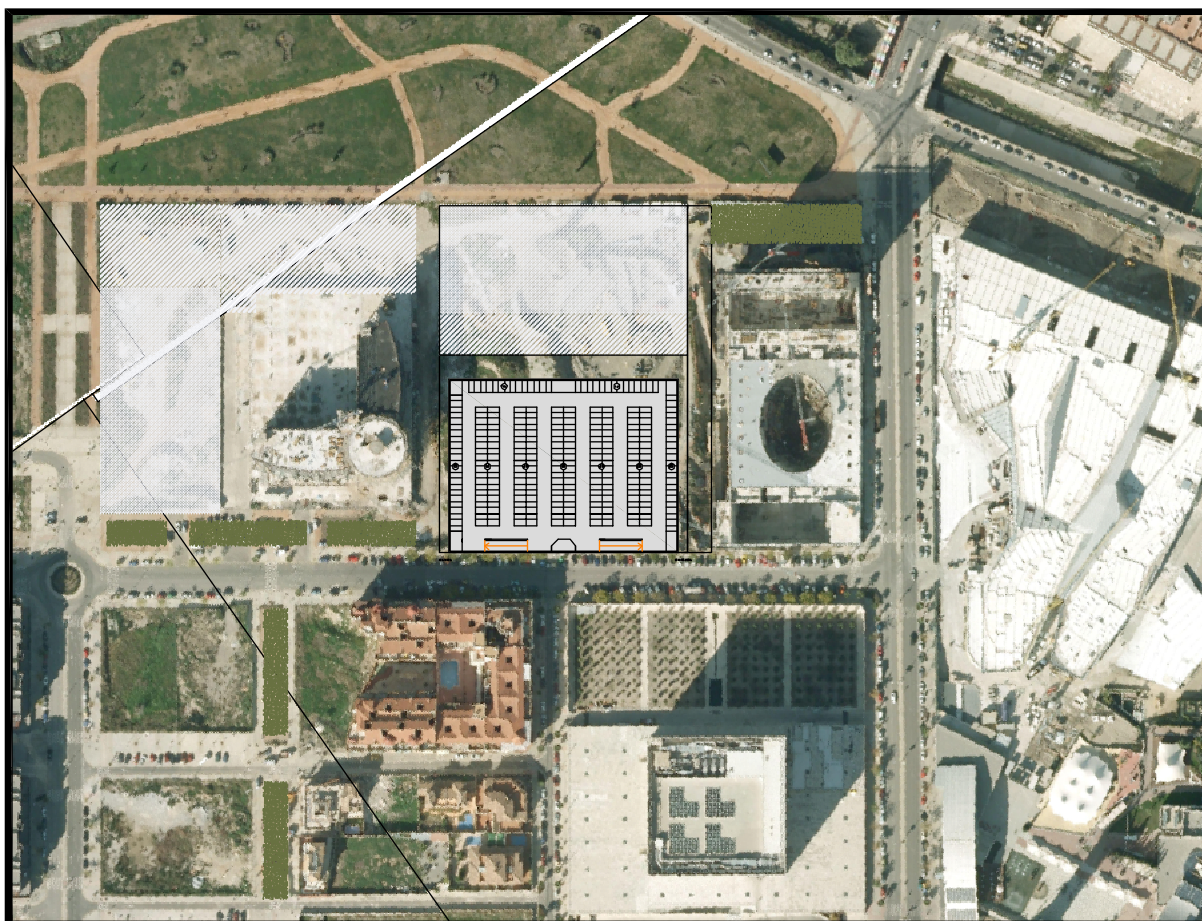


GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS
AYUNTAMIENTO DE GRANADA

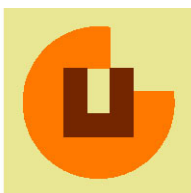
DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES

**ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA
CONSTRUCCION Y EXPLOTACION DE UN
APARCAMIENTO SUBTERRANEO PARA
AUTOMOVILES TURISMO EN ESPACIO
PUBLICO COLINDANTE AL ESPACIO
ESCENICO EN GRANADA**



Expte. 04/09 O.N.

Abril de 2009



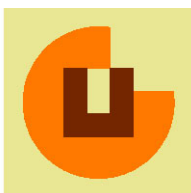
ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONSTRUCCION Y EXPLOTACION DE
APARCAMIENTO SUBTERRANEO PARA AUTOMOVILES TURISMO EN
ESPACIO PUBLICO COLINDANTE AL ESPACIO ESCENICO

Expte nº 04/09 O.N.

