

MODIFICACION PLAN PARCIAL AZQUE II
ALCALA DE HENARES

ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO



PARQUE EMPRESARIAL DE ALCALA DE HENARES S.A.

Dr. Arquitecto: Bernardo Ynzenga Acha

Madrid, febrero 1.991



CAPITULO 7: VALORACION ECONOMICA DE LA IMPLANTACION DE REDES Y SERVICIOS

1. CAPÍTULOS

I. EXPLANACION Y PAVIMENTACION.

Comprende este Capítulo las obras a realizar para dotar a la urbanización de los viales, aceras y sendas peatonales que se desglosan en los siguientes conceptos.

	Millones de pts.
1.1. Movimiento de tierras	16,10
1.2. Terraplenes compactados	4,40
1.3. Hormigones y aceros	16,94
1.4. Firmes	23,45
1.5. Bordillos y aceras	33,64
1.6. Pavimentación	21,63
1.7. Señalización	3,23
1.8. Partidas alzadas	3,11
Subtotal	<u>122,50</u>



II. RED DE RIEGO E HIDRANTES

En este Capítulo vienen previstas las obras que se consideran precisas para la dotación de un estanque depósito de agua y la red de riego así como los hidrantes para la red contra incendios según se detalla a continuación.

	Millones de pts
2.1. Excavación en zanja	9,70
2.2. Transporte a vertedero	2,50
2.3. Rellenos de zanjas	5,00
2.4. Tubería de fundición dúctil ø 80 mm. incluso p.p. de piezas especiales	22,50
2.5. Arquetas	6,20
2.6. Bocas de riego	7,50
2.7. Hidrantes	7,00
2.8. Estanque depósito	8,90
2.9. Impulsión	1,50
2.10. Varios	1,20
Subtotal	<u>72,00</u>



III. ABASTECIMIENTO DE AGUA

Las partidas que se incluyen en este Capítulo son las que se consideran necesarias para dotar al conjunto del correspondiente servicio de abastecimiento de agua y son las que a continuación se indican.

	Millones de pts
3.1. Excavación de zanjas	5,62
3.2. Relleno compactado en zanjas	2,61
3.3. Tubería de fundición dúctil cementada y centrifuga	9,01
3.4. Válvulas, derivaciones y ventosas	
3.5. Acometidas	
3.6. Piezas especiales y pequeño material	
3.7. Anclajes	
3.8. Depósitos	
3.9. Impulsión	
3.10. Varios	
Subtotal	106,60

VISTADO

21 MAR 1991

1,45

COLEGIO OFICIAL DE
ARQUITECTOS DE MADRID



2,30

0,60

106,60



VI. SANEAMIENTO

En este Capítulo se contemplan las obras necesarias para dotar a la urbanización que se proyecta de las imprescindibles redes de evacuación de aguas pluviales y residuales. Se incluyen las siguientes partidas.

	Millones de pts
4.1. Excavación en zanja	3,20
4.2. Relleno compactado, con material adecuado	2,10
4.3. Relleno con arena de miga	1,70
4.4. Transporte de tierras a vertedero	4,60
4.5. Tubería hormigón vibropresado, de diámetros varios	24,50
4.6. Pozos de registro	
4.7. Soleras de hormigón	1,20
4.8. Registros de fundición	1,80
4.9. Cámaras de descarga	3,20
4.10. Emisario de aguas pluviales	42,90
4.11. Pozo recogida residuales	3,90
4.12. Bombeo residuales	7,80
4.13. Conducción de bombeo	12,90
4.14. Varios	4,80
Subtotal	130,20

ODVISA

18813 WA01 2

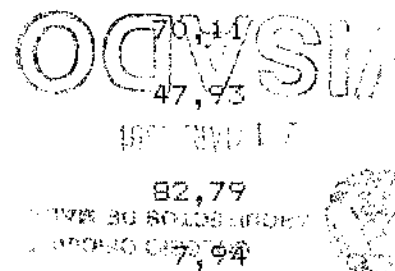
1,20
MAYOR DE SOLIDIFICACIÓN
MAYOR DE SOLIDIFICACIÓN
1,80



V. DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA

En el contenido de este Capitulo se han previsto las unidades de obra consecuentes a la dotación de energía eléctrica para la urbanización que se proyecta. En él figuran los siguientes conceptos.

