

4. ESTUDIO ECONOMICO y FINANCIERO

4.1 EXIGIBILIDAD y OBJETO

El artículo 56 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria regula el contenido de los planes parciales, estableciendo la evaluación económica de los costes de urbanización y de implantación de los servicios, como uno de los documentos que han de contener.

En ese mismo sentido se pronuncia el artículo 45.1 del Reglamento de Planeamiento, que establecen que los Planes Parciales han de contener entre sus determinaciones y documentos la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

Por su parte, el artículo 57 del citado Reglamento de Planeamiento dispone que el referido Plan Parcial debe contar con un estudio económico-financiero, que, conforme al artículo 63 del mismo Reglamento, deberá evaluar el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios, de acuerdo con las especificaciones contenidas en el artículo 55 del citado Reglamento.

En consecuencia, el presente Plan Parcial, en el documento de Aprobación Inicial incorpora el presente "Estudio de viabilidad económico-financiera", como parte de su documentación, cuyo objeto es, por un lado, la cuantificación económica aproximada de los costes de urbanización inherentes a la ejecución del desarrollo urbanístico proyectado en el planeamiento pormenorizado, y, por otro, el análisis de la viabilidad económica y financiera del referido desarrollo urbanístico.

En definitiva, se trata de analizar las circunstancias de carácter económico en las que se plantea el desarrollo del Sector SEC SUR 8 Matamorosa, a fin de establecer la viabilidad económica de la promoción y ejecución de sus previsiones de urbanización y edificación.

4.2 GRADO DE PRECISION DE SUS DETERMINACIONES ECONOMICAS

Este primer documento de Plan parcial, se corresponde con el "Documento de Inicio", para el procedimiento de evaluación ambiental, por lo que en este Estudio Económico – Financiero, se presentan, en el contexto del Plan Parcial en el que se inserta, datos y cifras estimativas resultado de un análisis global; pendientes, en todo caso, de una mayor y progresiva concreción a través de correspondientes proyectos urbanísticos a elaborar y tramitar para su futura ejecución y materialización: Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

La valoración exhaustiva de todas y cada una de las partidas correspondientes a la ejecución de las obras de urbanización es fruto de un proceso de elaboración de sucesivos documentos específicos, básicamente, los ya referidos, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización, en los que se irán cuantificando dichas partidas de forma cada vez más precisa.

4.3 CONTENIDO FORMAL DEL ESTUDIO

El presente Estudio y la evaluación económica de los costes y cargas de urbanización en el mismo contenida, atiende a las determinaciones establecidas en el artículo 55.2 del Reglamento de Planeamiento, y por otro, a la Sección 4ª: *Los Planes Parciales*, de la citada Ley 2/2001 de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

En ese sentido, los costes de urbanización, se han estimado por comparación con actuaciones similares, y teniendo en cuenta las tres alternativas presentadas. Obviamente, deberán ser adaptados a las posibles oscilaciones que sufran aquellos conceptos que intervienen en los mismos: mano de obra, materiales, gastos generales y demás conceptos computables.

Así, la evaluación económica del desarrollo urbanístico y edificatorio trata de exponer la viabilidad en términos económicos de la propuesta urbanística contenida en el Plan Parcial.

4.4 DETERMINACION DE LAS CARGAS DE URBANIZACION

Se determinarán en este epígrafe los costes correspondientes a todas las obras necesarias para la completa urbanización del Sector, los correspondientes a las obras de infraestructuras y servicios de acometida exterior, así como el resto de conceptos que engloban, las denominadas cargas de urbanización.

Las cargas de urbanización imputadas a la totalidad del ámbito del Sector incluyen tanto las obras propias de urbanización interiores y exteriores, como los gastos derivados de la redacción y elaboración de cuantos proyectos y documentos técnicos y urbanísticos resultan necesarios, los gastos de publicación de los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de aquellos, los de promoción y gestión de la actuación urbanizadora.

4.4.1 OBRAS DE URBANIZACION

Corresponderá al necesario y preceptivo Proyecto de Urbanización definir y concretar, tanto física como económicamente, el conjunto de obras y actuaciones necesarias para el correcto desarrollo del Sector, incluidas las acometidas y cargas exteriores vinculadas y/o adscritas al mismo.

4.4.2 COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

Según lo comentado en el punto 4.3 precedente se estima el Presupuesto Base de Licitación por Contrata (sin IVA), en la cantidad de (289.000 €), Doscientos Ochenta y Nueve Mil Euros.

