

## PLAN PARCIAL DEL SUND-30



APROBACIÓN INICIAL

Estudio económico

Mayo 2023

## ÍNDICE

<b>ESTUDIO ECONÓMICO.....</b>	<b>3</b>
<b>1.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN (INCLUIDAS LAS CONEXIONES CON LOS SISTEMAS GENERALES EXISTENTES Y SU REFUERZO) .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1.- ESTIMACIÓN PRESUPUESTARIA .....</b>	<b>3</b>
1.1.1. <i>Evaluación económica de la implantación. Presupuesto de Ejecución Material. ....</i>	<i>3</i>
1.1.2. <i>Presupuesto de ejecución por contrata de las obras de urbanización .....</i>	<i>4</i>
1.1.3. <i>Indemnizaciones del sector .....</i>	<i>4</i>
1.1.4. <i>Obtención del suelo exterior al sector por expropiación. ....</i>	<i>4</i>
1.1.5. <i>Honorarios de gestión urbanística .....</i>	<i>5</i>
1.1.6. <i>Contribución económica obligatoria para la construcción de equipamientos locales.....</i>	<i>5</i>
1.1.7. <i>Coste total de la actuación .....</i>	<i>5</i>
<b>1.2.- FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS CORRESPONDIENTES A LOS SISTEMAS GENERALES. ....</b>	<b>5</b>

## ESTUDIO ECONÓMICO

### 1.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN (INCLUIDAS LAS CONEXIONES CON LOS SISTEMAS GENERALES EXISTENTES Y SU REFUERZO)

#### 1.1.- Estimación presupuestaria

Los costes económicos de la implantación de los servicios urbanísticos previstos y de la urbanización se determinarán con precisión en el Proyecto de Urbanización que se redacte en desarrollo del presente Plan Parcial; no obstante, en cumplimiento de lo dispuesto en el RLSG, se procede a valorarlos de forma necesariamente aproximada.

Será necesario tener en cuenta una contribución obligatoria para la construcción de equipamientos locales que se materializará en una aportación económica en la proporción de 3m<sup>2</sup>/vivienda, valorando el metro cuadrado de construcción por contrata al valor de la construcción de edificios en el momento de la elaboración del proyecto de equidistribución.

En este caso, dado que el número máximo de viviendas del SUND-30 se eleva a 27, la contribución se corresponde con el valor de construcción de 3 x 27 = 81 metros cuadrados. A falta de su concreción definitiva en el momento de la elaboración del proyecto de equidistribución, se establece un precio de contrata por metro cuadrado de 591,77€, lo que aplicado a los 81 metros y un IVA del 21%, arroja una cantidad de contribución de 58.000 euros.

También será necesario incluir los costes de la ampliación viaria necesaria para la conexión con el sistema general viario DP-5811 así como los costes de conexiones y refuerzos de los sistemas generales.

#### 1.1.1. Evaluación económica de la implantación. Presupuesto de Ejecución Material.

UD obra	Medición	Precio unitario	Total ejecución material
Movimientos de tierras y explanaciones	6.763 m <sup>3</sup>	8,35 €	56.471,05 €
Abastecimiento de agua	781 ml	38,15 €	29.795,15 €
Saneamiento fecales	552 ml	35,65 €	19.678,80 €
Saneamiento pluviales	424 ml	35,65 €	15.115,60 €
Energía eléctrica	2.543 ml.	30,50 €	77.561,50 €
Alumbrado público	746 ml	40,25 €	30.026,50 €
Red de telecomunicaciones	691 ml	28,55 €	19.728,05 €
Red de gas	679 ml	28,55 €	19.385,45 €
Pavimentación y señalización	5.729 m <sup>2</sup>	79,10 €	453.163,90 €
Ajardinamiento y arbolado	2.273 m <sup>2</sup>	19,65 €	44.573,65 €
Mobiliario y equipamiento urbanístico	1.	75.000 €	75.000 €
<b>TOTAL PEM URBANIZACIÓN</b>			<b>841.499,65 €</b>

CINEXIONES EXTERIORES	
Viario	40.000,00 €
Servicios	23.000,00 €
<b>TOTAL CONEXIONES Y REFUERZOS EXTERIORES</b>	<b>63.000,00 €</b>

<b>TOTAL PRESUPUESTO URBANIZACIÓN EN EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>904.499,65 €</b>
---	---------------------

#### 1.1.2. Presupuesto de ejecución por contrata de las obras de urbanización

Presupuesto de ejecución material	904.499,65 €
Gastos generales (13%) y Beneficio industrial (6%)	171.854,93 €
Presupuesto de ejecución por contrata (sin IVA)	1.076.354,58 €
IVA (21%)	226.034,46 €
<b>TOTAL CONTRATA DE URBANIZACIÓN (con IVA)</b>	<b>1.302.389,04 €</b>

#### 1.1.3. Indemnizaciones del sector

Dentro de las indemnizaciones a asumir por el desarrollo del sector se incluyen 180 m de cierre, considerados en situación de fuera de ordenación, así como una edificación auxiliar de 16 m2.