	Millones de pts
5.1. Excavación y relleno en zanjas para media y baja tensión	7,05
5.2. Cables para la red de media tensión incluso accesorios, conductos señalización y protecciones	32,07
5.3. Cables para red de baja tensión incluso accesorios, conductos señalización y protecciones	70,11
5.4. Obra civil centros de transformación	47,93
5.5. Equipamiento y montaje equipos de C.T. en unidades de 3x630 KVA	82,79
5.6. Terminales cajas y cartuchos red de baja	197,80
5.7. Obras accesorios Central Transformación	48,42
5.8. Obras varias y conexiones	9,69
Subtotal	306,00



VI. ALUMBRADO PUBLICO

Se han tenido en cuenta, en este Capitulo aquellas obras de movimiento de tierras, canalizaciones, unidades luminosas y centros de mando, principalmente, necesarias para la dotación de un alumbrado suficiente.

	Millones de pts
6.1. Excavación y relleno de zanjas	7,89
6.2. Tubería de P.V.C. de 90 mm. de diámetro	5,56
6.3. Arquetas	2,61
6.4. Hormigón en relleno de conducciones	6,29
6.5. Conductores de secciones varios	6,90
6.6. Centro de mando	0,92
6.7. Tomas de tierra	0,75
6.8. Cimentación de báculos y farolas	4,13
6.9. Báculos y farolas	14,71
6.10. Luminarias	6,46
6.11. Lámparas	1,34
6.12. Reactancias, condensadores y arrancadores	2,43
6.13. Cajas de conexión y varios	1,48
6.14. Conservación	3,34
6.15. Varios	0,21
Subtotal	65,02



VII. RED DE DISTRIBUCION DE GAS

Para el abastecimiento de la urbanización se ha proyectado una red de distribución de gas natural habiendose incluido para su realización los siguientes conceptos.

	Millones de pts
7.1. Excavación y relleno de zanjas	23,45
7.2. Transporte de tierras a vertedero	1,00
7.3. Tubería de P.E de varios diámetros	24,46
7.4. Válvulas y acometidas	6,05
7.5. Arquetas y cruces de calzadas	2,90
7.6. Conexión con el exterior	1,25
7.7. Montajes, verificaciones y reposiciones	3,12
7.8. Varios	0,44
	<u>62,67</u>



VIII. CANALIZACIONES TELEFONICAS

Con el contenido de este Capitulo se pretende dotar a la urbanización de correspondiente servicio telefónico incluyéndose las siguientes unidades de obra.

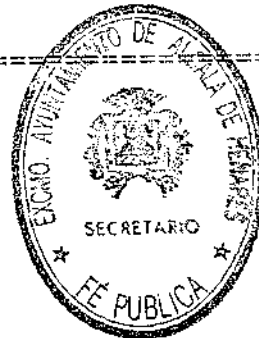
	Millones de pts
8.1. Excavación en zanjas y relleno	6,04
8.2. Transporte a vertedero	1,52
8.3. Canalizaciones de varios conductos de P.V.C	20,95
8.4. Arquetas	10,95
8.5. Reposición	2,57
8.6. Obras varias y conexión con exterior	<u>1,68</u>
Subtotal	<u>43,71</u>



IX. SERVICIOS ESPECIALES Y SEGURIDAD

En el presente Capítulo se incluye el conjunto de instalaciones relativas a TV-SAT, TV-CC y de Seguridad que se han tenido en cuenta en el Proyecto y que a continuación se desglosan.

	Millones de pts
9.1. Red de canalizaciones	22,7
9.2. Arquetas de registro y caseta cabecera	5,6
9.3. Sistema TV-SAT	30,5
9.4. Sistema TV-CC	32,6
9.5. Sistema Integrado de Seguridad	37,3
9.6. Obra civil y varios	28,7
Subtotal	<u>157,4</u>



X. JARDINERIA MOBILIARIO Y CERRAMIENTO

En este Capítulo se trata de acondicionar con arbolado y cesped, la reserva que para zonas verdes ha sido tenido en cuenta en la redacción del Proyecto, así como dotar de arbolado las aceras previstas. En los apartados que a continuación se citan, se especifican los distintos tratamientos que se han contemplado.

