

## DOCUMENTO Nº 6

# **ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO - FINANCIERA**



ASESORIA Y GESTION TECNICA LURBEL, S.L.

CIF.: B - 20634853

c/ ZIGORDIA nº30 - 4ªrcha. - 20.800 ZARAUTZ - GIPUZKOA  
tfno: 943 833310 y 600 413023 - fax : 943 833386

---

---

# **3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE LA VILLA DE ERRETERIA REFERENTE A LA ADAPTACIÓN DEL SECTOR 57 – PERUTXENE-SAGASTI A LA EDIFICABILIDAD MINIMA ESTABLECIDA EN LA LEY 2/2006 - ERRETERIA -**

---

## **ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA**

### **1.- EXIGIBILIDAD Y CONTENIDO**

El artículo 62 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en lo referente a la Documentación del Plan General, incluye la necesidad de incorporar un Estudio de viabilidad económico-financiera. Dicho estudio deberá evaluar el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios necesarios para el desarrollo del planeamiento del Sector.

En este documento, se cumple la exigencia normativa y se completa con cálculos reveladores de la viabilidad económica y financiera del programa urbano propuesto.

### **2.- GRADO DE PRECISION**

El presente documento, de ordenación de carácter estructural y ordenación pormenorizada, ofrece las estimaciones realizadas con la precisión correspondiente a un documento de planeamiento de ordenación pormenorizada y serán ajustadas con mayor exactitud en los proyectos de obras de urbanización. Su cálculo se ha realizado considerando estimaciones de los precios que rigen en la actualidad

### **3.- VALORES Y PRECIOS**

La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización se ha desglosado convenientemente en función de las determinaciones adoptadas en el presente documento.

Los costos de ejecución han sido fijados teniendo en cuenta los que rigen en la fecha de este documento. Obviamente deberán ser adoptados a las oscilaciones que sufran los precios de mano de obra, materiales, gastos generales y demás conceptos computables.

### **4.- EVALUACIÓN ECONOMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y DE LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN**

#### **4.1.- INDEMNIZACIONES**

En el presente estudio no se han tenido en cuenta indemnizaciones por afecciones, al considerarse de escasa entidad. No obstante, el Proyecto de Reparcelación para la equidistribución de beneficios y cargas correspondiente, analizará en detalle las circunstancias físicas y jurídicas que estén vigentes en el momento de su redacción y, en consecuencia, establecerá la necesidad de tal evaluación ( según los Art. 42,43 y 44 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco).

Dada la finalidad del presente estudio esta estimación se considera meramente orientativa por lo que no vincula en esta fase ni a la Administración ni a los administrados, debiendo definirse pormenorizadamente en el Proyecto de Reparcelación.

#### **4.2.- ESTIMACIÓN PRESUPUESTARIA**

A continuación se detalla la valoración correspondiente a la estimación económica de los costos de urbanización y aquellos gastos necesarios para el desarrollo del Sector correspondientes a los conceptos desarrollados en el Art. 147 de la Ley 2/2006.

---

### **Aclaraciones:**

Además de las indicaciones reflejadas en la estimación de la empresa adjudicataria del Vial C (LKS), se deben tener en cuenta las siguientes:

- No se computa el movimiento de tierras, ni las obras de fábrica o muros a realizar en la vaguada de Bidegi, por ser responsabilidad de las obras del segundo cinturón.
- No se tiene en cuenta desvíos de redes del gaseoducto, redes de Añarbe o soterramiento de la red de Alta Tensión al corresponder dichos trabajos a las obras del segundo cinturón.
- Se ha de tener en cuenta que el presupuesto es una simple estimación y es orientativo.
- La presente estimación se realiza sin el Estudio Geotécnico que puede concretar ciertas partidas relevantes de obra.
- No se incorporan los honorarios de Coordinación de Seguridad y Salud.



ASESORIA Y GESTION TECNICA LURBEL, S.L.

