PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
" LA ALBERQUILLA Y LA CERCA "

CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

DOCUMENTO Nº. 5: ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

FECHA: MAYO 2.001

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 JUL 2001
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
SOLICITUD A TRAMITE DE APROBACION
4590/01 T1

PLAN PARCIAL " LA ALBERQUILLA Y LA CERCA "
CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

DOCUMENTO Nº 5

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

1.- CONTENIDO

Este documento del Plan Parcial se redacta con un contenido que se adapta a los artículos 55 y 63 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

Su objetivo es la evaluación económica de los costes de Urbanización, y por tanto, del compromiso económico para su ejecución.

El coste se manifiesta en función de las magnitudes principales de los elementos infraestructurales, que corresponden al promotor de la urbanización del Área de ejecución.

Se incluyen también los costes de las compensaciones estipuladas, tanto para la colaboración en la ejecución del polideportivo cubierto municipal como para la ejecución de los parques urbanos establecida en el epígrafe 4.4 del Estudio Económico – Financiero del PGOU vigente.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 JUL 2001
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO URBANISTICO
SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION
4590/01 T0

2.- EVALUACIÓN DE LOS COSTES

2.1.- COSTES UNITARIOS

Se relacionan a continuación los precios unitarios estimados para la valoración de las obras previstas, con el contenido y alcance que en su definición se exprese.

2.1.1.- VIARIO

Se valoran las siguientes unidades de obra:

- m.l. de vial con la sección tipo, incluyendo la parte proporcional de explanación, afirmado, acerado, alcorque, señalización y alumbrado. El coste de ejecución material se cifra en:

m.l. de vial de 12,00 m. De sección tipo 1 SISTEMAS GENERALES (SS.GG.)

Explanación	12,00 m^2 x 874 pts/m^2 ---------	10.488	pts
Calzada	7,00 m^2 x 3.100 pts/m^2 ---------	21.700	pts
Acerado	5,00 m^2 x 4.800 pts/m^2 ---------	24.000	pts
Bordillo	2,00 ml. x 1.955 pts/ml. ---------	3.910	pts
Alumbrado	24.820 pts/ml. ---------	24.820	pts
Total Sección Tipo 1	---------	84.918	pts

m.l. de vial de 12,00 m. De sección tipo 2

Explanación	12,00 m^2 x 874 pts/m^2 ----------	10.488	pts
Calzada	6,00 m^2 x 2.070 pts/m^2 ---------	12.320	pts
Acerado	6,00 m^2 x 3.565 pts/m^2 ----------	21.390	pts
Bordillo	2,00 ml. x 1.955 pts/ml. ---------	3.910	pts

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACIÓN DE SEVILLA
13 JUL 2001
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO URBANISTICO
SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION
4590/01 T1

Alumbrado	11.820 pts/ml.	----------	11.820 pts
Total Sección Tipo 2		----------	59.928.00 pts

m.l. de vial de 12,00 m. De sección tipo 3.

Explanación	12,00 m^2 x 874 pts/m^2	---------	10.488 pts
Calzada	6,00 m^2 x 2.070 pts/m^2	---------	12.320 pts
Acerado	6,00 m^2 x 3.565 pts/m^2	---------	21.390 pts
Bordillo	2,00 ml. x 1.955 pts/ml.	----------	3.910 pts
Alumbrado	11.820 pts/ml.	----------	11.820 pts
Total Sección Tipo 3		----------	59.928 pts

m.l. de vial de 10,00 m. De sección tipo 4.

Explanación	10,00 m^2 x 874 pts/m^2	---------	8.740 pts
Calzada	6,00 m^2 x 2.070 pts/m^2	---------	12.320 pts
Acerado	4,00 m^2 x 3.565 pts/m^2	---------	14.260 pts
Bordillo	2,00 ml. x 1.955 pts/ml.	----------	3.910 pts
Alumbrado	11.820 pts/ml.	---------	11.820 pts
Total Sección Tipo 4		----------	51.050 pts

m.l. de vial de 9,44 m. De sección tipo 4.1.

Explanación	9,44 m^2 x 874 pts/m^2	----------	8.250.50 pts
Calzada	6,00 m^2 x 2.070 pts/m^2	---------	12.320 pts
Acerado	3,44 m^2 x 3.565 pts/m^2	---------	12.263.50 pts
Bordillo	2,00 ml. x 1.955 pts/ml.	----------	3.910 pts
Alumbrado	11.820 pts/ml.	---------	11.820 pts
Total Sección Tipo 4.1		----------	48.564.00 pts

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 JUL 2001
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION
4590/01 T1

m.l. de vial de 5,00 m. De sección tipo 5.

