

ESTUDIO DE DETALLE

APROBACIÓN DEFINITIVA

DOCUMENTO IV

- ESTUDIO ECONÓMICO

- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

FEBRERO DE 2.015

UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.-1

EN BOCA DE HUÉRGANO

PROMOTOR

AYUNTAMIENTO DE BOCA DE HUÉRGANO

REDACTORES DEL DOCUMENTO

JOSÉ LUIS MATEOS TORICES

Arquitecto

ANTONIO FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ

Ingeniero Industrial Superior

ÍNDICE ESTUDIO ECONÓMICO Y DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

4-ESTUDIO ECONÓMICO

4.1.- PROGRAMACIÓN. PLAN DE ESTAPAS

4.1.1.- ETAPAS DE EJECUCIÓN

4.1.2.- PLAZOS DE EJECUCIÓN

4.2.- VALORACIÓN

4.2.1.- GASTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN

4.2.2.- GASTOS COMPLEMENTARIOS

4.2.3.- TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN

4.3.- FINANCIACIÓN

5-DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

5.1.- PLANOS DE INFORMACIÓN

5.1.1.- PLANO I.1.1. SITUACIÓN I.

5.1.2.- PLANO I.1.2. SITUACIÓN II Y TOPOGRAFÍA.

5.1.3.- PLANO I.1.3. PARCELARIO ORIGINAL.

5.1.4.- PLANO I.2.1. ORDENACIÓN ESTABLECIDA POR EL PLANEAMIENTO VIENTE.

5.1.5.- PLANO I.3.1. PLANTA GENERAL RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE.

5.1.6.- PLANO I.3.2. PLANTA GENERAL RED DE RECOGIDA DE AGUAS RESIDUALES.

5.1.7.- PLANO I.3.3. PLANTA GENERAL RED DE RECOGIDA DE AGUAS

PLUVIALES.

5.1.8.- PLANO I.3.4. PLANTA GENERAL RED DE TELEFONÍA.

5.1.9.- PLANO I.3.5. PLANTA GENERAL RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA EN BAJA TENSION.

5.1.10.- PLANO I.3.6. PLANTA GENERAL RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

5.1.11.- PLANO I.3.7.1. VIARIO PLANTA GENERAL PAVIMENTACIÓN.

5.1.12.- PLANO I.3.7.2. VIARIO PLANTA GENERAL TOPOGRAFÍA.

5.1.13.- PLANO I.3.7.3. VIARIO TOPOGRAFÍA PERFILES LONGITUDINALES.

5.1.14.- PLANO I.3.7.4. VIARIO TOPOGRAFÍA PERFILES TRANSVERSALES.

5.2.- PLANOS DE ORDENACIÓN

5.2.1.- PLANO O.1.1. ORDENACIÓN RESULTANTE DEL DESARROLLO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

5.2.2.- PLANO O.1.2. ORDENACIÓN RESULTANTE DEL DESARROLLO DEL ESTUDIO DE DETALLE SUPERPUESTO CON PARCELACIÓN.

5.2.3.- PLANO O.1.3. ORDENACIÓN RESULTANTE DEL DESARROLLO DEL ESTUDIO DE DETALLE CON RESERVAS DE SUELO PARA APARCAMIENTO.

5.2.4.- PLANO O.2.1. PARCELARIO RESULTANTE.

5.2.5.- PLANO O.2.2. PARCELARIO SUPERPUESTO.

5.2.6.- PLANO O.3.1. PROPUESTA DE URBANIZACIÓN. PLANTA GENERAL RED DE RECOGIDA DE AGUAS PLUVIALES.

5.2.7.- PLANO O.3.2. PROPUESTA DE URBANIZACIÓN. PLANTA GENERAL RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

5.2.8.- PLANO O.3.3. PROPUESTA DE URBANIZACIÓN. VIARIO PLANTA GENERAL PAVIMENTACIÓN.

