

DOCUMENTO C: ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO. (MODIFICADO).

1.- EXIGIBILIDAD Y CONTENIDO.

Los artículos 57.6 y 63 del Reglamento de planeamiento disponen que el Estudio económico financiero debe constituir una de las determinaciones y uno de los documentos de los planes parciales.

El mismo deberá evaluar el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios, de acuerdo con las especificaciones contenidas en el artículo 55 del reglamento citado.

2.- GRADO DE PRECISION.

El presente estudio ofrece datos y cifras que se van ajustando orientativamente a la realidad económica, pero que serán perfilados con mayor exactitud, propia de cada nivel de trabajo, en posteriores cálculos en los proyectos de urbanización.

3.- VALORES Y PRECIOS.

La evaluación económica se ha desglosado según las pautas exigidas por el mencionado artículo 55.2 del reglamento de planeamiento.

Los costos han sido fijados teniendo en cuenta los que rigen a la fecha de redacción del documento, y deberán ser adaptados en un futuro adecuándolos a las oscilaciones que sufran los precios de mano de obra, materiales, gastos generales, y demás conceptos.

4.- VALORACIÓN ECONÓMICA DE LA URBANIZACIÓN.

1. MOVIMIENTO DE TIERRAS Y OBRAS DE FÁBRICA..... 1.833.000 €

Unidades principales:

21.000 m3	Desmante en viales a 6 €/m3
31.000 m3	Terraplén en viales a 6 €/m3
3.000 m3	Desmante en las parcelas 1,3, 4 y parte de la 5 a 6 €/m3
27.000 m3	Terraplén en las parcelas 1,3, 4 y parte de la 5 a 6 €/m3
1 ud	Demoliciones a 9.000 €/m3
550 ml	Murete de contención del vial en fachada de nave a 150 €/ml
220 ml	Muro de H.A. de unos 3,5 m de altura libre a 1.300 €/ml
155 ml	Muro de H.A. de unos 6 m de altura libre a 2.600 €/ml
80 ml	Muro verde de unos 9 m de altura libre a 1.700 €/ml
484 m2	Tablero de puente de H.A. con estructura metálica inferior y tramex para paso de tuberías a 600 €/m2
47 ml	Estribo de puente de unos 3 m de altura libre a 1.300 €/ml
55 m2	Tablero de H.A. y escalera de acceso al sifón a 600 €/m2
10 ml	Estribo de puente de unos 8 m de altura libre a 4.000 €/ml

2. FIRMES Y PAVIMENTOS1.605.600 €

Unidades principales:

5.300 m2	Firme y pavimento de calzada principal a 65 €/m2
9.200 m2	Firme y pavimento de calzada secundaria a 48 €/m2
1.500 m2	Firme y acera de hormigón a 50 €/m2
2.500 m2	Firme y acera de baldosa a 70 €/m2
1.100 ml	Bordillo de hormigón a 28 €/ml
2.100 ml	Contracinta de hormigón a 26 €/ml
980 ml	Badén de hormigón a 45 €/ml
1 ud	Señalización horizontal y vertical a 12.000 €/ud
1 ud	Intersección en la GI-2132 a 400.000 €/ud

3. ENCAUZAMIENTO DE REGATAS952.500 €

Unidades principales:

470 ml	Encauzamiento de la regata Galtzaur a 1.500 €/ml
1 ud	Incorporación del cauce a la cobertura actual a 120.000 €/ud
90 ml	Encauzamiento de la regata del desguace a 750 €/ml
1 ud	Acondicionamiento de la cobertura a 30.000 €/ud
1 ud	Restauración ambiental a 30.000 €/ud

4. ALCANTARILLADO DE PLUVIALES577.900 €

Unidades principales:

230 ml	Tubería HA 1800 y zanja a 1.090 €/ml
34 ml	Hinca de tubería HA 1800 a 2.400 €/ml
40 ml	Tubería HA 1500 y zanja a 900 €/ml
520 ml	Tubería de 300 a 500 y zanja a 55 €/ml
1 ud	Ramalillos en acometidas y sumideros a 35.000 €/ud
34 ud	Pozo de registro a 3.000 €/ud
1 ud	Arquetas de acometida y sumideros a 26.000 €/ud
400 ml	Cuneta de hormigón a 45 €/ml

