

DOCUMENTO VI: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR Nº 22
ABERASTURI. VITORIA GASTEIZ.**

DOCUMENTO VI
ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA
ÍNDICE GENERAL

VI.01.-	GENERALIDADES	Pag. 3
VI.02.-	CONCEPTOS GENERALES DE URBANIZACIÓN	Pag. 4
VI.03.-	MÓDULOS Y CRITERIOS DE VALORACIÓN	Pag. 5
VI.04.-	ESTIMACIÓN DE COSTES GENERALES	Pag. 6
VI.05.-	RESUMEN DE COSTES DE EJECUCIÓN DEL SECTOR	Pag. 7
VI.06.-	ASUNCIÓN DE COSTES DE EJECUCIÓN	Pag. 7
VI.07.-	REPERCUSIÓN DE COSTES DE EJECUCIÓN	Pag. 8

VI.01.- GENERALIDADES

El Estudio de Viabilidad 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 y artº 194 a 196 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo 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.
- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, incluyéndose el soterramiento de todas las líneas aéreas del sector.
- Red de servicio de telecomunicaciones
- Obras especiales como, desviación de redes de servicio existentes, etc.
- Indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones y otras obras e instalaciones que exija la ejecución del Plan.
- Puente en río Aberasturi

Además se deben incluir:

- Mobiliario urbano, señalización de tráfico y elementos de ornamentación (con un máximo estos últimos de un 2% de los costes de urbanización).
- Infraestructuras de conexión con los Sistemas Generales exteriores a la actuación.
- Coste de redacción de Planes Parciales; Proyecto y Dirección de Obras de Urbanización y Proyecto de Concertación y constitución de Junta, etc.
- De acuerdo con los criterios adoptados con carácter general por el Ayuntamiento de Vitoria Gasteiz, habrá que incluir el soterramiento de tendidos aéreos existentes dentro del ámbito y un 2% sobre los costes de la Ejecución Material de Urbanización de espacios públicos, para obra artística.

La estimación de Costes se realizará de acuerdo a la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, aprobada por el Parlamento Vasco, en el Documento a redactar denominado Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.), (artº 152 a 158, de la Ley 2/2006).

VI.02.- CONCEPTOS GENERALES DE URBANIZACIÓN

En el caso concreto del Sector nº 22, los conceptos o partidas que se deben tener en cuenta a efectos del Estudio de Viabilidad Económico Financiera, según el apartado anterior, serán los siguientes:

1. Ejecución de las obras totales de urbanización en el ámbito del Sector y las redes de servicios.
2. Se incluirá el Beneficio Industrial de la empresa urbanizadora y el I.V.A.
3. Redacción de Proyectos Técnicos de Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Dirección de obras de Urbanización, Proyecto de Reparcelación (incluidos Estatutos y Bases de Actuación), Gestión posterior de la Junta de Concertación y Gastos Jurídicos.
4. Cesión de los suelos acondicionados para la instalación de transformadores eléctricos necesarios.
5. Soterramiento de líneas eléctricas de alta tensión que discurren aéreas dentro del Sector 22

VI.03.- MÓDULOS Y CRITERIOS DE VALORACIÓN

En el cuadro del Capítulo 6 "Gestión del Plan General" de la memoria del Plan General de Vitoria-Gasteiz, tomo I, correspondiente a Suelo Urbanizable, áreas de Reparto 2, Coste Urbanización, se definen los módulos de costes unitarios para la urbanización de Red Viaria, Espacios Libres y Zonas verdes.

Son los siguientes:

Sistema General Transportes y Comunicaciones	13.000 uds/m ²
Sistema General Espacios Libres	8.000 uds/m ²
Sistema Local Viario Local	15.000 uds/m ²
Sistema Local Espacios Libres	15.000 uds/m ²
Sistema Local Zonas Verdes	8.000 uds/m ²

Para la realización de las valoraciones de las obras de urbanización del presente Plan Parcial, consideramos las que se muestran a continuación:

Sistema Local Viario Local (aparcamientos, red de servicios)	90 €/m ²
Sistema Local de Espacios Libres Públicos (plazas, cantones)	100 €/m ²
Sistema Local de Zonas Verdes	
Zona verde subámbito 1 (Norte)	3 €/m ²
Zona verde subámbito 2 (Sur)	10 €/m ²

El coste de Proyectos técnicos, se cuantifica en la oferta realizada por el equipo técnico, así como los conceptos de gestión administrativa de la Junta de Concertación y otros de carácter jurídico, difíciles de valorar en este momento con exactitud.

El coste de la infraestructura necesaria para alimentación de nuevas líneas se reparte proporcionalmente a las viviendas de los sectores afectados.

VI.04.- ESTIMACIÓN DE COSTES GENERALES

1. OBRAS PROPIAS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR Nº 22

Según se indicaba en el punto anterior, y a partir de la calificación pormenorizada

	Sup. m2s	Coste €/m2	Total
S.L. Viario Local	12.671,64 m2	x 90 =	1.140.447,60 €
S.L. Espacios Libres Públicos Norte	1.679,44 m2	x 100 =	167.944,00 € (1)
S.L. Espacios Libres Públicos Sur	3.356,50 m2	x 100 =	335.644,00 €
Zona Verde Sub-ámbito 1 (Norte)	9.697,97 m2	x 3 =	29.093,91 €
Zona Verde Sub-ámbito 2 (Sur)	3.348,40 m2	x 10 =	33.484,00 €

