

DOCUMENTO "C. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA"

C.2 Documentación que sustituye a los documentos del P.G.O.U.

0.3 ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

-1-

ÍNDICE:

Pág:

1. CONSIDERACIONES GENERALES	2
2. CARGAS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR SUE-D (R.9) "MIRANDA SUR"	3
3. CUADROS MODIFICADOS	4
4. REPERCUSIONES RESULTANTES SOBRE LOS PRODUCTOS INMOBILIARIOS PROYECTADOS:.....	11

Documento "03. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO"
EVALUACIÓN ECONÓMICA
8. ACTUACIONES INCLUIDAS EN EL PLAN GENERAL

DOCUMENTO "C. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA"

C.2 Documentación que sustituye a los documentos del P.G.O.U.

0.3 ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

-2-

1. CONSIDERACIONES GENERALES

La modificación de ordenación propuesta para el Sector SUE-D (R.9) no modifica de forma relevante las previsiones financieras del Estudio Económico-Financiero del vigente Plan General.

En resumen, los aspectos del mismo que se reajustan son los siguientes:

- * Se pormenoriza el análisis de los costes de urbanización del Sector, que en el Plan General se formula en base a un coste estandarizado por m² bruto de superficie del mismo –*ver anejo al presente documento*-. De ello se deduce un incremento de cierta importancia del coste estimado - 20.659.254,56 € frente a los 10.000.000,00 € previstos en el Plan General-.

Sin embargo, en la medida en que el mismo se imputa al propio desarrollo del Sector, y, que las repercusiones de coste unitarias resultantes sobre los diferentes productos inmobiliarios proyectados se encuentran dentro de las pautas habituales del mercado inmobiliario local, debe entenderse que la viabilidad económico-financiera de la propuesta no resulta afectada.

- * El estudio realizado –*y el coste señalado*- incluye además algunos conceptos no analizados en Plan General que indirectamente inciden sobre aspectos de financiación de interés municipal:
 - Se incluye como inversión a realizar por el Sector la urbanización del Parque de ribera del río Bayas –*que se califica como sistema general "SG-EL.9 (R.9) en el planeamiento que se modifica, y, cuyo coste se imputa al Ayuntamiento*- cuya superficie se amplía y se califica como "sistema local".
 - Se identifica e imputa al desarrollo del Sector la demolición y reposición del Colegio Infantil Altamira, que, aunque se sitúa fuera del Sector, resulta afectado por el trazado de la nueva Avenida Central proyectada y por la Glorieta que resuelve su intersección con el Camino de Anduva.
 - Se imputa al Sector la urbanización de los siguientes ámbitos externos necesarios para integrar su urbanización con la del entorno urbano próximo:
 - Suelos –*de titularidad pública todos ellos*- en el entorno de la Guardería que se derriba, correspondientes a la Glorieta "Avenida / Camino de Anduva", y al tramo inicial del Camino de Anduva hasta el límite este de la finca del "Colegio Público Príncipe de España".
 - Modificaciones necesarias en la urbanización del tramo final de la Avenida, en su extremo norte, hasta su conexión con la glorieta de intersección con la Carretera de Logroño, incluyendo los remates de urbanización necesarios para adecuar el nuevo diseño de la Avenida con la urbanización realizada en desarrollo del ámbito –*asimismo, afectan exclusivamente a suelos de titularidad pública*-.
- * No se analiza el coste de ejecución del nuevo Campo de Fútbol, que la Corporación Municipal prevé abordar de la recalificación urbanística del ámbito contiguo al Sector en el que se sitúa en la actualidad el mismo.

DOCUMENTO "C. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA"

C.2 Documentación que sustituye a los documentos del P.G.O.U.