	Millones de pts
10.1. Laboreo del terreno	8,49
10.2. Aportación de tierras aptas para jardín	19,71
10.3. Abonos, mantillo, etc.	0,28
10.4. Conífera	4,12
10.5. Árboles frondosos	2,55
10.6. Arbustos de hoja caduca y perenne	18,19
10.7. Cesped	0,85
10.8. Protección de arbolado y alcorques	5,09
10.9. Bancos y papeleras	11,70
10.10. Juegos infantiles	3,62
10.11. Cerramiento	4,78
10.12. Varios	1,22
Subtotal	80,6



XI. SEGURIDAD E HIGIENE

Se contemplan en este Capítulo las medidas necesarias para cumplimentar la vigente reglamentación de Seguridad e Higiene en el trabajo de la Construcción y Obras Públicas desglosándose en las partidas que a continuación se indican.

	Millones de pts
11.1. Protecciones individuales	4,58
11.2. Protecciones colectivas	6,41
11.3. Extinción de incendios	0,36
11.4. Protección instalación eléctrica	0,53
11.5. Instalaciones de higiene y bienestar	12,95
11.6. Medicina preventiva y primeros auxilios	1,33
11.7. Formación y reuniones de obligado cumplimiento	2,14
Subtotal	<u>28,30</u>



2. RESUMEN DE PRESUPUESTOS

RESUMEN DE PRESUPUESTOS

I.- Explanación y pavimentación	122,50
II.- Red de riego e hidrantes	72
III.- Abastecimiento de agua	106,60
IV.- Saneamiento	130,20
V.- Distribución de energía eléctrica	306
VI.- Alumbrado público	65,02
VII.- Red de distribución de gas	62,67
VIII.- Canalización telefónica	43,71
IX.- Servicios especiales y seguridad	157,40
X.- Jardinería mobiliario y cerramiento	80,60
XI.- Seguridad e higiene	28,30
TOTAL	1.175,00



CSV: 14155112077044315176. Verificación en <https://sede.ayto-alcaldehenerares.es/validacion>

CAPITULO 8: ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO



1. ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO: INTRODUCCION

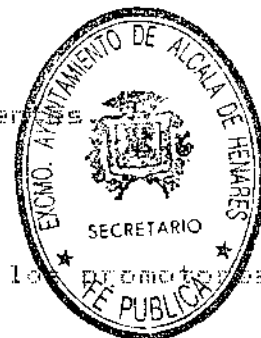
El Estudio Económico y Financiero reúne las estimativas de:

- Costo de gestión.
- Costo de ejecución de las obras y servicios.

A partir de ellas extraen las conclusiones pertinentes.

2. PRESUPUESTO DE GESTION

Refleja los gastos que se prevé hayan de realizar los promotores:



CUADRO 15: PRESUPUESTO DE GESTION

Concepto	Millones
- Documentación e Información	1.0
- Estudios Geotécnicos	1.5
- Honorarios: P.P.; Proyecto de Compensación; Proyecto de Urbanización y Parcelación	45.0
- Escrituras, Registro	4.0
- Gastos de Administración (4 años)	16.0
- Tasas	1.0
- Licencia de Urbanización	29.0
- Otros	2.0
- Mantenimiento de Urbanización (1).....	22.0
TOTAL	111.5

Nota: (1) Hasta recepción definitiva.

3. EVALUACION ECONOMICA DE LA IMPLANTACION DE SERVICIOS

El avance de presupuesto de urbanización en este Plan Parcial es el mostrado en el siguiente cuadro, cuyo importe total, de ejecución material, asciende a 1.175.000 millones de pesetas.

CUADRO 16: PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL DE OBRAS Y SERVICIOS

1. Explanación y pavimentación	122,50
2. Red de riego e hidratantes	72,00
3. Abastecimiento de agua	106,60
4. Saneamiento	130,20
5. Distribución de energía eléctrica	306,00
6. Alumbrado público	65,02
7. Red de distribución de gas	62,67
8. Canalización telefónica	43,71
9. Servicios especiales y seguridad	157,40
10. Jardinería mobiliario y cerramiento	80,60
11. Seguridad e higiene	28,30
TOTAL	1.175,00



Esta cantidad, dividida por los valores correspondientes, da los siguientes valores de repercusión:

- Por Hectárea 20.0 millones pts.
- Por m2 de edificabilidad total 4.709 pesetas/m2.

Estos valores se consideran coherentes con los precios medios de urbanización actuales en urbanizaciones análogas.

