

AYUNTAMIENTO  
DE BOCA DE HUERGANO



ESTUDIO DE DETALLE  
UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.-1  
EN BOCA DE HUERGANO (LEÓN)

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL  
ESTUDIO ECONÓMICO Y DOCUMENTACIÓN GRÁFICA  
JUNIO 2014

EQUIPO REDACTOR  
JOSE LUIS MATEOS TORICES arquitecto  
ANTONIO FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ ingeniero superior industrial

# ESTUDIO DE DETALLE

APROBACIÓN INICIAL

DOCUMENTO IV

- ESTUDIO ECONÓMICO

- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

**JUNIO DE 2.014**

## 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 TENSIÓN.

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 LONGIUDINALES.
- 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. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA.

## 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: JUNIO DE 2.014

## **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.  
 Confección 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.
<b>TOTAL GASTOS COMPLEMENTARIOS</b>	<b>30.582,45 Euros.</b>

#### **4.2.3. -TOTAL DE GASTOS DE URBANIZACION**

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

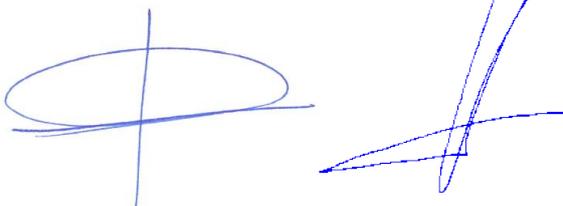
### 4.3. FINANCIACIÓN

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:

Two blue ink signatures are shown. The first signature on the left is a stylized, circular scribble with a vertical line through the center. The second signature on the right is a more complex, angular scribble with several intersecting lines.

José Luis Mateos Torices, Arquitecto

Antonio Fernández Rodríguez, Ingeniero Superior Industrial

León, a 4 de Junio de 2014.

## 5.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

<b>UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.-1 EN BOCA DE HUÉRGANO</b>	
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:	JUNIO DE 2.014

## 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. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA. Escala 1/500.

Equipo redactor:

José Luis Mateos Torices, Arquitecto

Antonio Fernández Rodríguez, Ingeniero Superior Industrial

León, a 4 de Junio de 2014.