5. ALCANTARILLADO DE FECALES154.550 €

Unidades principales:

1.180 ml	Tubería PVC 315 y zanja a 100 €/ml
19 ud	Pozo de registro a 850 €/ud
34 ud	Arqueta de acometida e injerto a 600 €/ud

6. SUMINISTRO DE AGUA331.500 €

Unidades principales:

1 ud	Depósito de 250 m3 y sala de válvulas a 90.000 €/ml
1.010 ml	Tubería de 150 mm y zanja fuera del Área a 90 €/ml
830 ml	Tubería de 150 mm y zanja en distribución a 80 €/ml
260 ml	Tubería de 100 mm y zanja en distribución a 70 €/ml
10 ud	Hidrantes a 900 €/ud
1 ud	Piezas especiales y válvulas a 40.000 €/ud
1 ud	Acometidas a 17.000 €/ud

7. ALUMBRADO PÚBLICO90.800 €

Unidades principales:

31 ud	Punto de luz de 250 w en columna o brazo a 1.300 €/ud
4 ud	Punto de luz de 150 w en columna a 1.000 €/ud
1 ud	Cuadro de maniobra y reductor de flujo a 10.500 €/ud
1 ud	Instalación eléctrica y de tierras a 36.000 €/ud

8. SUMINISTRO ELÉCTRICO.....601.900 €

Unidades principales:

1 ud	Aportación por gastos de electrificación a 200 €/ud
2 ud	Centro de transformación subterráneo doble a 90.000 €/ud
1 ud	Líneas eléctricas de 13,2 kV a 30.000 €/ud
1 ud	Líneas eléctricas de B.T. a 50.000 €/ud
1.010 ml	Canalización principal a 90 €/ml
1 ud	Canalización acometidas a 35.000 €/ud
20 ud	Arqueta eléctrica a 800 €/ud

9. TELEFONÍA110.050 €

Unidades principales:

1.010 ml	Canalización principal a 70 €/ml
1 ud	Canalización acometidas a 30.000 €/ud
17 ud	Arqueta o cámara telefónica a 550 €/ud

10. VARIOS180.000 €

Unidades principales:

1 ud	Seguridad y salud laboral a 60.000 €/ud
1 ud	Control de calidad a 30.000 €/ud
1 ud	Daños e interferencias de la obra de edificación a 60.000 €/ud
1 ud	Mantenimiento y mejora de accesos exteriores a 30.000 €/ud

TOTAL VALORACIÓN DE LA URBANIZACIÓN (CAPITULOS DEL 1 AL 10):6.437.800 € + IVA

OTROS GASTOS.....	550.000 €
Topografía y estudios geotécnicos	30.000 €
Plan parcial y PAU.....	80.000 €
Proyecto de urbanización y dirección de las obras.....	220.000 €
Proyecto de reparcelación	40.000 €
Registro y notaría y gastos de gestión.....	180.000 €

Coste total de la urbanización.

Costo total urbanización incluidos otros gastos referidos a la gestión y elaboración de proyectos y documentos urbanísticos: 6.987.800 €

Superficies edificables.

Total Plan Parcial..... 42.629,51 m²(t).
A ceder al ayuntamiento libre de cargas de urbanización (10% del total) 4.262,95 m² (t).
Superficie edificable patrimonializable (90% del total) 38.366,56 m² (t).

Repercusión de la urbanización.

Repercusión de la urbanización por unidad de superficie edificable patrimonializable.

..... $6.987.800 / 38.366,56 = 182,13 \text{ € / m}^2 \text{ (t)}$

La repercusión se ha calculado sobre la unidad de superficie edificable y no sobre la unidad de parcela privada dada la falta de homogeneidad en la capacidad edificatoria de las parcelas resultantes de la ordenación.

La repercusión de la urbanización incluida gestión del plan y elaboración de documentos resulta una cifra asimilable para una promoción inmobiliaria de las características de la sobre

En Astigarraga, a 25 de Abril de 2007.

Firmado:

Ramón Uranga Zuriarrain (Arquitecto)

Nekane Azarola Martínez (Letrada).

José Ramón Luzuriaga (Ingeniero de caminos).