APROBADO DEFINITIVAMENTE
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
21 MAY 2015
19 AGO 2015
por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo
El Secretario,

ANEXO MEMORIA: EVALUACIÓN ECONÓMICA IMPLANTACIÓN SERVICIOS Y EJECUCIÓN URBANIZACIÓN

1. OBJETO 3

2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO 3

UA A1 3

UA A2 4

UA B1 4

UA B2 6

UA B3 7

UA VA 7

3. SUELO URBANIZABLE 8

URB-SM 8

APROBADO DEFINITIVAMENTE
en Sesión de fecha
21 MAY 2015
por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo
PUBLICADO
en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
19 AGO 2015
El Secretario,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
21 MAY 2015
19 AGO 2015
por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo
El Secretario,

1. OBJETO

En cumplimiento de lo establecido en el art.55.1 de la LOTRUSCa se hace una aproximación al coste de la Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de la urbanización, en las Ordenaciones Detalladas que se incluyen en el PGOU, tanto las del Suelo Urbano No Consolidado como la del Suelo Urbanizable.

También se justifica la viabilidad económica de la UA-B1 a requerimiento del informe de la CROTU, aunque se trata de una UA sin Ordenación Detallada.

Desconociéndose la variación de los índices de precios en el período en que se desarrollarán las Ordenaciones Detalladas, todos los cálculos se refieren a bases de precios de mayo de 2015.

Una aproximación al coste de ejecución de la urbanización se efectúa a partir de un coste unitario de ejecución material de 100 €/m^2.

2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UA A1

La superficie objeto de urbanización es el viario y la Zona de Espacios Libres ZEL, según la Ordenación 5.200 y 1.340 m^2. Resulta un coste de ejecución de unos 537.261'20 €, según el siguiente desglose:

Ud	Medición	Concepto	Unitario €	Total €
m^3	3.900	Excavación red viaria	15	58.500
m^3	3.900	Relleno y compactado red viaria	15	58.500
m^2	3.105	Calzada Red Viaria general	60	186.300
m^2	1.875	Acera Red Viaria general	40	75.000
m^2	220	Aparcamientos blandos	20	4.400
m	190	Red de saneamiento separativa	50	9.500
m	225	Red eléctrica en baja tensión	20	4.500
m	365	Red de alumbrado público red viaria y espacios libres	60	21.900
m	225	Red de canalización telecomunicaciones	20	4.500
m	205	Red de abastecimiento de agua e hidrantes	60	12.300
m^2	1.340	Adecuación Espacios Libres	12	16.080
		TOTAL		**451.480**

TOTAL EJECUCION MATERIAL.. ..... 451.480'00 €

13 % GASTOS GENERALES ..... 58.692'40 €

6% BENEFICIO INDUSTRIAL ..... 27.088'80 €

TOTAL PRESUPUESTO .....537.261'20 €

APROBADO DEFINITIVAMENTE
21 MAY 2015
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
19 AGO 2015
por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo
El Secretario,

UA A2

La superficie objeto de urbanización es el viario y las Zonas de Espacios Libres ZEL, según la Ordenación, 3.425 y 1.017 m^2. Resulta un coste de ejecución de unos 376.282'76 € según el siguiente desglose:

Ud	Medición	Concepto	Unitario €	Total €
m^3	2.570	Excavación red viaria	15	38.550
m^3	2.570	Relleno y compactado red viaria	15	38.550
m^2	1.995	Calzada Red Viaria general	60	119.700
m^2	1.235	Acera Red Viaria general	40	49.400
m^2	200	Aparcamientos blandos	20	4.000
m	280	Red de saneamiento separativa	50	14.000
m	200	Red electricidad en baja tensión	20	4.000
m	300	Red de alumbrado público red viaria y espacios libres	60	18.000
m	200	Red de canalización telecomunicaciones	20	4.000
m	230	Red de abastecimiento de agua e hidrantes	60	13.800
m^2	1.017	Adecuación Espacios Libres	12	12.204
		TOTAL		**316.204**

TOTAL EJECUCION MATERIAL.. ..... 316.204'00 €
13 % GASTOS GENERALES ..... 41.106'52 €
6% BENEFICIO INDUSTRIAL ..... 18.972'24 €
TOTAL PRESUPUESTO .....376.282'76 €

