

**REFUNDIDO DE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL
SECTOR Nº 14 "ZABALGANA-1" (FUTURO SECTOR 2) EN LA
EXPANSIÓN OESTE DE VITORIA-GASTEIZ**

Documento IV

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO: Índice General

IV.1.- <u>GENERALIDADES</u>	Pág. 1
IV.2.- <u>CONCEPTOS GENERALES DE URBANIZACIÓN</u>	Pág. 3
IV.3.- <u>MÓDULOS Y CRITERIOS DE VALORACIÓN</u>	Pág. 4
IV.4.- <u>ESTIMACIÓN DE COSTES GENERALES</u>	Pág. 6
IV.5.- <u>RESUMEN DE COSTES DE EJECUCIÓN DEL SECTOR</u>	Pág. 8
IV.6.- <u>ASUNCIÓN DE COSTES DE EJECUCIÓN</u>	Pág. 9
IV.7.- <u>REPERCUSIÓN DE COSTES DE EJECUCIÓN</u>	Pág. 11

APROBACIÓN DEFINITIVA
SESIÓN PLENARIA DE
16 FEB 2001

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.
- Red de servicio de telecomunicaciones.
- 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

Además, de acuerdo con el Convenio suscrito entre el Ayuntamiento y los Particulares Propietarios de Fincas en el ámbito del Sector nº 14 y por lo indicado en la Ley 6/1998 (art. 18.3.), habría que incluir:

APROBACIÓN DEFINITIVA
SESIÓN PLENARIA DE

16 FEB 2001



- Mobiliario urbano, señalización de tráfico y elementos de ornamentación (con un máximo este último capítulo del 2% de las obras de urbanización)
- Infraestructuras de conexión con los Sistemas Generales exteriores a la actuación.
- Instalación de recogida neumática de basuras.
- Indemnizaciones debidas por extinción de explotaciones y arrendamientos agrícolas (que se regulan en el Apartado 5 de la Estipulación novena del Convenio)
- Coste de Redacción de Planes Parciales; Proyecto y Dirección de Obras de Urbanización y Proyecto de Compensación.
- Honorarios por intervención de profesionales diversos en la elaboración del Convenio y en el Proyecto de Adscripción.
- Y además, como capítulo importante, los costes imputables a este Sector (por el Proyecto de Adscripción), de la urbanización del futuro Sector nº 15 (Parque de Salburua de Sistema General) y de las Infraestructuras Especiales a realizar en las expansiones urbanas previstas al Este y Oeste de la Ciudad (pasos elevados sobre el ferrocarril, caso de realizarse).

APROBACIÓN DEFINITIVA
SESIÓN PLENARIA DE

16 FEB 2001

IV.2.- CONCEPTOS GENERALES DE URBANIZACIÓN

En el caso particular del Sector n° 14, los conceptos o partidas a tener en cuenta a efectos del Estudio Económico-Financiero, se pueden agrupar de acuerdo con lo indicado en el apartado anterior en:

- a) Ejecución de las obras totales de urbanización en el ámbito del Sector (excepto los pasos elevados sobre el ferrocarril) y redes de servicios.

Deberá incluirse el Beneficio Industrial del urbanizador y el I.V.A.

- b) Indemnizaciones debidas a extinción de explotaciones agrícolas y de arrendamientos agrícolas.
- c) Redacción de Proyectos Técnicos de Plan Parcial, Proyecto de Expropiación, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Seguridad y Salud, Dirección de obras de Urbanización; Proyecto de Compensación (incluso Estatutos y Bases de Actuación), y gestión posterior de la Junta de Compensación y Gastos Jurídicos.
- d) Honorarios por elaboración del Convenio y por la redacción del Proyecto de Adscripción.
- e) Cesión de los locales acondicionados para la instalación de transformadores eléctricos necesarios.
- f) Enterramiento de líneas eléctricas de alta tensión que discurren aéreas por el ámbito del Sector.
- g) 2% sobre Ejecución Material de Obras de Urbanización, para la instalación de un motivo artístico.
- h) Costes de urbanización de Sistemas Generales exteriores al Sector y de Infraestructuras Especiales, imputables al Sector n° 14, según Proyecto de Adscripción.

APROBACIÓN DEFINITIVA
SESIÓN PLENARIA DE

16 FEB 2001



IV.3.- MÓDULOS Y CRITERIOS DE VALORACIÓN

En el apartado 1.7.6.5 de la Memoria del Plan Parcial, se adoptan unos módulos de costes unitarios para la urbanización, tanto de la red viaria, como de las redes de servicios de infraestructuras, como de la red viaria y zonas verdes, de acuerdo con los considerados en la Ficha de Ámbito del Plan General de Ordenación Urbana.

