



I.- MEMORIA INFORMATIVA

II.- MEMORIA VINCULANTE

III.- PLAN DE ETAPAS

IV.- ESTUDIO ECONÓMICO

V.- ANEXOS

-ANEXO 1:

Imágenes finales orientativas

-ANEXO 2:

Resumen de tablas de la ordenación

-ANEXO 3:

Informe Confederación Hidrográfica del Ebro

DOCUMENTO IV- ESTUDIO ECONÓMICO

De acuerdo con las determinaciones de los artículos 142 y 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se recogen a continuación las determinaciones sobre programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas, en especial en cuanto a la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas previstas.

Conceptos Generales:

En este estudio económico del Plan Parcial del Sector SUE- D (R11) "Crucero Oeste" se han tenido en cuenta los siguientes conceptos:

- a) Ejecución de las obras de urbanización de la red viaria, los espacios libres y de todas las redes de distribución de los servicios urbanísticos del Sector incluyendo indemnizaciones correspondientes.
- b) Ejecución de los Sistemas Generales correspondientes:
SG V.7 Ampliación y mejora de Carretera de las Canteras.
- c) Redacción de los Proyectos de Plan Parcial, Proyecto de Actuación, Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización y Dirección de Obras de Urbanización.

Criterios de valoración:

Para la valoración de los costes de urbanización se han tenido en cuenta los costes por m² de urbanizaciones similares y para los costes de los proyectos correspondientes se ha tenido en cuenta los módulos de tarifas orientativas del COACYLE. Otros conceptos como gastos de gestión, jurídicos y de administración de la Junta de Compensación se valoran en función de actuaciones similares y por m² de suelo.

a) Obras de Urbanización

COSTES DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN

-Coste unitario de viales: Se estima un coste de ejecución medio de viales (Calzadas aceras y espacios de coexistencia) de 62 €/m².

La superficie de viales es de 73.040,05 m²

$$73.040,05 \times 62,00 = \mathbf{4.528.483,10 \text{ €.}}$$

-Para la superficie de jardines y espacios libres se estima un coste de 23,00€/m²

La superficie de jardines y espacios libres es de 46.044,49

$$46.044,49 \times 23,00 = \mathbf{1.059.023,27 \text{ €.}}$$

-Coste de ejecución y urbanización del nuevo vial de conexión (SG-V7) entre la carretera de Orón y la "carretera de las canteras".

Se ha previsto la ejecución de un nuevo vial con una anchura de 10m correspondientes a dos carriles de circulación de 3,5m y arcenes de 1,5m y una longitud de 521m.

Con el objeto de aproximar la estimación del coste del vial a la realidad de mercado de manera objetiva se ha previsto la ejecución de un vial tipo con el siguiente desglose por m² valorado a precio real de mercado.

b) Ejecución de los Sistemas Generales correspondientes:

SG-V7 "Carretera de las Canteras"

Partida de ejecución de m² de nuevo Vial

-Desbroce y limpieza superficial de terreno desarbolado, por medios mecánicos, hasta una profundidad de 15cm, con carga y transporte de la tierra vegetal y productos resultantes a vertedero.

-Parte proporcional de Desmonte de tierras, en terreno flojo, realizado con retroexcavadora, incluso carga sobre camión (no incluye transporte a vertedero)

-Parte proporcional de Terraplén de coronación de ensanches, con tierras de préstamo, extendido, humectado y compactado, incluso perfilado de taludes y rasanteo de la superficie de coronación.

-Parte proporcional de Formación de cuneta triangular, en terreno de tierra, incluso refino de taludes y transporte de tierras sobrantes a vertedero.

-Base granular de zahorra artificial, extendida con motoniveladora compactada y humectada, incluso transporte.

-Posterior aplicación de riego de adherencia

-Mezcla bituminosa en caliente, tipo G-25, con áridos con desgaste de los Angeles < 30, fabricada y puesta en obra, extendido y compactación, excepto betún.

-Posterior aplicación de riego de adherencia

-Mezcla bituminosa en caliente, tipo S-12, con áridos con desgaste de los Angeles < 30, fabricada y puesta en obra, extendido y compactación, excepto betún.

-Parte proporcional de Señalización horizontal con Marca vial reflexiva, con pintura blanca, de 10 cm. de ancho, incluso barrido previo.

-Parte proporcional de Señalización vertical, incluso poste galvanizado de sustentación y cimentación, colocada, según normas MOPT.

Total partida= 40 €/m²

40€ x 521 x 10 = 208.400 €

Coste de las obras de refuerzo y mejora de servicio de la "carretera de las canteras" con una anchura aproximada de 10m y con una longitud aproximada de 1.800m.

-Parte proporcional de Limpieza de cuneta realizado con motoniveladora, incluso retirada de sobrantes a vertedero.

-Bacheo con simple tratamiento superficial, con emulsión asfáltica en una dotación 2 kg/m², incluso extensión, compactación y limpieza.

