



# **DN-EE.ESTUDIO ECONOMICO**

ESTUDIO DE DETALLE del Sector SUNC-22 del PGOU.

**SALAMANCA.**

**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA Abril 2010**

## DN-EE. Estudio Económico

## INDICE

Nº página

<b>TÍTULO I. INTRODUCCION</b>	<b>3</b>
<b>TÍTULO II. GASTOS DE URBANIZACION</b>	<b>4</b>
CAPITULO 1. CONCEPTO: .....	4
CAPITULO 2. GASTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN: .....	5
a) Estimación de los sistemas locales	5
b) Estimación de cargas a repercutir al sector referidas a los Sistemas Generales. Comisiones de Fomento del Ayuntamiento de Salamanca de 04/06/09 y 25/02/10.	7
c) Estimación de cargas totales a criterio municipal:	7
CAPITULO 3. GASTOS DE REALIZACION DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA: .....	7
CAPITULO 4. GASTOS DE LAS INDEMNIZACIONES A PROPIETARIOS Y ARRENDATARIOS: .....	9
<b>TÍTULO III. GASTOS E INGRESOS DE LA PROMOCION EDIFICATORIA</b>	<b>13</b>
CAPITULO 1. GASTOS DE LA PROMOCION EDIFICATORIA: .....	13
CAPITULO 2. INGRESOS DE LA PROMOCION EDIFICATORIA: .....	13
CAPITULO 3. BENEFICIOS DE LA PROMOCION INMOBILIARIA Y VALOR DEL SUELO: .....	13
CAPITULO 4. CUADRO RESUMEN: .....	15
<b>TÍTULO IV. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA</b>	<b>16</b>
CAPITULO 1. IMPACTO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LAS HACIENDAS PUBLICAS: .....	16
a) Encuadre	16
a) Ejecución del Sistema General interior_Zona enlace puente Marín I	17
b) Gastos de mantenimiento e implantación de servicios	18
c) 10% de participación de la comunidad en las plusvalías de la actividad urbanística	19
f) Gasto de la Ejecución del Sistema General al exterior al sector_Zona enlace puente Marín I	19
CAPITULO 2. SUFICIENCIA Y ADECUACION DEL SUELO DESTINADOS A USOS PRODUCTIVOS: .....	20
<b>ANEXOS</b>	<b>21</b>
ANEXO I. PRESUPUESTO Y MEDICIONES APROXIMADO DE LOS GASTOS DE EJECUCION DE LA URBANIZACION DE LOS SISTEMAS LOCALES FUERA DEL S.G. ....	21
ANEXO II. ESTIMACION LOS GASTOS A DETRAER DE LAS OBLIGACIONES MUNICIPALES RELATIVAS AL SISTEMA GENERAL (COMISIÓN DE FOMENTO DEL AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA DE FECHA 4 DE JUNIO DE 2009). ....	22

## TITULO I. INTRODUCCION

El estudio económico debe recoger las determinaciones sobre programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas, en especial en cuanto a ejecución de las dotaciones urbanísticas públicas propuestas.

El presente documento trata de dar cumplimiento a dichos objetivos, realizando un estudio orientativo acerca del total de costes que intervienen hasta la finalización completa de la urbanización así como una estimación de los beneficios que hacen rentable esta actuación. Se analizan estos desde un punto de vista estático ya que es incierto el tiempo en el que se producen estos gastos e ingresos.

Para muchos de los datos a los que nos referimos en el presente estudio nos hemos basado actualizándolos en el apartado 9.3 Costes y rentabilidad de un plan parcial del libro "Planes parciales residenciales\_Manual profesional" de Rosario del Caz, Pablo Gigoso y Manuel Saravia editado por la JCyL Consejería de Fomento en 2004.

Es necesario advertir que se trata de un estudio económico realizado por arquitectos y pretende realizar una introducción grosera al incierto mundo de la promoción inmobiliaria. Los datos aquí reflejados son por lo tanto generalistas sin el suficiente rigor como para entenderse como un estudio de viabilidad u otros similares y debe interpretarse en el contexto en el que se ubica.

Por último se añade el Título IV con la denominación de "Informe de sostenibilidad económica" que trata de responder a la nueva legislación nacional (apartado 4 del art. 15 del RDL 2/2008 de 20 de junio) Se sigue para esta interpretación el punto 2.3 de la Orden FOM/1083/2007, de 12 de junio por el que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007.

Durante la tramitación se ha puesto de manifiesto la problemática que rodea la gestión del Sistema General que atraviesa el Sector. Considerando improcedente esta fase de planeamiento para resolver estas cuestiones y después del tipo de debate planteado, creemos que estas han de resolverse en el momento de realizar la Gestión Urbanística, momento en el que se establece con toda certidumbre las condiciones técnicas a realizar en la urbanización del sector, así como se establecen con claridad los gastos de urbanización, acorde a un procedimiento reglado con la participación directa de los propietarios. En un Avance por parte del Ayuntamiento este ha solicitado expresamente la inclusión y evaluación de determinados conceptos, a través de su Comisión de Fomento que quedan recogidos.

## TITULO II. GASTOS DE URBANIZACION

### CAPITULO 1. CONCEPTO:

Para determinar los gastos de urbanización, el presente documento se remite al art. 198 del Reglamento de Urbanismo de CyL, de aplicación hasta el 17 de agosto de 2010, en el que se indica:

- 1.** *Son gastos de urbanización todos los que precise la gestión urbanística.*
- 2.** *Entre los gastos de urbanización deben entenderse incluidos al menos los siguientes gastos de ejecución material de la urbanización:*
  - a) *La ejecución o regularización de las vías públicas previstas en el planeamiento urbanístico, entendiéndose incluidas:*
    - 1º. *La explanación, pavimentación y señalización de calzadas, aceras y carriles especiales.*
    - 2º. *La construcción de las canalizaciones e infraestructuras de los servicios urbanos.*
    - 3º. *La plantación de arbolado y demás especies vegetales.*
    - 4º. *La conexión con el sistema general o en su defecto la red municipal de vías públicas.*
  - b) *La ejecución, ampliación o conclusión de los servicios urbanos que se prevean en el planeamiento urbanístico o en la legislación sectorial, y al menos de los siguientes:*
    - 1º. *Abastecimiento de agua potable, incluidas las redes de distribución, los hidrantes contra incendios y las instalaciones de riego, y en su caso de captación, depósito y tratamiento.*
    - 2º. *Saneamiento, incluidos los sumideros, conducciones y colectores de evacuación, tanto de aguas pluviales como residuales, y en su caso las instalaciones de depuración.*
    - 3º. *Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de transformación, conducción, distribución y alumbrado público.*
    - 4º. *Canalización, distribución e instalación de los demás servicios previstos en el planeamiento urbanístico o en la legislación sectorial.*
    - 5º. *Conexión con el sistema general de servicios urbanos, o en su defecto con los servicios urbanos municipales.*
  - c) *La ejecución o recuperación de los espacios libres públicos previstos en el planeamiento urbanístico, entendiéndose incluidos:*
    - 1º. *La plantación de arbolado y demás especies vegetales.*
    - 2º. *La jardinería.*
    - 3º. *El tratamiento de los espacios no ajardinados.*
    - 4º. *El mobiliario urbano.*
- 3.** *Entre los gastos de urbanización deben entenderse también incluidos los siguientes gastos complementarios de la ejecución material de la urbanización:*
  - a) *La elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, así como los demás gastos asociados a la gestión urbanística, tales como:*
    - 1º. *Los gastos de constitución y gestión de las entidades urbanísticas colaboradoras.*
    - 2º. *Los gastos derivados de las publicaciones y notificaciones legalmente exigibles.*
    - 3º. *Los gastos derivados de las actuaciones relacionadas con el Registro de la Propiedad.*
    - 4º. *Los tributos y tasas correspondientes a la gestión urbanística.*
    - 5º. *En el sistema de concurrencia, la retribución del urbanizador.*
  - b) *Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para, en caso de incompatibilidad con el planeamiento urbanístico o su ejecución:*
    - 1º. *La extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento.*
    - 2º. *La demolición de construcciones e instalaciones y la destrucción de plantaciones y obras de urbanización.*
    - 3º. *El cese de actividades, incluidos los gastos de traslado.*

*4º.El ejercicio de los derechos de realojo y retorno.*

*c)La conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento.*

De entre estos gastos distinguimos algunos grupos que nos permiten simplificar su estimación al existir datos estadísticos acerca de los mismos:

- a) Gastos de ejecución material de la urbanización incluidos los de conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento.
- b)La elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística y otros gastos de gestión como:
  - 1º.Los gastos de constitución y gestión de las entidades urbanísticas colaboradoras.
  - 2º.Los gastos derivados de las publicaciones y notificaciones legalmente exigibles.
  - 3º.Los gastos derivados de las actuaciones relacionadas con el Registro de la Propiedad.
  - 5º.En el sistema de concurrencia, la retribución del urbanizador.
- c)Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para, en caso de incompatibilidad con el planeamiento urbanístico o su ejecución.

## **CAPITULO 2. GASTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN:**

Se incluyen en este apartado la estimación exclusiva de la ejecución de los sistemas locales incluidos en la superficie de sistemas locales y los demás gastos imputables al sector según lo establecido en Capítulo 1 anterior. A estos conceptos se le ha de añadir, bajo criterio municipal y a petición expresa del Ayuntamiento, la denominada "Tasa relativa al importe a detraer de las obligaciones del Ayuntamiento de Salamanca en concepto de Sistemas Generales".

### **a) Estimación de los sistemas locales**

La estimación de estos gastos se realiza en base a los siguientes supuestos:

- \* Coste de suelo urbanizado neto de vías públicas entre 45 y 70 euros a fecha 2002.
- \* Coste de suelo urbanizado neto de parques y jardines entre 14 y 50 euros a fecha 2002.

La actualización de estos datos desde 2002 hasta la fecha es según el INE del 22% eligiendo una cifra algo por encima de la media anterior considerando las instalaciones previstas (riego con reutilización, separativa,...) y el pequeño tamaño del sector y aplicando dicho porcentaje se consideran 77,78 euros para vías públicas y 50,02 para parques y jardines. En estos precios se incluirían los gastos correspondientes al mantenimiento de la urbanización hasta la recepción por parte municipal.