5.2.9.- PLANO O.4.1. TERRENOS AFECTADOS POR SERVIDUMBRE ACÚSTICA DE INFRAESTRUCTURA N-621 EN EL ÁMBITO DEL SECTOR U.A.-1

5.2.10.- PLANO O.4.2. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA EN EL ÁMBITO DEL SECTOR U.A.-1.

4.- ESTUDIO ECONÓMICO

UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.-1 EN BOCA DE HUÉRGANO

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE BOCA DE HUÉRGANO
SITUACIÓN: BOCA DE HUÉRGANO. MUNICIPIO DE BOCA DE HUÉRGANO. LÉON
AUTOR: JOSÉ LUIS MATEOS TORICES Arquitecto
ANTONIO FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ Ingeniero Industrial Superior
FECHA: FEBRERO DE 2.015

4.1. -PROGRAMACION. PLAN DE ETAPAS

4.1.1. -ETAPAS DE EJECUCION

Para la ejecución del Estudio de Detalle no se hace precisa la fragmentación por fases o etapas de la urbanización, aunque el Proyecto de Urbanización, en función de sus criterios, podrá prever un máximo de cuatro fases, siempre que la primera fase disponga del 100% de los servicios Urbanísticos precisos para la concreción del aprovechamiento Urbanístico correspondiente a las parcelas afectadas.

4.1.2. -PLAZOS DE EJECUCION

El plazo máximo previsto para el inicio de las obras de Urbanización es de dos años desde la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle.

El Proyecto de Urbanización, determinará concretando, e incluso modificando, algunas de las determinaciones técnicas de las obras a ejecutar si, justificadamente, fuesen más adecuadas las soluciones propuestas que las aquí previstas.

Así mismo, podrá periodificar en el tiempo la ejecución definitiva de la pavimentación de los viales como garantía de mantenimiento de su integridad durante el periodo de construcción de la edificación, debiendo señalarse un plazo máximo de inicio de ejecución de la pavimentación definitiva, en todo caso inferior a 4 años desde la aprobación del proyecto.

4.2. VALORACION

4.2.1. -GASTOS DE EJECUCION MATERIAL DE LA URBANIZACION

Son los comprendidos en el artículo 198.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

- a) Ejecución o regularización de las vías públicas.
 - b) Ejecución, ampliación y conclusión de los servicios urbanos.
 - c) Ejecución de los espacios libres públicos.
-

En la *UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA Nº 1* se contemplan las siguientes obras de urbanización:

- Acondicionamiento del terreno a las nuevas parcelas a fin de facilitar la construcción de las mismas.
- La ejecución y regularización de las vías públicas, incluida la pavimentación de calzadas.
- La realización de red de distribución de agua potable y la conexión de la misma a la red de distribución general o al depósito de reserva general. Hasta la realización de acometidas domiciliarias tipo a cada una de las parcelas adjudicadas.
- La realización de saneamiento, incluidos las conducciones y colectores de evacuación, los sumideros para recogida de aguas pluviales y la conexión a la red de saneamiento general.
- Suministro de energía eléctrica mediante líneas subterráneas a todas las parcelas. Incluso realización de acometidas domiciliarias.
- Realización de alumbrado público alimentado mediante líneas subterráneas.
- Realización de conducciones para alojamiento de conductos de telecomunicación tales como telefonía.
- Demolición de cercados, vallas y plantaciones incompatibles con el planeamiento a ejecutar.

A los costes de ejecución material obtenidos se les debe añadir el beneficio industrial, gastos generales e I.V.A.

Se estima el siguiente presupuesto para la obra anteriormente indicada:

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL:	194.421,15 Euros
GASTOS GENERALES 13% S/194.421,15	25.274,75 Euros
BENEFICIO INDUSTRIAL 6% S/194.421,15	11.665,27 Euros
TOTAL:	231.361,17 Euros.
I.V.A. 21% S/231.361,17	48.585,84 Euros
PRESUPUESTO GLOBAL:	279.947,01 Euros.