Indemnizaciones del sector por cierres	20.000 €
Indemnizaciones del sector por construcciones	20.000 €
<b>TOTAL INDEMNIZACIONES</b>	<b>40.000 €</b>

#### 1.1.4. Obtención del suelo exterior al sector por expropiación.

Según lo dispuesto en el plano PINF11, será necesario proceder a la expropiación de un total de 522,33 m2 de suelo urbano afectado por el trazado de alineaciones del PXOM, como acceso al sector.

El valor de repercusión del suelo se obtiene a partir de la siguiente ecuación

$$V_v = (V_s + V_c) \times 1,40$$

En donde  $V_v$  es el valor en venta del producto inmobiliario,  $V_s$  es el valor unitario del suelo y  $V_c$  es el valor medio de construcción.

Estimando un precio medio de 1.900 €/m2 del producto inmobiliario para la zona, y unos costes de construcción de 1.000 €/m2, el valor unitario del suelo asciende a la cantidad de 357,17 €/m2.

La ordenanza 2B de aplicación a los terrenos objeto de expropiación tiene asignada una edificabilidad de 0,50 m2/m2, por lo que el valor final del suelo a expropiar asciende a la cantidad de 178,57 €/m2.

Aplicado este valor a la superficie antes indicada el coste de expropiación de los terrenos asciende a 93.272,47 €

Obtención del suelo exterior al sector por expropiación	93.272,47 €
---	-------------

#### 1.1.5. Honorarios de gestión urbanística

Honorarios de Gestión Urbanística (12%) de los costes de urbanización	129.162,55 €
IVA (21€)	27.124,14 €
<b>TOTAL HONORARIOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA</b>	<b>156.286,69 €</b>

#### 1.1.6. Contribución económica obligatoria para la construcción de equipamientos locales

Contribución económica obligatoria para la construcción para equipamientos locales	58.000 €
--	----------

Según el artículo 68.9 del Plan Xeral de Ordenación Municipal de Oleiros, cada desarrollo de suelo urbanizable no delimitado contribuirá a la construcción de equipamientos locales con una aportación económica en la proporción de 3 metros cuadrados por vivienda. Para ello se valorará el metro cuadrado de construcción de contrata (PEM + GG + BI) en el momento de la elaboración del proyecto de equidistribución. En este caso, dado que el número máximo de viviendas del SUND-30 se eleva a 27, la contribución se corresponde con el valor de construcción de  $3 \times 27 = 81$  metros cuadrados. A falta de su concreción definitiva en el momento de la elaboración del proyecto de equidistribución, se establece un precio de contrata por metro cuadrado de 591,77€, lo que aplicado a los 81 metros y un IVA del 21%, arroja una cantidad de contribución de 58.000 euros.

#### 1.1.7. Coste total de la actuación

Presupuesto de ejecución por contrata (sin IVA)	1.076.354,58 €
Indemnizaciones del sector	40.000,00 €
Obtención del suelo exterior al sector por expropiación	93.272,47 €
Honorarios de Gestión Urbanística	129.162,55 €
Contribución económica obligatoria para la construcción para equipamientos locales	58.000,00 €
<b>TOTAL COSTE DE LA ACTUACIÓN (sin IVA)</b>	<b>1.396.789,60 €</b>

### **1.2.- Financiación de las obras correspondientes a los sistemas generales.**

Las zonas verdes de sistema general, en este caso la parte proporcional en la ZV-5, parque metropolitano de Liáns, se cederán al Concello gratuitamente y libre de cargas y serán urbanizadas por este según lo dispuesto en el artículo 43.b del citado RLSG.

No existen sistemas generales de infraestructuras adscritos que sea necesario realizar para la correcta ejecución de este ámbito. La conexión del sector con la calla A Ferrala se realizará en suelo urbano, ejecutando la urbanización del viario entre alineaciones así como la conexión con la calle A Ferrala según las condiciones que disponga la Diputación Provincial, titular de la vía. Puesto que no se trata de un sistema general propiamente dicho, pero sí unas obras de refuerzo de infraestructuras necesarias, éstas se han incluido en los costes generales de la urbanización, reflejadas en el apartado precedente.

El coste de ejecución de este refuerzo se estimó en 63.000 € lo que supone tan sólo un 9,55 % de aumento sobre las previsiones de costes de urbanización asignadas al sector, lo que no se considera representativo a efectos de financiamiento.

Oleiros, mayo de 2023  
Por el equipo redactor  
José Ramón Rodríguez Varela

Arquitecto