A continuación se incluye un resumen aproximado por capítulos de las obras de urbanización previstas en la totalidad de la actuación:

RESUMEN DE PRESUPUESTO

CAPITULO 1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	16.943,00 €
CAPITULO 2	SANEAMIENTO	15.581,00 €
CAPITULO 3	ABASTECIMIENTO	10.646,00 €
CAPITULO 4	REDES ELECTRICAS	29.592,00 €
CAPITULO 5	REDES DE ALUMBRADO PUBLICO	18.835,00 €
CAPITULO 6	REDES DE TELECOMUNICACION	9.831,00 €
CAPITULO 7	FIRMES y PAVIMENTOS	88.566,00 €
CAPITULO 8	SEÑALIZACION Y VARIOS	16.595,00 €
CAPITULO 9	JARDINERÍA y ARBOLADO	15.143,00 €
CAPITULO 10	PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL	10.133,00 €
CAPITULO 11	GESTION DE RESIDUOS	3.705,00 €
CAPITULO 12	CONTROL DE CALIDAD	2.430,00 €
CAPITULO 13	SEGURIDAD y SALUD	4.857,14 €
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL		242.857,14 €
13% Gastos Generales		31.571,43 €
6% Beneficio Industrial		14.571,43 €
TOTAL PRESUPUESTO BASE DE LICITACION POR CONTRATA		289.000,00 €

Asciende el Presupuesto Base de Licitación por Contrata (Sin IVA) a la expresada cantidad de DOSCIENTOS OCHENTA y NUEVE MIL euros.

4.4.3 RESUMEN COSTES DE URBANIZACION, ASISTENCIA TECNICA y TRAMITACION

- Presupuesto de Urbanización incluido IVA 349.690,00 €
 - Estimación Honorarios de Redacción del Plan Parcial, EAE, etc.
Proyecto de Urbanización, Dirección de Obras de Urbanización,
Proyecto de Compensación, reparcelación, Licencia de Obras,
Escrituras y registro 65.000,00 €
- Estimación Coste Urbanización, Asistencia Técnica y Tramitación 414.690,00 €

4.5 EVALUACION ECONOMICA

A los efectos de evaluar la viabilidad económica de la ordenación urbanística propuesta resulta necesaria la evaluación de las cargas de urbanización y su repercusión respecto de la edificabilidad ponderada prevista.

Conforme a lo referido en el apartado anterior, las cargas de urbanización imputables al Sector, ascienden a 414.690,00 euros. En todo caso, y como ya ha sido indicado, se trata de una cifra estimativa, pendiente de una mayor y progresiva concreción a través de los proyectos urbanísticos necesarios para su futura materialización: los preceptivos Proyectos de Urbanización y Compensación.

Atendiendo a dichas circunstancias, la repercusión de las cargas previsibles de urbanización respecto de la edificabilidad urbanística asciende a 92,26 €/m²

- 414.690,00 € / 4.495,00 m² = 92,26 €/m²

En consecuencia, y a la vista de la repercusión de las cargas de urbanización a sumar al valor previsible del suelo, se considera que la ejecución y promoción del desarrollo urbanístico proyectado resultan económicamente viables.

4.6 SISTEMA DE ACTUACION

El sistema de actuación propuesto es el de Compensación de Propietario Único.

4.7 GARANTIA DE LA PROSECUCION Y MANTENIMIENTO DE LA INICIATIVA EMPRENDIDA

El artículo 58 de la Ley 2/2001 de 25 de Junio, establece como Fianza o aval equivalente al 2 por 100 del coste real y efectivo de la inversión prevista en el estudio económico-financiero, en garantía de la prosecución y mantenimiento de la iniciativa emprendida.

La citada garantía asciende la cantidad de (2% s/ 414.690,00 €) = 8.293,80 €

4.8 MEDIOS ECONOMICOS DISPONIBLES

El promotor del Plan Parcial del sector SEC SUR 8, en su representación Estación de Servicio S.L., cuenta con los medios tanto económicos como materiales, para el exacto cumplimiento de todos los compromisos fijados en el presente Plan Parcial.

Santander, Febrero 2021

Por ESTACIÓN DE SERVICIO, S.L.

Por GRGS arquitectos

Fdo.

Fdo. M^a José Gómez Rodríguez

Fdo. Lorenzo Gutiérrez Serna