La superficie de vías públicas a urbanizar consideradas son las siguientes:

- \* Vías públicas del sistema local al interior del sector 1150 m2.
- \* Vías públicas a reformar al exterior del sector (calle este) 555 m2.

Se elimina de este sumatorio anteriores compensaciones por la utilización de los sistemas generales una vez que el Ayuntamiento ha comunicado la aplicación de la tasa correspondiente por este hecho.

TOTAL VIAS PUBLICAS A URBANIZAR SIN INCLUIR S.G. 1.705 m2.

La superficie de espacios libres públicos a urbanizar son las siguientes:

* ELP (A)	1.479 m2.
* ELP (B)	1.009 m2.
* ELP (C)	772 m2.

TOTAL ESPACIOS LIBRES PUBLICOS A URBANIZAR 3.260 m2.

De la comunicación efectuada con la compañía IBERDROLA se conocen algunos gastos que en su consideración se le han de imputar a este sector\*, de igual manera otras compañías, que aún no se han manifestado, exigieran la ejecución de instalaciones precisas para la conexión a los sistemas generales (abastecimiento, saneamiento, telecomunicaciones,...). Aventuramos estos gastos en un 10% más de lo previsto con el cálculo anterior. De estos cálculos resulta el PEM siguiente:

\* El Ayuntamiento ya ha manifestado por escrito la consideración de su no participación en estas cargas al margen de cualquier consideración sobre la situación y características de las actuaciones requeridas. El coste final de estas actuaciones y su imputación se determinará con precisión con la aprobación del Proyecto de Actuación.

$((1.705 \text{ m}^2 \text{ vías públicas} * 77,78 \text{ euros}) + (3.260 \text{ m}^2 \text{ espacios libres públicos} * 50,02 \text{ euros})) * 1,10 =$

<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>325.248,11 €</b>
13% GASTOS GENERALES	
6% BENEFICIO INDUSTRIAL	<u>61.797,14</u>
SUMA	387.045,25 €
16 % I.V.A.	<u>61.927,24</u>
<b><u>PRESUPUESTO DE BASE DE LICITACION</u></b>	<b>448.972,49 €</b>

Se acompaña a modo de comprobación en el ANEXO I, un presupuesto estimativo de las aproximaciones hechas en este capítulo.

Para el presente estudio económico se han seguido textualmente el art. 198 del RUCyL en su versión previa a la aprobación del Decreto\_45/2009, de 9 de julio que continua siendo de aplicación para los instrumentos en tramitación hasta el 17 de agosto de 2010.

**b) Estimación de cargas a repercutir al sector referidas a los Sistemas Generales. Comisiones de Fomento del Ayuntamiento de Salamanca de 04/06/09 y 25/02/10.**

El Ayuntamiento a través de su Comisión de Fomento de fechas 4 de junio de 2009 y 25 de febrero de 2010 ha establecido una "Tasa relativa al importe a detraer de las obligaciones del Ayuntamiento de Salamanca en concepto de Sistemas Generales", donde se indican los criterios y el montante económico que estiman han de repercutir al sector en relación a los sistemas generales. El montante de la tasa y su justificación se encuentra descrita en el ANEXO II y asciende a un total de PEM de 194.732,00€ y de PBL suponiendo un 19% de GG+BI de 268.808,05€

**c) Estimación de cargas totales a criterio municipal:**

SISTEMAS LOCALES	325.248,11 €
SISTEMA GENERAL	194.732,00 €
<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL TOTAL</b>	<b>519.980,11 €</b>
13% GASTOS GENERALES	
6% BENEFICIO INDUSTRIAL	98.796,22
SUMA	618.776,33 €
16 % I.V.A.	99.004,21
<b>PRESUPUESTO DE BASE DE LICITACION TOTAL</b>	<b>717.780,54 €</b>

De las cifras obtenidas se desprenden el siguiente ratio de relación del PBL y el aprovechamiento lucrativo ponderado (8.886,75,60 m<sup>2</sup>) **80,86 €/m<sup>2</sup>**.

**CAPITULO 3. GASTOS DE REALIZACION DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA:**

Hasta la urbanización completa del sector se producirá la elaboración y aprobación de un conjunto de elementos técnicos que servirán para la definición pormenorizada de cada uno de los pasos intermedios que el proceso urbanizador requiere. Básicamente, estos documentos son los siguientes: Estudio de detalle, Proyecto de actuación, Proyecto actuación con las determinaciones completas sobre la reparcelación, Proyecto actuación con las determinaciones completas de Urbanización, Proyectos de Derribo, Estudios de seguridad y salud, Estudios de residuos y Dirección de las Obras de Urbanización. Además de estos gastos se tienen en cuenta

aquellos otros derivados de la constitución, asesoramientos (en especial en el ámbito jurídico) y demás actuaciones que ha de realizar la entidad urbanística que se encargue de urbanizar la unidad (publicaciones, registro de la propiedad, retribuciones diversas,...).

Esta cantidad se solía estimar en el 12% del coste total de las obras de urbanización recomendando con la aparición de nuevos documentos a realizar (estudios de seguridad y salud, topografía, residuos en la construcción...) un aumento de este porcentaje. Se estima por lo tanto un 15% del PEM que podría contemplar otras posibles retribuciones al urbanizador, gastos financieros,...

HONORARIOS TECNICOS Y GASTOS DE GESTION= PEM 519.980,11 *0,15=	77.995,61 €
IVA 16%	12.479,30 €
TOTAL	<b>90.474,91 €</b>

El detalle desglosado de esta cifra es la siguiente:

El siguiente desglosado se calcula de manera orientativa a partir de la tarifa de honorarios del COAL de 2001 actualizados a fecha actual en función del IPC (28% de variación) para un sector de 1,52 ha., un máximo de 8 parcelas y 5 propietarios y una superficie a urbanizar < de 10.000 m2.

Honorarios por redacción del Estudio de Detalle (IVA incluido):

4207,08 €/Ha. \*1,52 Ha.\*1,28 (actualización IPC)\*1,16(IVA)= **9.494,95 €**

Honorarios por redacción de Proyecto de Actuación determinaciones completas sobre parcelación (IVA incluido):

25% Honorarios del instrumento de planeamiento **2.373,73 €**

Honorarios por redacción de Proyecto de Actuación determinaciones completas sobre urbanización y dirección de obra de Proyecto de urbanización (IVA incluido):

8% del PEM del proyecto (325.248,11€)\*1,16 (IVA)= 30.183,24 €

Otros gastos

1º Los gastos de constitución y gestión de las entidades urbanísticas colaboradoras.

2º Los gastos derivados de las publicaciones y notificaciones legalmente exigibles.

3º Los gastos derivados de las actuaciones relacionadas con el Registro de la Propiedad.

4º Los tributos y tasas correspondientes a la gestión urbanística.

5º En el sistema de concurrencia, la retribución del urbanizador.

....



Siendo una partida de difícil previsión y en función de la incertidumbre que presenta la gestión del estudio de detalle en el momento actual se estiman en 48.423,99 € hasta hacer un total de 90.474,91 €

#### **CAPITULO 4. GASTOS DE LAS INDEMNIZACIONES A PROPIETARIOS Y ARRENDATARIOS:**

Las parcelas actuales presentan algunos usos vinculados a construcciones, instalaciones, plantaciones y obras de urbanización incompatibles con la ordenación propuesta que hace preciso indemnizar a sus propietarios. Se hace desde aquí una primera valoración de estas construcciones por el valor de reposición ponderado en función de su estado y antigüedad a partir de los datos catastrales y en caso de no existir esta en los datos extraídos de la observación directa. Esta valoración no puede considerarse en ningún caso más allá de una primera aproximación. Será en el proyecto de actuación con las determinaciones completas sobre reparcelación donde se especifiquen las indemnizaciones, derechos de realojo y retorno, arrendamientos, etc. que sean de aplicación a cada caso.

Para las valoraciones consideramos un coste medio del metro cuadrado construido, incluida contrata, licencias, honorarios y demás tasas de 740 € sin IVA. Esta cifra se refiere al uso vivienda actual, teniendo en cuenta la mezcla de usos de valor inferior (cocheras, edificios auxiliares, naves agrícolas,...) y el tipo de edificación se aplica un coeficiente reductor del 75%. A lo que una vez añadido el IVA resulta **643 €**. Para las labores de ajardinamiento y arbolado **10 €** y una amortización de 100 años si se encuentra en buen estado y entre un máximo del 10 y el 40% de su valor original en caso de ruina.

##### 1) Parcela catastral de urbana 3579806.

Edificación en ruinas (169 m2 según catastro con año de construcción en 1970) y plantaciones en el perímetro y asiladas. La parcela se encuentra vallada. Se estima en un valor de la edificación y plantaciones de 10.880 euros. Se trata de un valor orientativo a justificar en detalle en el proyecto de actuación.

No tenemos constancia de la existencia de arrendamientos, actividades y, las servidumbres de paso existentes entendemos no susceptibles de indemnización por su configuración. Por otro lado el coste del derribo se ha incluido dentro de la ejecución de la urbanización por lo que únicamente se prevé la indemnización por el valor de la construcción.

##### 2) Parcela catastral de urbana 3579804.

Edificación vivienda en uso (95 m2 según catastro con año de construcción en 1970 de la documentación que disponemos la superficie construida parece ser mayor que la reflejada en los datos catastrales y habrá de ser comprobada durante la realización del proyecto de actuación) instalaciones (piscina) y obras de urbanización y plantaciones (5.000 m2 aprox.). La parcela se encuentra vallada. Durante los últimos meses se nos informa que se ha realizado una com-

praventa de la propiedad comprobándose la quema y el mal estado de la edificación principal y el deterioro de las plantaciones e instalaciones. Este deterioro obliga a revisar a la baja el valor susceptible de indemnización una tercera parte de su valor inicial.

Se estima en un valor de la edificación, instalaciones y plantaciones de 29,306,60 euros. Se trata de un valor orientativo a justificar en detalle en el proyecto de actuación.

No tenemos constancia de la existencia de arrendamientos, actividades y las servidumbres de paso existentes entendemos no susceptibles de indemnización por su configuración. Por otro lado el coste del derribo se ha incluido dentro de la ejecución de la urbanización por lo que únicamente se prevé la indemnización por el valor de la construcción.

### 3) Espacio de acceso a la parcela 3775401 y aparentemente al exterior de la misma sin nº catastral.

Espacio pavimentado en hormigón de 63 m<sup>2</sup>. Se estima en un valor de 630 euros. Se trata de un valor orientativo a justificar en detalle en el proyecto de actuación.

