

Plan Especial de Reforma Interior nº 3,
"Portal de Castilla Sur"

DOCUMENTO Nº 6.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

INDICE DEL DOCUMENTO Nº 6.-ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

6.1. GENERALIDADES.

6.2. CONCEPTOS GENERALES DE URBANIZACION

6.3. MODULOS Y CRITERIOS GENERALES DE VALORACION.

6.3.1.- CALCULO DEL COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

6.3.2.- CALCULO DEL COSTE DE LAS EDIFICACIONES
EXISTENTES.

6.3.3.- COSTE DEL DERRIBO DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

6.3.4.- GASTOS VARIOS

6.3.5.- ELECTRIFICACION DEL POLIGONO

6.3.6.- ADAPTACION DEL POLIGONO A LAS NUEVAS
INSTALACIONES.

6.3.7.- EXPLANACION DE LAS PARCELAS

6.4. RESUMEN DE COSTES DE EJECUCION DEL PORTAL DE CASTILLA
SUR

6.5. REPERCUSION DE COSTES EN EL POLIGONO

6.6. CONCLUSION

6.1. GENERALIDADES.

El estudio económico financiero tiene por objeto la evaluación de los costes de la 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 telefónico.
- 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. 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 correspondan a los sistemas de la estructura orgánica del Plan General y hayan de realizarse, señalando la Entidad u Organismo que asuma sus costes.

En este sentido hay que señalar que aunque en el P.E.R.I. nº 3 Portal de Castilla Sur, existen elementos pertenecientes a Sistemas Generales (Viario SGEL. y SGEC.), según calificación global del Plan General, en la ficha de ámbito del P.E.R.I. se asigna su ejecución al mismo.

6.2. CONCEPTOS GENERALES DE URBANIZACION

En el caso particular del P.E.R.I. Nº 3 "**Portal de Castilla Sur**", los conceptos o partidas a efectos del Estudio Económico Financiero, serán de acuerdo con la Ficha de Ambito del Plan General:

a) Ejecución de las obras de la red viaria completa (incluido el sistema general de espacios libres al borde con el FFCC.). Deberá incluirse el I.V.A. y el beneficio Industrial de Contrata. Lógicamente se incluirán en este apartado las redes de servicios urbanísticos propios del Sector.

b) Indemnizaciones por derribo de construcciones, plantaciones, instalaciones, etc... que exija la ejecución del Plan Parcial.

c) Obras de ejecución de los derribos.

d) Varios a justificar en Redacción de Proyectos de Compensación; Plan Especial; Proyecto de Urbanización y Dirección Técnica de las obras, además de Proyecto Técnico de Derribos de edificaciones en fuera de ordenación. Creación de junta de compensación y gestión.

e) Cesión de locales acondicionados para el la instalación de los transformadores eléctricos necesarios

f) Desvío de redes de servicios existentes, que formen parte integrante de las requeridas por el propio polígono. No así de las correspondientes exclusivamente a servicios generales de nivel ciudad.

h) Movimientos de tierras para adaptación de las parcelas a nuevas rasantes de los espacios públicos.

6.3. MODULOS Y CRITERIOS GENERALES DE VALORACION.

6.3.1.- CALCULO DEL COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

Si nos basamos en la Ficha de Ambitos del Plan General, tenemos unos módulos de los costos por metro cuadrado para la urbanización, tanto de viarios (incluyendo las redes de servicios urbanísticos de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, teléfono, gas natural y arbolado), como de los espacios y zonas verdes públicas, e incluso la urbanización de las parcelas a ceder con uso de Equipamiento Genérico. Dichos módulos, han quedado desfasados desde la fecha de su elaboración debido a los numerosos cambios que se han producido en el sector de la construcción en el periodo mencionado.

Por todo, ello para el cálculo del coste de las obras de urbanización se utilizan módulos basados en los valores actuales de mercado teniendo en cuenta el nivel de calidad de los acabados y considerando materiales similares a los utilizados normalmente en la zona centro de la ciudad de Vitoria/Gasteiz.