4. VIABILIDAD

Sumando los distintos costos, se obtiene un total de 1.236,5 millones de pesetas que, sin incluir valor de suelo, representan los siguientes valores de repercusión:

- Por m2 de parcela, total referido a parcelas con aprovechamiento 3.326 pts/m2
- Por m2 de parcela excluida cesión 3.820 pts/m2
- Por m2 de edificabilidad 5.156 pts/m2

Estos valores son notablemente inferiores a los precios medios de repercusión, en venta, tanto de parcelas como de la edificabilidad. La diferencia deja margen holgado para asegurar la remuneración de la titularidad del suelo, como la viabilidad económica del Proyecto.

Madrid, febrero 1.991.



Por Parque Empresarial de Alcalá de Henares S.A.:

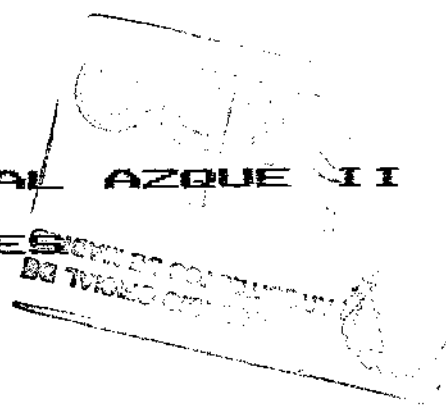
Dr. Arquitecto:

[Handwritten signature]
 J.A. HERNANDEZ SALINAS

[Handwritten signature]
 M. NAVARRO RUBIO

[Handwritten signature]
 B. YNZENGA ACHA

MODIFICACION PLAN PARCIAL AZQUE II ALCALA DE HENARES



PLAN DE ETAPAS



PARQUE EMPRESARIAL DE ALCALA DE HENARES S.A.

Dr. Arquitecto: Bernardo Ynzenga Acha

Madrid, febrero 1.991

CSY: (0185113077044315176. Verificación en <https://sede.ayto-alcaldadehenares.es/validacion>

1. PLAN DE ETAPAS

La modificación del Plan Parcial Azque II, prevé el desarrollo del Sector en un cuatrienio.

Dentro de él, y en cumplimiento de lo establecido por el Artículo 3.1.F de la Ley Sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la C.A.M. se fijan los siguientes plazos parciales máximos.

- Proyecto de Compensación: dos meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- Proyecto de Urbanización: tres meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- Terminación de las Obras de Urbanización: 42 meses a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. Se prevé no obstante la subdivisión del proyecto en fases, con los siguientes plazos parciales acumulativos: primera fase, 18 meses; segunda fase, 12 meses.
- Solicitud de recepción provisional de las Obras de Urbanización: un mes después de la terminación de las obras.
- Inicio de edificación: cero meses a partir de la terminación de las obras de urbanización (de la fase correspondiente).
- Construcción de dotaciones comunitarias privadas: 15 meses a partir de la terminación de las obras de urbanización.

VISADO

21 JUN 12
MAYORADO DE INGENIEROS DE OBRAS DE ARQUITECTURA

2. DELIMITACION DE POLIGONOS DE ACTUACION

Este Plan Parcial define un único polígono de actuación fijando una situación única para todo el Sector en razón al mejor cumplimiento del Artículo 117 de la Ley del Suelo y el Artículo 36 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. SISTEMA DE ACTUACION

El sistema de actuación es el de COMPENSACION en la totalidad del ámbito.

4. PROGRAMA

De conformidad con los plazos señalados en el punto precedente, la ejecución del Plan Parcial, es decir su gestión y urbanización completa, se programa para poder ser realizada en una única etapa de cuatro años que cubre la superficie total del Sector.



5. EJECUCION DE DOTACIONES

La ejecución de las dotaciones a realizar sobre suelo de cesión responderá al Ayuntamiento y tendrán lugar en los plazos que a éste convengan.

6. PLANO DE PLAN DE ETAPAS

En cumplimiento del Artículo 60.2 del Reglamento de Planeamiento se presenta plano con la delimitación del Plan de Etapas (Plano B).

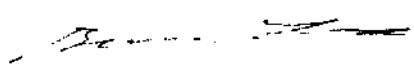
Madrid, febrero 1.991.

Por Parque Empresarial de
Alcalá de Henares S.A.:

Dr. Arquitecto:


J.A. HERNANDEZ SALINAS


M. NAVARRO RUBIO


B. YRZEL DE ALBA
VISADO
21 FEB 91
MUNICIPIO DE ALCALÁ DE HENARES
SECRETARÍA DE URBANISMO