-Posterior aplicación de riego de adherencia

-Mezcla bituminosa en caliente, tipo S-12, con áridos con desgaste de los Angeles < 30, fabricada y puesta en obra, extendido y compactación, excepto betún.

-Parte proporcional de Señalización horizontal con Marca vial reflexiva, con pintura blanca, de 10 cm. de ancho, incluso barrido previo.

-Parte proporcional de Señalización vertical, incluso poste galvanizado de sustentación y cimentación, colocada, según normas MOPT.

Total partida= 24 €/m²

24€ x 1800 x 10 = 432.000 €

Asciende por tanto la previsión de coste real de la ejecución del nuevo vial y la adecuación del existente a la cantidad **640.400 €.***

*Para la estimación de este presupuesto del vial SG-V7 se han contemplado las partidas necesarias con la mayor exactitud posible en base a las superficies estimadas por el P.G.O.U. y a los precios reales de mercado.

El técnico que suscribe entiende que solamente con la descripción detallada de las partidas a realizar y su medición real podrá establecerse un presupuesto más exacto, es decir con la redacción del Proyecto de Ejecución Material de las Obras y así determinar si este será superior al estimado por aumentar las partidas, superficies y/o por posibles desviaciones de la estimación inicial.

No obstante, según el informe municipal de fecha 21 de Febrero de 2007, el Servicio Técnico de Urbanismo realiza una estimación y deduce que el coste correspondiente al SG-V7 será superior a un millón de euros, concretamente **1.082.500€**.

Por ello, se tomará este valor para el cálculo de los gastos de ejecución del nuevo vial y la adecuación del existente hasta la realización de la descripción detallada de las partidas a realizar y su medición real incluidas en el correspondiente Proyecto de Ejecución Material.

El Proyecto de Ejecución de este Sistema General cumplirá todas las condiciones en cuanto a las características del vial exigibles al mismo por el P.G.O.U. y cualquier otra legislación sectorial de aplicación.

TOTAL (GASTOS DE URBANIZACIÓN + EJECUCIÓN DE SG-V7):

4.528.483,10 € + 1.059.023,27 € + 1.082.500,00 € = **6.670.006,37 €**

Por tanto, el coste previsto de la urbanización del Sector SUE-D (R11) asciende a la cantidad de **Seis millones seiscientos setenta mil seis euros con treinta y siete céntimos (6.670.006,37)**.

c) Redacción de Proyectos y otros gastos

-Honorarios de redacción del Plan Parcial	88.000 €
-Honorarios de redacción del Proyecto de Actuación	6.500 €
-Honorarios de redacción del Proyecto de Reparcelación	39.000 €
-Honorarios de redacción del Proyecto de Urbanización	142.300 €
-Honorarios de Dirección de Obras de Urbanización	61.000 €
-Gastos de gestión, administración y jurídicos de la Junta	70.000 €
<hr/>	
Total (2)	406.800 €

d) Coste Total Estimado

(URBANIZACIÓN + EJECUCIÓN DE SG-V7 + REDACCIÓN DE PROYECTOS Y OTROS GASTOS)

4.528.483,10 € + 1.059.023,27 € + 1.082.500,00 € + 406.800,00€

= 7.076.806,37 €

e) Índices Económicos:

-Repercusión por m² de la superficie bruta de la actuación (incluyendo Sistemas generales.

$7.076.806,37 \text{ €} / 277.308,90 \text{ m}^2 = 25,5195 \text{ €/m}^2$

-Repercusión por m² de la superficie edificable homogeneizada:

$7.076.806,37 \text{ €} / 84.405,09 \text{ m}^2 = 83,8433 \text{ €/m}^2$

La distribución de los gastos entre los propietarios se efectuará en función del aprovechamiento PONDERADO que les corresponda. No obstante si aún no estuviera aprobado el Proyecto de Reparcelación, el reparto debe efectuarse en proporción a la superficie de sus fincas de origen. (Art 243 RUCyL).

Con lo especificado en la presente documentación escrita (Memoria Vinculante, Ordenanzas, Anexos, Plan de etapas y Estudio Económico) y en los planos que se acompañan (Planos de Información y Planos de Ordenación) quedan, a juicio del técnico que suscribe, suficientemente definido el presente texto refundido del Plan Parcial de Ordenación del Sector SAU-D (R11) "Crucero Oeste" del Plan general de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro.

Este proyecto ha sido redactado en base a las informaciones facilitadas por el promotor, habiendo sido examinado por el mismo. Si este proyecto afectara a intereses de personas ajenas al promotor, la responsabilidad será única y exclusivamente de éste, que ha dado las instrucciones para hacerlo y lo ha comprobado después de su redacción, encontrándolo a su total satisfacción.

El presente Plan Parcial es obra del arquitecto D. José Luis García Velázquez que autoriza a los promotores a su utilización total o parcial. Cualquier reproducción, cesión o modificación del Proyecto requerirá la previa autorización expresa de su autor.

Miranda de Ebro (Burgos), 30 de Abril de 2008.

Fdo: El arquitecto

Fdo: Los promotores.

José Luis García Velázquez

Luis Busto Salazar