

DOCUMENTO VI:
ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

**INDICE DEL DOCUMENTO VI:
ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO**

- 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 ÁMBITO DEL PERI Nº 11**
- 6. ASUNCIÓN DE COSTES DE EJECUCIÓN**
- 7. REPERCUSIÓN DE COSTES DE EJECUCIÓN**

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 y red de recogida neumática de basuras.
- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- Red de distribución de gas natural.
- Red de servicio de telecomunicaciones.
- Derribos de antiguas fábricas y pabellones.

Además, y en atención al necesario encaje del ámbito del PERI nº 11 en el conjunto urbano de la ciudad, así como su correcto acabado de conformidad con el PGOU de Vitoria-Gasteiz, se incluirá lo que sigue:

- Mobiliario urbano, señalización de tráfico y elementos de ornamentación.
- Infraestructuras de conexión con los Sistemas Generales exteriores a la actuación.
- Costes de redacción del planeamiento especial, proyecto y dirección de las obras de urbanización de los espacios libres públicos, proyectos de compensación y constitución de la Junta de Compensación, etc.
- Soterramiento del tendido eléctrico aéreo existente al Norte del Ámbito, en calle Heraclio Fournier.
- Obra artística, con un coste del 2% del valor de la ejecución de la urbanización de los espacios libres públicos.

2. CONCEPTOS GENERALES DE URBANIZACIÓN

En el caso concreto del PERI nº 11 del PGOU de Vitoria-Gasteiz, 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 y las redes de servicios.
2. Se incluirá el beneficio industrial de la empresa urbanizadora y el I.V.A.
3. Redacción de los Proyectos de Plan Especial, 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 línea eléctrica de alta tensión que discurre aérea por el límite Norte del ámbito del PERI nº 11.

3. MODULOS Y CRITERIOS DE VALORACIÓN

En la definición de los módulos unitarios para la urbanización del Ámbito del PERI nº 11 (Red Viaria, Espacios Libres y Zonas Verdes) se atiende a lo estipulado en el Capítulo 6 "Gestión del Plan General" de la Memoria del Plan General, estableciéndose por similitud de lo allí indicado, las siguientes cargas urbanizadoras expresadas en Euros, incorporándose la recogida neumática de basuras:

- Sistema General de Transportes y Comunicaciones	94,47	Uds/m ²
- Sistema General de Espacios Libres	48,08	Uds/m ²
- Sistema Local Viario Local	113,94	Uds/m ²
- Sistema Local de Espacios Libres	90,15	Uds/m ²
- Sistema Local Zonas Verdes	48,08	Uds/m ²

El coste de redacción de proyectos técnicos se cuantifica conforme a los baremos de honorarios profesionales, de Junta de Gobierno, celebrada en San Sebastián el 28 de Abril de 1998, del C.O.A.V.N. En los casos del Proyecto de Compensación, Gastos Jurídicos, Notaría y otros gastos, se establece una estimación en base a ejemplos y casos similares.

La cesión de locales para Centros de Transformación y su adecuación previa, no se cuantifican, así de esta manera, 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 soterramiento de la única línea eléctrica aérea de alta tensión (al Norte del Ámbito) se valora de acuerdo con los baremos de la compañía Iberdrola.

Los derribos de los pabellones que cesan su actividad se valoran de acuerdo a la Base de Precios de Edificación y Urbanización del Gobierno Vasco, considerándose, a la vez, en la definición del coste las siguientes circunstancias:

- En los pabellones fabriles de Esmaltaciones y de PEMCO, constituidos íntegramente en su cubrición por cerchas metálicas, en diente de sierra, se compensa el derribo con la venta de la chatarra.
- Las instalaciones de CAMPSA resultan totalmente obsoletas, manteniendo un mínimo de instalación, con elementos mayoritarios metálicos que al igual que en el caso anterior se compensa, con la venta de la chatarra obtenida en el derribo.