Explanación	5,00 m^2 x 874 pts/m^2	---------	4.370 pts
Acerado	5,00 m^2 x 2.070 pts/m^2	---------	10.350 pts
Bordillo	2,00 ml. x 1.955 pts/ml.	----------	3.910 pts
Alumbrado	5.410 pts/ml.	----------	5.410 pts
Total Sección Tipo 5		----------	24.040 pts

m.l. de vial de 3,00 m. De sección tipo 6.

Explanación	3,00 m^2 x 874 pts/m^2	----------	2.622 pts
Acerado	3,00 m^2 x 2.070 pts/m^2	----------	6.210 pts
Bordillo	2,00 ml. x 1.955 pts/ml.	----------	3.910 pts
Alumbrado	5.410 pts/ml.	----------	5.410 pts
Total Sección Tipo 6		----------	18.152 pts

2.1.2.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Se ha valorado por M.L. de conducción instalada, incluyéndose en el precio los siguientes conceptos:

- Excavación y relleno de zanja
- Tubería de polietileno
- Parte proporcional de piezas especiales y de fundición en cruces de calzada
- Montajes y pruebas preceptivas
- Parte proporcional de registros, conexiones e hidrantes

Los precios considerados son los siguientes:

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 JUL 2001
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO URBANISTICO
SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION
4 90/01 T1

- m.l. de conducción Ø 150 mm. 7.525 pts.
- m.l. de conducción Ø 110 mm. 5.125 pts.
- m.l. SS.GG. Ø 200 mm. 8.000 pts.

2.1.3.- RED DE SANEAMIENTO

Se aplica el M.L. de conducción para evacuación de aguas residuales y pluviales, incluyendo en el precio:

- Excavación o relleno de zanja
- Tubería de P.V.C. con unión elástica y enchufe de campana
- Parte proporcional de registros cada 40 m. de media
- Parte proporcional de obras accesorias (pozos de registro, imbornales, acometidas, etc.).

El detalle de precios es el que se indica:

- Conducción de Ø 30 cm. 13.720 pts.
- Conducción de Ø 40 cm. 15.100 pts.
- Conducción de Ø 500 cm. 16.900 pts.
- Conducción de Ø 600 cm. 18.500 pts.

2.1.4.- ELECTRIFICACIÓN

- Ud. de centro de transformación
  1 x 630 KVA. 4.300.000 pts

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACIÓN DE SEVILLA
13 JUL 2001
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO URBANISTICO
SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION
4590/01 T1

- m.l. de línea de media tensión enterrada incluyendo excavación, zanja, solera de hormigón bajo tubo, etc.. 7.200 pts
- m.l. de desmontaje de Red Aérea 1.200 pts
- m.l. de línea de baja tensión incluyendo excavación, zanja, solera, en línea bajo tubo y p.p. de arqueta. 3.400 pts
- m.l. de línea de alumbrado, incluyendo excavación farola con basamento de hormigón y p.p. de arqueta (medición en viario).

2.1.5.- INFRAESTRUCTURA TELEFÓNICA

- m.l. de canalización incluso excavación, relleno conductos de PVC, hormigón H – 175, armado para redes de distribución 4.850 pts
- Ud. de arquetas tipos D de hormigón armado incluso tapa y parte proporcional de arquetas tipo H así como de armarios pedestal y de arquetas tipo M 425.000 pts

2.1.6. – ÁREAS LIBRES

El costo unitario estimado del tratamiento de áreas libres ha sido de 3.000 pts/m^2 debiéndose resaltar que es un precio medio que deberá ser concretado en el Proyecto de Urbanización.

2.2.- COSTES TOTALES

El coste total que se deriva de las obras de Urbanización a ejecutar es el reflejado en la tabla de la página siguiente:

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 JUL 2001
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO URBANISTICO
SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION
4590/01 T1