UA B1

La CROTU en el Informe al documento aprobado provisionalmente, requiere que "*se ha de justificar la viabilidad económica de la UA-B1".*

Justificación viabilidad económica:

INGRESOS:

Los ingresos a obtener son lo que resultan de valorar la edificabilidad de la UA:

Los valores de los precios fijados para el municipio en las distintas tipologías existentes en Cantabria de Vivienda con algún régimen de Protección Pública, VPP

- Régimen Autonómica (VPP-RAC) 1'8 x 758 €/m^2u x 0'8 m^2u/m^2c = 1.091'52 €/m^2c
- Régimen General (VPO-RG) 1'6 x 758 €/m^2u x 0'8 m^2u/m^2c = 970'24 €/m^2c
- Régimen Especial (VPO-RE) 1'5 x 758 €/m^2u x 0'8 m^2u/m^2c = 909'60 €/m^2c

De los datos estadísticos que publica la Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda del Ministerio de Fomento en el *Observatorio de Vivienda y Suelo*, el precio más reciente -3º trimestre de 2014- de la *vivienda libre* -sin protección- en Cantabria es 1.497'1 €/m^2, pero a mayo de 2015 y tomando datos de 3 de las principales inmobiliarias con vivienda

APROBADO DEFINITIVAMENTE
21 MAY 2015
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
19 AGO 2015

colectiva, nueva o casi nueva, en venta en La Barquera, suben a medias de 1.509 €/m^2 sobre 40 viviendas, por lo que se estima, una media de 1.500 €/m^2c.

En la Ficha se refleja una edificabilidad lucrativa de 5.572 m^2c, que posibilita construir:

- 70% vivienda sin protección: 5.572 m^2c x 0'7 x 1.500 €/m^2c = 5.850.600'00 €
- 30% VPP, repartida:
  - 12% VPO-RG: 5.572 m^2c x 0'12 x 970'24 €/m^2c = 648.741'27 €
  - 3% VPO-RE: 5.572 m^2c x 0'03 x 909'60 €/m^2c = 152.048'73 €
  - 15% VPO-RAC: 5.572 m^2c x 0'15 x 1.091'52 €/m^2c = 912.292'41 €

Total 7.563.682'30 €

GASTOS:

- Levantamiento topográfico: 1.000'00 €
- Plan Parcial: 9.000'00 €
- Proyecto de Compensación: 6.000'00 €
- Estudio Geotécnico: 3.000'00 €
- Honorarios Proy, DO, SS y EIP, Urbción. y Edificación: 10% PEM 300.000'00 €
- PEM Edificación (según datos COACAN):
  - 70% vivi. sin protección: 5.572 m2c x 0'7 x 568'55 €/m2c = 2.217.572'40 €
  - 30% VPP, repartida:
    - 12% VPO-RG: 5.572 m^2c x 0'12 x 474'52 €/m^2c = 317.283'05 €
    - 3% VPO-RE: 5.572 m^2c x 0'03 x 498'24 €/m^2c = 83.285'80 €
    - 15% VPO-RAC: 5.572 m^2c x 0'15 x 511'68 €/m^2c = 427.662'14 €

    3.045.803'30 €
- Licencia 4% PEM: 121.832'13 €
- Tasa por Licencia de más de 10 viv: 3.000'00 €
- Obra Urbanización según desglose 209.981'45 €
- Presupuesto Obra Edificación:

  Total Ejecucion Material.. .....3.045.803'30 €
  13 % Gastos Generales ..... 395.954'42 €
  6% Beneficio Industrial..... 182.748'19 €
  TOTAL PRESUPUESTO 3.624.505'91 €
- Tasa por Licencia 1ª Ocupación de más de 10 viv: 3.000'00 €

Subtotal 4.281.319'49 €

- Otros gastos no desglosados 20% s/4.281.319'49 € 856.263'88 €

Total 5.137.583'37 €

La superficie objeto de urbanización es el viario (aparcamientos) y las Zonas de Espacios Libres ZEL, según la Ordenación 1.741 y 2.738 + 12.943 m2. Resulta un coste de ejecución de unos 209.981'45 €.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
21 MAY 2015
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
19 AGO 2015