4. ESTIMACIÓN DE COSTES GENERALES

4.1. OBRAS PROPIAS DE URBANIZACIÓN DEL AMBITO DEL PERI-11

Según se indicaba en el punto anterior, se obtiene la siguiente evaluación de costes:

- SGTC (V-3)	6.117 m ² x 94,47 =	577.921,21 €
- Zona Verde (en SGTC) (ZV-4)	1.437 m ² x 48,08 =	69.090,96 €
- SLVL 1 y 2	13.352 m ² x 113,94 =	1.521.326,88 €
- SLEL 1, 2 y 3	7.219 m ² x 90,15 =	650.792,85 €
- SLZV 1, 2 y 3	40.217 m ² x 48,08 =	1.933.633,36 €
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA DE URBANIZACIÓN DE E.L.P.		4.752.765,26 €

4.2. REDACCIÓN DE PROYECTOS TÉCNICOS

- Plan Especial de Reforma Interior	55.345,00 €
- Proyecto de Urbanización	210.345,00 €
- Dirección e Inspección y Coordinación de Seguridad y Salud	168.283,00 €
- Proyecto de Compensación	75.000,00 €
- Gastos Jurídicos, Notaría y Otros	60.000,00 €
TOTAL PROYECTOS TÉCNICOS Y GASTOS JURÍDICOS	568.982,00 €

4.2. OTROS COSTES ADICIONALES DE URBANIZACIÓN

- Derribos antiguos pabellones y edificios fabriles	59.568,00 €
- Obra Artística (2% s/coste Urbanización de E.L.P.)	85.103,76 €
- Soterramiento de Línea Eléctrica	27.045,54 €
TOTAL OTROS COSTES	171.717,30 €

5. RESUMEN DE COSTES DE EJECUCIÓN DEL ÁMBITO DEL PERI-11

a) Obras Propias de Urbanización del Ámbito del PERI-11	4.752.765,26 €
b) Redacción de Proyectos y Gastos Jurídicos	568.982,00 €
c) Otros Costes Adicionales de Urbanización	171.717,30 €
d) I.V.A. (16%) de partidas a, b, c (s/5.443.464,56 €)	878.954,33 €
TOTAL COSTE DE EJECUCIÓN AMBITO PERI-11	6.372.418,89 €

6. ASUNCIÓN DE COSTES DE EJECUCIÓN

Los costes de Urbanización del Ámbito del PERI nº 11 serán asumidos por los agentes actuantes que señalen las estipulaciones, fijadas para tal fin, en el Convenio Urbanístico de 12 de Junio de 2003, suscrito entre las empresas "Esmaltaciones San Ignacio S.A. (ESISA)" "PEMCO Esmaltes S.L." y Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, Convenio que ha sido formulado con una doble y fundamental justificación:

1. Asegurar la viabilidad futura de la actividad industrial de "Esmaltaciones San Ignacio S.A." (ESISA) y de "PEMCO Esmaltes S.L.", facilitando el traslado de sus industrias y la construcción de sendas fábricas nuevas en terrenos reservados al efecto en el Polígono Industrial de Jándiz, que se financiarían con la venta de sus actuales inmuebles, una vez obtenida la recalificación de los mismos para uso residencial.
2. La mejora urbanística y medioambiental de una zona de Vitoria en la que tales objetivos son especialmente interesantes y necesarios, dada su ubicación actual en la trama urbana de la ciudad, y las características y el estado de conservación de los inmuebles afectados.

7. REPERCUSIÓN DE LOS COSTES DE EJECUCIÓN

De los puntos precedentes, y más concretamente del punto 5 (Resumen de Costes de Ejecución del Ámbito del PERI nº 11) se obtiene un coste total de Contrata, antes de IVA, de 5.493.464,56 €, que aplicado y repercutido al conjunto de 904 viviendas que señala la Ficha de Ámbito como máximo número de unidades de la zona, resulta una repercusión de Costes de Ejecución de 6.076,84 €/vivienda.

Como conclusión, y a partir de la exposición y estudio anterior se comprueba la viabilidad de los compromisos y garantías establecidos en el precitado Convenio Urbanístico para el traslado de las empresas "Esmaltaciones San Ignacio S.A." y "PEMCO Esmaltes S.L." para la construcción de sus nuevas fábricas y traslado a las mismas de la actividad que actualmente desarrollan en los edificios a demoler.



Fdo. Juan Adrián Bueno Agero
- Arquitecto -