Estos módulos, calculados en su día de acuerdo con los técnicos municipales, teniendo en cuenta el nivel de calidad comúnmente utilizados en Vitoria-Gasteiz, y que en aquel momento fueron correctos, han quedado notablemente desfasados desde su elaboración, tanto por el incremento inflacionista acumulado, como por la mayor complejidad de la red de telecomunicaciones, según la nueva normativa vigente; por la inclusión de la red de gas natural; y por la inclusión de la recogida neumática de basuras.

Aunque a efectos del Cálculo del Aprovechamiento Medio del Sector, se mantienen citados módulos, pues en otro caso debían también actualizarse los coeficientes de homogeneización de usos, entendemos no son válidos para que el Estudio Económico-Financiero tenga alguna validez.

Esto supone, que para poder ofrecer una estimación orientativa, deberían afectarse de un coeficiente que bien puede ser del 3,0 multiplicador.

Las indemnizaciones debidas a extinción de arrendamientos agrícolas, se regula en el Convenio suscrito entre el Ayuntamiento y Particulares. De acuerdo con ello, bien corresponderá su abono al Ayuntamiento, bien al propietario de la finca, pero en ningún caso deben considerarse como costes de carácter general, y por tanto no deben tenerse en cuenta para el Estudio Económico-Financiero del Plan Parcial.

El coste de Proyectos Técnicos, se cuantifica con los baremos usualmente aplicados, 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.

Algo parecido ocurre con los Honorarios por profesionales intervinientes en la elaboración del Convenio marco y por la redacción del Proyecto de Adscripción.

La cesión de locales para Centros de Transformación y su adecuación previa, no se cuantifican, pues no cuantificando aprovechamiento, 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 enterramiento de líneas eléctricas de Alta Tensión se valora de acuerdo con los presupuestos al efecto indicados por Iberdrola.

Los costes de contribución a urbanización de Sistemas Generales Exteriores al Sector, y de Infraestructuras Especiales imputables al Sector nº 14 (futuro Sector2), se cuantifican de acuerdo con lo reflejado en el Proyecto de Adscripción, con todas las reservas propias de la incertidumbre sobre el carácter definitivo de las Infraestructuras Especiales, dependiendo del soterramiento o no del trazado ferroviario.

Sin embargo, la cuantificación exacta de la contribución a los costes de urbanización y gestión entre Particulares y el Ayuntamiento, corresponde a los proyectos de Adscripción y de Compensación, por lo que lo expresado en el presente documento tiene carácter orientativo, simplemente para poder evaluar el orden aproximado de las respectivas cargas a efectos de la viabilidad de la promoción del Sector.

APROBACIÓN DEFINITIVA
SESIÓN PLENARIA DE
16 FEB 2001

IV.4. ESTIMACIÓN DE COSTES GENERALES

a) Obras Propias de Urbanización del Sector nº 14

(Del Capítulo I.7.6.5. de la Memoria,
mayorado en un 300% para su actua-
lización y adecuación)

S.G.T.C.-1.01	106,714 x 3,00	..	320,14 millones
S.G.T.C.-1.02	190,287 x 3,00	...	570,86 millones
S.G.E.L.	28,840 x 3,00	...	86,52 millones
Zonas Verdes Sis. Local	72,504 x 3,00	..	217,51 millones
Espacios Libres Uso Público	9,399 x 3,00	..	28,20 millones
Viario Local	106,854 x 3,00	..	<u>320,56 millones</u>
Presupuesto de Contrata	.....		1.543,79 millones

Total Urbanización Espacios Públicos 1.543,79 millones

b) Redacción de los Proyectos Técnicos:

(Del Capítulo I.7.6.5. de la Memoria)

. Plan Parcial; Proyecto de Urbanización; Dirección Obras Urbanización y Proyecto de Seguridad y Salud	.....		44,00 millones
. Proyecto de Compensación (incluso Bases y Estatutos) y gestión posterior	.....		20,00 millones
. Gastos Jurídicos de Notaria, etc	.....		<u>5,00 millones</u>
Proyectos Técnicos y Gastos Jurídicos	....		69,00 millones

c) Honorarios por Convenio y Redacción Proyecto
de Adscripción (parte proporcional corres-
pondiente al Sector 14)

..... 4,15 millones

d) Enterramiento líneas eléctricas alta tensión ... 7,50 millones

e) Costes repercutibles de Sistemas Generales
Exteriores y de Infraestructuras Especiales

2.065 x 5,269% 108,80 millones

f) Instalación obra artística:

2% x $\frac{1.543,79}{1,15}$ 29,80 millones

g) I.V.A. (16%) de partidas a), b), c) y d). 259,91 millones

APROBACIÓN DEFINITIVA
SESIÓN PLENARIA DE
16 FEB 2001

IV.5. RESUMEN DE COSTES DE EJECUCIÓN DEL SECTOR 14

a) Obras de urbanización de los espacios públicos	1.543,79 millones (76,31%)
b) Redacción Planeamiento y Proyectos Técnicos	69,00 millones (3,41%)
c) Proyectos de Adscripción y Convenio	4,15 millones (0,20%)
d) Soterramiento líneas eléctricas de alta tensión	7,50 millones (0,37%)
e) Costes repercutibles Sistemas Generales Especiales	108,80 millones (5,38%)
f) Instalación obra artística	29,80 millones (1,47%)
g) I.V.A.	<u>259,91 millones (12,86%)</u>
Total Coste Ejecución Sector N° 14 . .	<u>2.022,95 millones (100 %)</u>

APROBACIÓN DEFINITIVA
SESIÓN PLENARIA DE
16 FEB 2001

IV.6. ASUNCIÓN DE COSTES DE EJECUCIÓN

Los costes de Ejecución del Sector nº 14 , deben ser asumidos por éste de acuerdo con lo establecido en el Convenio marco suscrito entre el Ayuntamiento y los Particulares adheridos al mismo, que se concreta en el Proyecto de Adscripción.

De esta forma, los conceptos a); b) d) y f) del apartado anterior se repartirán entre el Ayuntamiento y los Particulares, de manera que según el Proyecto de Adscripción, cada hectárea de finca de particulares adheridos, soportará el 1,163% de esta cantidad (y en el caso de adhesión de todos los particulares del ámbito, llegarán al 71,90%).

Del concepto c) abonado enteramente por los Particulares, a los de éste Sector, les corresponde el 8,31%, que se ha valorado en 4,15 millones de pesetas.

Del concepto e) por el Proyecto de Adscripción sabemos que a cada hectárea de particulares le corresponde abonar el 0,14652% (suponiendo que todos ellos se adhieran al Convenio), sobre un montante estimado de 2.065 millones de pesetas.

De acuerdo con todo ello:

1º.- Cada hectárea de Particulares adheridos al Convenio, con propiedades en el ámbito del Sector 14, deberá abonar:

a) En el ámbito propio del Sector nº 14:

$$(1.543,79 + 69 + 7,50 + 29,80) \times 1,163/100 = 19.190.547 \text{ pts.}$$

y en el supuesto de que todos los Particulares con fincas en el Sector nº 14 se adhieran, supone una aportación de 1.186,41 millones de pesetas (más I.V.A.).

APROBACIÓN DEL PLAN
SESIÓN PLENARIA

16 FEB 2001

b) Por Proyectos de Adscripción y elaboración del Convenio:

$$\frac{4.150.000}{35,8674} = 115.704 \text{ pts/hectárea.}$$

c) Por contribución a Sistemas Generales exteriores, Infraestructuras Especiales 3.025.638 pesetas. (y en el supuesto de adhesión de todos los Particulares, representaría una cantidad aproximada de 108.800.000 pesetas)

d) Luego cada hectárea de Particulares adheridos al Convenio, representaría una aportación total de 22.331.889 pesetas.

2º.- Al Ayuntamiento le correspondería según Convenio abonar todos los gastos no repercutidos a los Particulares, que en el caso de adhesión de todos a citado Convenio, representaría:

463.675.290 pesetas para la urbanización del Sector nº 14.

$$y \frac{0,3879 \times 2.065}{100} = 8.010.135 \quad \text{Para urbanización de}$$

Sistemas Generales e
Infraestructuras Especiales

APROBACIÓN DEFINITIVA
SESIÓN PLENARIA DE
16 FEB 2001

IV.7.REPERCUSIÓN DE COSTES DE EJECUCIÓN

IV.7.1.- La repercusión de costes de urbanización y suelo, en viviendas de Protección Pública, no puede superar el 20% de su valor en venta.

El valor en venta de la vivienda media de protección Pública en el ámbito del Sector nº 14 puede estimarse, con los módulos hoy vigentes (según Decreto 243/2000 del Gobierno Vasco) en:

$105 \times 0,82 \times 98.500 \times 1,8 =$	15.265.530 pts/vivienda
$27 \times 98.500 \times 0,6 =$	1.595.700 pts/garaje
$12 \times 98.500 \times 0,6 =$	<u>709.200 pts/tratero</u>
Valor venta Vivienda Protegida	17.570.430 pts.

Suponiendo que la repercusión entre valor del suelo y costes de urbanización van al 70% y 30% respectivamente, cada vivienda de Protección Pública soportaría 1.054.226 pesetas de costes totales de urbanización.