No tenemos constancia de la existencia de arrendamientos, actividades o servidumbres. Por otro lado el coste de la demolición se ha incluido dentro de la ejecución de la urbanización por lo que únicamente se prevé la indemnización por el valor de la construcción.

### 4) Parcela catastral de urbana 3775401.

Se trata de una edificación con uso vivienda y espacios auxiliares de la misma en uso en la actualidad (296 m<sup>2</sup> según catastro con año de construcción en 1939). Se estima una amortización del 50% al observar reformas posteriores a 1939. Se estima en un valor de la edificación y plantaciones de 95.282,40 euros. Se trata de un valor orientativo a justificar en detalle en el proyecto de actuación.

No tenemos constancia de la existencia de arrendamientos, actividades o servidumbres. Como se ha observado la edificación se encuentra en uso y es posible que durante la tramitación del expediente se detecten derechos no previstos para lo que el coste total de este capítulo se ha aumentado en previsión de la existencia de los mismos.

Por otro lado el coste del derribo se ha incluido dentro de la ejecución de la urbanización por lo que únicamente se prevé en la cifra señalada con anterioridad la indemnización por el valor de la construcción sin perjuicio de la indemnización de otros derechos que se acrediten.

Se recuerda a petición municipal el art. 209 del RUCyL que deberá de ser tenido en cuenta, como no puede ser de otra manera, en el Proyecto de Actuación posterior.

*Artículo 209 Ejercicio de los derechos de realojo y retorno en las actuaciones urbanísticas*

*En las actuaciones urbanísticas que requieran el desalojo de los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual, se deben garantizar sus derechos de realojo y retorno conforme a lo dispuesto en la legislación sobre arrendamientos y complementariamente en las siguientes reglas:*

*a) En actuaciones de expropiación, tanto aisladas como integradas, la Administración expropiante, o en su caso el beneficiario de la expropiación, debe poner a disposición de los ocupantes legales afectados viviendas cuyas condiciones de superficie y precio de venta o alquiler sean conformes a sus necesidades, en el marco de la normativa sobre vivienda con protección pública. Asimismo ha de satisfacer los gastos de traslado y demás gastos accesorios que recayesen sobre los citados ocupantes.*

*b) En actuaciones aisladas sin expropiación, los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual en régimen de alquiler tienen derecho de retorno, así como de ser alojados provisionalmente en condiciones adecuadas hasta que sea posible el retorno. La obligación de hacer efectivos tales derechos corresponde al propietario de las viviendas.*

*c) En actuaciones integradas sin expropiación se aplica lo dispuesto en la letra a), correspondiendo la obligación de hacer efectivo el derecho:*

*1º. Al urbanizador, respecto de los ocupantes en régimen de propiedad.*

*2º. Al propietario, respecto de los ocupantes en régimen de arrendamiento.*

*d) Los potenciales beneficiarios de los derechos regulados en este artículo deben acreditar que ya tenían la condición de ocupantes legales antes de la aprobación definitiva del instrumento de gestión urbanística, o cuando el mismo no sea exigible, del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos.*

*e) En todos los supuestos previstos en este artículo, los beneficiarios pueden aceptar la sustitución del realojo o del retorno por una indemnización en efectivo.*

5) Parcela catastral de urbana 3775301 o bien 214 pol. 3 de rústica.

Este terreno sustenta una serie de construcciones abandonadas vinculadas al uso vivienda y espacios auxiliares agrícolas y ganaderos. La superficie aproximada extraída de los límites de la edificación del levantamiento topográfico resulta 245 m<sup>2</sup> de edificación cubierta y 45 m<sup>2</sup> de edificio en ruina. Se estima en un valor de la edificación y plantaciones de 42.329,85 euros. Se trata de un valor orientativo a justificar en detalle en el proyecto de actuación.

No tenemos constancia de la existencia de arrendamientos, actividades o servidumbre. Por otro lado el coste del derribo se ha incluido dentro de la ejecución de la urbanización por lo que únicamente se prevé la indemnización por el valor de la construcción.

En las parcelas restantes (incultas o cultivadas de pequeño tamaño) no se aprecia inicialmente derechos de relevancia que impliquen un aumento sustancial de los costes contemplados.

El total de indemnizaciones se considera de la suma de las anteriores situaciones además de las posibles indemnizaciones por derechos no contemplados en especial en lo referente a parcela catastral 3775401 240.000 €. Se trata de un valor orientativo y de difícil presión en la fase actual que se justificará en detalle en el proyecto de actuación.

## TITULO III. GASTOS E INGRESOS DE LA PROMOCION EDIFICATORIA

### CAPITULO 1. GASTOS DE LA PROMOCION EDIFICATORIA:

Se precisa para continuar con el estudio económico el análisis de la promoción edificatoria y el rendimiento de la misma para poder determinar con algún atisbo de certidumbre la viabilidad económica de la propuesta contemplada en el estudio de detalle. Para alcanzar este fin y sin realizar un estudio detallado de la misma que no corresponde con esta fase nos valdremos de los siguientes datos medios.

Se ha considerado un total de aprovechamiento de 8.886,75 m<sup>2</sup> de los que un 90% pertenecen a los propietarios resultando 7.998,08 m<sup>2</sup> que es sobre los que se realizan los cálculos (el resto pertenece al municipio en concepto de participación de la sociedad en las plusvalías de la actuación urbanizadora) y un valor del mismo sin IVA de 2.000 euros.

Por otra parte se considera un precio por m<sup>2</sup> de aprovechamiento ponderado de la promoción inmobiliaria de 1.100 euros sin IVA aplicando este valor a la edificabilidad real (10.213 m<sup>2</sup>) total considerando además la construcción obligatoria de un sótano con uso garaje (3.348 m<sup>2</sup>) y los accesos y el tratamiento de la manzana común (1.207 m<sup>2</sup>) se desprenden los valores habituales de promoción cercanos a los 740 euros/m<sup>2</sup> sin IVA de construcción con uso vivienda. En este precio se encuentran incluidos todos los gastos precisos para la realización de una promoción (Presupuesto de base de licitación, honorarios profesionales, licencias, notarios, registradores, gastos financieros, de promoción y venta, inmobiliarias,...). Con estos datos resulta unos costes de la promoción de **8.797.882,50 €** y **703.830,60 €** de IVA suponiendo un % medio del 8%.

### CAPITULO 2. INGRESOS DE LA PROMOCION EDIFICATORIA:

En aplicación de lo anterior y habiendo ponderado todos los ingresos alrededor de la unidad de aprovechamiento los ingresos esperados de la mayor y mejor promoción será 7.951,14 a 2.000 € resultando **15.996.150,00 €** y **1.119.730,50 €** de IVA al 7%.

### CAPITULO 3. BENEFICIOS DE LA PROMOCION INMOBILIARIA Y VALOR DEL SUELO:

Entrando en el complicado análisis de los beneficios de la actuación inmobiliaria se hará una simplificación más para poder extraer algo de claridad de este estudio económico. Se fija un beneficio fijo estático de esta en el **25%** de los ingresos de la promoción que implica un beneficio aproximado del **20%** de la inversión total después de impuestos (en la actualidad 35%). La cifra de beneficios antes de impuestos será de **3.999.037,50 €** y de **2.599.374,38 €** después de impuestos

En estas condiciones que sin duda implican unos beneficios importantes y que justifican por lo tanto la operación podemos extraer y comprobar el precio de repercusión del suelo sobre el aprovechamiento total del sector es de **300,31 €/m<sup>2</sup>**. El valor del suelo del conjunto del sector en estas condiciones sería de **2.494.200,30 €**.

A partir de los datos de beneficios de la promoción así como el precio de suelo se pueden obtener toda una amplia gama de porcentajes y repercusiones que en cualquier caso resultan beneficiosas para promotores y propietarios de suelo.

Para finalizar es necesario advertir que este juego de naipes que acabamos de mostrar se fundamenta en la demanda y venta de un determinado producto inmobiliario en un plazo determinado. Si en la fecha de realización de los primeros documentos, febrero de 2008 la situación del mercado inmobiliario en España y la situación económica en general no justificaba el estudio económico que acabamos de realizar, en la actualidad y con una bajada de los precios del suelo y la vivienda aún con mayor razón. Se fundamenta por lo tanto este estudio en la hipótesis de la ejecución de la urbanización dentro de los plazos legalmente establecidos y en el supuesto de la existencia de una demanda suficiente y de unos precios similares a los propuestos. Esta previsión a medio plazo no estamos en disposición de realizarla y deberán ser promotores y administración las que según sus propias previsiones consideren adecuadas los cálculos aquí recogidos.

**CAPITULO 4. CUADRO RESUMEN:**

<b>GASTOS URBANIZACION</b>				
	m2	€/m2	€	€ (IVA)
a) Gastos ejecución material urbanización				
Vías públicas	1.705,00	77,78	132.606,38	
Espacios libres públicos	3.260,00	50,02	163.065,20	
Conexión al sistemas generales	295.671,58	10	29.567,16	
<b>Presupuesto Ejecución Material (PEM)</b>			325.238,73	
Gastos generales y Beneficio industrial		19	61.795,36	
<b>Presupuesto Base de Licitación (PBL) sin IVA</b>			<b>387.034,09</b>	61.925,45
b) Tasa a detracer de las obligaciones municipales (acuerdo de la Comisión de Fomento)*	ml.	€/m2	€	€ (IVA)
		178	1094	194.732,00
<b>Presupuesto Ejecución Material (PEM)</b>	€	%		194.732,00
Gastos generales y Beneficio industrial		19		36.999,08
<b>Presupuesto Base de Licitación (PBL) sin IVA</b>			<b>231.731,08</b>	37.076,97
c) Honorarios técnicos y otros gastos de gestión				
Totales		15	77.995,61	12.479,30
d) Indemnizaciones				
Totales			240.000,00	38.400,00
<b>TOTAL GASTOS URBANIZACION</b>			<b>705.029,70</b>	<b>112.804,75</b>

\*Incluido bajo directriz expresa municipal

<b>GASTOS PROMOCION EDIFICACION</b>				
	m2	€/m2	€	€ (IVA)
PC+Honorarios técnicos+Licencias+gastos financieros+venta	7.998,08	1100	8.797.882,50	703.830,60
<b>GASTOS PROMOCION EDIFICACION</b>			<b>8.797.882,50</b>	<b>703.830,60</b>