Tabla de costes de ejecución de las obras de urbanización

OBRA	UNIDADES M.L.	PRECIO UD. PTS	PRECIO EJEC MATERIAL PTS SISTEMAS LOCALES	PRECIO EJEC MATERIAL PTS SISTEMAS GENERALES
1º VIARIO				
TIPO 1	Rotonda isleta y resto de viario 3.680 m^2 685.00	9.000 Ptas/m^2 84.918.00	----------	33.120.000 58.168.830
TIPO 2	115.00	59.928.00	6.891.720	-
TIPO 3	46.00	59.928.00	2.756.688	-
TIPO 4	1.818.00	51.050.00	92.808.900	-
TIPO 4.1	23.50	48.564.00	1.141.254	-
TIPO 5	18.00	24.040.00	432.720	-
TIPO 6	18.00	18.152.00	326.736	-
TOTAL VIARIO			104.358.018	91.288.830
TOTAL VIARIO (S.L. + SS.GG.)				**195.646.848**
2º ABASTECIMIENTO DE AGUA				
RED ∅ 150	1.140.00	7.525.00	8.578.500	-
RED ∅ 110	2.185.00	5.125.00	11.198.125	-
ACOMETIDA ∅200	200.00	8.000.00	----------	1.600.000
TOTAL ABASTECIMIENTO			19.776.625	1.600.000
TOTAL ABASTECIMIENTO (S.L. + SS.GG.)				**21.376.625**
3º SANEAMIENTO				
RED ∅ 30	1.380.00	13.720.00	18.933.600	-
RED ∅ 40	200.00	15.100.00	3.020.000	-
RED ∅ 50	340.00	16.900.00	5.746.000	-
RED ∅ 60	250.00	18.500.00	4.625.000	-

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 JUL 2001
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO URBANISTICO
SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION
4500701 TI

CONEXIÓN CON RED GENERAL ∅ 600	725.00	18.500.00	----------	13.412.500
TOTAL SANEAMIENTO			32.324.600	13.412.500
TOTAL SANEAMIENTO (S.L. + SS.GG.)				**45.737.100**
4º ELECTRICIDAD				
CENTRO TRANSF.	3.00	4.850.000.00	----------	14.550.000
RED DE M.T.	760.00	7.200.00	----------	5.472.000
DESMONTAJE RED DE M.T.	370.00	1.300.00	----------	481.000
RED DE B.T.	4.750.00	3.400.00	16.150.000	-
TOTAL ELECTRICIDAD			16.150.000	20.503.000
TOTAL ELECTRICIDAD (S.L. + SS.GG.)				**36.653.000**
5º TELEFONÍA				
CANALIZACIÓN RED	1.885.00	4.850.00	9.142.250	-
ARQUETAS D – H – M	19.00	425.000.00	8.075.000	-
TOTAL TELEFONÍA				**17.217.250**
6º ÁREAS LIBRES				
ÁREAS LIBRES	7.830.00	3.000.00	23.490.000	
TOTAL ÁREAS LIBRES				**23.490.000**
TOTAL				**340.120.823**

TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL DEL PLAN PARCIAL " LA ALBERQUILLA Y LA CERCA = 340.120.823 PTS.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 JUL 2001
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO URBANISTICO
SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION
4590701111

2.3. CARGAS URBANÍSTICAS AJENAS A LA EJECUCIÓN MATERIAL DE LAS OBRAS

Las cargas urbanísticas a satisfacer por los propietarios incluidos en el ámbito del Plan Parcial son las siguientes:

- La ejecución de los sistemas generales viarios, previstos en el presupuesto de ejecución material, se sufragará por los propietarios de aprovechamiento del Sector, pero se excluirá de dichos costes el 10% de cesión al Ayuntamiento de Castilleja.

- La carga impuesta en el Programa de Actuación Urbanística de 170.000.000 como participación en la ejecución de un polideportivo municipal cubierto se sufragará por los propietarios de aprovechamiento lucrativo en el Plan Parcial, excluyéndose de dicha carga el 10% del Ayuntamiento de Castilleja. La forma de pago será la establecida en el epígrafe 9 del documento nº2 de este Plan Parcial.

- La aportación económica del Plan Parcial a la ejecución del parque urbano, prevista en el epígrafe 4.4 del Estudio Económico – Financiero de la Revisión del PGOU y en este mismo Plan Parcial se podrá concretar, a elección del Ayuntamiento, en obras de urbanización en un parque no incluido en este sector o bien en aportación económica, si bien en este último caso será preceptivo cuanto menos que esté aprobado el proyecto de dicho parque y consignado el gasto por parte del Ayuntamiento.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 JUL 2001
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO URBANISTICO
SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION
4590/01 T1

Coste de aportación
ejecución de los parques
urbanos 301 viv. x 34.120 Ptas/viv. = 10.270.120 Ptas.

En Sevilla Mayo de 2.001

LOS ARQUITECTOS REDACTORES

Fdo.: Fernando Piñar Parias

Fdo.: Juan Pablo del Rosario Ogallar

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.
DIRECTOR GENERAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 JUL 2001
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO URBANISTICO
SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION
4590/01 T1