

## PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN Z.S.R. 1-3 EL HORNITO

### ANEXO III

#### ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

#### REFORMADO ENERO 2011



|                             |                                                            |                                                                                                                                                        |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN: | Z.S.R. 1-3 EL HORNITO                                      | <div>Nº EXP: 2006_17</div> <div></div> <div>PEDRO GUTIERREZ</div> |
| SITUACIÓN:                  | CASCO URBANO<br>T.M. VILLA DE TAZACORTE                    |                                                                                                                                                        |
| PROMOTOR:                   | INMO-BEST GALAICA 2006 S.L.                                |                                                                                                                                                        |
| ARQUITECTO:                 | PEDRO A. GUTIERREZ HERNANDEZ<br>COLEGIADO Nº 2500 C.O.A.C. |                                                                                                                                                        |
| FECHA:                      | ENERO 2007                                                 |                                                                                                                                                        |



## ÍNDICE:

|                                                                                                                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ANEXO III                                                                                                                                                          | 96 |
| ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.                                                                                                                                      | 96 |
| 1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA EL DESARROLLO DEL ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO                                                                                      | 96 |
| 2.- COSTES DE URBANIZACIÓN.                                                                                                                                        | 97 |
| 2.1.- COSTE DE URBANIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS.                                                                                                           | 97 |
| 2.2.- COSTE DE URBANIZACIÓN POR M <sup>2</sup> DE SUELO URBANIZADO.                                                                                                | 98 |
| 2.3.- REPERCUSION DEL COSTE DE URBANIZACION POR M <sup>2</sup> DE SUELO URBANIZADO.                                                                                | 99 |
| 2.4.- REPERCUSION DEL COSTE DE URBANIZACION POR M <sup>2</sup> DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS                                                                         | 99 |
| PARA EL CÁLCULO DE LA REPERCUSIÓN QUE EL COSTE DE URBANIZACIÓN PRODUCE SOBRE EL M <sup>2</sup> DE SUELO DE ESPACIO LIBRE SE HAN CONSIDERADO SÓLO LA PARCELA P8 EL. | 99 |



## ANEXO III

### ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

De conformidad con los art 55 y 63 del Decreto 2159/1978 Reglamento de Planeamiento el Plan Parcial incluirá una evaluación aproximada del coste de las obras de urbanización y de la implantación de los servicios.

#### 1.-OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA EL DESARROLLO DEL ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

Se formula el presente estudio con el fin de proceder a la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, expresando su coste aproximado. Se determinarán los siguientes aspectos:

- a) Valor del coste de urbanización e implantación de los servicios.
- b) Repercusión del coste de urbanización por m<sup>2</sup> de suelo urbanizado.
- c) Repercusión del coste de urbanización por m<sup>2</sup> de suelo de espacios libres.

## 2.-COSTES DE URBANIZACIÓN.

### 2.1.-COSTE DE URBANIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS.

#### ESTIMACIÓN POR CAPÍTULOS DEL COSTE DE URBANIZACIÓN

| CAPÍTULO                                                     | COSTE euros |
|--------------------------------------------------------------|-------------|
| DEMOLICIÓN DE MUROS DE SORRIBA                               | 4.757       |
| DEMOLICIÓN DE ESTANQUE                                       | 12.000      |
| MOVIMIENTO DE TIERRAS                                        | 49.077      |
| MUROS DE CONTENCIÓN                                          | 23.000      |
| FIRMES Y PAVIMENTOS                                          | 60.800      |
| SEÑALIZACIÓN Y BALIZAMIENTO                                  | 10.540      |
| MOBILIARIO URBANO                                            | 30.000      |
| SEGURIDAD Y SALUD                                            | 18.580      |
| ALCANTARILLADO                                               | 70.000      |
| ALUMBRADO                                                    | 25.000      |
| ABASTECIMIENTO AGUA                                          | 12.500      |
| PLUVIALES                                                    | 16.000      |
| RIEGO                                                        | 5.000       |
| ANTINCENDIOS                                                 | 4.500       |
| TELECOMUNICACIONES                                           | 5.000       |
| ELECTRICIDAD                                                 | 50.000      |
| ACCIONES AMBIENTALES (plantación, riego durante la obra etc) | 4.000       |
| TOTAL                                                        | 384.577 €   |

## 2.2.-COSTE DE URBANIZACIÓN POR M<sup>2</sup> DE SUELO URBANIZADO.

Se indica a continuación el coste de urbanización por m<sup>2</sup> de suelo urbanizado, teniendo en cuenta que dicho coste se ha calculado para la ejecución de los viales de la urbanización.