<b>INGRESOS PROMOCION</b>				
	m2	€/m2	€	€ (IVA)
Total 90% aprovechamiento	7998,075	2000,00	<b>15.996.150,00</b>	<b>1.119.730,50</b>

<b>BENEFICIOS PROMOTOR SOBRE TOTAL INGRESOS ANTES DE IMPUESTOS</b>				
	€	%	€ antes de imp.	
Ingresos sin IVA	15.996.150,00	<b>25</b>	3.999.037,50	

<b>BENEFICIOS PROMOTOR SOBRE TOTAL INVERTIDO DESPUES DE IMPUESTOS</b>				
	€	%	€ desp. de imp.	
Inversión con IVA				
Urbanización	817.834,45			
Edificación	9.501.713,10			
Suelo	2.668.794,32			
<b>TOTAL</b>	<b>12.988.341,87</b>	<b>20,01%</b>	<b>2.599.374,38</b>	

PRECIO MÁXIMO DE SUELO PARA UN BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS DE LA PROMOCION SOBRE LOS INGRESOS DEL		<b>25,00%</b>		
Y QUE IMPLICA UN BENEFICIO SOBRE TODOS LOS GASTOS DE INVERSION DESPUES DE IMPUESTOS DEL		<b>20,01%</b>		
Precio de suelo			€	€ (IVA)
			<b>2.494.200,30</b>	<b>174.594,02</b>

## TITULO IV. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

Este título da respuesta al apartado 4 del art. 15 del RDL 2/2008 de 20 de junio. Se sigue en para esta interpretación el punto 2.3 de la Orden FOM/1083/2007, de 12 de junio por el que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007.

### CAPITULO 1. IMPACTO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LAS HACIENDAS PUBLICAS:

#### a) Encuadre

El contenido completo de este capítulo ha de versar en lo siguiente:

*El impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas Públicas afectadas por su implantación, en especial en cuanto al mantenimiento de las infraestructuras necesarias y a la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.*

Es clara la voluntad desde la exposición de motivos en la nueva Ley del Suelo de evitar una creación de ciudad poco eficiente y con graves repercusiones para la economía pública.

...En tercer y último lugar, la del urbanismo español contemporáneo es una historia desarrollista, volcada sobre todo en la creación de nueva ciudad. Sin duda, el crecimiento urbano sigue siendo necesario, pero hoy parece asimismo claro que el urbanismo debe responder a los requerimientos **de un desarrollo sostenible**, minimizando el impacto de aquel crecimiento y apostando por la regeneración de la ciudad existente. La Unión Europea insiste claramente en ello, por ejemplo en la Estrategia Territorial Europea o en la más reciente Comunicación de la Comisión sobre una Estrategia Temática para el Medio Ambiente Urbano, para lo que propone un **modelo de ciudad compacta y advierte de los graves inconvenientes de la urbanización dispersa o desordenada: impacto ambiental, segregación social e ineficiencia económica por los elevados costes energéticos, de construcción y mantenimiento de infraestructuras y de prestación de los servicios públicos....**

En este contexto se introduce el nuevo articulado para que el urbanismo no sea ajeno a esta circunstancia proponiendo actuaciones que si bien implican beneficios económicos inmediatos como veremos a continuación, estas actuaciones no se conviertan en "insostenibles" a medio y largo plazo para los municipios en forma de costes excesivos de mantenimiento y prestación de servicios.

El sector de suelo urbano no consolidado que ordenamos con este estudio de detalle no es el caso de ciudad que se pretende evitar desde la Ley del Suelo. El PGOU pretende aumentar hasta el máximo posible la densidad residencial y edificatoria en una zona en la que actualmente de viviendas dispersas que a su vez pretende completar y conectar la trama urbana existente. Se encuentra por lo tanto en una zona donde ya se prestan todos los servicios urbanos y su implantación ha de implicar una mejoría de la rentabilidad de las ya existentes y por lo tanto un menor mantenimiento. Es justo el caso contrario al referido en la Ley del suelo se trata por lo tanto de un crecimiento compacto y que ordena y completa la trama de la ciu-



dad con los aspectos positivos que esto tiene a nivel de menor impacto ambiental, segregación social e ineficiencia económica por los menores costes energéticos, de construcción y mantenimiento de infraestructuras y de prestación de los servicios públicos.

Por otra parte la ordenación aquí establecida viene ya condicionada directamente por el PGOU al haberse prolongado sus funciones básicas para este tipo de suelo y haberse señalado desde este instrumento las reservas para las dotaciones urbanísticas (viales, equipamientos, espacios libres públicos). No es por tanto el impacto de esta ordenación atribuible al estudio de detalle sino al propio PGOU y por lo tanto la justificación de estas reservas habrán de buscarse en ese mismo instrumento.

Se trata además de un sector muy penalizado por la inclusión de un porcentaje elevado de sus terrenos dentro de la calificación de sistemas generales de vías públicas (32% del sector). Se recuerda que estas dotaciones urbanísticas públicas de sistemas generales han de considerarse al servicio de toda la población del término municipal y por lo tanto el impacto económico de estos, desproporcionado como hemos visto para el sector, habrá de ser repartido en el conjunto de la población.

A la vista de estas circunstancias y al igual que hemos hecho con la valoración de costes, ingresos y beneficios de la labor urbanizadora y edificatoria expondremos algunos datos que permitan entender el alcance de los impactos de este estudio de detalle en las haciendas públicas.

En primer lugar hemos de decir que parece excesivo el título de este análisis ya que cualquier impacto que se estudie ha de estudiar el medio sobre el que se produce para poder determinar la graduación de ese impacto. En este caso el medio son las Haciendas Públicas. Se trata por lo tanto de un estudio imposible y que no se corresponde con la finalidad de un instrumento de planeamiento de desarrollo como es el estudio de detalle. A la vista de esto nos remitiremos a definir los impactos económicos a la espera de que el propio Ayuntamiento quien los gradúe en función de su situación.

#### **a) Ejecución del Sistema General interior\_Zona enlace puente Marín I**

Si bien como hemos dicho la ejecución de un sistema general no puede ser atribuido a un sector determinado se trata del impacto de mayor importancia que implica la gestión del sector. El propio PGOU que ha previsto su ejecución estima su coste (apartado 3.5 del estudio económico) en 2.897,19 € por ml. del año 2004. En el mismo documento se indica su realización en el primer cuatrienio desde la aprobación del PGOU 2007-2011 (apartado 5 del estudio económico).

La ejecución del sistema general en el ámbito del sector sería de la siguiente cantidad:

190 ml. y 4.906 m<sup>2</sup> por un coste total de 1,14 (variación IPC desde 2004)\*2.897,19 €=

**627.531,35 €** de PBL que resulta un coste total por m2 de **127,21 €** y un coste de PEM por m2 aproximado de **87 €** algo superior al estimado en el estudio de las gastos de urbanización del sector para las vías públicas.

Para la ejecución de esta infraestructura se indica lo siguiente en el art. 3.4.2 2) de las Normas Urbanísticas del PGOU.

La ejecución de los Sistemas Generales se llevarán a cabo en el conjunto de las obras del Proyecto de Urbanización correspondientes a cada unidad de actuación, teniendo en cuenta que los gastos de ejecución de los Sistemas Generales corresponden al Ayuntamiento, o bien de forma directa mediante Proyectos de obras públicas ordinarias de urbanización por parte del Ayuntamiento de Salamanca.

Por otra parte en el Anexo II que se acompaña, se establece por parte municipal una estimación del coste de estas infraestructuras que se debe detraer de las obligaciones municipales. El montante estimado de la tasa y su justificación se encuentra descrita en el ANEXO II y asciende a un total de PEM de 194.732,00€ y de PBL suponiendo un 19% de GG+BI de 268.808,05€. Resultando según los cálculos y previsiones municipales un coste del Sistema General Interior atribuible al Ayuntamiento de (627.531,35€-268.808,05€) 358.723,30€.

En cualquier caso será en previamente a la aprobación del Proyecto de Actuación donde se pueda resolver satisfactoriamente esta situación ateniéndonos en este documento a las Normas Urbanísticas del PGOU, al Estudio Económico del mismo.

#### **b) Gastos de mantenimiento e implantación de servicios**

Entendemos que los gastos derivados del mantenimiento de las instalaciones e implantación de nuevos servicios han de regularse a través de los presupuestos municipales y en función de los ingresos y gastos del Ayuntamiento de Salamanca tal y como se indica en el estudio económico del PGOU. Se exponen en este apartado los datos más significativos del estudio de detalle a través de los que el Ayuntamiento en aplicación de las políticas municipales habrá de asignar los gastos e ingresos oportunos para prestar, con la intensidad que prevea, los servicios que la legislación sobre el régimen local le obliga a prestar.

##### Terrenos de gestión municipal:

.-Nuevos m2 de viales públicos del sistema general:	4.906 m2.
.-Nuevos m2 de viales públicos del sistema local:	1.150 m2.
.-Nuevos m2 de espacios libres públicos:	3.260 m2.
.-Nueva parcela de equipamiento público de 666 m2 con 1.332 m2 de edificabilidad máxima.	

##### Población y actividades económicas privadas :

- .-71 nuevas viviendas 21 de las cuales son VPP.
- .-940 m2 de edificabilidad en uso terciario y equipamiento privado en planta baja.
- .-2.068 m2 de edificabilidad en uso equipamiento privado en parcela independiente.

**c) 10% de participación de la comunidad en las plusvalías de la actividad urbanística**

Del total del aprovechamiento lucrativo ponderado del sector 8.886,75 m<sup>2</sup> la cesión al municipio alcanza los **888,68** m<sup>2</sup>. El valor de este aprovechamiento según el estudio económico hecho con anterioridad asciende a **900** €/m<sup>2</sup> suponiendo que el propio Ayuntamiento es el promotor de este aprovechamiento. La cantidad total a ingresar es (incluido IVA) de **799.807** €. En el caso de venta suelo y suponiendo un % de beneficio del promotor del 25% de los ingresos obtenidos la cuantía total se reduce a **355,470** € y la repercusión por m<sup>2</sup> de aprovechamiento se sitúa en **400** €/m<sup>2</sup>.

