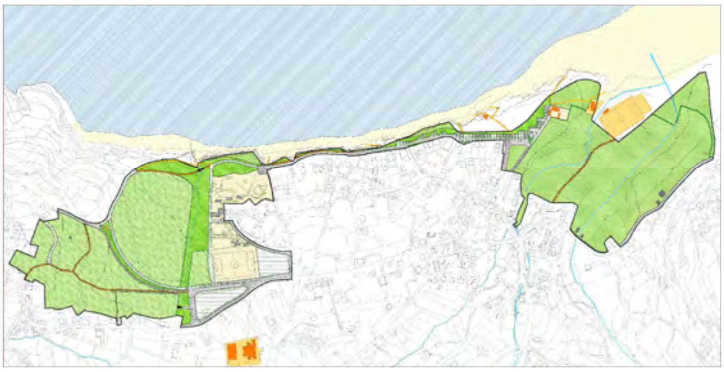
06. EE

ESTUDIO ECONÓMICO E MEMORIA DE VIABILIDADE ECONÓMICA
01EE. Estudio económico

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, INFRAESTRUTURAS E DOTACIÓNS EN RAZO- ARNADOS



FASE:

APROBACIÓN INICIAL
(15019_PEP-PEID_202011_AI)

DATA:

NOVEMBRO 2020

PROMOTOR:

CONCELLO DE CARBALLO

concello de CARBALLO

EQUIPO REDACTOR:
IRIA PEREZ MIRANDA
DIRECTORA DO EQUIPO
COL: 3.194 COAG
MIGUEL A. ABAD BLANCO
COL: 1.877 COAG
ANTONIO DEUS ALVAREZ
COL: 1.875 COAG
IGNACIO LAZARO QUINTELA
COL: 3.877 COAG

ARQUITECTOS

Firmado digitalmente por: JOSÉ VILLÁN FUERTES - 09764560W
Motivo: Plan especial de protección, infraestruturas e dotacións en Arnados-Razo - PE2 "Razo-Arnados" (expte 2017/X999/001277). Documento de aprobación inicial. Xunta de Goberno Local, sesión 22/20 ordinaria de 21/12/2020 (punto 9 da acta da sesión). Concello de Carballo (A Coruña). O Secretario municipal.
Fecha y hora: 30.12.2020 10:04:23

ÍNDICE ESTUDO ECONÓMICO E MEMORIA DE VIABILIDADE ECONÓMICA
ESTUDO ECONÓMICO

ÍNDICE.

ESTUDO ECONÓMICO 2

1. OBXECTO.. 2

2. MÓDULOS UNITARIOS DE COSTO. 2

   2.1 MÓDULOS DE ADQUISICIÓN DE SOLO (EXPROPIACIÓN).. 2

   2.2. MÓDULOS DE COSTO DE URBANIZACIÓN. 2

   2.3 ESTIMACIÓN INICIAL DAS CONSTRUCIONS.. 3

3. COSTO ECONÓMICO PREVISTO DO PLAN ESPECIAL.. 3

ESTUDO ECONÓMICO

1. OBXECTO.

De conformidade co establecido no artigo 184 del RLSG referente á documentación do plans especiais, no punto i) establece:

> *i) Avaliación económica da implantación dos servizos e da execución das obras de urbanización, incluíndo a conexión aos sistemas xerais e, se é o caso, as obras de ampliación ou reforzo deles.*

2. MÓDULOS UNITARIOS DE COSTO.

Para a estimación dos módulos unitarios de costo pártense dos valores recollidos no apartado 3.2 do documento Estratexia de Actuación e Estudo Económico do PXOM de Carballo, aprobado no ano 2016, e polo tanto considerando a súa vixencia.

2.1 MÓDULOS DE ADQUISICIÓN DE SOLO (EXPROPIACIÓN)

Tómase o valor do PXOM para o solo rústico establecido en 4€/m²

2.2. MÓDULOS DE COSTO DE URBANIZACIÓN.

Realízase unha estimación de módulos de urbanización tomando como referenia os valores de costos de urbanización recollidos no apartado 3.2.2. do estudo económico do PXOM.

Partindo destes valores establecense unhas estimaciós xenéricas de costo de urbanización considerando o prezo de execución por contrata (sen IVA), nos que se inclúe a parte proporcional dos gastos en conceptos de impostos, honorarios técnicos, taxas, medidas ambientais e paisaxísticas….