0.3 ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

-3-

2. CARGAS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR SUE-D (R.9) "MIRANDA SUR"

CARGAS DE URBANIZACIÓN	DIMENSIÓN	UNIDADES	COSTES UNITARIOS (€/Ud)	COSTES €
DESALOJOS				
TRASLADO COLEGIO INFANTIL ALTAMIRA				
Edificación	950,00	m ² (t)	800,00	760.000,00
Zonas exteriores	3.000,00	m ²	100,00	300.000,00
Total traslado Colegio				1.060.000,00
Indemnizaciones por derribos de construcciones existentes	2.200,00	m ²	350,00	770.000,00
TOTAL DESALOJOS				1.830.000,00
COSTES DE URBANIZACIÓN				
Derribos	5.350,00	m ³	6,00	32.100,00
Acondicionamiento del terreno	97.438,00	m ²	6,00	584.628,00
Urbanización de espacios libres y jardines públicos ("parque lineal")	10.813,00	m ²	110,00	1.189.430,00
Urbanización Parque ríos Bayas y Ebro	50.101,00	m ²	45,00	2.254.545,00
Urbanización Plaza Central	9.458,00	m ²	200,00	1.891.600,00
Urbanización de otros espacios libres	7.661,00	m ²	90,00	689.490,00
Urbanización de aceras y viales	69.131,00	m ²	120,00	8.295.720,00
Porches y otras zonas edificadas en subsuelo	7.050,00	m ²	105,00	740.250,00
Suelos externos a urbanizar por la "U.A. Miranda Sur"	6.700,00	m ²	140,00	938.000,00
TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN				16.615.763,00
Proyectos y gestión (12%) Resto de costes	18.445.763,00		12,00%	2.213.491,56
TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN				20.659.254,56

DOCUMENTO "C. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA"

C.2 Documentación que sustituye a los documentos del P.G.O.U.

0.3 ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

3. CUADROS MODIFICADOS

UNIDAD	SUPERFICIE	ACTIVIDAD	MEDIC.	COSTE UNIT.	PRIVADO	ADM. LOCAL	ADM-CENTRAL	ADM.AUTON.	COMPAÑIAS	TOTAL
2- (SUE-D).SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO										
En el núcleo urbano de Miranda de Ebro										
SUE-D (I1)	41.407	URBANIZACIÓN	41.407	27,90	1.155.255,30					1.155.255,30
					1.155.255,30					1.155.255,30
SUE-D (I2)	243.310	URBANIZACIÓN	243.310	15,00	3.649.650,00					3.649.650,00
(parcela única)					3.649.650,00					3.649.650,00
SUE-D (I5)	37.244	URBANIZACIÓN	37.244	27,90	1.039.107,60					1.039.107,60
					1.039.107,60					1.039.107,60
SUE-D (R2)	26.435	URBANIZACIÓN	26.435	48,70	1.287.384,50					1.287.384,50
					1.287.384,50					1.287.384,50
SUE-D (R3)	124.620	URBANIZACIÓN	124.620	41,80	1.562.734,80	3.646.381,20				5.209.116,00
					1.562.734,80	3.646.381,20				5.209.116,00
SUE-D (R5)	91.380	URBANIZACIÓN	91.380	41,80	3.819.684,00					3.819.684,00
					3.819.684,00					3.819.684,00
SUE-D (R6)	82.115	URBANIZACIÓN	82.115	41,80	3.432.407,00					3.432.407,00
					3.432.407,00					3.432.407,00
SUE-D (R7)	117.200	URBANIZACIÓN	117.200	41,80	4.898.960,00					4.898.960,00
					4.898.960,00					4.898.960,00
SUE-D(R9)	257.343	URBANIZACIÓN	257.343	80,28	20.659.254,56					20.659.254,56
					20.659.254,56					20.659.254,56
SUE-D (R10)	70.258	URBANIZACIÓN	70.258	41,80	2.936.784,40					2.936.784,40
					2.936.784,40					2.936.784,40
SUE-D (R11)	225.000	URBANIZACIÓN	225.000	41,80	9.405.000,00					9.405.000,00
					9.405.000,00					9.405.000,00
SUE-D (T/R)	103.500	URBANIZACIÓN	103.500	34,80	3.601.800,00					3.601.800,00
					3.601.800,00					3.601.800,00

DOCUMENTO "C. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA"

C.2 Documentación que sustituye a los documentos del P.G.O.U.

0.3 ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

-5-

UNIDAD	SUPERFICIE	ACTIVIDAD	MEDIC.	COSTE UNIT.	PRIVADO	ADM. LOCAL	ADM-CENTRAL	ADM.AUTON.	COMPAÑIAS	TOTAL
En Entidades Menores										
SUE-D (AY1)	11.226	URBANIZACIÓN	11.226	41,80	469.246,80					469.246,80
					469.246,80					469.246,80
SUE-D (H2)	102.172	URBANIZACIÓN	102.172	27,90	2.850.598,80					2.850.598,80
					2.850.598,80					2.850.598,80
SUE-D (M1)	31.950	URBANIZACIÓN	31.950	41,80	1.335.510,00					1.335.510,00
					1.335.510,00					1.335.510,00
SUE-D (S1)	41.633	URBANIZACIÓN	41.633	41,80	1.740.259,40					1.740.259,40
					1.740.259,40					1.740.259,40
TOTAL RESUMEN					63.843.637,16	3.646.381,20				67.490.018,36

DOCUMENTO "C. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA"

C.2 Documentación que sustituye a los documentos del P.G.O.U.