TOTAL GASTOS DE EJECUCION MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN 279.947,01 €

4.2.2. -GASTOS COMPLEMENTARIOS

Son los comprendidos en el artículo 198.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Se explicitan a continuación los gastos previstos en el apartado a) que comprenden los referentes a elaboración de instrumentos de planeamiento y gestión, publicaciones y notificaciones legales, registro de la propiedad, etc. No se incluyen sin embargo gastos de indemnizaciones por no existir conceptos indemnizables ni los de conservación de la urbanización toda vez que el urbanizador es el propio Ayuntamiento de Boca de Huérgano.

En el presente *PROYECTO DE ACTUACION DE LA U. A. Nº 1* se incluyen los gastos derivados de los siguientes trabajos:

Levantamiento topográfico
Amojonamiento de fincas aportadas
Replanteo y soporte topográfico durante la ejecución de la obra.
Levantamiento de la obra ejecutada.
Confeción de parcelario resultante.
Amojonamiento de fincas resultantes.
Redacción de Proyecto de Actuación
Redacción si procede de Proyecto de Expropiación
Redacción de Proyectos de Urbanización
Redacción de Proyectos de Liquidación
Redacción de Proyectos de Parcelación.
Dirección facultativa de obra
Tasas para la tramitación de proyectos y licencias.
Tasas para la publicación de anuncios en diarios oficiales y prensa.
Honorarios de Notario y Registro de la Propiedad
Gastos generales de administración y secretaría.
Gastos generales de promoción y venta.
Gastos generales de representación, dietas, kilometraje.
Gastos generales de locales, agua, luz, teléfono, etc.

Se estiman estos gastos del 13 % del presupuesto de ejecución material de la obra de urbanización:

GASTOS COMPLEMENTARIOS 13% S/194.421,15. 25.274,75 Euros.

I.V.A. 21% S/25.274,75	5.307,70 Euros.
TOTAL GASTOS COMPLEMENTARIOS	30.582,45 Euros.

4.2.3. -TOTAL DE GASTOS DE URBANIZACION

Gastos de ejecución material	279.947,01 €
Gastos complementarios	30.582,45 €
TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN	310.529,46 €

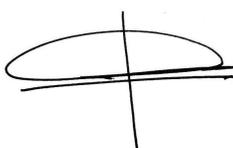
4.3. FINANCIACIÓN

La financiación de los costes correspondientes a la ejecución de las dotaciones urbanísticas públicas previstas en este Sector corresponden al Ayuntamiento de Boca de Huergano como urbanizador.

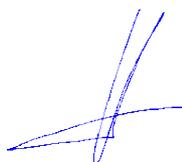
Estos gastos se repercutirán sobre el resto de los propietarios de acuerdo con los coeficientes de participación establecidos en el Proyecto de Actuación.

En el caso de que el resto de propietarios llegaran a ser urbanizadores junto con el Ayuntamiento de Bernardos, se les solicitará una garantía de urbanización conforme al artículo 202 del RUCYL.

Equipo redactor:



José Luis Mateos Torices, Arquitecto



Antonio Fernández Rodríguez, Ingeniero Superior Industrial

León, Febrero de 2015.

5.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.-1 EN BOCA DE HUÉRGANO	
PROMOTOR:	AYUNTAMIENTO DE BOCA DE HUÉRGANO
SITUACIÓN:	BOCA DE HUÉRGANO. MUNICIPIO DE BOCA DE HUÉRGANO. LÉON
AUTOR:	JOSÉ LUIS MATEOS TORICES Arquitecto ANTONIO FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ Ingeniero Industrial Superior
FECHA:	FEBRERO DE 2.015

