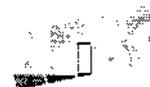




INDICE TITULO III: PLAN DE ETAPAS

1. DIVISIÓN POLIGONAL
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN
3. PLAN DE ETAPAS
4. CRONOLOGÍA DE ETAPAS



TITULO III: PLAN DE ETAPAS

1. DIVISION POLIGONAL

El Plan Parcial se configura a efectos de su ejecución como un único polígono para la ejecución integral del planeamiento coincidiendo la delimitación del mismo con la demarcación del ámbito del sector, por estimar que de esta forma se cumplen los requisitos establecidos por la LSG.

2. SISTEMA DE ACTUACIÓN

Como se ha expuesto en la Memoria, la ejecución del Plan Parcial del Suelo Rústico Común Apto para Urbanizar en La Zapateira, La Coruña, se afrontará por el sistema de Compensación, mediante Junta de Compensación con varios propietarios.

Se reitera la aceptación de transmisión del aprovechamiento urbanístico que le correspondería a la administración por la cesión del 10% fijada por la legislación,.

Se procederá a utilizar la posibilidad de acogerse al procedimiento abreviado previsto en el artículo 137 de la LSG, a los efectos de constitución de la Junta de Compensación.

3. PLAN DE ETAPAS

Se establece una única etapa para la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, incluidas las que sean precisas para conectar y, realizar en cada caso, con las redes principales de infraestructuras. El comienzo de dichas obras de conexión formará parte de la fase inicial del proyecto de urbanización, coincidente con los seis primeros meses en los que se disponen los trabajos de replanteo y de movimiento de tierras.

La ejecución de las obras de urbanización se empezarán en un máximo de un año a contar a partir de la fecha de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. Se contará con dos años para la realización de las obras fijadas en dicho proyecto. El documento contendrá las soluciones técnicas adecuadas al objeto de garantizar los niveles correspondientes a los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica. Abarcará todo el ámbito del sector ordenado y se presentará en la gerencia municipal para su preceptiva tramitación en el plazo máximo de un mes contado a partir de la fecha de constitución de la Junta de Compensación.

La etapa de construcción de las edificaciones destinadas al uso residencial tendrá un plazo de dos años contados a partir de la finalización de las obras de urbanización, si bien se establece la posibilidad de simultanear ambos períodos tal y como se dispone en las ordenanzas reguladoras de este Plan Parcial. La solicitud de licencias se formularán en un plazo máximo de cuatro años



contados a partir de la fecha en que se proceda a la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.

La construcción de los edificios destinados a dotaciones comunitarias se realizarán en el plazo de dos años, contados desde la finalización de la obra urbanizadora.

4. CRONOLOGIA DE LAS ETAPAS

Con lo descrito anteriormente el desarrollo del plan parcial resumidamente seguirá el siguiente proceso:

- Aprobación del Plan Parcial.
- Aprobación del Proyecto de Urbanización.
- Solicitud de licencias.
- Comienzo de las obras de urbanización.
- Replanteo de las parcelas.
- Comienzo de las obras de edificación.
- Solicitud de licencia de primera ocupación.

La Coruña, abril de 2001

El Arquitecto



Santiago González García

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO



INDICE TITULO IV: ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

1. INTRODUCCION.
2. GASTOS DE URBANIZACION.
 - 2.1. Evaluación económica.
 - 2.2. Indemnizaciones.
 - 2.3. Costes del Proyecto de Urbanización.
3. VIABILIDAD DE LA ACTUACION URBANISTICA.
4. FINANCIACION.
5. CONCLUSION.



TITULO IV: ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

1. INTRODUCCIÓN

El presente Estudio Económico Financiero se redacta en cumplimiento del artículo 22 de la LSG que precisa una evaluación de la implantación económica de los servicios y de la ejecución de la obra de urbanización.

Se ha procedido a realizar una estimación del coste de las obras de urbanización teniendo en cuenta la repercusión de las obras necesarias para llevar y conectar los sistemas generales de infraestructuras. La evaluación económica se refiere a unos esquemas técnicos de servicios que podrán estar sujetos a un cierto margen de variación a de los presupuestos realizados sobre proyectos elaborados.

2. GASTOS DE URBANIZACIÓN

De acuerdo con el artículo 132 de la LSG, se incluyen en los gastos de urbanización que deben ser sufragados por los particulares y el Ayuntamiento:

Los gastos de urbanización y los generales de la gestión serán asumidos por los particulares y el Ayuntamiento en proporción a los aprovechamientos que respectivamente les correspondan.

En los gastos se hayan comprendidos los siguientes conceptos:

- El coste de las obras de infraestructuras, servicios y mobiliario urbano que estén previstos en los planes y proyectos, y sean de interés para el Polígono, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro con cargo empresas que prestaren, titulares o concesionarias, que prestasen los servicios, salvo en la parte en que deban contribuir los propietarios según la reglamentación de aquellos.
- Las indemnizaciones procedentes por el cese de actividades, traslados, derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los planes, siempre y cuando contaran con la correspondiente licencia y se ajustaran a la normativa vigente anteriormente. De no ser así, el propietario debería asumir a su costo el derribo de dichas construcciones, plantaciones o cierres.
- El coste de los Planes Parciales y de los Proyectos de Urbanización y gastos originados por la compensación y reparcelación.