0.3 ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

UNIDAD	SUPERFICIE	ACTIVIDAD	MEDIC.	COSTE UNIT	PRIVADO	ADM. LOCAL	ADM-CENTRAL	ADM.AUTON.	COMPAÑIAS	TOTAL
5- (PE/PERI).PLANES ESPECIALES										
PERI-2	15.000,00									
		RED. P. URB.		42.070,80		42.070,80				
		COST. URB.	15.000,00	27,9 €						
						42.070,80				42.070,80
PE -4	52.765,00									
		RED. P. URB.		42.070,80	42.070,80					
		COST. URB.	52.765,00	27,9 €	1.472.143,50					
					1.514.214,30					1.514.214,30
PE-5	73.520,00									
		RED. P. URB.		42.070,80	42.070,80					
		COST. URB.	73.520,00	27,9 €	2.051.208,00					
					2.093.278,80					2.093.278,80
PE-6	34.668,00									
		RED. P. URB.		42.070,80	42.070,80					
		COST. URB.	34.668,00	27,9 €	967.237,20					
					1.009.308,00					1.009.308,00
TOTAL RESUMEN					4.616.801,10	42.070,80		0,00		4.658.871,90

DOCUMENTO "C. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA"

C.2 Documentación que sustituye a los documentos del P.G.O.U.

0.3 ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

-7-

UNIDAD	SUPERFICIE	ACTIVIDAD	MEDICIÓN	COSTE UNIT.	PRIVADO	ADM. LOCAL	ADM-CENTRAL	ADM.AUTON.	COMPANIAS	TOTAL	OBTENCIÓN
8.1- (SG-EL).SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES											
SG-EL1											
Parque Forestal Ronda (Convenio)	52.730	COST. URBAN.	52.730	6,0 €	316.380,00					316.380,00	Cesión gratuita
					316.380,00					316.380,00	
SG-EL2											
Parque "La Picota"	16.429	COST. URBAN.	16.429	6,0 €		98.574,00				98.574,00	Cesión gratuita
						98.574,00				98.574,00	
SG-EL3											
Parque "La Picota"	2.428	COST. URBAN.	2.428	6,0 €		14.568,00				14.568,00	Cesión gratuita
						14.568,00				14.568,00	
SG-EL4											
Parque "La Picota"	2.050	COST. URBAN.	2.050	6,0 €		12.300,00				12.300,00	Cesión gratuita
						12.300,00				12.300,00	
SG-EL5											
Area Recreativa del Ebro	70.860	COST. URBAN.	70.860	6,0 €		425.160,00				425.160,00	
	70.860	EXPROPIACIÓN	11.555	12,0 €		138.660,00				138.660,00	Expropiación
						563.820,00				563.820,00	
SG-EL6											
Paseo de La Arboleda	11.017	COST. URBAN.	11.017	6,0 €		66.102,00				66.102,00	Cesión gratuita
						66.102,00				66.102,00	
SG-EL7											
Parque Miranda Sur	1.556	COST. URBAN.	1.556	6,0 €		9.336,00				9.336,00	Cesión gratuita
						9.336,00				9.336,00	
SG-EL8											
Parque Miranda Sur	10.919	COST. URBAN.	10.919	6,0 €		65.514,00				65.514,00	Cesión gratuita
						65.514,00				65.514,00	
SG-EL9											
Parque Miranda Sur	7.057	COST. URBAN.	7.057	6,0 €		42.342,00				42.342,00	Cesión gratuita
						42.342,00				42.342,00	
SG-EL10											
Parque Bayas Oeste	5.623	COST. URBAN.	5.623	6,0 €		33.738,00				33.738,00	Cesión gratuita
						33.738,00				33.738,00	
SG-EL11											
Riberas del Bayas	27.815	COST. URBAN.	27.815	6,0 €		166.890,00				166.890,00	Cesión gratuita
						166.890,00				166.890,00	
SG-EL12											
Riberas del Bayas-Sur	11.228	COST. URBAN.	11.643	6,0 €		69.858,00				69.858,00	
	11.228	EXPROPIACION	11.643	12,0 €		139.716,00				139.716,00	

DOCUMENTO "C. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA"

C.2 Documentación que sustituye a los documentos del P.G.O.U.

