

AYUNTAMIENTO DE MEDINA DEL CAMPO  
SERVICIO DE URBANISMO



**DN-EE ESTUDIO ECONÓMICO**

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA



AYUNTAMIENTO DE MEDINA DEL CAMPO  
SERVICIO DE URBANISMO

# PERI LAS TUDAS

Plaza Mayor de la Hispanidad, nº 1 – C.P. 47400 – Teléf. 983 811 020 – Fax 983 804 963 – C.I.F. P 4708600-D – [www.ayto-medinadelcampo.es](http://www.ayto-medinadelcampo.es)

## ÍNDICE

### **Título I. PROGRAMACIÓN**

### **Título II. VALORACIÓN**

CAPÍTULO 1. Costes de las obras de urbanización y de la implantación de servicios.

CAPÍTULO 2. Justificación de los costes ejecución material obras de urbanización.

### **Título III. FINANCIACIÓN**

### **Título IV. ESTUDIO DE LAS CONSECUENCIAS SOCIALES Y ECONÓMICAS DE LA EJECUCIÓN DEL PERI**



AYUNTAMIENTO DE MEDINA DEL CAMPO  
SERVICIO DE URBANISMO

# PERI LAS TUDAS

Plaza Mayor de la Hispanidad, nº 1 – C.P. 47400 – Teléf. 983 811 020 – Fax 983 804 963 – C.I.F. P 4708600-D – www.ayto-medinadelcampo.es

Se recogen en este Estudio Económico las determinaciones sobre programación, valoración y financiación de los objetivos y propuestas, en especial en cuanto a la ejecución de las dotaciones urbanísticas previstas.

## Titulo I. PROGRAMACIÓN

Las actuaciones previstas en el presente Plan Especial se desarrollan íntegramente sobre Suelo Urbano Consolidado y se programan mediante iniciativa pública o privada con los sistemas de gestión de actuaciones aisladas previstas en el artículo 210 y siguientes del RUCyL.

Se considera prioritaria la actuación de ocupación directa de la parcela catastral 9146420UL3794N para apertura del nuevo vial así como la urbanización del mismo y la ejecución del equipamiento previsto.

Se ejecutarán en todo caso mediante iniciativa privada las Unidades de Normalización propuestas (UN 1, UN 2 y UN 3) con un plazo máximo de ejecución de 8 años.

Respecto a las obras de urbanización complementarias de la calle Andrés Voca, travesía de las Tudas y calle de las Tudas podrán ejecutarse mediante gestión pública o privada.

- Por iniciativa pública se gestionarán, cuando proceda, mediante obras públicas ordinarias, financiándose con medios propios, contribuciones especiales o canon de urbanización.
- Se realizarán, en el resto de los casos, mediante gestión privada, en cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en el artículo 41.1.a) del Decreto 22/2004, de 29 de enero. El plazo para el cumplimiento de los deberes urbanísticos se establece en 8 años desde la aprobación del presente Plan Especial.

<b>PLAN DE ETAPAS</b>			
<b>ACTUACIÓN</b>	<b>INICIATIVA</b>	<b>PLAZO EJECUCIÓN</b>	<b>COSTE EJECUCIÓN</b>
Actuaciones aisladas de Urbanización calle Andrés Voca	PRIVADA y/o PÚBLICA	8 AÑOS	28.852,20
Actuaciones aisladas de urbanización travesía de las Tudas	PRIVADA y/o PÚBLICA	8 AÑOS	22.039,88
Actuaciones aisladas de Urbanización calle la Tudas	PRIVADA y/o PÚBLICA	8 AÑOS	30.455,10
Calle Nueva apertura	PRIVADA y/o PÚBLICA	6 AÑOS	84.104,16
Plaza Nueva apertura	PRIVADA y/o PÚBLICA	8 AÑOS	32.619,02
Apertura travesía Tudas	PRIVADA y/o PÚBLICA	8 AÑOS	13.223,93
UN1	PRIVADA	8 AÑOS	3.350,06
UN2	PRIVADA	8 AÑOS	3.438,22
UN3	PRIVADA	8 AÑOS	3.438,22
<b>TOTAL ACTUACIONES: 221.520,79 €</b>			



# PERI LAS TUDAS

## Título II. VALORACIÓN

### CAPITULO 1. COSTES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y DE LA IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS.