TOTAL URBANIZACIÓN ESPACIOS PÚBLICOS 1.706.613,51 €

2. REDACCIÓN PROYECTOS TÉCNICOS

Plan Parcial	30.940 €
Programa actuación urbanizadora (PAU)	15.000 €
P. Urbanización	30.000 €
Dirección e Inspección P. Urbanización, inc. Coord. Seguridad, etc.	34.000 €
Topografía, Estudio Acústico, Ev. Ambiental, arqueológico, etc.	22.000 €
P. Reparcelación	40.000 €
Constitución de Junta y Gestión	40.000 €
Gastos Jurídicos, Registro de Propiedad etc.	15.000 €
Notaría	5.000 €

TOTAL 231.940 €

3. OTROS COSTES DE URBANIZACIÓN ADICIONALES

Soterramiento de líneas aéreas	15.000 €
Infraestructura exterior para alimentación de líneas Elec., (CT).	50.000 €

TOTAL 65.000 €

(1) Incluye el valor de la indemnización de una caseta, junto a río Aberasturi y la obra artística

VI.05.- RESUMEN COSTES DE EJECUCIÓN SECTOR Nº 22

(a) OBRAS PROPIAS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR Nº 22	1.706.613,51 €
(b) REDACCIÓN PLANEAMIENTO Y PROYECTOS TÉCNICOS	231.940,00 €
(c) OTROS COSTES DE URBANIZACIÓN ADICIONALES	65.000,00 €
TOTAL	2.003.553,51 €
(d) I.V.A. 21 % de partidas a),b) y c) S/2.003.553,51	420.746,23 €
TOTAL COSTE EJECUCIÓN SECTOR Nº 22	2.424.299,74 €

VI.06 ASUNCIÓN DE COSTES DE EJECUCIÓN

Los costes de Ejecución del Sector 22 deben ser asumidos por los particulares.

Considerando todo lo anterior tenemos:

1.- Cada Hectárea del Sector nº 22, deberá abonar:

$$\frac{(1.706.613,51 + 231.940 + 65.000) \text{ €}}{7,9867 \text{ Ha}} = \frac{2.003.553,51 \text{ €}}{7,9867 \text{ Ha}} = 250.861,24 \text{ €/Ha}$$

$$\text{Con la afección del 21\% de IVA} = 303.542,10 \text{ €/Ha}$$

La aportación total de cada Hectárea de terreno será:

Aportación Total por Hectárea 303.542,10 €/Ha

Lo que supone para todas las Hectáreas un total de **2.424.299,74 €**

VI.07.- REPERCUSIÓN DE COSTES DE EJECUCIÓN

Según el Plan Parcial se obtienen por Ha. aportada:

4 viv. Unifamiliares ----- 7,9867 Ha	=	0,5008 Viviendas Unifamiliares de 600,00 m2c. por Ha.
16 viv. RCH ----- 7,9867 Ha	=	2,0033 Viviendas RCH-Adosadas de 350,00 m2c. por Ha.
47 viv. Colectivas ----- 7,9867 Ha	=	5,8848 Viviendas Colectivas de 347,10 m2c. por Ha.
1.244 m2c. Terciario ----- 7,9867 Ha	=	155,7590 m2c. de Terciario por hectárea.

Teniendo en cuenta que los costes por Ha que tienen que soportar (ver apartado VI.06) son 303.542,10 €

Teniendo en cuenta los coeficientes de homogeneización que figuran en Memoria Doc. I, (4.07.04) y considerando que el de las viviendas colectivas es 1, el de las viviendas RCH es 1,3115, el de las viviendas unifamiliares es 1,6242 y el del Terciario 0,7162.

Teniendo en cuenta la aplicación de la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de á comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

Resultará:

$$\frac{303.542,10}{[(0,5008 \times 600 \times 1,6242) + (2,0033 \times 350 \times 1,3115) + (5,8848 \times 347,10 \times 1) + (155,7590 \times 0,7162)] \times 0,85} = \frac{303.542,10}{[488,03961 + 919,5647 + 2.042,6140 + 111,5545] \times 0,85} = \frac{303.542,10}{[3.561,7728] \times 0,85} = \frac{303.542,10}{3.027,5068}$$

= 100,2614 €/m2 de repercusión por cada m2 de vivienda libre, lo que supondría:

- 100,2614 x 600,00 x 1,6242 = 97.706,67 € de repercusión a las viv. unif. aisladas.
- 100,2614 x 350,00 x 1,3115 = 46.022,48 € de repercusión a las viv. RCH.adosadas
- 100,2614 x 347,10 x 1 = 34.800,73 € de repercusión a las viv. colectivas libres.
- 100,2614 € de repercusión por cada m2c. de terciario.

Esto supone unas cargas por urbanización muy importantes y se deben a la baja densidad del sector, y a una ordenación y urbanización con alta calidad ambiental, un dimensionamiento muy generoso de las cesiones, no obstante estas expresiones resultan perfectamente homologables a otros sectores de V-G, aprobados definitivamente, como son el S-16 (Armentia Oeste), actualmente en ejecución, con valores, en RU (de 2003) similares de repercusión, a los aquí obtenidos (64.035,53) y en colectiva (48.364,59).

En otros sectores, aprobados definitivamente como es el caso del sector 30 (Berrosteguieta) y el sector 33 (Gamarra Mayor), los valores en RU también resultan similares, caso de Berrosteguieta (2005), alcanzando valores superiores en el caso de Gamarra Mayor (2009), para los tipos asimilables a residencial colectivo aquí propuesto, con lo que se demuestra la viabilidad de la ejecución del Sector.

En cualquier caso, el estudio demuestra la viabilidad de la ejecución del Sector

Vitoria-Gasteiz, Abril de 2020

Los arquitectos:

Angel Luis Bellido Botella
DNI: 14.229.859 N
Colegiado en COAVN nº 387

Juán Adrián Bueno Agero
DNI: 14.686.648 K
Colegiado en COAVN nº 511