
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUBS-I.4 “CAÑO DE LA PALMILLA” DE SUELO URBANIZABLE DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LAS CABEZAS DE SAN JUAN (SEVILLA).

P.P.O. SECTOR SUBS-I.4 “CAÑO DE LA PALMILLA”

IV. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Promotor:

PARIANA INVESTMENTS, S.L.



Agosto 2011

Equipo Redactor:

Aguirre Newman Urbanismo, S.A.



The World of Property

Asesores de Obra Civil, S.L.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUBS-I.4 "CAÑO DE LA PALMILLA" DE SUELO URBANIZABLE DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LAS CABEZAS DE SAN JUAN (SEVILLA).

P.P.O. SECTOR SUBS-I.4 "CAÑO DE LA PALMILLA"

IV ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO



Excmo. Ayuntamiento de
Las Cabezas de San Juan
(Sevilla)

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO DE ESTUDIO ECONÓMICO FORMADO POR 7 FOLIOS A-4, SE CORRESPONDE CON EL DOCUMENTO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUBS-I.4 "CAÑO PALMILLA", APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 02-09-2011.

LAS CABEZAS DE SAN JUAN, A SIETE DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL ONCE.

EL SECRETARIO ACCTAL

Fdo.: José Joaquín Rodríguez Pagés



Agosto 2011

ÍNDICE

IV. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

- 4.1. Introducción.
- 4.2. Inversiones necesarias.
 - 4.2.1. Ejecución de la urbanización.
 - 4.2.2. Planeamiento y gestión.
 - 4.2.3. Sistemas generales de infraestructuras.
- 4.3. Inversión total.

IV. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

4.1. INTRODUCCIÓN.

Las inversiones necesarias para el desarrollo de la ordenación contenida en el presente Plan Parcial de Ordenación pueden dividirse en dos grandes grupos:

- I. Las asociadas al proceso de urbanización.
- II. Las asociadas al proceso de edificación.

Se plantea en el presente volumen una evaluación económica global de las obras asociadas al proceso de urbanización, con un coste aproximado, teniendo en cuenta que la ejecución material y los presupuestos definitivos se atenderán a los proyectos de urbanización de cada una de las cuatro fases en que se divide la ejecución de las determinaciones establecidas por el presente Plan Parcial de Ordenación.

El propio Reglamento de Planeamiento, consciente de las limitaciones que se presentan al evaluar económicamente los costes de urbanización de un desarrollo de estas características, exige una evaluación económica sólo en términos de aproximación, desglosada por grandes capítulos.

Del mismo modo se contemplan aquellas inversiones relativas a los planes y proyectos de reparcelación y urbanización.

Hay que señalar que de conformidad con lo previsto en la legislación urbanística aplicable, no se prevé indemnización alguna por ningún concepto, por no existir otros derechos que los de los titulares de los suelos.

4.2. INVERSIONES NECESARIAS.

4.2.1.- Ejecución de la urbanización.

A) URBANIZACIÓN INTERIOR

	PRESUPUESTO (€)	%
01.00 MOVIMIENTOS DE TIERRAS	768.694,16	9,22%
02.00 DEMOLICIONES	125.302,66	1,50%
03.00 FIRMES Y PAVIMENTOS	1.559.539,68	18,70%
04.00 RED DE SANEAMIENTO PLUVIALES	197.348,69	2,37%
05.00 RED DE SANEAMIENTO FECALES	104.115,75	1,25%
06.00 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RIEGO	503.229,46	6,03%
07.00 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA	1.464.402,64	17,56%
08.00 RED DE TELECOMUNICACIONES	128.835,78	1,54%
09.00 RED DE GAS NATURAL	178.118,07	2,14%
10.00 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	192.953,50	2,31%
11.00 SEÑALIZACIÓN	15.384,92	0,18%
12.00 ZONAS VERDES Y MOBILIARIO URBANO	1.526.799,60	18,31%
13.00 SEGURIDAD Y SALUD	67.647,24	0,81%
	6.832.372,20	81,92%