El presente capítulo comprende la estimación de los gastos de puesta en marcha de los servicios públicos necesarios para la ejecución de los objetivos propuestos por el Plan Especial.

Entre los gastos de urbanización deben entenderse incluidos al menos los siguientes gastos de ejecución material de la urbanización, art. 198 del Decreto 22/2204 de 29 de enero:

- a. La ejecución o regularización de las vías públicas previstas en el planeamiento urbanístico, entendiéndose incluidas:
  1. La explanación, pavimentación y señalización de calzadas, aceras y carriles especiales.
  2. La construcción de las canalizaciones e infraestructuras de los servicios urbanos.
  3. La plantación de arbolado y demás especies vegetales.
  4. 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:
  1. 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.
  2. Saneamiento, incluidos los sumideros, conducciones y colectores de evacuación, tanto de aguas pluviales como residuales, y en su caso las instalaciones de depuración.
  3. Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de transformación, conducción, distribución y alumbrado público.
  4. Canalización e infraestructuras de obra civil susceptibles de albergar medios de transmisión de comunicaciones electrónicas para proporcionar servicios de telecomunicaciones.
  5. Canalización, distribución e instalación de los demás servicios previstos en el planeamiento urbanístico o en la legislación sectorial.
  6. 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:
  1. La plantación de arbolado y demás especies vegetales.
  2. La jardinería.
  3. El tratamiento de los espacios no ajardinados.
  4. El mobiliario urbano.

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:



AYUNTAMIENTO DE MEDINA DEL CAMPO  
SERVICIO DE URBANISMO

# PERI LAS TUDAS

Plaza Mayor de la Hispanidad, nº 1 – C.P. 47400 – Teléf. 983 811 020 – Fax 983 804 963 – C.I.F. P 4708600-D – www.ayto-medinadelcampo.es

1. Los gastos de constitución y gestión de las entidades urbanísticas colaboradoras.
  2. Los gastos derivados de las publicaciones y notificaciones legalmente exigibles.
  3. Los gastos derivados de las actuaciones relacionadas con el Registro de la Propiedad.
  4. Los tributos y tasas correspondientes a la gestión urbanística.
  5. 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:
1. La extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento.
  2. La demolición de construcciones e instalaciones y la destrucción de plantaciones y obras de urbanización.
  3. El cese de actividades, incluidos los gastos de traslado.
  4. El ejercicio de los derechos de realojo y retorno.
- Los costes reales del expediente de expropiación dependerán de los mutuos acuerdos alcanzados con los propietarios y que se concretizaran en el correspondiente expediente.
- c. La conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento.

GASTOS PREVISTOS										
	Coste unitario	Urbanización calle Andrés Voca	Urbanización travesía de las Tudás	Urbanización calle la Tudás	Calle Nueva apertura	Plaza Nueva apertura	UN1	UN2	UN3	Apertura travesía Tudás
1 Obras de urbanización incluyendo pavimentaciones y ajardinamiento	110 €				439	185	75	9,5	9,5	77
2 Obras de actualización de la urbanización con soterramiento de líneas aéreas	50	360	275	380						
3.Honorarios profesionales	7%	1.260 €	963 €	1.330 €	3.380 €	1.425 €	578 €	73 €	73 €	593 €
5.Gestión y seguimiento	10%	1.800	1.375	1.900	4.829 €	2.035	825 €	104,5 €	104,5 €	847 €
TOTAL PEM		21.060 €	16.088	22.230 €	56.449 €	23.810 €	9.653	1.222,5€	1.222,5 €	9.910 €
TOTAL CON GG+ BI + IVA		28.852,20	22.039,88	30.455,12	77.404,04	32.619,0	13.223,93	1.675,03	1.675,03	13.576,56
TOTALES										221.520,79 €

Las anteriores previsiones no son vinculantes, y en cualquier caso, se concretarán en el correspondiente proyecto de urbanización o expropiación según el caso.