**d) Ingresos por Licencias Urbanísticas**

Hacemos en este apartado otra aproximación a los ingresos estimados por la ejecución de la edificación y demás actividades que susceptibles de generar ingresos extraordinarios al municipio a través de las tasas sobre las Licencias Urbanísticas.

Para este fin asignamos una cifra del 4% a aplicar sobre el total del PEM de la edificación a realizar. En el caso de agotarse la edificabilidad se estima realizando un aproximación estadística un PEM total deL 60% del montante total de la inversión edificatoria que incluye el IVA que resulta aproximadamente 6.300.000 € ascendiendo la suma obtenida por el Ayuntamiento en **250.000** € aproximadamente.

**e) Conclusión**

De lo visto anteriormente son indudables los beneficios económicos de la actividad urbanística y edificatoria a corto plazo para el Ayuntamiento. La gran diferencia estriba en que estos beneficios inmediatos son independientes del tipo de ciudad creada y esta ciudad es la que condicionará el futuro, en la medida que sea eficiente, diversa, compleja, compacta,... y por supuesto sus dirigentes sepan tomar las medidas adecuadas para gestionarla adecuadamente en este sentido.

Entendemos que los parámetros definidos en el PGOU, la propia situación del sector y su función de completar la trama existente así como la ordenación propuesta convergen en los principios antes mencionados y por lo tanto han de sumar para alcanzar dichos objetivos.

**f) Gasto de la Ejecución del Sistema General al exterior al sector\_Zona enlace puente Marín I**

A petición del área de ingeniería civil se solicita la estimación independiente del coste de la conexión del Sistema general con la calle Huertas de la Vega. Se realiza esta en iguales condiciones que en el apartado a) al tratarse la misma infraestructura.

El propio PGOU que ha previsto su ejecución estima su coste (apartado 3.5 del estudio económico) en 2.897,19 € por ml. del año 2004. En el mismo documento se indica su realización

en el primer cuatrienio desde la aprobación del PGOU 2007-2011 (apartado 5 del estudio económico).

La ejecución del sistema general señalado sería de la siguiente cantidad suponiendo un longitud hasta el enganche con la calle mencionada de 74 ml.:

**74 ml. y 4.906 m2 por un coste total de 1,14 (variación IPC desde 2004)\*2.897,19 €= 244.406,95 € de PBL.**

## **CAPITULO 2. SUFICIENCIA Y ADECUACION DEL SUELO DESTINADOS A USOS PRODUCTIVOS:**

En este particular el margen de maniobra del ED para proponer usos se encuentra limitado por las determinaciones del uso global residencial predominante propuesto desde el PGOU debiéndose justificar este uso desde dicho documento. Es cierto sin embargo que las determinaciones del ED otorgan una cierta importancia a los usos complementarios del principal y que alcanzan entre un 20 y un **29 %** de la edificabilidad total sin ponderar. Los usos propuestos son los que se han considerado más adecuados en función de la situación y características del sector y pertenecen a los usos globales terciario y de equipamiento de carácter privados.

En Salamanca, abril de 2010.

Roberto Silguero Ayuso.

ARQUITECTO

## **ANEXOS**

### **ANEXO I. PRESUPUESTO Y MEDICIONES APROXIMADO DE LOS GASTOS DE EJECUCION DE LA URBANIZACION DE LOS SISTEMAS LOCALES FUERA DEL S.G.**

# PRESUPUESTO

## URBANIZACION SUNC-22. SALAMANCA

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
<b>CAPÍTULO 0 ACTUACIONES PREVIAS</b>				
U01AM010	<b>m3 DEMOLICIÓN CERCA</b> Demolición de cerca de ladrillo, mampostería o valla diáfana, incluso carga y transporte de los productos resultantes a vertedero o lugar de empleo.	421,000	5,25	2.210,25
U01AF200	<b>m2 DEMOL.Y LEVANTADO PAVIMENTO HM e=15/25cm</b> Demolición y levantado de pavimento de hormigón en masa de 15/25 cm. de espesor, incluso carga y transporte del material resultante a vertedero.	864,000	3,84	3.317,76
E01DWE020	<b>m3 DEMOL.COMPLETA EDIFIC.A MAQ. y PISCINA</b> Demolición completa de edificio, de hasta 5 m. de altura y Piscina, por empuje de máquina retroexcavadora grande con Picador, incluso limpieza y retirada de escombros a pie de carga, sin transporte al vertedero y con p.p. de medios auxiliares, sin medidas de protección colectivas.	3.172,000	8,62	27.342,64
<b>TOTAL CAPÍTULO 0 ACTUACIONES PREVIAS.....</b>				<b>32.870,65</b>

# PRESUPUESTO

## URBANIZACION SUNC-22. SALAMANCA

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
<b>CAPÍTULO 1 RED VIARIA Y JARDINERIA</b>				
U00400008	<b>M3 Desmonte explan. todo terreno</b> Desmonte en explanación, en todo tipo de terreno sin clasificar, preparación de la superficie de asiento y transporte de los productos a lugar de empleo o vertedero.	2.780,000	2,20	6.116,00
U00400034	<b>M3 Terrapl.mat.prÚst.adec.IP&lt;10</b> Terraplén con suelo adecuado con CBR>7 e IP<10, procedente de préstamo, compactado, incluso preparación de la superficie, humectación y refinado de taludes.	2.780,000	4,83	13.427,40
U00500004	<b>M3 Zahorra natural ZN(40)</b> Zahorra natural ZN(40), extendida y compactada, incluso transporte, preparación de la superficie y humectación.	133,400	10,28	1.371,35
U00600110	<b>M3 Hormigón HM-20 losas calzadas</b> Hormigón HM-20 en losas de calzada, extendido, curado y fratasado, incluso encofrado.	133,400	66,80	8.911,12
U00600109	<b>M3 Hormigón HM-20 losas aceras</b> Hormigón HM-20 en losas de aceras, extendido, curado y fratasado, incluso encofrado.	72,450	65,34	4.733,88
U00500026	<b>M2 Agl.asfált.caliente 5cm. S-12</b> Aglomerado asfáltico en caliente de 5 cm. de espesor, mezcla S-12, bet'n B 60/70, incluso riego imprimación EC1, extendido y consolidado en obra.	1.200,000	4,63	5.556,00
U02900103	<b>M2 Geotextil 300 gr/m2. antirremonte de fisuras</b> Geotextil de polipropileno de 300 gr/m2 para antirremonte de fisuras en el pavimento, totalmente colocado.	480,000	6,43	3.086,40
U02500002	<b>M2 Terrazo antid.33x33 gr. medio</b> Pavimento de acera, constituido por baldosa de terrazo antideslizante de 33x33 cm., incluso mortero adhesivo de agarre y arena, nivelado y terminado.	483,000	11,58	5.593,14
U005000155	<b>M3 Tierra batida</b> Tierra batida, extendida y compactada, incluso transporte, preparación de la superficie y humectación.	137,600	12,36	1.700,74
U03700102	<b>MI Bordillo horm. pref. 25x13 cm isletas.</b> Bordillo de hormigón prefabricado de 25x13 cm., especial para isletas montables, asentado sobre solera de hormigón HM.20, alineado, nivelado y rejuntado.	9,000	11,19	100,71
U03700004	<b>MI Bordillo hormigón d.capa28x14</b> Bordillo de hormigón prefabricado, doble capa, de 28x14 cm., R5.5, con resalto de 14 cm., asentado sobre solera de hormigón HM-20, alineado, nivelado y rejuntado.	113,000	13,00	1.469,00
U03700016	<b>MI Encintado hormigón 20x10color</b> Encintado de hormigón prefabricado de 20x10 cm., de doble capa, coloreado superficialmente, asentado sobre solera de hormigón HM-20, alineado, nivelado y rejuntado.			

# PRESUPUESTO

## URBANIZACION SUNC-22. SALAMANCA

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
		396,000	10,15	4.019,40
U03700017	<b>MI Bordillo jardín color 29x13</b> Bordillo jardín prefabricado de 29x 13 cm., de color con resalto, asentado sobre solera de hormigón HM-20, alineado, nivelado y rejuntado.			
		120,000	14,62	1.754,40
U03700177	<b>MI Rigola de hormigón 30x13 - 10 cm.</b> Rigola prefabricada de hormigón 30x 13 - 10 cm., asentado sobre solera de hormigón HM-20, alineado, nivelado y rejuntado.			
		344,000	14,39	4.950,16
U03500011	<b>Ud Señal R-2 (STOP) refl. 90 cm.</b> Placa reflexiva tipo R-2 (STOP) de 90 cm., in cluso colocación y anclaje.			
		2,000	150,55	301,10
U03500009	<b>Ud Señal refl. circular 90 cm.</b> Placa reflexiva circular de 90 cm. de diámetro, incluso colocación y anclaje.			
		2,000	128,03	256,06
U03500014	<b>M2 Panel refl.informat+pp. poste</b> Panel reflexivo informativo, incluso rotulación, colocación, cimentación y anclaje.			
		1,440	316,06	455,13
U03500016	<b>MI Marca vial refl. 10 cm. ancho</b> Marca vial reflexiva de 10 cm. de ancho, pintado con medios mecánicos, incluso premarcaje.			
		224,000	0,45	100,80
U03500022	<b>M2 Pintura blanca reflexiva 2 comp.</b> Pintura blanca reflexiva con dos componentes en señalización horizontal, en pasos de peatones, flechas, palabras e isletas.			
		21,000	10,94	229,74
U00400053	<b>M3 Arena de río asiento</b> Arena de río para asiento y relleno, colocada.			
		43,200	10,92	471,74
U03700056	<b>Ud Papelera según modelo municip</b> Papelera según modelo municipal, incluso sujección, colocada.			
		4,000	33,80	135,20
U03800002	<b>M3 Tierra vegetal</b> Tierra vegetal, extendida y rasanteada.			
		514,400	8,28	4.259,23
U03800011	<b>M2 Plantación grama autóctona</b> Siembra de grama autóctona de 40 gr/m2, incluyendo 5 cm. de estiércol, mezcla, rastrillado, allanado, riego, rulo, mantillo, abono mineral, con mantenimiento hasta el primer corte y conservación hasta la entrega de la obra.			
		514,400	1,89	972,22
U03800400	<b>Ud Plantac. ARBOL DE PEQUEÑO PORTE</b> Plantación de ARBOL DE PEQUEÑO PORTE (autoctono) a raíz desnuda, con apertura de hoyo de 1,00x 1,00x 1,00 m. como mínimo, con cambio total o parcial de la tierra a juicio de la dirección de obra, incluso retirada a vertedero de la tierra sobrante, mezcla y abono, y primeros riegos hasta su asentamiento y confección de alcorque de riego.			
		70,000	31,08	2.175,60



