

Documento nº 5

**ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA**

## Documento nº 5

### ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

#### 1.- EXIGIBILIDAD Y OBJETO

El artículo 68 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo regula el contenido de los planes parciales, estableciendo el "estudio de viabilidad económica" como uno de los documentos que han de contener.

En ese mismo sentido se pronuncia el artículo 45.1 del Reglamento de Planeamiento, que establecen que los Planes Parciales han de contener entre sus determinaciones y documentos la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

Por su parte, el artículo 57 del citado Reglamento de Planeamiento dispone que el referido Plan Parcial debe contar con un estudio económico-financiero, que, conforme al artículo 63 del mismo Reglamento, 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 citado Reglamento.

En consecuencia, el presente Plan Parcial incorpora el presente "Estudio de viabilidad económico-financiera", como parte de su documentación, cuyo objeto es, por un lado, la cuantificación económica aproximada de los costes de urbanización inherentes a la ejecución del desarrollo urbanístico proyectado en el planeamiento pormenorizado, y, por otro, el análisis de la viabilidad económica y financiera del referido desarrollo urbanístico.

En definitiva, se trata de analizar las circunstancias de carácter económico en las que se plantea el desarrollo del A.U. "ZU.08. Eskuzaitzeta", a fin de establecer la viabilidad económica de la promoción y ejecución de sus previsiones de urbanización y edificación.

## **2.- GRADO DE PRECISIÓN DE SUS DETERMINACIONES ECONÓMICAS**

El presente "Estudio de viabilidad económico-financiera" ofrece, en el contexto del Plan Parcial en el que se inserta, datos y cifras estimativas resultado de un análisis global; pendientes, en todo caso, de una mayor y progresiva concreción a través de los correspondientes proyectos urbanísticos a elaborar y tramitar para su futura ejecución y materialización: Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación y/o Expropiación.

La valoración exhaustiva de todas y cada una de las partidas correspondientes a la ejecución de las obras de urbanización es fruto de un proceso de elaboración de sucesivos documentos específicos, -básicamente, los ya referidos Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de Urbanización, en los que se irán cuantificando dichas partidas de forma cada vez más precisa.

El presente Proyecto, en su carácter de documento de ordenación urbanística pormenorizada o de desarrollo, ofrece datos y cifras que se aproximan sensiblemente a la realidad económica, pero que deberán ser perfilados con la mayor exactitud, propia del nivel de trabajo, sobre cálculos y costes de los proyectos de ejecución y gestión de la referida ordenación urbanística.

### 3.- CONTENIDO FORMAL DEL ESTUDIO

El presente Estudio y la evaluación económica de los costes y cargas de urbanización en el mismo contenida, atiende a las determinaciones establecidas en, por un lado, el artículo 55.2 del Reglamento de Planeamiento, y por otro, el artículo 147 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

En ese sentido, los costes de urbanización han sido fijados teniendo en cuenta los que rigen a la fecha de elaboración del presente documento. Por tanto, obviamente, deberán ser adaptados a las posibles oscilaciones que sufran aquellos conceptos que intervienen en los mismos: mano de obra, materiales, gastos generales y demás conceptos computables.

Así, la evaluación económica del desarrollo urbanístico y edificatorio trata de exponer la viabilidad en términos económicos de la propuesta urbanística contenida en el Plan Parcial.

### 4.- DETERMINACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

Se determinan en este epígrafe los costes correspondientes a todas las obras necesarias para la completa urbanización del ámbito A.U. "ZU.08.Eskuzaitzeta", los correspondientes a las obras de infraestructuras y servicios de acometida exterior, así como el resto de conceptos que engloban, de conformidad con el artículo 147 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, las denominadas cargas de urbanización.

Las cargas de urbanización imputadas a la totalidad del ámbito del Sector incluyen tanto las obras propias de urbanización interiores y exteriores, como los gastos derivados de la redacción y elaboración de cuantos proyectos y documentos técnicos y urbanísticos resultan necesarios, los gastos de publicación de los anuncios preceptivos en la

tramitación administrativa de aquellos, los de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, así como los costos y gastos que pudieran producirse con motivo de las posibles indemnizaciones derivados de la eliminación de bienes y derechos afectados por la ordenación urbanística pormenorizada propuesta.

#### **4.1.- OBRAS DE URBANIZACIÓN**

Corresponderá a los necesarios y preceptivos Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de Urbanización definir y concretar, tanto física como económicamente, el conjunto de obras y actuaciones necesarias para el correcto desarrollo del A.U. "ZU.08 Eskuzaitzeta", incluidas las acometidas y cargas exteriores vinculadas y/o adscritas al mismo.