Las zonas a urbanizar según la nueva Ficha de Ambito son:

- Sistema General Zona Verde -Espacio Libre (SGZV-EL)
10.690,98m²
- Zona Verde Pública (ZV)
1451,42 m²
- Viario Local (VL)
2863,82 m²
- Espacio Libre Privado (ELP)
194,82 m²

Y los costes estimados con beneficio industrial, gastos generales e I.V.A. incluido:

calificación	superficie m ²	costo pts/m ²	totales
- (SGZV-EL)	10.690,98m ²	5.285,95	56.511.940.-pts
- (ZV)	1.451,42 m ²	3.500,00	5.079.970.-pts
- (VL)	2.863,82 m ²	25.000,00	71.595.500.-pts
- (ELP)	194,82 m ²	7.500,00	1.461.150.-pts

Total Coste de la Urbanizacion **134.648.560.-pts**
(CIENTO TREINTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTAS CUARENTA Y OCHO MIL, QUINIENTAS SESENTA PESETAS).

6.3.2.- CALCULO DEL COSTE DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.

Dentro del Estudio Económico Financiero, el cálculo estimativo del coste de las indemnizaciones ocupa un capítulo muy importante para el desarrollo del Polígono teniendo en cuenta que el mismo se planteará antes de iniciarse las obras de urbanización.

A nivel de Plan Especial de Rehabilitación Interior el costo se calcula de forma global, en base a la documentación recogida en las fichas catastrales, y los planos topográficos de estado actual obrantes en el documento del P.E.R.I.

Costes estimados con beneficio industrial, gastos generales e I.V.A. incluidos, en el caso en el que los hubiere, son:

- 12 Viviendas (parcelas 1;7;8)	120.000.000.-pts
- Lonjas, talleres (parcelas 1;7;8)	90.000.000.-pts
- Pabellones y edificios auxiliares	65.000.000.-pts
- Cerramientos y urbanización interior	15.500.000.-pts
- Plantaciones	3.500.000.-pts

Total Valoración aproximada **294.000.000.-pts**
(DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES DE PESETAS).

6.3.3 - COSTE DEL DERRIBO DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

Se contempla así mismo el costo de la demolición de las edificaciones existentes por medios mecánicos y/o manuales incluso transporte de escombros a vertedero.

Calculamos un costo global Total de **17.000.000.-pts (DIECISIETE MILLONES DE PESETAS).**

6.3.4.- GASTOS VARIOS

Varios a justificar en Redacción de Proyectos de Compensación; Plan Especial; Proyecto de Urbanización y Dirección Técnica de las obras, Proyecto Técnico de Derribos de edificaciones en fuera de ordenación. Creación de junta de compensación

Redacción del Proyecto de Compensación.

Gestión de la Junta de Compensación, oficina de la Junta, asesoramiento Jurídico y gastos varios de gestión.

Se adjudicará una partida global de **50.000.000.-pts (CINCUENTA MILLONES DE PESETAS).**

6.3.5- ELECTRIFICACION DEL POLIGONO.

Para la Electrificación del Polígono es preciso la acometida a la red en alta tensión y la transformación en Baja para dar servicio a las futuras edificaciones. El costo del Centro de Transformación, del Tipo Normalizado por Iberdrola, alcanza un costo de **2.500.000.-pts** aproximadamente.

La instalación se ejecutará en una lonja facilitada por el polígono siendo necesarios unos 50 m2 de lonja. Resultando por lo tanto los siguientes costos (a parte de las canalizaciones ya contabilizadas en los costos de urbanización)

Centro de Transformación	2.500.000.-pts
Instalacion y acometidas C.T.	3.500.000.-pts
Compra de Lonja	6.000.000.-pts
Cableado en Baja Tensión	4.000.000.-pts
Costo Total de la Electrificación	16.000.000.-pts
(DIECISEIS MILLONES DE PESETAS).	

6.3.6.- DESVIO DE LAS REDES EXISTENTES.

No parece necesario el desvío de redes ya que no se conoce que cruce ninguna importante a través del Polígono, solamente se modifican en lo que atañe a la apertura de la nueva calle desde la calle Portal de Castilla donde pasan varias redes de servicios. No obstante se prevé una cantidad para las nuevas en cuanto a gastos de instalación propiamente dichos

La red de instalación de servicio Telefónico y el Gas Natural desde la Calle Portal de Castilla por la ampliación de la nueva calle suponemos un costo total según consultas ya mantenidas con los técnicos de **5.000.000.-pts (CINCO MILLONES DE PESETAS).**