Coste de las obras de urbanización, referidos al menos a lo siguiente:

- 1) Ejecución o acondicionamiento de las vías públicas, incluida la pavimentación de calzadas y aceras, señalización y jardinería, tanto de las vías rodadas como de las peatonales.
- 2) Ejecución o adecuación de las redes e instalaciones de las infraestructuras y los servicios urbanos exigibles conforme al planeamiento urbanístico, y que deberán ser al menos los siguientes:
  - Abastecimiento de agua potable, depósito, tratamiento y distribución, así como las instalaciones de riego.
  - Saneamiento, incluidas las conducciones y colectores de evacuación, los sumideros para la recogida de aguas pluviales y las instalaciones de depuración.
  - Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de conducción, transformación, distribución y alumbrado público.
  - Canalización e instalación de los demás servicios exigidos en cada caso por el planeamiento.
- 3) Ejecución de los espacios libres públicos, incluidos la urbanización de los paseos, el mobiliario urbano, alumbrado público, jardinería, elementos de juegos infantiles y plantación de arbolado y demás especies vegetales, así como el tratamiento necesario para la supresión de barreras físicas.
- 4) Ejecución de los servicios urbanísticos e infraestructuras previstos y exteriores a la unidad y, en su caso, de los de sistemas generales incluidos, así como los gastos de demolición.
- 5) Cualesquiera otros expresamente asumidos en desarrollo del sistema de ejecución de que se trate

### REPERCUSIÓN DE LA OBRA POR m<sup>2</sup> DE VIAL

|                    | SUPERFICIE                   | EUROS                   |
|--------------------|------------------------------|-------------------------|
| Vial rodado        | 1.392,39 m <sup>2</sup>      |                         |
| Coste de ejecución |                              | 208.875,00 €            |
|                    | <b>COSTE DE URBANIZACIÓN</b> | 150,00 €/m <sup>2</sup> |

### 2.3.-REPERCUSION DEL COSTE DE URBANIZACION POR M<sup>2</sup> DE SUELO URBANIZADO.

Para el cálculo de la repercusión que el coste de urbanización produce sobre el m<sup>2</sup> de suelo urbanizado se han considerado sólo las parcelas lucrativas, es decir las residenciales.

La superficie sobre la que se repercute el coste de urbanización es la resultante de deducir el 10% de aprovechamiento del Ayuntamiento a la superficie total lucrativa.

| REPERCUSIÓN DEL COSTE DE EJECUCIÓN POR m <sup>2</sup> DE SUELO URBANIZADO |                              |                         |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------|
|                                                                           | SUPERFICIE                   | EUROS                   |
| Superficie del suelo lucrativo repercutido (90% total)<br>P2+P3+P4+P5+P6  | 6.604,56 m <sup>2</sup>      |                         |
| Coste de ejecución                                                        |                              | 384.557 €               |
|                                                                           | <b>COSTE DE URBANIZACIÓN</b> | 59,56 €/ m <sup>2</sup> |

### 2.4.-REPERCUSION DEL COSTE DE URBANIZACION POR M<sup>2</sup> DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Para el cálculo de la repercusión que el coste de urbanización produce sobre el m<sup>2</sup> de suelo de espacio libre se han considerado sólo la parcela p8 EL.

| REPERCUSIÓN DEL COSTE DE EJECUCIÓN POR m <sup>2</sup> DE SUELO DE ESPACIO LIBRE |                              |                          |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------|
|                                                                                 | SUPERFICIE                   | EUROS                    |
| Superficie del suelo de espacio libre                                           | 2.217,64 m <sup>2</sup>      |                          |
| Coste de ejecución                                                              |                              | 384.557 €                |
|                                                                                 | <b>COSTE DE URBANIZACIÓN</b> | 173.40 €/ m <sup>2</sup> |

Las Palmas de Gran Canaria, enero 2011

Pedro A. Gutiérrez Hernández, arquitecto