Los particulares en el ámbito del Sector nº 14 obtienen por hectárea aportada (según Proyecto de Adscripción):

4,7630 viviendas de protección pública de 105 m².c.

11,5024 vivienda colectiva libre de 115,07 m².c.

2,8189 vivienda unifamiliar libre de 150,00 m².c.

(que materializarán en el Sector nº 15)

Teniendo en cuenta los costes que por hectárea tienen que soportar (según apartado anterior **IV.6**) que ascienden a 22.331.889 pesetas de los que a las viviendas protegidas pueden repercutir

$$4,763 \times 1.054.226 = 5.021.277 \text{ pesetas}$$

les queda para repercutir a las viviendas libres la diferencia, 17.310.611 pesetas.

APROBACIÓN DEFINITIVA
SESIÓN PLENARIA DE

16 FEB 2001



En el supuesto de que a las viviendas unifamiliares se les pudiera repercutir un 10% más (por unidad de superficie) que a las viviendas colectivas, resultaría:

$$\frac{17.310.611}{(11,5024 \times 115,07) + (2,8189 \times 150 \times 1,10)} = 9.677,82 \text{ pts/m}^2.\text{c.}$$

de repercusión por cada m² de vivienda libre colectiva, o lo que es lo mismo 1.113.627 pts. más I.V.A. a cada vivienda colectiva libre y 1.596.840 pts. más I.V.A. a cada vivienda unifamiliar (10.645,60 pts/m².c.)

Esto supone unas cargas por urbanización relativamente importantes y superiores a las de cualquier otro polígono en suelo urbanizable realizado en la Ciudad, que no han alcanzado el millón de pesetas de repercusión por costes de urbanización.

Ello es consecuencia de:

- Tratarse de una urbanización costosa, por su baja densidad neta como consecuencia del dimensionamiento de los Sistemas Generales interiores al Ámbito.
- Repercusión de Sistemas Generales Exteriores al ámbito e Infraestructuras Especiales, que habitualmente se costean directamente por la administración.
- Del gran porcentaje de vivienda de Protección Pública que contribuyen limitadamente a los gastos de urbanización, cargando por tanto la diferencia en las escasas viviendas libres.
- De las condiciones contenidas en el Convenio suscrito entre el Ayuntamiento y los Particulares Propietarios de las fincas, según el cual se les concedía un aprovechamiento determinado, como condición de liberación de la expropiación.

En cualquier caso, el Estudio Económico 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 capaz de poder ofrecer a las clases económicamente débiles, un buen número de viviendas adecuadas a su capacidad, como parece ser la voluntad de la administración local.

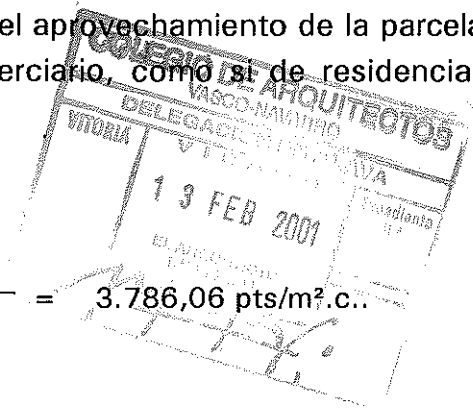
IV.7.2.- La repercusión de costes de urbanización en el resto de viviendas de protección Pública y promoción pública (municipal), es diferente.

Partiendo de que según Convenio y en el caso de adhesión de la totalidad de Propietarios con fincas en el Sector nº 14 alcanza la cantidad (descontando los apartados c) y e) del apartado IV.5) de 1.186,41 millones de pesetas, quedarían todavía por financiar 463,68 millones de pts, que es lo repercutible en el aprovechamiento que se adjudica al Ayuntamiento.

En este cálculo consideramos el aprovechamiento de la parcela de Servicios Urbanos y el uso terciario, como si de residencial se tratara.

De esta manera resulta:

$$\frac{463.680.000}{(122.270,42 + 200)} = 3.786,06 \text{ pts/m}^2 \text{ c..}$$



luego por vivienda media de 105 m².c. resulta una repercusión de 397.536 pesetas (más I.V.A.), muy inferior a la repercusión a las viviendas adjudicadas a particulares (incluso a las de protección pública de promoción privada).

Esto permitirá al Ayuntamiento, promover viviendas protegidas, con precios de venta en módulos inferiores al máximo actualmente vigente (1,8 M).

Vitoria-Gasteiz, Enero de 2.001
LOS ARQUITECTOS REDACTORES,

Fdo.- Luis López de Armentia Orbe

Fdo.- Fernando Bajo

APROBACIÓN DEFINITIVA
SESIÓN PLENARIA DE
16 FEB 2001