0.3 ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

UNIDAD	SUPERFICIE	ACTIVIDAD	MEDICIÓN	COSTE UNIT.	PRIVADO	ADM. LOCAL	ADM-CENTRAL	ADM.AUTON.	COMPANIAS	TOTAL	OBTENCIÓN
						209.574,00				209.574,00	Expropiación
SG-EL13											
Rotteneros	15.346	COST. URBAN.	15.346	6,0 €		92.076,00				92.076,00	
						92.076,00				92.076,00	Cesión gratuita
SG-EL14											
ea Recreativa "Los Corral	19.958	COST. URBAN.	19.958	6,0 €		119.748,00				119.748,00	
	13.378	EXPROPIACIÓN	13.378	6,0 €		80.268,00				80.268,00	
						200.016,00				200.016,00	Expropiación
SG-EL15											
Parque de Ayuelas	1.420	COST. URBAN.	1.420	6,0 €		8.520,00				8.520,00	
						8.520,00				8.520,00	Cesión gratuita
SG-EL16											
Arce	22.715	COST. URBAN.	22.715	6,0 €		136.290,00				136.290,00	
	22.715	EXPROPIACIÓN	22.715	12,0 €		272.580,00				272.580,00	
						408.870,00				408.870,00	Expropiación
TOTAL RESUMEN					316.380,00	1.992.240,00				2.308.620,00	
8.2- (SG-EQ).SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS											
SG-EQ.1											
Equipamiento Comunitario	65.165	EQUIP.COMUN.	1 Ud.	1.200.000,00		600.000,00		600.000,00		1.200.000,00	
						600.000,00		600.000,00		1.200.000,00	Cesión gratuita
SG-EQ.2											
Ampliación Polideportivo	84.468	AMP.DEPORT.	1 Ud.	300.000,0 €		150.000,00				150.000,00	
						150.000,00				150.000,00	Cesión gratuita
SG-EQ.3											
mpliación Eq. Comunitar	2.428	AMPLIACIÓN	1 Ud.	120.000,0 €		120.000,00				120.000,00	
						120.000,00				120.000,00	Cesión gratuita
SG-EQ.5											
Ampliación Cementerio	39.211	EXPROPIACIÓN	39.211	6,0 €		235.266,00				235.266,00	
						235.266,00				235.266,00	Expropiación
SG-EQ.7											
mpliación Eq. Comunitar	13.052	AMPLIACIÓN	1 Ud.	120.000,0 €		120.000,00				120.000,00	
						120.000,00				120.000,00	Cesión gratuita
SG-EQ.8											
Eq. "Montañana"	3.200	EQUIP.COMUN.	1 Ud.	100.000,0 €		100.000,00				100.000,00	
						100.000,00				100.000,00	Cesión gratuita
TOTAL RESUMEN						1.325.266,00		600.000,00		1.925.266,00	

DOCUMENTO "C. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA"

C.2 Documentación que sustituye a los documentos del P.G.O.U.

0.3 ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

UNIDAD	SUPERFICIE	ACTIVIDAD	MEDICIÓN	COSTE UNIT.	PRIVADO	ADM. LOCAL	ADM-CENTRAL	ADM.AUTON.	COMPANIAS	TOTAL	OBTENCIÓN
8.3- (SG-S).SISTEMA GENERAL DE SERVICIOS											
SG-S.7											
Ampliación Vertedero	46.998	EQUIP.COMUN.	1 Ud.	1.200.000,00		600.000,00		600.000,00		1.200.000,00	
						600.000,00		600.000,00		1.200.000,00	Cesión gratuita
TOTAL RESUMEN						600.000,00		600.000,00		1.200.000,00	
8.4- (SG-V).SISTEMA GENERAL VIARIO											
SG-V.1											
Ronda Este. Tramo 1		VIARIO (1,75 km.)	2,0 €	1.200.000,00			2.100.000			2.100.000,00	
							2.100.000			2.100.000,00	Expropiación
SG-V.2											
Ronda Este. Tramo 2		VIARIO (2,10 km.)	2,0 €	2.000.000,00		1.260.000,00	1.680.000	1.680.000,00		4.620.000,00	
						1.260.000,00	1.680.000	1.680.000,00		4.620.000,00	Cesión gratuita
SG-V.3											
Acceso P.I. Bayas		VIARIO (0,50 km.)	1,0 €	1.200.000,00			600.000			600.000,00	
							600.000			600.000,00	Expropiación
SG-V.4											
Ronda Fuentecaliente		VIARIO (0,30 km.)	- €	1.200.000,00		360.000,00				360.000,00	
						360.000,00				360.000,00	Cesión gratuita
SG-V.5											
Enlace Cta. Logroño/Ebro (Convenio)		VIARIO (0,66 km.)	1,0 €	833.333,30				500.000,00		500.000,00	
								500.000,00		500.000,00	Cesión gratuita
SG-V.6											
Enlace N-I (El Crucero)		VIARIO (0,10 km.)	- €	1.200.000,00			120.000			120.000,00	
							120.000			120.000,00	Cesión gratuita
SG-V.7											
Enlace Cta. Canteras		VIARIO (1,1 km.)	1,0 €	600.000,00	660.000,00					660.000,00	
					660.000,00					660.000,00	Cesión gratuita
SG-V.9											
Variante N-I		VIARIO (8,00 km.)	8,0 €	2.000.000,00			16.000.000			16.000.000,00	
							16.000.000			16.000.000,00	Cesión gratuita
SG-V.10											
		VIARIO (2,10km)	2,0 €	1.200.000,00				2.520.000,00		2.520.000,00	
								2.520.000,00		2.520.000,00	Expropiación
SG-V.11											
		VIARIO (17.800m2)		42,93€/m2		764.154,00				764.154,00	
						764.154,00				764.154,00	Cesión gratuita
TOTAL RESUMEN						660.000,00	2.384.154,00	20.500.000	4.700.000,00	28.244.154,00	
TOTAL S.G.						976.380,00	6.301.660,00	20.500.000	5.900.000,00	33.678.040,00	

