

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DO ÁMBITO DO SOLO URBANO
NON CONSOLIDADO "D3.6 - RÚA LAGOA"**

CONCELLO DE SADA (A CORUÑA)

INDICE XERAL

01.- MEMORIA XUSTIFICATIVA

02.- PLANOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

03.- PLANOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

04.-NORMAS URBANÍSTICAS

05.- CATÁLOGO

06.- ESTUDO ECONÓMICO E MEMORIA DE VIABILIDADE ECONÓMICA

ESTUDO ECONÓMICO

MEMORIA DE VIABILIDADE ECONÓMICA

07.- AVALIACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉXICA



ESTUDO ECONÓMICO E MEMORIA DE VIABILIDADE ECONÓMICA

ESTUDO ECONÓMICO

ÍNDICE

1. INTRODUCCION.....	3
2. ESTUDO ECONÓMICO.....	3
2.1 CRITERIOS DE CÁLCULO.....	3
2.2 VALORACIÓN ECONÓMICA	4
2.3 NECESIDADES DE INVERSIÓN TOTAIS E ASIGNACIÓN	5

1. INTRODUCION

O presente documento constitúe o “ESTUDO ECONÓMICO”, integrante do PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DO ÁMBITO DO SOLO URBANO NON CONSOLIDADO “D3.6 - RÚA LAGOA” (PERI), de conformidade coas disposicións contidas nos Art. 70 e 72 da Lei 2/2016, do Solo de Galicia (en diante LSG).

2. ESTUDO ECONÓMICO

O presente PERI debe recoller a avaliación económica da implantación de servizos, execución de obras de urbanización, incluíndo as conexións coas redes de servizo exteriores existentes e a súa ampliación ou reforzo nos casos que procede. Asemade debe de xustificar a viabilidade do conxunto das actuacións en función dos recursos dispoñibles nas diferentes etapas temporais establecidas para a súa implantación.

2.1 CRITERIOS DE CÁLCULO

Para os efectos de establecer a avaliación económica procedeuse á medición global para cada unha das actuacións recollidas no Plan Especial, a valoración levouse a cabo mediante a utilización de módulos unitarios de custo contrastados con avaliacións de custos reais de proxectos de execución. No cadro seguinte recóllense as partidas principais utilizadas como base do cálculo.

UNIDADE MEDICIÓN	DENOMINACIÓN DA PARTIDA	IMPORTE (€)
M2	MOVEMENTO DE TERRAS	7,00 €
M2	PAVIMENTO DE BALDOSAS DE GRANITO GRIS MONDARIZ TOTALMENTE REMATADO	52,69 €
M2	PAVIMENTO DE AGLOMERADO ASFÁLTICO TOTALMENTE REMATADO	30,00 €
M2	DEMOLICIÓN DE PAVIMENTO OU ASFALTO	9,60 €
ML	CONDUCCIÓN DE SANEAMENTO DE AUGAS PLUVIAIS OU RESIDUAIS(PVC)	103,20 €
ML	CONDUCCIÓN DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA E RETIRAR ACTUAL	91,20 €
ML	UNIDADE DE RENOVACIÓN DE PTOS DE LUZ CON LUMINARIAS	1.200,00 €
ML	APERTURA DE GABIA PARA SOTERRAMENTO DE CONDUCCIÓN ELÉCTRICAS, ILUMINACIÓN E TELECOMUNICACIÓN	53,69 €
ML	CANALIZACIÓN DE LIÑA BAIXA TENSIÓN E ILUMINACIÓN	34,80 €
ML	CANALIZACIÓN PARA TELEFONÍA E TELECOMUNICACIÓN	43,34 €
UD	PLANTACIÓN DE ARBOREDO	61,20 €
M2	SEMENTEIRA DE CESPED, PREPARACIÓN,..	14,40 €
UD	ESCAVA PARA PLANTACIÓN DE ARBOREDO	180,00 €

2.2 VALORACIÓN ECONÓMICA

En base aos criterios antes citados, procedeuse á realización dunha valoración específica para cada unha das actuacións de urbanización propostas (Presuposto de execución material, P:E.M)

CAPÍTULO	PARTIDA	PREZO (EUROS)
CAPÍTULO 1	MOVEMENTO DE TERRAS	49.719
CAPÍTULO 2	VIAIS	82.438
CAPÍTULO 3	REDE DE ABASTECIMENTO DE AUGA E HIDRANTES	1.368
CAPÍTULO 4	REDE DE SANEAMENTO	8.978
CAPÍTULO 5	REDE DE COMUNICACIÓNS ELECTRÓNICAS	12.130
CAPÍTULO 6	REDE ELÉCTRICA E ILUMINACIÓN PÚBLICA	21.000
CAPÍTULO 7	ESPAZOS LIBRES. PLANTACIÓNS	28.474
TOTAL CUSTO DE EXECUCIÓN MATERIAL DE URBANIZACIÓN		204.108

TOTAL CUSTO EXECUCIÓN MATERIAL:	204.108 €
13% DE GASTOS XERAIS	26.534 €
6% DE BENEFICIO INDUSTRIAL	12.246 €
TOTAL (GASTOS XERAIS + BENEFICIO INDUSTRIAL)	38.781 €
21% DE IVE	51.006,60 €
TOTAL CUSTO EXECUCIÓN POR CONTRATA	293.895,15 €

Asemade, deben terse en consideración os custos de xestión urbanística, nos que se inclúen os de redacción do plan especial, do proxecto de reparcelación, do proxecto de urbanización e a dirección das obras, así como o os gastos rexistrados, taxas e impostos, e unha partida alzada para imprevistos.

TOTAL CUSTO DE XESTIÓN URBANÍSTICA	
REDACCIÓN DE PROXECTOS	45.556,50 €
DIRECCIÓN DAS OBRAS, COORDINACIÓN DE SEGURIDADE E SAÚDE (8% PEM)	16.329 €
GASTOS REXISTRAIS, NOTARÍA, TAXAS E IMPOSTOS (4,5% PEM))	9.185 €
IMPREVISTOS (3% PEM)	6.123,24 €
ORZAMENTO TOTAL CON IVE	371.088,39 €

O importe total do custo de execución (IVE engadido) ascende á cantidade de TRESCENTOS SETENTA E UN MIL OITENTA E OITO EUROS CON TRINTA E NOVE CÉNTIMOS.

2.3 NECESIDADES DE INVERSIÓN TOTAIS E ASIGNACIÓN

Realizados os cálculos reflectidos anteriormente contamos cunha cifra estimativa total para o proceso de urbanización do PERI "D3.6 - RÚA LAGOA" de 371.088,39 €.

O sistema de actuación previsto para a execución do presente PERI é o de cooperación, polo que os propietarios achegarán o solo de cesión obrigatoria e o Concello de Sada executará as obras de urbanización con cargo a eles, en proporción aos aproveitamentos que respectivamente lles correspondan.

Segundo o artigo 114 da LSG e 275 do RLSG, o pagamento destas cargas de urbanización poderá realizarse, logo do acordo cos propietarios interesados, cedendo terreos edificables na proporción que se considere suficiente para compensalos.

Asinan:



Alfonso Botana Castelo
Arquitecto



Beatriz García Becerra
Arquitecta



Paula Fernández Otero
Bióloga