##### **4.1.1.- Coste de las obras de urbanización interna del A.U. "ZU.08 Eskuzaitzeta"**

- Total presupuesto de ejecución por contrata, sin IVA : **58.320.000,00 €**  
Ver desglose detallado en Anejo nº 1 adjunto. Se incluyen los costes correspondientes a las obras de ejecución, por adelantado, de la plataforma en tierras del vial principal de acceso a Eskuzaitzeta y Arzabaleta. En el Anejo nº 1 se han tenido presentes los cálculos de costes derivados de las obras de urbanización ya adelantadas y del Proyecto de Urbanización del AU "ZU.08 Eskuzaitzeta" ya elaborado y aprobado inicialmente con fecha 8 de octubre de 2010.

##### **4.1.2.- Coste de las participaciones en las obras de las acometidas y afecciones exteriores del A.U. "ZU.08 Eskuzaitzeta"**

- Total presupuesto de ejecución por contrata, sin IVA : **8.383.500 €**  
Ver desglose detallado en Anejo nº 2 adjunto.

#### 4.2.- OTRAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 147 e), f) y g) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en el desarrollo y ejecución del ámbito la consideración de cargas de urbanización a costear por el desarrollo propuesto, entre otros, los siguientes conceptos:

##### 4.2.1.- Asistencias Técnicas (Redacción de proyectos, realización de estudios, dirección de obras, tramitación de documentos, etc.)

- Total presupuesto estimado (≈4% de 4.1.1) : **2.332.800 €**

##### 4.2.2.- Gastos de Promoción y Gestión

- Total presupuesto estimado (≈5% de 4.1.1 + 4.1.2.) : **3.335.175 €**

##### 4.2.3.- Otros costes específicos (Etzabalalde, Aldatxeta y Estación de Servicio)

- Indemnizaciones por afecciones (Gasolinera, Etzabalalde, etc.) ..... 600.000 €  
En el epígrafe Etzabalalde se contemplan los costes de adquisición del suelo del actual "vial de Askar" en la AAE 1/ZU.07.
- Futura conexión viaria con Aldatxeta. Participación en el 75% del coste de la futura conexión, según se dispone en el epígrafe 5 del documento nº 4 de Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución del Plan Parcial ..... 3.000.000 €

Estimación P.A. conjunta..... **3.600.000 €**

#### 4.3.- TOTAL IMPORTE DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

En atención a lo referido en los anteriores epígrafes, el importe correspondiente al total de las cargas de urbanización asciende a la cantidad de 75.971.475 euros, de conformidad con el siguiente desglose:

• Obras de urbanización internas	58.320.000 €
• Obras en acometidas y afecciones exteriores	8.383.500 €
• Asistencia Técnica	2.332.800 €
• Gastos de promoción y gestión	3.335.175 €
• Otros costes específicos	3.600.000 €
<b>Total Cargas de Urbanización</b>	<b>75.971.475 €</b>

## 5.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA VIABILIDAD DEL DESARROLLO URBANÍSTICO PROPUESTO

A los efectos de evaluar la viabilidad económica de la ordenación urbanística propuesta resulta necesaria la evaluación de las cargas de urbanización y su repercusión respecto de la edificabilidad ponderada prevista.

Conforme a lo referido en el apartado anterior, las cargas de urbanización imputables al A.U. "ZU.08 Eskuzaitzeta", -que recordemos que incluye la zona específicamente industrial "B.10/ZU.08" y los sistemas generales adscritos "G.00/ZU.08-Equipamiento Comunitario", "E.10/ZU.08 Sistema General Viario" y "H.00/ZU.08-Infraestructuras de Servicios", ascienden a 75.971.475 euros. En todo caso, y como ya ha sido indicado, se trata de una cifra estimativa, pendiente de una mayor y progresiva concreción a través de los proyectos urbanísticos necesarios para su futura materialización: los preceptivos Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación y/o Expropiación.

$$\frac{75.971.475 \text{ €}}{85\% \text{ de } 306.264,40 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc}} = 292 \text{ €/m}^2(\text{t})\text{uc}$$

Atendiendo a dichas circunstancias, la repercusión de las cargas previsibles de urbanización respecto de la edificabilidad urbanística ponderada asciende a 292 €/m<sup>2</sup> (t) uc.