Ud	Medición	Concepto	Unitario €	Total €
m^3	871	Excavación aparcamientos	15	13.065
m^3	871	Relleno y compactado aparcamientos	15	13.065
m^2	791	Pavimento aparcamientos	30	23.730
m^2	250	Acera Red Viaria general	40	10.000
m^2	700	Aparcamientos blandos	20	14.000
m	175	Red de alumbrado público red viaria y espacios libres	60	10.500
m^2	2.738	Adecuación ZEL La Barquera	10	27.380
m^2	12.943	Adecuación ZEL La Villa	5	64.715
		TOTAL		**176.455**

TOTAL EJECUCION MATERIAL.. ..... 176.455'00 €
13 % GASTOS GENERALES ..... 22.939'15 €
6% BENEFICIO INDUSTRIAL ..... 10.587'30 €
TOTAL PRESUPUESTO .....209.981'45 €

UA B2

La superficie objeto de urbanización es el viario y las Zonas de Espacios Libres ZEL, según la Ordenación 3.646 y 845 m^2. Resulta un coste de ejecución de unos 436.777'60 €.

Ud	Medición	Concepto	Unitario €	Total €
m^3	2.735	Excavación red viaria	15	41.025
m^3	2.735	Relleno y compactado red viaria	15	41.025
m^2	2.180	Calzada Red Viaria general	60	130.800
m^2	1.315	Acera Red Viaria general	40	52.600
m^2	160	Aparcamientos blandos	20	3.200
m	595	Red de saneamiento separativa	50	29.750
m	160	Red electricidad en baja y media tensión, con C.T.	20	3.200
m	510	Red de alumbrado público red viaria y espacios libres	60	30.600
m	245	Red de canalización telecomunicaciones	20	4.900
m	265	Red de abastecimiento de agua e hidrantes	60	15.900
m	130	Red de gas	30	3.900
m^2	845	Adecuación Espacios Libres	12	10.140
		TOTAL		**367.040**

TOTAL EJECUCION MATERIAL.. ..... 367.040'00 €
13 % GASTOS GENERALES ..... 47.715'20 €
6% BENEFICIO INDUSTRIAL ..... 22.022'40 €
TOTAL PRESUPUESTO .....436.777'60 €

APROBADO DEFINITIVAMENTE
21 MAY 2015
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
19 AGO 2015
por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo
El Secretario,

UA B3

La superficie objeto de urbanización es el viario y las Zonas de Espacios Libres ZEL, según la Ordenación 2.072 y 505 m^2. Resulta un coste de ejecución de unos 257.385'10 €.

Ud	Medición	Concepto	Unitario €	Total €
m^3	1.715	Excavación red viaria	15	25.725
m^3	1.715	Relleno y compactado red viaria	15	25.725
m^2	1.245	Calzada Red Viaria general	60	74.700
m^2	746	Acera Red Viaria general	40	29.840
m^2	82	Aparcamientos blandos	20	1.640
m	300	Red de saneamiento separativa	50	15.000
m	250	Red electricidad en baja y media tensión, con C.T.	20	5.000
m	250	Red de alumbrado público red viaria y espacios libres	60	15.000
m	250	Red de canalización telecomunicaciones	20	5.000
m	135	Red de abastecimiento de agua e hidrantes	60	8.100
m	150	Red de gas	30	4.500
m^2	505	Adecuación Espacios Libres	12	6.060
		TOTAL		**216.290**

TOTAL EJECUCION MATERIAL.. ..... 216.290'00 €

13 % GASTOS GENERALES ..... 28.117'70 €

6% BENEFICIO INDUSTRIAL ..... 12.977'40 €

TOTAL PRESUPUESTO ..... 257.385'10 €

UA VA

La superficie objeto de urbanización es el viario y las Zonas de Espacios Libres ZEL, según la Ordenación 2.415 y 924 m^2. Resulta un coste de ejecución de unos 269.651'62 €.