5.1.- PLANOS DE INFORMACIÓN

- 5.1.1.- PLANO I.1.1. SITUACIÓN I. Escalas Varias.
- 5.1.2.- PLANO I.1.2. SITUACIÓN II Y TOPOGRAFÍA. Escala 1/1000.
- 5.1.3.- PLANO I.1.3. PARCELARIO ORIGINAL. Escala 1/500.
- 5.1.4.- PLANO I.2.1. ORDENACIÓN ESTABLECIDA POR EL PLANEAMIENTO VIENTE. Escala 1/1000.
- 5.1.5.- PLANO I.3.1. PLANTA GENERAL RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE. Escala 1/500.
- 5.1.6.- PLANO I.3.2. PLANTA GENERAL RED DE RECOGIDA DE AGUAS RESIDUALES. Escala 1/500.
- 5.1.7.- PLANO I.3.3. PLANTA GENERAL RED DE RECOGIDA DE AGUAS PLUVIALES. Escala 1/500.
- 5.1.8.- PLANO I.3.4. PLANTA GENERAL RED DE TELEFONÍA. Escala 1/500.
- 5.1.9.- PLANO I.3.5. PLANTA GENERAL RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA EN BAJA TENSIÓN. Escala 1/500.
- 5.1.10.- PLANO I.3.6. PLANTA GENERAL RED DE ALUMBRADO PÚBLICO. Escala 1/500.
- 5.1.11.- PLANO I.3.7.1. VIARIO PLANTA GENERAL PAVIMENTACIÓN. Escala 1/500.
- 5.1.12.- PLANO I.3.7.2. VIARIO PLANTA GENERAL TOPOGRAFÍA. Escala 1/500.
- 5.1.13.- PLANO I.3.7.3. VIARIO TOPOGRAFÍA PERFILES LONGITUDINALES Escalas Varias.
- 5.1.14.- PLANO I.3.7.4. VIARIO TOPOGRAFÍA PERFILES TRANSVERSALES. Escala 1/200.

5.2.- PLANOS DE ORDENACIÓN

5.2.1.- PLANO O.1.1.ORDENACIÓN RESULTANTE DEL DESARROLLO DEL ESTUDIO DE DETALLE. Escala 1/1000.

5.2.2.- PLANO O.1.2.ORDENACIÓN RESULTANTE DEL DESARROLLO DEL ESTUDIO DE DETALLE SUPERPUESTO CON PARCELACIÓN. Escala 1/500.

5.2.3.- PLANO O.1.3.ORDENACIÓN RESULTANTE DEL DESARROLLO DEL ESTUDIO DE DETALLE CON RESERVAS DE SUELO PARA APARCAMIENTO. Escala 1/500.

5.2.4.- PLANO O.2.1. PARCELARIO RESULTANTE. Escala 1/500.

5.2.5.- PLANO O.2.2. PARCELARIO SUPERPUESTO. Escala 1/500.

5.2.6.- PLANO O.3.1. PROPUESTA DE URBANIZACIÓN. PLANTA GENERAL RED DE RECOGIDA DE AGUAS PLUVIALES. Escala 1/500.

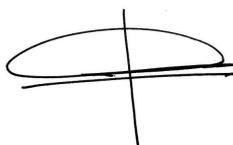
5.2.7.- PLANO O.3.2. PROPUESTA DE URBANIZACIÓN. PLANTA GENERAL RED DE ALUMBRADO PÚBLICO. Escala 1/500.

5.2.8.- PLANO O.3.3. PROPUESTA DE URBANIZACIÓN. VIARIO PLANTA GENERAL PAVIMENTACIÓN. Escala 1/500.

5.2.9.- PLANO O.4.1. TERRENOS AFECTADOS POR SERVIDUMBRE ACÚSTICA DE INFRAESTRUCTURA N-621 EN EL ÁMBITO DEL SECTOR U.A.-1

5.2.10.- PLANO O.4.2. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA EN EL ÁMBITO DEL SECTOR U.A.-1.

Equipo redactor:



José Luis Mateos Torices, Arquitecto

Antonio Fernández Rodríguez, Ingeniero Superior Industrial

León, Febrero de 2015.