En consecuencia, y a la vista de la repercusión de las cargas de urbanización a sumar al valor previsible del suelo, se considera que la ejecución y promoción del desarrollo urbanístico proyectado resultan económicamente viables.



## ANEJO Nº 1

# RESUMEN DE LOS COSTES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL A.U. "ZU.08 ESKUZAITZETA"

**A.U. "ZU.08 ESKUZAITZETA"**

NOVIEMBRE 2010

**RESUMEN DE COSTES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR**

1. MOVIMIENTO DE TIERRAS.....	21.600.000 €
2. DRENAJE DE VAGUADAS.....	1.750.000 €
3. OBRAS DE FÁBRICA .....	7.000.000 €
4. PAVIMENTACIÓN.....	5.500.000 €
5. SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES .....	4.200.000 €
6. SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES .....	1.700.000 €
7. DISTRIBUCIÓN DE AGUA.....	1.200.000 €
8. ENERGÍA ELÉCTRICA .....	1.050.000 €
9. TELECOMUNICACIONES.....	500.000 €
10. GAS.....	400.000 €
11. ALUMBRADO PÚBLICO .....	1.100.000 €
12. SEÑALIZACIÓN VIARIA Y MOBILIARIO URBANO .....	200.000 €
13. RESTAURACIÓN AMBIENTAL.....	1.800.000 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>48.000.000 €</b>
19% GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL .....	9.120.000 €
SEGURIDAD Y SALUD (1,5% S/E.M.).....	720.000 €
CONTROL DE CALIDAD (1% S/E.M.) .....	480.000 €
<b><u>TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA SIN IVA .....</u></b>	<b><u>58.320.000 €</u></b>

\* En el resumen de costes se incluyen los correspondientes a las obras de ejecución, por adelantado, de la plataforma en tierras del vial principal de acceso a Eskuzaitzeta y Arzabaleta.

## ANEJO Nº 2

# RESUMEN DE LOS COSTES DE LAS OBRAS DE ACOMETIDAS EXTERIORES PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL A.U. "ZU.08 ESKUZAITZETA"

**A.U. "ZU.08 ESKUZAITZETA"**

NOVIEMBRE 2010

**RESUMEN DE COSTES DE PARTICIPACIÓN EN OBRAS DE ACOMETIDAS EXTERIORES**

<b>A. ABASTECIMIENTO DE AGUA</b>	
Tubería de abastecimiento en alta, estación de bombeo y nuevo depósito de 4.000 m <sup>3</sup> en Altos de Zubieta. Nuevas instalaciones integradas en el Sistema Añarbe.	
Se estima un porcentaje de participación del 50% en el coste global por parte del AU. ZU.08 "Eskuzaitzeta" .....	1.250.000 €
<b>B. OBRAS DE DRENAJE EXTERIORES AL POLÍGONO</b>	
Intervenciones en Zorrotzarritako Erreka hasta el Río Oria. ....	750.000 €
<b>C. SANEAMIENTO DE RESIDUALES</b>	
Colector de conexión en Bugati con el colector general del Añarbe	
Se estima un porcentaje de participación de 75% en el coste total por parte del AU "ZU.08 Eskuzaitzeta" .....	200.000 €
<b>D. ENERGÍA ELÉCTRICA</b>	
Participación del 40% por parte del A.U. ZU.08 Eskuzaitzeta en el coste del Proyecto de Acometida Eléctrica en Alta y Nueva Subestación.....	2.9000.000 €
<b>E. SUMINISTRO DE GAS</b>	
Participación a convenir por parte del A.U. ZU.08 Eskuzaitzeta en los costes de acometida en alta al polígono P.A.. ....	1.450.000 €
<b>F. VARIOS</b>	
Intervenciones de reposición en el entorno de la Estación de Servicio de Bugati y en el Vial de Askar en el ámbito de Etzabalalde P.A.. ....	350.000 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>6.900.000 €</b>
19% GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL .....	1.311.000 €
SEGURIDAD Y SALUD (1,5% S/E.M.).....	103.500 €
CONTROL DE CALIDAD (1% S/E.M.) .....	69.000 €
<b><u>TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA SIN IVA .....</u></b>	<b><u>8.383.500 €</u></b>

Donostia- San Sebastián, Noviembre 2010

Por **IKAUR, S.L.**

Fdo. : **José Antonio de Francisco**  
*Ingeniero de Caminos*

Fdo. : **Miguel Salaverria**  
*Ingeniero de Caminos*

Fdo. : **Alberto Zabala**  
*Arquitecto*

---