6.3.7.- EXPLANACION DE LAS PARCELAS

Teniendo en cuenta la topografía del Polígono el costo de adaptación de las parcelas a las nuevas rasantes de los espacios públicos, será bajo no obstante consideraremos un costo de adaptación de **3.000.000.-pts (TRES MILLONES DE PESETAS).**

6.4. RESUMEN DE COSTES DE EJECUCION DEL PORTAL DE CASTILLA SUR

Total Coste de la Urbanización	134.648.560.-pts
Total Indemnizaciones	294.000.000.-pts
Total de Derribos	17.000.000.-pts
Total de Gastos Varios	50.000.000.-pts
Total costo de la Electrificación	16.000.000.-pts
Total desvío de las redes existentes	5.000.000.-pts
Total explanación del Terreno	3.000.000.-pts

**TOTAL COSTE DE EJECUCION DEL SECTOR 519.648.560.-pts
(QUINIENTOS DIECINUEVE MILLONES SEISCIENTAS CUARENTA Y OCHO MIL, QUINIENTAS SESENTA PESETAS).**

6.5. REPERCUSION DE COSTES EN EL POLIGONO

a) Sobre la superficie bruta del Polígono

Superficie Total del Polígono:	33697,72 m2
Repercusión de la Urbanización	4.000,00 pts/m2 aportado
Repercusión indemnizaciones	8.733,85 pts/m2 aportado
Repercusión Derribos	505,02 pts/m2 aportado
Repercusión de Varios	1.485,35 pts/m2 aportado
Repercusión Electrificación	475,31 pts/m2 aportado
Repercusión desvío de las redes	148,53 pts/m2 aportado
Repercusión Explanación	89,12 pts/m2 aportado
TOTAL REPERCUSION	15.420,88pts/m2 aportado

b) Sobre la Superficie Edificable lucrativa del Polígono:

Superficie Edificación Abierta OR-5	11.251 m2s
Superficie Primer Ensanche s. XIX OR-2	1.760,90 m2s
Total Superficie Lucrativa del Polígono	13.012 m2s
Repercusión de la Urbanización	10.348,03 pts/m2s
Repercusión indemnizaciones	22.594,53pts/m2s
Repercusión Derribos	1.306,49 pts/m2s

Repercusión de Varios	3.842,61 pts/m2s
Repercusión Electrificación	1.229,63 pts/m2s
Repercusión desvío de las redes	384,26 pts/m2s
Repercusión Esplanación	230,56 pts/m2s
TOTAL REPERCUSION	39.936,11 pts/m2s

c) Sobre la vivienda media

- En Edificación Abierta (OR-5) 121 unidades.
Superficie media construida por vivienda 113,90 m2c.
Repercusión Total Costes Ejecución Polígono
2.663.086,26-PTS/VIV

- En Primer Ensanche s. XIX (OR-2) 72 unidades.
Superficie media construida por vivienda 97,53 m2c.
Repercusión Total Costes Ejecución Polígono
2.280.340,68-PTS/VIV

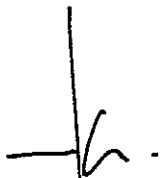
6.6. CONCLUSION.

Del presente Estudio Económico se desprende:

- Que sobre una superficie total del Ambito del PERI de Portal de Castilla Sur de **33697,72 m2**, se debe soportar un Costo Total para su ejecución de **519.648.560.-pts**, lo que supone una repercusión de **15.420,88 pts/m2** sobre la superficie bruta aportada.

- Que la superficie lucrativa en dos tipos de edificación residenciales de Bloque Aislado y de Primer Ensanche asciende a **13.012,00 m2s** y **22.225,33m2c** de aprovechamiento materializable. Suponiendo los costos mencionados una repercusión sobre las viviendas medias a ejecutar en ambas zonas de **2.663.086,26** y **2.280.340,68-PTS** por vivienda media respectivamente.

De lo anterior se desprende que estudiadas las cargas que soporta el Polígono, el costo de las mismas es evidentemente importante, suponiendo más del 50% la partida de Indemnizaciones de las edificaciones existentes. No obstante, resulta hasta cierto punto lógico en actuaciones sobre suelos urbanos situados en el centro de la ciudad. La calidad de las viviendas planteadas y su privilegiada situación, justifican estos resultados.



A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line with a horizontal stroke and a loop, followed by a period.

Vitoria/Gasteiz, Julio de 1996.

Fernando Bajo.
arquitecto.

