

REVISIÓN PARCIAL PGO GÜÍMAR EN EL SECTOR “PUERTITO DE GÜÍMAR”



ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO



Excelentísimo Ayuntamiento de Güímar

Promotor: Ayuntamiento de Güímar

Julio 2012

REDACTORES:



Palerm Tabares de Nava S.L.P.

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

1. INTRODUCCIÓN

El presente Estudio Económico Financiero no contiene ninguna información o dato que altere el contenido del desarrollado como Anexo en el PGO de Güímar.

Por ello, se ha optado por añadir al Anexo del citado documento de planeamiento general, denominado *“Organización de la Gestión y Programación de la Ejecución Pública (Programa de Actuación-Estudio Económico Financiero. Plan General de Ordenación de Güímar (Adaptación Básica)”* un tercer apartado (número 4.3), rubricado como “Estudio Económico Financiero de la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación de Güímar en el Sector Puertito de Güímar”, en el que se especifican:

Se establecen los gastos derivados de la urbanización del referido ámbito, que aglutina tanto la demolición de los trabajos realizados en el sector, de conformidad al anterior proyecto de urbanización aprobado -y que con la anulación del Proyecto de Compensación por la sentencia número 194 de 30 de noviembre de 2009 ha resultado inviable-, como los generados por la nueva urbanización.

2. RELACIÓN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS

Para la urbanización y edificación de los terrenos comprendidos en el sector, se prevén dos (2) etapas:

1ª FASE.- Conclusión de las obras de la nueva rotonda.

2ª FASE.- Conclusión de las obras de urbanización y solicitud de las licencias de edificación privada.

Las evaluaciones se refieren a las obras y servicios para vías rodadas, peatonales y espacios libres públicos, especificados en el apartado 2 del artículo 55 del Reglamento de Planeamiento 78:

- Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.
- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado.
- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- Otras redes: de comunicación
- Obras especiales: desviaciones de redes existentes.

Para la distribución de los gastos de urbanización se atenderá a lo estipulado en las Bases de Actuación de la Junta de Compensación, según lo establecido en el TRLOTENC y en el Reglamento de Gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.

FASES DE EJECUCIÓN:

- Primera Fase de Ejecución, que supone el 35% de la ejecución del conjunto de la urbanización, relativa a la urbanización de las manzanas 6, 4 y 1.3.

En la actualidad se encuentra ejecutada la urbanización completa de esta primera fase, por lo que dispone de todos viales y servicios necesarios para la urbanización (alumbrado público, encintado de aceras, redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, etc.)

Asimismo, estas tres manzanas cuentan con estudios de detalle aprobados definitivamente por la Junta de Gobierno Local: el de la manzana 6 en sesión extraordinaria celebrada el 14 de noviembre de 2007 y publicado en el Boletín Oficial de Canarias número 258 de 28 de diciembre de 2007, y los de las manzanas 1.3 y 4, en sesión celebrada el 2 de junio de 2008 publicadas en el BOC número 192.

Respecto a la manzana 6, por el Ayuntamiento le fue concedida la licencia de obras número 19/2008 para la edificación de 44 viviendas, 4 locales y 53 plazas de

aparcamiento, aprobada por resolución número 795/2008, de fecha 4 de abril de 2008. Hoy en día la manzana se encuentra construida en su totalidad y en uso.

En esta Primera fase sólo hay que realizar la creación de una rotonda en la avenida de acceso al Puertito de Güímar, por lo que conlleva demolición y cambio de pavimentos y las afecciones de las instalaciones.

- Segunda Fase de Ejecución (correspondiente al 65% del conjunto de la urbanización), consistente en los siguientes obras:

La modificación y conclusión de la urbanización de las manzanas. Hasta la orden de suspensión del Acuerdo de 30 de abril de 2007 que aprobaba el Proyecto de Compensación fueron urbanizadas en su totalidad las manzanas números 2.2, 2.1, 3, 5.1 y 5.2 (con estudios de detalle aprobados y publicados en el BOC número 192 de 24 de septiembre de 2008), con sus correspondientes sistemas viarios, incluyendo el viario rambla, así como todos los servicios necesarios para el adecuado funcionamiento de la urbanización.

En esta segunda fase obtuvo licencia de obra mayor la manzana 2.1 pero quedó en suspenso en aplicación de la sentencia número 194 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias. No obstante, mientras estuvo vigente, se llevó a cabo el desmonte y se comenzó con su cimentación.

Por lo que en esta Segunda fase es donde se realizan las mayores modificaciones:

- La rambla se modifica para crear sólo una vía rodada con aparcamientos.
- La calle ya realizada entre las manzanas 2.2 y 2.1, desaparece al crearse una gran plaza.
- Aparece mayor superficie de plaza, por lo que se incrementa los m² de pavimento para el espacio libre público de plaza.
- La superficie de área ajardinada también se modifica.
- Se realizan las instalaciones de las redes separativas de riego y saneamiento, así como el centro de transformación.
- Se reestructura todas las instalaciones.

3. ESTIMACIÓN ECONÓMICA DE LA URBANIZACIÓN

A continuación, se realiza una estimación económica de las obras de urbanización. En la fase 2 en el caso de las nuevas zonas verdes se ha realizado a partir de las superficies de los elementos a urbanizar utilizando los precios establecidos en la base para el cálculo de las cuotas colegiales para el año 2010 del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias. En el resto de unidades, tanto en la fase 1 como en la fase 2, se ha utilizado los precios de la base de datos C.I.E.C 2010. En ambas fases se ha realizado una medición teniendo en cuenta un 16% de gastos generales, un 6% de beneficio industrial y los honorarios tanto de elaboración de proyecto como de dirección de obra de todos los agentes intervinientes.

ESTIMACIÓN ECONÓMICA DE LA FASE 1 DE LA URBANIZACIÓN			
	Superficie (m ²)/Unidad (Ud)	Presupuesto	
		Precio unitario (€/m ² /Ud)	Total (€)
Demoliciones	600,69	9.217	5.537,04
Pavimentos	896,38	28.536	25.759,80
Afecciones red pluviales	1,00	594,98	594,98
Afecciones Alumb. Público	1,00	4.097,85	4.097,85
Afecciones red Abastec.	1,00	1.698,00	1.698,00
Seguridad y Calidad	1,00	2.072,82	2.072,82
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL			39.760,49
GASTOS GENERALES + BENEFICIO INDUSTRIAL			8.747,30
HONORARIOS ELABORACIÓN Y DIRECCIÓN DE OBRA			5.013,80
TOTAL			53.521,60

ESTIMACIÓN ECONÓMICA DE LA FASE 2 DE LA URBANIZACIÓN			
	Superficie (m ²)/Unidad (Ud)	Presupuesto	
		Precio unitario (€/m ² /m ³)	Total (€)
Demoliciones	556,51	4,324	2.406,35
Firmes y pavimentos	1580	32,962	52.079,96
Centro de transformación nº2	1,00	64.628,52	64.628,52
Red separativa riego	1,00	67.961,99	67.961,99
Redes separativa saneamiento	1,00	124.411,05	124.411,05
Áreas Ajardinadas	3.639,00	85,65	311.680,35
S.S + C.C	1	15.240	15.240,00
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL			638.408,22
GASTOS GENERALES + BENEFICIO INDUSTRIAL			140.449,80
HONORARIOS ELABORACIÓN Y DIRECCIÓN DE OBRA			61.861,75
TOTAL			840.719,77

Finalmente, la Junta de Compensación del Sector Puertito de Güímar asumirá el coste total de la ejecución de la urbanización.