CIF.: B - 20634853

c/ ZIGORDIA nº30 - 4ªrcha. - 20.800 ZARAUTZ - GIPUZKOA  
tfn: 943 833310 y 600 413023 - fax : 943 833386

---

**-RESUMEN DE PRESUPUESTO-**

• CAPITULO I: VIAL ARANGUREN- ETAPA 1 (VALORADO POR L.K.S.).....	2.295.000
• CAPITULO II: OBRAS DE URBANIZACIÓN VIAL A-ETAPA-2 .....	4.320.000
• CAPITULO III: OBRAS DE URBANIZACIÓN PLAZA-ETAPA-3.....	1.653.000
• CAPITULO IV: FRENTE SUR VIAL ARANGUREN-ETAPA-4.....	813.000
• CAPITULOIV: OBRAS DE URBANIZACIÓN VIAL B-ETAPA 5.....	1.718.000
• CAPITULO VI: OBRAS DE URBANIZACIÓN EN GI-3672 ENTRE GLORIETAS -ETAPA-6.....	224.000
• CAPITULO VII: ZONA VERDE-ETAPA-9.....	420.000
Presupuesto de ejecución por contrata.....	11.443.000
Seguridad y salud.....	343.290
Total presupuesto de ejecución por contrata.....	11.786.290
16% IVA.....	1.885.806,40
PRESUPUESTO TOTAL DE LAS OBRAS.....	13.672.096,40

• CAPITULO VII: HONORARIOS DE REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU Y DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR, PROYECTO DE REPARCELACION Y PROYECTO DE URBANIZACION	
- REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU Y DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (IVA incluido) .....	167.322 €
- PROYECTO DE REPARCELACIÓN (IVA Incluido) .....	53.682 €
- PROYECTO y DIRECCIÓN DE OBRA DE URBANIZACIÓN (IVA Incluido) .....	663.694 €

**SUMA TOTAL CAPITULOS y HONORARIOS ..... 14.556.794,40 €**

• **CAPITULO I: OBRAS DE URBANIZACIÓN VIAL C (VALORADO POR LKS). ETAPA-1**  
 (VER ANEJO)

Ejecución de viario.....2.295.000 €

• **CAPITULO II: OBRAS DE URBANIZACIÓN VIAL A.- ETAPA-2**

Movimiento de Tierras.....	718.000 €
Obras de fábrica.....	1.514.000 €
Pavimentaciones + Servicios.....	1.272.000 €
Demoliciones.....	95.000 €
Servidumbres y Servicios afectados.....	144.000 €
Varios e imprevistos.....	190.000 €
Muros frente de parcelas.....	387.000 €

**Total Presupuesto ejecución contrata VIAL-A .....4.320.000 €**

• **CAPITULO III: OBRAS DE URBANIZACIÓN PLAZA.- ETAPA-3**

Movimiento de Tierras.....	179.000 €
Obras de fábrica.....	121.000 €
Pavimentaciones + Servicios.....	537.000 €
Frontón.....	382.000 €
Demoliciones.....	24.000 €
Servidumbres y Servicios afectados.....	37.000 €
Varios e imprevistos.....	47.000 €
Muros frente de parcelas.....	140.000 €
Zona verde.....	186.000 €

**Total Presupuesto ejecución contrata PLAZA.....1.653.000 €**

• **CAPITULO IV: FRENTE SUR VIAL ARANGUREN. ETAPA-4**

Movimiento de Tierras .....	277.000 €
Obras de fábrica.....	252.000 €
Demoliciones.....	20.000 €
Servidumbres y servicios afectados.....	29.000 €
Muros frentes de parcela .....	140.000 €
Varios e imprevistos.....	49.000 €
Zona verde.....	46.000 €

**Total Presupuesto ejecución contrata frente sur Vial Aranguren.....813.000 €**

## • CAPITULO V: OBRAS DE URBANIZACIÓN VIAL B. ETAPA-5

Movimiento de Tierras.....	280.000 €
Obras de fábrica.....	149.000 €
Pavimentaciones + Servicios.....	453.000 €
Varios e imprevistos .....	84.000 €
Muros frentes de parcela .....	425.000 €
Zona verde .....	327.000 €

**Total Presupuesto ejecución contrata VIAL B.....1.718.000 €**

## • CAPITULO V: OBRAS DE URBANIZACIÓN GI-3672 ENTRE GLORIETAS. ETAPA-6

Pavimentaciones + Servicios.....	224.000 €
----------------------------------	-----------

**Total Presupuesto ejecución contrata GI-3672.....224.000 €**

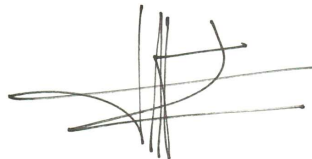
## • CAPITULO VII: ZONA VERDE. ETAPA-9

P.A zona verde.....	420.000 €
---------------------	-----------

**Total Presupuesto ejecución contrata zona verde.....420.000 €**

\*\*\*\*\*

Enero de 2008



Fdo.: José Mª Alcorta Azcue

- arquitecto -

en representación de Asesoría y Gestión Técnica LURBEL,S.L.