B) CONEXIONES EXTERIORES VIARIAS

	PRESUPUESTO (€)	%
01.00 MOVIMIENTOS DE TIERRAS	61.006,06	0,73%
02.00 DEMOLICIONES	2.874,59	0,03%
03.00 FIRMES Y PAVIMENTOS	477.758,21	5,73%
04.00 RED DE SANEAMIENTO PLUVIALES	66.838,54	0,80%
05.00 RED DE SANEAMIENTO FECALES	158.539,24	1,90%
06.00 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RIEGO	264.595,30	3,17%
07.00 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA	300.249,64	3,60%
08.00 RED DE TELECOMUNICACIONES	68.182,64	0,82%
10.00 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	88.061,57	1,06%
11.00 SEÑALIZACIÓN	4.719,83	0,06%
13.00 SEGURIDAD Y SALUD	14.928,26	0,18%
	1.507.753,87	18,08%
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	8.340.126,07	100,00%

Para la determinación de este presupuesto, se ha recurrido a los precios que sancionados por la experiencia, se manejan actualmente en el mercado al tiempo que se ha formulado consulta directa a las respectivas Compañías de Servicios.

Las obras que se valoran incluyen las del soterramiento de la línea eléctrica de media tensión que atraviesa el sector, de conformidad con las directrices de ADIF, propietaria de la misma.

Para obtener el Presupuesto de Contrata se suman los Gastos Generales (13%) y el Beneficio Industrial (6%) sobre el Presupuesto de Ejecución Material, que se elevaría en este caso a:

TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	8.340.126,07 €
13% Gastos Generales	1.084.216,39 €
6 % Beneficio Industrial	500.407,56 €
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA	9.924.750,02 €
IVA 18%	1.786.455,00 €
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA CON IVA	11.711.205,02 €

4.2.2.- Planeamiento y gestión.

Por lo que se refiere al coste de planeamiento, la redacción de los proyectos de urbanización y la gestión urbanística, se estiman los siguientes costes:

PLANEAMIENTO PARCIAL	104.000,00 €
ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS	4.720,50 €
PROYECTO DE REPARCELACIÓN	40.000,00 €
PROYECTO DE URBANIZACIÓN FASE I	131.382,00 €
DIRECCIÓN OBRAS DE URBANIZACIÓN FASE I	78.730,79 €
PROYECTO DE URBANIZACIÓN FASE II	43.094,26 €
DIRECCIÓN OBRAS DE URBANIZACIÓN FASE II	25.829,37 €
PROYECTO DE URBANIZACIÓN FASE III	39.268,65 €
DIRECCIÓN OBRAS DE URBANIZACIÓN FASE III	23.610,89 €
PROYECTO DE URBANIZACIÓN FASE IV	26.154,63 €
DIRECCIÓN OBRAS DE URBANIZACIÓN FASE IV	15.692,78 €
VISADO DE TRABAJOS PROFESIONALES	25.202,65 €
IVA 18%	100.383,57 €
TOTAL	658.069,59 €

4.2.3.- Sistemas generales de infraestructuras.

El estudio económico financiero del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Las Cabezas de San Juan, prevé unas necesidades globales en infraestructuras generales de 14.028.700,00 €. De esta cantidad, para el Área de Reparto AR-4, constituida por el Sector SUBS – I.4 y el sistema General adscrito SGRV – 17 se asigna un importe de 2.872.539,15 €.

4.3. INVERSIÓN TOTAL.

EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN	11.711.205,02 €
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	658.069,59 €
SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS	2.872.539,15 €
TOTAL	15.241.813,76 €

Estas cantidades incluyen IVA

La inversión total prevista por el presente Plan Parcial de Ordenación del Sector SUBS – I.4 de suelo urbanizable sectorizado del Texto Refundido del PGOU de Las Cabezas de San Juan, asciende a la cantidad de QUINCE MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS TRECE EUROS CON SETENTA Y SEIS CÉNTIMOS (15.241.813,76 €).

Madrid, agosto 2011

Conforme:

Por PARIANA INVESTMENTS, S.L.

Por el Equipo Redactor



Fdo.: Jason Chisholm



Fdo.: Ángel Serrano Ceballos
Arquitecto



Fdo.: Enrique Fernández del Castaño
Ing. de Caminos Canales y Puertos



Diego Moreno López de Ayala
Ing. de Caminos Canales y Puertos