# PRESUPUESTO

## URBANIZACION SUNC-22. SALAMANCA

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
U03800405	<b>Ud Plantac. ARBOL DE GRAN PORTE</b> Plantación de ARBOL DE GRAN PORTE (autoctono) a raíz desnuda, con apertura de hoyo de 1,00x1,00x1,00 m. como mínimo, con cambio total o parcial de la tierra a juicio de la dirección de obra, incluso retirada a vertedero de la tierra sobrante, mezcla y abono, y primeros riegos hasta su asentamiento y confección de alcorque de riego.	50,000	60,75	3.037,50
U03800022	<b>MI Plant.seto Autóctono</b> Plantación de seto Autoctono de maceta D14 cm., seis plantas por metro lineal, incluso preparación del terreno, tierra vegetal, abono y riego.	94,000	7,64	718,16
U03800500	<b>Ud Formación de alcorque con rejilla.</b> Formación de alcorque con encintado de hormigón prefabricado 10x20 cm. cubierto con rejilla de fundición o canto rodado, colocado.	50,000	65,72	3.286,00
U03700036	<b>Ud Banco madera</b> Banco modelo según ayuntamiento formado por estructura de pletinas laminadas y asiento y respaldo de madera de 2.00 m. de longitud y 0.75 m. de altura, colocado incluso anclajes.	8,000	200,68	1.605,44
U03700080	<b>Ud Mesa y dos bancos</b> Mesa y dos bancos de madera tipo picnic, de estructura tubular y pletina, modelo según Ayuntamiento, colocada.	4,000	294,11	1.176,44
U03700057	<b>Ud Fuente- bebedero de fundición</b> Fuente bebedero en fundición, con grifo de muelle de latón, anclado en solera de hormigón, incluso, p.p. de acometida y desagüe.	2,000	624,42	1.248,84
U03700069	<b>Ud Conjunto juegos Modelo Apolo de Mobiser</b> Conjunto compacto de juegos de acero galvanizado y pintado, madera y fibra de vidrio, tipo Modelo Apolo de Mobiser. Constando de plataforma cubierta con tobogán, columpio doble, plataforma intermedia unida con puente, escalera para trepar, escalera horizontal, barra de bombero, escaleras y rampa de acceso, colocado y montado.	2,000	9.764,41	19.528,82
U03700067	<b>Ud Juego de muelles individuales</b> Juego de muelles individuales de la marca Mobiser, varios modelos, colocado.	4,000	630,70	2.522,80
<b>TOTAL CAPÍTULO 1 RED VIARIA Y JARDINERIA.....</b>				<b>105.270,52</b>

# PRESUPUESTO

## URBANIZACION SUNC-22. SALAMANCA

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
<b>CAPÍTULO 2 RED DE DISTRIBUCIÓN</b>				
U00400004	<b>M2 Rotura de pavimento</b> Rotura de pavimento existente, incluso retirada de productos a vertedero.	80,300	4,11	330,03
U00600112	<b>M3 Hormigón HM-20 reposición pav</b> Hormigón HM-20 para reposición de pavimento, colocado.	24,090	72,24	1.740,26
U00400025	<b>M3 Excav. zanj y pozos, todo terr</b> Excavación en zanjas en todo tipo de terreno sin clasificar, transporte de productos sobrantes a vertedero, apeos, agotamientos, entibaciones y demás medios auxiliares.	231,840	7,11	1.648,38
U00400053	<b>M3 Arena de río asiento</b> Arena de río para asiento y relleno, colocada.	92,736	10,92	1.012,68
U00400038	<b>M3 Relleno zanja, mat. selec. excav</b> Relleno de zanjas y pozos con material seleccionado procedente de excavación, compactado.	115,920	2,44	282,84
U01500005	<b>MI Tub. PVC j. tórica 110 PT-6</b> Tubería de PVC con junta tórica 110 mm. y PT-6 atm., incluso p.p. de juntas y piezas especiales, colocada y probada.	322,000	9,11	2.933,42
U01500004	<b>MI Tub. PVC j. tórica 90 PT-6</b> Tubería de PVC con junta tórica 90 mm. y PT-6 atm., incluso p.p. de juntas y piezas especiales, colocada y probada.	322,000	5,12	1.648,64
U00800025	<b>Ud Valv comp fund 80PN-20(a.e)</b> Válvula de compuerta de fundición con asiento elástico, 80 mm. y PN-20 atm.(DIN), colocada y probada.	2,000	256,00	512,00
U00800023	<b>Ud Valv comp fund 100PN-20(a.e)</b> Válvula de compuerta de fundición con asiento elástico, 100 mm. y PN-20 atm.(DIN), colocada y probada.	2,000	165,91	331,82
U00900003	<b>Ud Ventosa fundición 40,PN-20</b> Ventosa simple con bridas, fabricada en hierro con bola ebonitada, D40 mm. y PN-20 atm.(DIN), incluso collarón de toma y válvula de corte en salida, colocada y probada.	2,000	71,88	143,76
PP100	<b>Ud ARQUETA DE VALVULAS Y VENTOSAS</b> Arqueta de válvulas y ventosas	23,000	306,36	7.046,28
PP110	<b>Ud ARQUETA DE DESAG_E</b> Arqueta de desagüe	2,000	619,43	1.238,86
PP120	<b>Ud BOCA DE RIEGO</b> Boca de riego			

## PRESUPUESTO

### URBANIZACION SUNC-22. SALAMANCA

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
		2,000	269,61	539,22
PP130	<b>Ud HIDRANTE CONTRA INCENDIOS</b> Hidrante contra incendios.			
		2,000	402,80	805,60
PP141	<b>Ud ACOMETIDA DOMICILIARIA (DISTR.)</b> Acometida domiciliaria a la red de distribución.			
		9,000	221,35	1.992,15
U03200100	<b>Ud Instalación de riego por aspersión</b> Instalación de riego por aspersión tipo emergente, con electroválvulas, incluyendo tuberías de PE 25, 40 y 50 mm. con excavación, arena y relleno, aspersores automáticos emergentes-turbina, difusores emergentes tomas de riego, cuadro eléctrico con programador y automatismo, líneas eléctrica bajo tubo, presostato, boyas y accesorios, instalado y probado.			
		2,000	4.187,00	8.374,00
U04300006	<b>Ud P. A. para anclajes y refuerzos.</b> Partida alzada a justificar para conexión, anclajes y refuerzos en la red de distribución			
		1,000	636,00	636,00
	<b>TOTAL CAPÍTULO 2 RED DE DISTRIBUCIÓN.....</b>			<b>31.215,94</b>

# PRESUPUESTO

## URBANIZACION SUNC-22. SALAMANCA

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
<b>CAPÍTULO 3 RED DE ALCANTARILLADO RESIDUALES</b>				
U00400025	<b>M3 Excav. zanj y pozos, todo terr</b> Excavación en zanjas en todo tipo de terreno sin clasificar, transporte de productos sobrantes a vertedero, apeos, agotamientos, entibaciones y demás medios auxiliares.	315,000	7,11	2.239,65
U00400053	<b>M3 Arena de río asiento</b> Arena de río para asiento y relleno, colocada.	40,600	10,92	443,35
U00400038	<b>M3 Relleno zanja, mat. selec. excav</b> Relleno de zanjas y pozos con material seleccionado procedente de excavación, compactado.	99,400	2,44	242,54
U00600111	<b>M3 Hormigón HM-20 soleras y ref.</b> Hormigón HM-20 en soleras y refuerzos, colocado y vibrado.	18,000	64,21	1.155,78
U02100030	<b>MI Tub. horm. vibr. campana 315 a 400 cm</b> Tubería de hormigón vibropresado 315 a 400 cm. con enchufe de campana y p.p. de junta de goma, colocada y probada.	140,000	11,09	1.552,60
PP200	<b>Ud POZO DE REGISTRO</b> Pozo de registro	5,000	340,21	1.701,05
PP220	<b>Ud POZO DE LIMPIA</b> Pozo de limpia	1,000	620,88	620,88
PP240	<b>Ud ACOMETIDA DOMICILIARIA SIMPLE (ALCANT.RES)</b> Acometida domiciliar individual de alcantarillado de residuales.	2,000	478,75	957,50
PP241	<b>Ud ACOMETIDA DOMICILIARIA DOBLE (ALCANT.RES)</b> Acometida domiciliar doble de alcantarillado de residuales.	2,000	598,69	1.197,38
U04300005	<b>Ud P. A. para conexiones y refuerzos.</b> Partida Alzada a justificar para refuerzos y conexiones a la red de alcantarillado existente.	1,000	636,00	636,00
PP230	<b>Ud SUMIDERO</b> Sumidero	4,000	374,12	1.496,48
PP273	<b>Ud EMBOCADURA HASTA 40 cm</b> Emboadura hasta diámetro 40 cm., según presupuesto parcial.	1,000	145,88	145,88
<b>TOTAL CAPÍTULO 3 RED DE ALCANTARILLADO RESIDUALES .....</b>				<b>12.389,09</b>