DOCUMENTO "C. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA"

C.2 Documentación que sustituye a los documentos del P.G.O.U.

0.3 ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

TABLA RESUMEN: EVALUACION						
ACTUACION	AGENTES					TOTAL
	PRIVADO	ADM.LOCAL	ADM.CENTRAL	ADM.AUTONM.	COMPAÑIAS	
1.- PLANEAMIENTO EN DESARROLLO	42.518.256,98	4.207,08		81.136,63		42.603.600,69
2.- SUE-D	63.843.637,16	3.646.381,20				67.490.018,36
3.- SUE-ND			11.674.800,00	40.380.000,00		52.054.800,00
4.- SECTORES EN SUNC	1.956.431,53					1.956.431,53
5.- PLANES ESPECIALES	4.616.801,10	42.070,80				4.658.871,90
6.- ESTUDIOS DE DETALLE	7.312,70	6.893,30				14.206,00
7.- ACTUACIONES AISLADAS EN SUC	829.619,50	1.339.294,00				2.168.913,50
8.- SISTEMAS GENERALES	976.380,00	6.301.660,00	20.500.000,00	5.900.000,00		33.678.040,00
9.- ACTUACIONES SINGULARES		3.717.500,00		330.000,00	120.000,00	4.167.500,00
TOTALES	114.748.438,97	15.058.006,38	32.174.800,00	46.691.136,63	120.000,00	208.792.381,98
	54,96%	7,21%	15,41%	22,36%	0,06%	100,00%

DOCUMENTO "C. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA"

C.2 Documentación que sustituye a los documentos del P.G.O.U.

0.3 ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

-11-

4. REPERCUSIONES RESULTANTES SOBRE LOS PRODUCTOS INMOBILIARIOS PROYECTADOS:

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO	Superf. Edificable m ² (t)	Coef. Ponderacion	Aprovech. Pond. m ² (t)up
Residencial multifamiliar protegida	55.845	0,50	27.922,50
Residencial multifamiliar libre	125.375	1,00	125.375,00
Terciario / comercial privado			
Locales comerciales en planta baja parcelas residenciales	18.950	0,50	9.475,00
Parcela uso Terciario / Comercial	24.585	0,50	12.292,50
Aprovechamiento ponderado total			175.065,00
Suelos con derechos de asignación de aprovechamientos lucrativos	375.515	m ²	
APROVECHAMIENTO MEDIO			0,4662 m² (t)up/m²

- *Repercusión de costes por unidad de aprovechamiento característico:*
(20.659.254,56 € / 175.065,00 m²[t]up):.....**118,01 €/m²(t)uc**
- *Repercusión de costes por Vivienda (PO) (85 m²[t]):*.....**5.015,38 €**
- *Repercusión de costes por Vivienda (PL) (90 m²[t]):*.....**10.620,81 €**
- *Repercusión de costes por Local comercial (100 m²[t]):***5.900,45 €**

Todas las repercusiones resultantes se sitúan dentro las pautas habituales del mercado inmobiliario local, y, demuestran, por tanto, la viabilidad de la intervención proyectada.

Donostia / San Sebastián, mayo de 2.010



Fdo.: Francisco de León Molina, Arqto.
Por "**Francisco de León, Arquitectura y Urbanismo S.L.**"