Ud	Medición	Concepto	Unitario €	Total €
m^3	1.815	Excavación red viaria	15	27.225
m^3	1.815	Relleno y compactado red viaria	15	27.225
m^2	1.376	Calzada Red Viaria general	60	82.560
m^2	870	Acera Red Viaria general	40	34.800
m^2	170	Aparcamiento "blando"	20	3.400
m	320	Red de saneamiento separativa	50	16.000
m	180	Red electricidad en baja y media tensión, con C.T.	20	3.600
m	200	Red de alumbrado público red viaria y espacios libres	60	12.000
m	210	Red de canalización telecomunicaciones	20	4.200
m	75	Red de abastecimiento de agua e hidrantes	60	4.500
m^2	924	Adecuación Espacios Libres	12	11.088
		TOTAL		**226.598**

TOTAL EJECUCION MATERIAL.. ..... 226.598'00 €

13 % GASTOS GENERALES ..... 29.457'74 €

6% BENEFICIO INDUSTRIAL ..... 13.595'88 €

TOTAL PRESUPUESTO ..... 269.651'62 €

APROBADO DEFINITIVAMENTE
en Sesión de fecha
21 MAY 2015
por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo
PUBLICADO
en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
19 AGO 2015
El Secretario,

3. SUELO URBANIZABLE

URB-SM

La superficie objeto de urbanización es el viario, las Actuaciones Aisladas Viarias AA-SM y VA completas, y las Zonas de Espacios Libres ZEL, Generales y Locales, según la Ordenación 722, 800, 147.766 y 48.063 m^2. Resulta un coste de ejecución de unos 8.636.979'54 €.

Obra o servicio	Medición	Coste unitario 2014	Total €
Capa de rodadura viales 1 a 7 existentes	(31.555-604x4'5x2'2) x 0'04 m^3 x 2'5 Tn/m^3	56 €/Tn	143.222
Aparcamientos blandos	866 x 2'2 x 4'5 = 8.573'4 m^2	18 €/m^2	154.321
Explanación nuevos viales	8.640 x 0'5 m^3	4 €/m^3	17.280
Bordillos	715 x 4 m	6 €/m	17.160
Relleno	8.640 x 0'3 m^3	22 €/m^3	57.024
Pavimentación y señalización nuevos viales	3.654 x 0'1 m^3 x 2'5 Tn/m^3	120 €/Tn	109.620
Adoquín aceras	686 x 4 m^2	18 €/m^2	49.392
Nueva red de abastecimiento de agua	-	-	255.000
Nuevos hidrantes	20 Ud.	2.770 Ud.	55.400
Nueva red de alcantarillado: tramo gravedad	1	247.000	247.000
Nueva red de alcantarillado: tramo impulsión	1	263.000	263.000
Nueva red de distribución de energía eléctrica: SUR 11	26.715 m^2c	65 €/m^2	1.736.475
Nueva red de distribución de energía eléctrica: SUR 12	31.752 m^2c	55 €/m^2	1.746.360
Nueva red de distribución de energía eléctrica: VPP	25.057'29 m^2c	50 €/m^2	1.252.865
Nuevo alumbrado público báculos 8 m.	600 m	340 €/m	204.000
Nuevo alumbrado público báculos 4'5 m.	1.800 m	230 €/m	414.000
Adecuación Espacios Libres Generales	147.766 m^2	2 €/m^2	295.532
Adecuación Espacios Libres Locales	48.063 m^2	5 €/m^2	240.315
Total			**7.257.966**

TOTAL EJECUCION MATERIAL.. ..... 7.257.966 €

13 % GASTOS GENERALES.....943.535'58 €

6% BENEFICIO INDUSTRIAL.....435.477'96 €

TOTAL PRESUPUESTO .....8.636.979'54 €

A este importe hay que añadir las cargas que le corresponde por:

- la ampliación del depósito de agua de Riborias-La Revilla de 45 a 1.300 m^3, en un 100%, estimando 63.208'65 €,
- realización de una Estación de Depuración de Aguas Residuales –EDAR-, en un 100%, estimando 210.000 €, y
- por las actuaciones de infraestructura eléctrica general necesarias según E.ON, en un 36'38% (porcentaje proporcional según el aprovechamiento urbanístico, ver EEF), estimando 126.943'64 €.