# PRESUPUESTO

## URBANIZACION SUNC-22. SALAMANCA

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
<b>CAPÍTULO 5 ALUMBRADO PÚBLICO</b>				
U00400004	<b>M2 Rotura de pavimento</b> Rotura de pavimento existente, incluso retirada de productos a vertedero.	8,000	4,11	32,88
U00600112	<b>M3 Hormigón HM-20 reposición pav</b> Hormigón HM-20 para reposición de pavimento, colocado.	2,400	72,24	173,38
PP300	<b>MI CANALIZC. A.P. B/ACERA 1D90</b> Canalización bajo acera 1 D90	177,000	6,69	1.184,13
PP310	<b>MI CANALIZAC. A.P. B/CALZ. 3D110</b> Canalización bajo calzada 3D110	115,000	226,25	26.018,75
U03100016	<b>MI Conductor Cu desnudo 35 mm2</b> Conductor de cobre desnudo de 35 mm2, instalado	291,000	2,41	701,31
U03100006	<b>MI Conductor Cu 1 KV 1x 6 mm2</b> Conductor, tipo sintenax, de cobre, 1x 6 mm2 de sección y aislamiento 1 KV., instalado.	291,000	1,01	293,91
PP330	<b>Ud ARQUETA DE ALUMBRADO PÚBLICO</b> Arqueta de alumbrado público.	22,000	72,13	1.586,86
PP345	<b>Ud PUNTO LUZ S/BACULO 6 M 100 W</b> Punto de luz sobre baculo de 6 m. de altura con luminaria de 100 W Según Memoria.	11,000	959,05	10.549,55
PP341	<b>Ud PUNTO LUZ S/COLUMNA 5 M 125W</b> Punto de luz sobre columna de 5m. de altura, con luminaria de 125 W, Según Memoria.	25,000	740,90	18.522,50
PP360	<b>Ud TOMA DE TIERRA</b> Toma de tierra.	3,000	251,09	753,27
U03400075	<b>Ud Cuadro maniobra con regulador</b> Cuadro de maniobra, medida y protección, tipo preformado de hormigón intemperie, incluyendo programador astronómico, fusibles, interruptores magnetotérmicos e interruptores diferenciales de re-arma automático, contadores y basamento de fábrica, incluyendo también regulador de intensidad de iluminación de 22 KVA de potencia y 34 A de intensidad que dispone de interruptor general automática magnetotérmico e incluye contacto libre de tensión de utilización por programador externo, totalmente colocado.	1,000	6.360,00	6.360,00
<b>TOTAL CAPÍTULO 5 ALUMBRADO PÚBLICO.....</b>				<b>66.176,54</b>

# PRESUPUESTO

## URBANIZACION SUNC-22. SALAMANCA

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
<b>CAPÍTULO 6 CANALIZACIONES DE ENERGÍA ELÉCTRICA</b>				
U00400004	<b>M2 Rotura de pavimento</b> Rotura de pavimento existente, incluso retirada de productos a vertedero.	6,000	4,11	24,66
U00600112	<b>M3 Hormigón HM-20 reposición pav</b> Hormigón HM-20 para reposición de pavimento, colocado.	1,800	72,24	130,03
U00400025	<b>M3 Excav. zanj y pozos, todo terr</b> Excavación en zanjas en todo tipo de terreno sin clasificar, transporte de productos sobrantes a vertedero, apeos, agotamientos, entibaciones y demás medios auxiliares.	48,335	7,11	343,66
U00400053	<b>M3 Arena de río asiento</b> Arena de río para asiento y relleno, colocada.	25,515	10,92	278,62
U00600005	<b>M3 Hormigón HM-20 soleras y ref.</b> Hormigón HM-20 en soleras y refuerzos, colocado y vibrado.	2,940	64,21	188,78
U00400038	<b>M3 Relleno zanja, mat. selec. excav</b> Relleno de zanjas y pozos con material seleccionado procedente de excavación, compactado.	19,875	2,44	48,50
U02900009	<b>MI Banda señaliz. PE, 40 cm., e=2mm</b> Banda de señalización de cables eléctricos, de PE de 40 cm. de anchura y 2 mm. de espesor, colocada.	163,000	0,54	88,02
U03000165	<b>MI Tubería PE-HD 160 cond. cabl</b> Tubería de Polietileno alta densidad, D 160 mm., corrugado exterior y liso interiormente para conducción de cables eléctricos, incluso alambre guía de acero galvanizado colocado.	566,000	3,24	1.833,84
PP435	<b>Ud ARQUETA ENERGIA ELECTRICA</b> Arqueta para energía eléctrica.	6,000	183,71	1.102,26
PP445	<b>Ud EDIFICIO CT LEKUMBIDE CT5-2TFA-H-630 KVA-24V</b> Edificio prefabricado para centro de transformación subterráneo tipo LEKUMBIDE CT5-2TFA-H-630 KVA-24V	1,000	27.732,09	27.732,09
U04300012	<b>Ud P. A. para acometidas red de energía.</b> Partida alzada a justificar para acometidas de energía eléctrica.	1,000	2.120,00	2.120,00
U04300010	<b>Ud P. A. para CONEXIÓN RED de ENERGÍA.</b> Partida alzada a justificar para conexión a la red existente de energía eléctrica.	1,000	27.560,00	27.560,00
<b>TOTAL CAPÍTULO 6 CANALIZACIONES DE ENERGÍA ELÉCTRICA.....</b>				<b>61.450,46</b>

# PRESUPUESTO

## URBANIZACION SUNC-22. SALAMANCA

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
<b>CAPÍTULO 7 CANALIZACIONES TELEFÓNICAS</b>				
U00400004	<b>M2 Rotura de pavimento</b> Rotura de pavimento existente, incluso retirada de productos a vertedero.	6,000	4,11	24,66
U00600112	<b>M3 Hormigón HM-20 reposición pav</b> Hormigón HM-20 para reposición de pavimento, colocado.	1,800	72,24	130,03
U00400025	<b>M3 Excav. zanj y pozos, todo terr</b> Excavación en zanjas en todo tipo de terreno sin clasificar, transporte de productos sobrantes a vertedero, apeos, agotamientos, entibaciones y demás medios auxiliares.	23,718	7,11	168,63
U00600111	<b>M3 Hormigón HM-20 soleras y ref.</b> Hormigón HM-20 en soleras y refuerzos, colocado y vibrado.	0,432	64,21	27,74
U00400038	<b>M3 Relleno zanja, mat. selec. excav</b> Relleno de zanjas y pozos con material seleccionado procedente de excavación, compactado.	9,808	2,44	23,93
U03000005	<b>MI Tub PVC rig canal. telef D40 y D63</b> Tubería PVC rígido para canalización telefónica D40 y D 63.	760,000	2,61	1.983,60
PP540	<b>Ud ARQUETA TELEFONICA TIPO "D"</b> Arqueta telefónica tipo "D", según presupuesto parcial.	1,000	350,82	350,82
PP550	<b>Ud ARQUETA TELEFONICA TIPO "H"</b> Arqueta telefónica tipo "H"	1,000	208,63	208,63
PP530	<b>Ud ARQUETA TELEFONICA TIPO "M"</b> Arqueta telefónica tipo "M"	1,000	40,71	40,71
PP560	<b>Ud PEDESTAL ARMARIO DE DISTRIBUCIÓN DE ACOMETIDAS</b> Pedestal para armario de distribución de acometidas.	1,000	52,66	52,66
U04300022	<b>Ud P. A. para acometidas de telefonia</b> Partida alzada a justificar para acometidas de telefonia.	1,000	1.060,00	1.060,00
U04300020	<b>Ud P. A. para conexión red de telefonia</b> Partida alzada a justificar para conexión con la red existente de telefonia.	1,000	477,00	477,00
<b>TOTAL CAPÍTULO 7 CANALIZACIONES TELEFÓNICAS.....</b>				<b>4.548,41</b>

# PRESUPUESTO

## URBANIZACION SUNC-22. SALAMANCA

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
<b>CAPÍTULO 8 CANALIZACIONES DE GAS</b>				
U00400004	<b>M2 Rotura de pavimento</b> Rotura de pavimento existente, incluso retirada de productos a vertedero.	9,000	4,11	36,99
U00600112	<b>M3 Hormigón HM-20 reposición pav</b> Hormigón HM-20 para reposición de pavimento, colocado.	2,700	72,24	195,05
U00400025	<b>M3 Excav. zanj y pozos, todo terr</b> Excavación en zanjas en todo tipo de terreno sin clasificar, transporte de productos sobrantes a vertedero, apeos, agotamientos, entibaciones y demás medios auxiliares.	56,000	7,11	398,16
U00400053	<b>M3 Arena de río asiento</b> Arena de río para asiento y relleno, colocada.	35,000	10,92	382,20
U00400038	<b>M3 Relleno zanja, mat. selec. excav</b> Relleno de zanjas y pozos con material seleccionado procedente de excavación, compactado.	21,000	2,44	51,24
U01300008	<b>MI Tub. PEMD D110 mm. PMS 4 bar</b> Tubería de polietileno de media densidad para gas, D110 mm., con presión máxima de servicio de 4 bar, incluyendo obra mecánica en línea, montaje, soldaduras, piezas especiales, banda de señalización, accesorios y pruebas, según especificaciones de la Compañía Distribuidora.	175,000	12,27	2.147,25
U02900012	<b>MI Banda señaliz. PE, 30 cm., e=1mm</b> Banda de señalización de la tubería de gas, de PE de color amarillo, 30 cm. de anchura y 1 mm. de espesor, colocada.	175,000	0,52	91,00
PP600	<b>Ud ARQUETA PARA VALVULAS DE GAS</b> Arqueta para valvulas de gas, según presupuesto parcial.	4,000	99,69	398,76
<b>TOTAL CAPÍTULO 8 CANALIZACIONES DE GAS.....</b>				<b>3.700,65</b>



## PRESUPUESTO

URBANIZACION SUNC-22. SALAMANCA

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
<b>CAPÍTULO 9 MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SALUD</b>				
U04300200	Ud Presupuesto de seguridad y salud Presupuesto de seguridad y salud.			
		1,000	7.418,93	7.418,93
	<b>TOTAL CAPÍTULO 9 MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SALUD.....</b>			<b>7.418,93</b>

## PRESUPUESTO

### URBANIZACION SUNC-22. SALAMANCA

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
<b>CAPÍTULO 10 CONTROL DE CALIDAD URBANIZACIÓN</b>				
RR01R	ud Partida Alzada Control de Calidad Partida Alzada para control de calidad de toda la urbanización según estimación Dirección Técnica.			
		1,000	197,54	197,54
<b>TOTAL CAPÍTULO 10 CONTROL DE CALIDAD URBANIZACIÓN.....</b>				<b>197,54</b>
<b>TOTAL.....</b>				<b>325.238,73</b>

# RESUMEN DE PRESUPUESTO

## URBANIZACION SUNC-22. SALAMANCA

CAPITULO	RESUMEN	EUROS	%
0	ACTUACIONES PREVIAS.....	32.870,65	10,11
1	RED VIARIA Y JARDINERIA.....	105.270,52	32,37
2	RED DE DISTRIBUCIÓN.....	31.215,94	9,60
3	RED DE ALCANTARILLADO RESIDUALES.....	12.389,09	3,81
5	ALUMBRADO PÚBLICO.....	66.176,54	20,35
6	CANALIZACIONES DE ENERGÍA ELÉCTRICA.....	61.450,46	18,89
7	CANALIZACIONES TELEFÓNICAS.....	4.548,41	1,40
8	CANALIZACIONES DE GAS.....	3.700,65	1,14
9	MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SALUD.....	7.418,93	2,28
10	CONTROL DE CALIDAD URBANIZACIÓN.....	197,54	0,06
<b>TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL</b>		<b>325.238,73</b>	
	13,00% Gastos generales.....	42.281,03	
	6,00% Beneficio industrial.....	19.514,32	
	<b>SUMA DE G.G. y B.I.</b>	<b>61.795,35</b>	
	16,00% I.V.A.....	61.925,45	
	<b>TOTAL PRESUPUESTO BASE DE LICITACION</b>	<b>448.959,53</b>	

Asciende el presupuesto base de licitación a la expresada cantidad de CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS con CINCUENTA Y TRES CÉNTIMOS

, a 2 de febrero de 2010.