- Demolición e levantado de calzada existente 6€
- Execución de viario rodado (incluidos servizos básicos necesarios) 100€/m²
- Execución de viario peonil (incluidos servizos básicos) 80€/m²
- Execución de sendas peonís (incluidos alumeado e drenaxe) 40€/m²
- Execución de Paseo (incluidos servizos básicos necesarios) 120€/m²
- Execución de aparcadoiros 60€/m²
- Demolición de construciones 50€/m²c
- Execución zonas verdes 5€/m²
- Execución recuperacion espazos públicos 10€/m²
- Rexeneración de dunas e cantís 20€/m²

2.3 ESTIMACIÓN INICIAL DAS CONSTRUCIONS
O documento que fixe o valor definitivo das construcións existentes no ámbito será o proxecto de expropiación.
A modo orientativo para a estimación dos costos totais de cada unha das etapas considérase como valor de construción o valor catastral das edificacions.

3. COSTO ECONÓMICO PREVISTO DO PLAN ESPECIAL.

A continuación achégase táboa co costo total previsto de execución do PE, e datos por etapas, considerando a obtención do solo e das construcións existentes, e as obras de urbanización incorporados nestes os costos económicos das medidas ambientais contempladas no estudo Ambiental Estratéxico do PE:

Firman o presente en novembro de 2020

Directora do Plan:
Iria Pérez Miranda (arquitecta colexiada 3194 do COAG)

Equipo redactor:

Miguel Angel Abad Blanco (arquitecto colexiado 1877 do COAG)

Antonio Deus Alvarez (arquitecto colexiado 1875 do COAG)

Ignacio Lázaro Quintela (arquitecto colexiado 3877 COAG)

	SUP. (m²)	OBTENCIÓN SOLO		CUSTO URB. (€/m²)	
		VALOR UNITARIO	TOTAL	VALOR UNITARIO	TOTAL
ETAPA 1:					
1.1. Redefinición infraest liñal					
Eliminacion calzada	9937		0	6	59622
Urbanización paseo	6937		0	120	832440
Recuperac. Espazos públicos	3000		0	10	30000
1.2. Vial 2					
Urbanización VIAL 2.1, 2.2 e 2.3	7034	4	28136	100	703400
1.3. Aparcadoiro					
Urbanización Aparcadoiro	5165	4	20660	60	309900
TOTAL CONSTRUCIÓNS:	0	TOTAL SOLO:	48796	TOTAL URBANIZ:	1935362
				TOTAL ETAPA 1	**1.984.158 €**
ETAPA 2:					
2.1 Eliminacion estacionamento e recuperac espazos					
Eliminacion estacionamento	14545		0	6	87270
Obtencion terreos construcion e derribo (128m²c)	235	4	940	50	6400
Obtencion terreos edificación	1326	4	5304		
Urbanización paseo	2373		0	120	284760
Recuperac. Espazos públicos	3860		0	10	38600
Renaturalización	8312		0	20	166240
2.2. Urbanización viais					
Reurbanización VIAL 1	1942		0	100	194200
Reurbanización VIAL 5	2309		0	40	92360
Reurbanización VIAL 8	970		0	80	77600
Vial 14	678	4	2712	80	54240
2.3. Estacionamento					
Urbanización VIAL 4	871	4	3484	100	87100
Estacionamento	4205	4	16820	60	252300
TOTAL CONSTRUCIÓNS:	165094,6	TOTAL SOLO:	29260	TOTAL URBANIZ:	1341070
				TOTAL ETAPA 2	**1.535.425 €**
ETAPA 3:					
3.1. Rexeneracion dunas e canís:					
Rexeneración dunas	7094	4	28376	20	141880
Rexeneración Cantís	2940			20	58800
3.2. Renaturalización terreos					
Renaturalizacion (A2)	2154	4	8616	20	43080
Derribo (178m² c + 55m²c)	233			50	11650
3.3. Zonas verdes primeira liña					
Zonas verdes	2857	4	11428	5	14285
Recuperación espazos públicos	2529	4	10116	10	25290
TOTAL CONSTRUCIÓNS:	41569,6	TOTAL SOLO	58536	TOTAL URBANIZ:	294985
				TOTAL ETAPA 3:	**395.091 €**
ETAPA 4:					
4.1. Urbanización viais					
Urbanización VIAL 3	1845	4	7380	100	184500
Urbanización VIAL 4 y otros	1340	4	5360	100	134000
Urbanización viarios peonís	6632	4	6636	80	530560
Urbanización sendas peonís	2000	4	8000	40	80000
4.2. Equipamentos e zonas verde					
Equipamentos	24221	4	96884		0
Zonas verdes	18419	4	73676	5	92095
Derribos (120m²c + 61m²c + 43m²c)	224			50	11200
Tratamento do cauce					10000
TOTAL CONSTRUCIÓNS:	44931,76	TOTAL SOLO	197936	TOTAL URBANIZ:	1042355
				TOTAL ETAPA 4:	**1.285.223 €**
TOTAL CONSTRUCIÓNS:	251595,96	TOTAL SOLO	334528	TOTAL URBANIZ:	4613772
				TOTAL P.E.	**5.199.896 €**