificación de la red de abastecimiento de agua existente, incluido paso del ferrocarril del nuevo tubo	11.643	600	6.985.800
Colector o 1,20 para aguas combinadas	66.536	280	18.350.000
Eliminación de línea de 30 Kv. y enganche a la línea existente	15.384.281	1	15.384.281
Urbanización de zona verde y espacio libre con carácter de parque forestal, con todos sus componentes	335	73.525	24.630.875
<hr/>			
TOTAL COSTES URBANIZACION			65.350.956

5.5. REPERCUSION DE COSTES Y CARGAS DE URBANIZACION

El número total de metros cuadrados industriales aislados, coincide con el número total de metros cuadrados lucrativos, por lo tanto, la carga de coste de urbanización será:

$$\text{Costes urbanización / Sup. industrial} = 65.350.956 / 299.890 = 218 \text{ ptas./m}^2$$

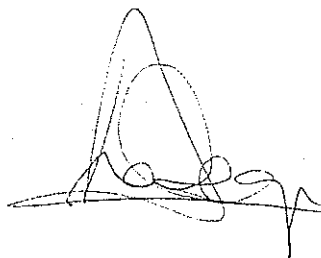
5.6. CALCULO DE LOS COSTES DE EXPROPIACION

Según acuerdo del Jurado de Expropiación Forzosa de Alava de fecha 23 de Mayo de 1995 se ha fijado un justiprecio de 660,45 Ptas./m² por lo que la valoración de la expropiación será:

$$85.325 \text{ m}^2 \times 660,45 \text{ Ptas./m}^2 = 56.352.896 \text{ Ptas.}$$

Vitoria-Gasteiz, Noviembre de 1995.

**EL ARQUITECTO DEL SERVICIO DE
PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA**



Fdº: Ana Oregui Basterrica