LOS TECNICOS REDACTORES

**ANEXO II. ESTIMACION LOS GASTOS A DETRAER DE LAS OBLIGACIONES MUNICIPALES RELATIVAS AL SISTEMA GENERAL (COMISIÓN DE FOMENTO DEL AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA DE FECHA 4 DE JUNIO DE 2009).**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA  
Urbanismo y Vivienda

AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA  
REGISTRO GENERAL DE SALIDA  
Núm: 2009017207  
15/07/09 09:06

Direc. Urbanismo-Vivienda

En relación con el Estudio de Detalle del Sector SU-NC SE22 "Avda. Lasalle 162-176", adjunto remito Tabla relativa al importe a detraer de las obligaciones del Ayuntamiento de Salamanca en concepto de sistemas generales, de conformidad con lo acordado por la Comisión de Fomento en sesión celebrada el día 4 de junio de 2009.

Asimismo, se adjunta copia del acuerdo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca de fecha 24 de junio de 2009, notificado a este Ayuntamiento el día 4 de julio de 2009.

Salamanca, a 09 de julio de 2009

EL TTE. DE ALCALDE



Compulsado y conforme  
con sus antecedentes.  
EL JEFE DEL SERVICIO.  
P.A.

DILIGENCIA.-Para hacer constar que  
la presente «notificación» se cursa  
por carta certificada con acuse de  
recibo, conforme al artículo 40 de  
la L.R.J.P.A.  
Salamanca, 16 JUL. 2009  
EL JEFE DEL SERVICIO

INMOBILIARIA JOSIMA S.L. (CIF/B-37067675)  
A/A DON JOSE SILGUERO MARTINEZ (NIF/7748693Q)  
CALLE PARRA, 3 BAJO  
37001 SALAMANCA

**VALORACIÓN PRECIO METRO LINEAL VÍA SENCILLA CON PRECIOS PROYECTO URBANIZACIÓN**

<b>MOVIMIENTO DE TIERRAS</b>	<b>Medición</b>	<b>Precio U.</b>	<b>Total</b>
Demonte de la Explanación	6,5600	2,05	13,45
<b>PAVIMENTACIÓN</b>	<b>Medición</b>	<b>Precio U.</b>	<b>Total</b>
Terraplén con suelo adecuado	6,5600	4,48	29,39
Sub base Zahorra natural	2,1000	9,53	20,01
	0,9000	9,53	8,58
Hormigón HF-4,0 en losa	2,1000	61,94	130,07
Hormigón HM-20 en aceras	0,9000	60,58	54,52
Baldosas de terrazo	6,0000	34,38	206,28
Bordillo de granito 30x15	2,0000	25,87	51,74
Encintado Hormigón 20x10	2,0000	9,41	18,82
MBC de 5 cm de espesor	7,0000	5,94	41,58
<b>ABASTECIMIENTO</b>	<b>Medición</b>	<b>Precio U.</b>	<b>Total</b>
Excavación en pozos y zanjas	2,0000	6,59	13,18
Arena de río	0,0750	10,12	0,76
Tubería FDØ150	1,0000	42,41	42,41
Relleno y compactación zanjas	1,6000	2,26	3,62
P.P. Dispositivo acceso válvulas (1/50 ml)	0,0200	41,21	0,82
P.P. Válvula Ø150 mm	0,0200	241,71	4,83
Acometida distribución (1/80 ml)	0,0125	223,27	2,79
Boca de riego (1/200 ml)	0,0050	250,01	1,25
Hidrante (1/200 ml)	0,0050	373,43	1,87
<b>SANEAMIENTO</b>	<b>Medición</b>	<b>Precio U.</b>	<b>Total</b>
Excavación en pozos y zanjas	3,6000	6,59	23,72
Gravilla asiento tubería	0,0800	10,12	0,81
Tubería PVCØ315 mm	1,0000	25,45	25,45
Relleno y compactación zanjas	2,7000	2,26	6,10
P.P. Pozo registro (1/50 ml)	0,0200	315,42	6,31
P.P. Acometida domiciliaria (1/80 ml)	0,0125	555,12	6,94
<b>PLUVIALES</b>	<b>Medición</b>	<b>Precio U.</b>	<b>Total</b>
Excavación en pozos y zanjas	3,6000	6,59	23,72
Gravilla asiento tubería	0,0800	10,12	0,81
Tubería PVCØ315 mm	1,0000	25,45	25,45
Relleno y compactación zanjas	2,7000	2,26	6,10
P.P. Pozo registro (1/50 ml)	0,0200	315,42	6,31
P.P. Acometida domiciliaria (1/80 ml)	0,0125	412,55	5,16
P.P. Sumidero de calzada (1/400 m²)	0,0167	346,95	5,78
<b>ALUMBRADO PÚBLICO</b>	<b>Medición</b>	<b>Precio U.</b>	<b>Total</b>
Canalización bajo acera 2Ø75	2,0000	10,62	21,24
Canalización bajo calzada 3Ø110 (10,5 ml / 100)	0,1050	35,55	3,73
Conductor cobre 1x6 mm²	8,0000	0,94	7,52
P.P. Punto de luz HAR-FDL-VMP 150 W (1/20 ml)	0,0500	889,88	44,49
Arqueta alumbrado (1/15 ml)	0,1333	66,39	8,85
P.P. Centro de mandos (1/80 luminarias)	0,0010	6.360,00	6,36

<b>CANALIZACIONES ELÉCTRICAS</b>	<b>Medición</b>	<b>Precio U.</b>	<b>Total</b>
Canalización BT/MT 2Ø160 mm	2,0000	6,02	12,04
Arqueta para canalizaciones eléctricas (1/100 ml de : Acometidas E.E.	0,0100 0,0100	169,40 2.120,00	1,69 21,20
<b>CANALIZACIONES TELEFÓNICAS</b>	<b>Medición</b>	<b>Precio U.</b>	<b>Total</b>
Canalización 2 PEØ63 mm	2,0000	2,41	4,82
Arqueta tipo H (1/150 ml)	0,0133	193,51	2,58
Arqueta tipo D (1/150 ml)	0,0133	325,38	4,34
<b>CANALIZACIONES TELECOMUNICACIONES</b>	<b>Medición</b>	<b>Precio U.</b>	<b>Total</b>
Canalización bajo acera 2 tritubos PE40 mm	2,0000	8,89	17,78
Arqueta telecomunicaciones 60x60 (1/100 ml de ace	0,0200	58,56	1,17
<b>RED DE GAS</b>	<b>Medición</b>	<b>Precio U.</b>	<b>Total</b>
Canalización bajo acera	2,0000	11,38	22,76
<b>SEÑALIZACIÓN</b>	<b>Medición</b>	<b>Precio U.</b>	<b>Total</b>
Marcas viales 10 cm	3,0000	0,36	1,08
Pasos de cebra (1/150 ml)	0,0533	9,28	0,49
Señalización vertical (1/50 ml)	0,0200	80,35	1,61
<b>Valoración metro lineal calle tipo (P.E.M.)</b>			<b>972,41</b>
<b>Valoración metro lineal calle tipo (P.B.L.)</b>			<b>1.342,31</b>

Vías Afectadas por Sistemas Generales	m.l. Frente a vías consideradas Sistemas Generales	Porcentaje aplicación	Precio valorado de ml de calle sencilla	Total a detraer
---------------------------------------	---	-----------------------	---	-----------------

Av. Nueva apertura

178

100%

1.094,00

194.732,00

**TOTAL A DETRAER DE LAS OBLIGACIONES DEL AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA (PEM)**

**194.732,00**

**TOTAL A DETRAER DE LAS OBLIGACIONES DEL AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA (PBL)**

**268.808,05**





**Junta de Castilla y León**

Delegación Territorial de Salamanca  
Servicio Territorial de Cultura  
COMISIÓN TERRITORIAL DE PATRIMONIO CULTURAL

AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA  
SR ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE ENTRADA  
DE SALAMANCA N.º: 2009022859  
Plaza Mayor, 1 04/07/09 10:56  
37002 SALAMANCA  
Direc. Urbanismo-Vivienda

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN.  
DELEGACIÓN T. EN SALAMANCA.  
SERVICIO T. DE CULTURA

Salida N.º 20094830001287  
01/07/2009 11:06:45

**ASUNTO:** Notificación de acuerdo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca.

La Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca, en sesión celebrada el día 24 de junio de 2009, en relación con el Exp.MU-293/2008, promotor D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> VINUESA CHAO y D. FERNANDO PARICIO ALONSO, relativo a Informe prospección arqueológica en el proyecto de Estudio de Detalle del Sector SUNC-22 del PGOU, de SALAMANCA, en uso de las atribuciones conferidas en el art.14.1,i) del Decreto 37/2007 de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, y existiendo unanimidad entre los miembros presentes, ACUERDA:

*INFORMAR que el documento final presentado, relativo al informe técnico de la prospección arqueológica en relación con el proyecto de Estudio de Detalle del Sector SUNC-22 del PGOU, de Salamanca, es conforme con lo previsto en el art. 120 del Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, en relación al "desarrollo de la actividad arqueológica preventiva".*

El anterior acuerdo se notifica sin estar aprobada el acta de la sesión, lo que se advierte, conforme a lo estipulado en el art. 26.2 del Decreto 37/2007.

Salamanca, 30 de junio de 2009

LA SECRETARIA,

Vº. Bº.  
EL PRESIDENTE,



*Ángeles Gómez*

Fdo.: Ángeles Gomez Gómez

*AV*  
Fdo.: Agustín de Vicente y Lázaro