## CAPITULO 2. JUSTIFICACIÓN DE LOS COSTES EJECUCIÓN MATERIAL OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Para determinar los costes relativos al establecimiento de servicios y obras de urbanización se efectúa una medición globalizada sobre la correspondiente documentación gráfica, evaluando los costes unitarios en función de las bases de precios consultadas (con lo que puede no ajustarse a los precios de mercado en el momento real de la ejecución futura de las obras):

1. M<sup>3</sup>. de explanación por medios mecánicos en tierras a cielo abierto incluido desbroce a 9 Euros/m<sup>3</sup>



## PERI LAS TUDAS

Plaza Mayor de la Hispanidad, nº 1 – C.P. 47400 – Teléf. 983 811 020 – Fax 983 804 963 – C.I.F. P 4708600-D – [www.ayto-medinadelcampo.es](http://www.ayto-medinadelcampo.es)

2. M<sup>2</sup>. de zona ajardinada con plantación de especies aptas a la zona climática incluido riego a 12 Euros/m<sup>2</sup>
3. M<sup>2</sup>. de pavimentación de calzada para tráfico rodado incluyendo preparación explanada mejorada, sub-base granular, base y doble tratamiento superficial, incluso colocación de bordillos y aceras con una sub-base granular y acabado de solera de cemento a 23 Euros/m<sup>2</sup>
4. ML de red de abastecimiento de agua a 12 Euros/m<sup>2</sup>
5. Ud. de boca de riego incluso acometidas desde red general y arquetas 50 Euro/Ud.
6. Ud. de Hidrante de incendios colocado a 760 Euros/Ud.
7. ML de red de alcantarillado con todos sus elementos a 25 Euros/ml
8. Ud. Acometida de energía eléctrica a 350 Euros/Ud.
9. ML de línea de distribución de energía eléctrica a parcelas a 23 Euros/ml
10. Ud. de centro de control y mando de alumbrado público 450 Euros/Ud.
11. ML de línea de distribución de alumbrado público a 20 Euros/ml
12. ML de línea de distribución de telecomunicaciones a 20 Euros/ml

### **Título III. FINANCIACIÓN**

La financiación de los gastos de urbanización a costear por el Ayuntamiento se realizará mediante fondos propios, subvenciones, contribuciones especiales o canon de urbanización según lo previsto en la Ley de Haciendas Locales y en la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

En todo caso, deberán ser financiados mediante medios propios, los gastos necesarios para la ejecución de la actuación de ocupación directa prevista, cuyo plazo máximo de ejecución se prevé en 4 años.

La financiación del equipamiento público, deberá hacerse con fondos propios o bien a través de una financiación parcial proveniente de otras administraciones públicas, ya sea local, autonómica o estatal.

### **Título IV. ESTUDIO DE LAS CONSECUENCIAS SOCIALES Y ECONÓMICAS DE LA EJECUCIÓN DEL PERI**

El presente PERI pretende resolver el problema que plantea la existencia de viviendas unifamiliares que en el barrio de Las Tudás, se han generado sin seguir una planificación previa de sus necesidades en lo que se refiere a dotaciones urbanísticas. De tal forma, que se procura el aumento de la superficie destinada a vías públicas y equipamientos públicos necesarios para este tipo de suelo.

Con la aportación económica a realizar tanto por parte de los propietarios de las parcelas incluidas en este PERI, como por parte del Ayuntamiento, se conseguirá la dotación de unos servicios urbanos adecuados, clarificándose la titularidad del suelo, y garantizándose la accesibilidad y seguridad del espacio público.

Se ha procurado una regularización de parcelas de modo que los propietarios de las mismas mantengan una superficie edificable razonable y acorde a sus posibilidades económicas.



AYUNTAMIENTO DE MEDINA DEL CAMPO  
SERVICIO DE URBANISMO

## PERI LAS TUDAS

Plaza Mayor de la Hispanidad, nº 1 – C.P. 47400 – Telef. 983 811 020 – Fax 983 804 963 – C.I.F. P 4708600-D – [www.ayto-medinadelcampo.es](http://www.ayto-medinadelcampo.es)

---

Con las obras de urbanización a realizar una vez aprobado el PERI, quedarían garantizados los intereses sociales de la población afectada, al quedar dotado el barrio de unas infraestructuras acordes con el grado de consolidación del barrio, sin alterar excesivamente las delimitaciones de sus propiedades actuales. Se prevén zonas públicas para la estancia y el encuentro de los vecinos del barrio, de modo que se procura el aumento de la cohesión social del mismo. Asimismo el aumento de la anchura del viario y el control de las alturas de la edificación, permitirán unas mejores condiciones de soleamiento y ventilación de las edificaciones de esta zona. Igualmente con la ejecución del PERI se mejorará la conexión del barrio con su entorno urbano inmediato, integrándolo definitivamente en la ciudad existente y eliminando su carácter aislado actual.