Los propietarios pondrán a disposición de la junta de compensación los terrenos perfectamente limpios y desbrozados, estado en el que ya debieran encontrarse, tal y como indican las vigentes ordenanzas municipales del Ayuntamiento de La Coruña.



El pago de estos gastos se podrá realizar, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

2.1. EVALUACION ECONOMICA:

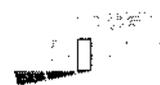
2.1.1. Disposición:

El coste de las obras de urbanización del ámbito contiene, además de los servicios y redes necesarios, los componentes de mobiliario urbano y jardinería, así como los correspondientes a los sistemas afectados y conexiones con sistemas generales de infraestructura.

2.1.2. Resumen presupuesto:

OBRAS DE URBANIZACION

| RESUMEN | IMPORTE | % |
|--|--------------------|---------------|
| CAPITULO 1: MOVIMIENTO DE TIERRAS: | 33.409.006 | 23,31 |
| CAPITULO 2: PAVIMENTOS: | 20.327.650 | 14,18 |
| CAPITULO 3: RED DE ABASTECIMIENTO | 24.755.890 | 17,27 |
| CAPITULO 4: RED DE SANEAMIENTO: | 18.038.340 | 12,58 |
| CAPITULO 5: ALUMBRADO Y ENERGIA: | 19.958.571 | 13,92 |
| CAPITULO 6: RED DE GAS: | 3.812.688 | 2,66 |
| CAPITULO 7: RED DE TELEFONIA: | 4.480.500 | 3,13 |
| CAPITULO 8: JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO: | 16.494.320 | 11,51 |
| CAPITULO 9: VARIOS: | 2.056.958 | 1,44 |
| TOTAL EJECUCION MATERIAL: | 143.333.923 | 100,00 |
| 19% GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL: | 27.233.445 | |
| SUMA: | 170.567.368 | |
| 16% IVA | 27.290.779 | |
| TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA | 197.858.147 | |



2.2. INDEMNIZACIONES:

No ha lugar ninguna de las indemnizaciones referidas en el artículo 132 de la LSG.

2.3. COSTES DEL PROYECTO DE URBANIZACION:

Los honorarios para la realización del Proyecto de Urbanización se calculan en función de las tarifas oficiales de los colegios oficiales de Arquitectos, Abogados, Topógrafos, Ingenieros, Notarios, y cualquier otro profesional necesario para participar en el proyecto de urbanización, en virtud del presupuesto reflejado anteriormente, asciende provisionalmente a la cantidad de 15.432.000 de pesetas.

La cifra resultante ha de ser también, según dispone el artículo 46 del RP, por la que se calcule el importe del 6% con el que el urbanizador garantiza el exacto cumplimiento de los compromisos contraídos entre éste y el Ayuntamiento. Se podrá presentar en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.

3. VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA:

La viabilidad del Plan Parcial está en función de los recursos de financiación de la promoción privada, ya que corresponde a la propiedad de los terrenos la financiación y ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, exceptuando el porcentaje correspondiente a la administración, incluidas las conexiones a los sistemas generales de infraestructuras.

El coste de las obras de urbanización necesarias para este ámbito, según la evaluación económica calculada, se estima en 213.290.147 de pesetas, lo que representa una repercusión por:

- *Superficie bruta del ámbito:*
213.290.147/24.941: 8.551,78 ptas/m²
- *Superficie construida computable:*
213.290.147/10.546,8: 20.223,2 ptas/m²
- *Vivienda:*
213.290.147/65: 3.281.386,8 ptas

4. FINANCIACION:

Los recursos para afrontar los costes resultantes de la urbanización se suponen que serán soportados por el patrimonio particular de la propiedad, financiaciones de cualquier tipo u otros modos, que no retrasen la ejecución de la gestión urbanística.



5. CONCLUSIÓN:

La evaluación económica del presente Plan Parcial se completará y perfeccionará con los correspondientes proyectos de urbanización y edificación que sean necesarios. Por lo tanto tiene un valor vinculante en tanto tales documentos de desenvolvimiento técnico y demás detalles no completen o amplíen la referida evaluación.

La Coruña, abril de 2001

El Arquitecto


Santiago González García

OBRAS DE URBANIZACION:

PLAN PARCIAL EN A ZAPATEIRA

| RESUMEN: | IMPORTE | % |
|--|-------------|--------|
| CAPITULO 1: MOVIMIENTO DE TIERRAS: | 24.804.256 | 17,31 |
| CAPITULO 2: PAVIMENTOS: | 20.327.650 | 14,19 |
| CAPITULO 3: RED DE ABASTECIMIENTO | 30.930.890 | 21,59 |
| CAPITULO 4: RED DE SANEAMIENTO: | 18.038.340 | 12,59 |
| CAPITULO 5: ALUMBRADO Y ENERGIA: | 19.958.571 | 13,93 |
| CAPITULO 6: RED DE GAS: | 6.172.688 | 4,31 |
| CAPITULO 7: RED DE TELEFONIA: | 4.480.500 | 3,13 |
| CAPITULO 8: JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO: | 16.494.320 | 11,51 |
| CAPITULO 9: VARIOS: | 2.056.958 | 1,44 |
| | | |
| TOTAL EJECUCION MATERIAL: | 143.264.173 | 100,00 |
| | | |
| 19% GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL: | 27.220.193 | |
| SUMA: | 170.484.366 | |
| | | |
| 16% IVA | 27.277.499 | |
| | | |
| TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA | 197.761.864 | |