Se redacta el presente ESTUDIO DE VIABILIDAD, de conformidad con el art.112 de la Ley 30/2007 de 30 de Octubre de Contratos del Sector Público, que establece que:

Artículo 112. Estudio de viabilidad.

1. Con carácter previo a la decisión de construir y explotar en régimen de concesión una obra pública, el órgano que corresponda de la Administración concedente acordará la realización de un estudio de viabilidad de la misma.
2. El estudio de viabilidad deberá contener, al menos, los datos, análisis, informes o estudios que procedan sobre los puntos siguientes:
 - a) Finalidad y justificación de la obra, así como definición de sus características esenciales.
 - b) Previsiones sobre la demanda de uso e incidencia económica y social de la obra en su área de influencia y sobre la rentabilidad de la concesión.
 - c) Valoración de los datos e informes existentes que hagan referencia al planeamiento sectorial, territorial o urbanístico.
 - d) Estudio de impacto ambiental cuando éste sea preceptivo de acuerdo con la legislación vigente. En los restantes casos, un análisis ambiental de las alternativas y las correspondientes medidas correctoras y protectoras necesarias.
 - e) Justificación de la solución elegida, indicando, entre las alternativas consideradas si se tratara de infraestructuras viarias o lineales, las características de su trazado.
 - f) Riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación de la obra.
 - g) Coste de la inversión a realizar, así como el sistema de financiación propuesto para la construcción de la obra con la justificación, asimismo, de la procedencia de ésta.
 - h) Estudio de seguridad y salud o, en su caso, estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las disposiciones mínimas de seguridad y salud en obras de construcción.
3. La Administración concedente someterá el estudio de viabilidad a información pública por el plazo de un mes, prorrogable por idéntico plazo en razón de la complejidad del mismo y dará traslado del mismo para informe a los órganos de la Administración General del Estado, las Comunidades Autónomas y Entidades Locales afectados cuando la obra no figure en el correspondiente planeamiento urbanístico, que deberán emitirlo en el plazo de un mes.



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS
AYUNTAMIENTO DE GRANADA
DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES

El **objeto** del presente Estudio de Viabilidad es el de llevar a cabo la decisión del Excmo. Ayuntamiento de Granada de promover un Concurso Abierto **para la Construcción y Explotación de un Aparcamiento Subterráneo para automóviles turismo, en régimen de Concesión Administrativa, en el subsuelo del Espacio Público Municipal** ubicado entre las calles José Luis Pérez Pujadas, Peatonales de Nueva Apertura junto a edificio Fórum de los Negocios y Edificio Cultural de Caja Granada y el futuro Espacio Escénico de la Junta de Andalucía frente al Parque del Plan Parcial PS-1, todo ello de conformidad con las previsiones del PGOU de Granada.

Si bien la obra a realizar está contemplada dentro de las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana, que compatibiliza estos usos previstos dentro de la Calificación de Espacio Público, sí obliga, dado el carácter del Suelo donde se ubica, el llevar a cabo una Concesión Administrativa, y a tal efecto realizamos este Estudio de Viabilidad con los contenidos exigibles en el citado art. 112.

Aunque las características de la obra no lo hacen necesario, como complemento al Estudio de Viabilidad se incorpora el Anteproyecto Técnico requerido en el art. 113 apartado 2, con el fin de realizar la tramitación conjunta de ambos documentos y poder proceder tras la oportuna tramitación a la convocatoria del Concurso Público de Concesión Administrativa.

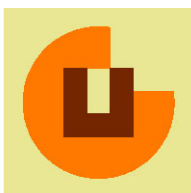
CONTENIDO DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD.-

a) Finalidad y justificación de la obra, así como definición de sus características esenciales

La **finalidad de la obra** es el llevar a cabo un aparcamiento subterráneo para automóviles turismo situado en fachada a la calle José Luis Pérez Pujadas, en una zona Residencial - Terciaria (Sedes Caja Granada y Caja Rural, Fórum de los Negocios, etc..) y de Equipamientos de la ciudad (Parque de la Ciencias, Museo de la Historia de Andalucía, Espacio Escénico, etc..), en un emplazamiento estratégico por su accesibilidad al Centro y al Barrio del Zaidín y su conexión directa con la Circunvalación a Granada a través de la entrada de Recogidas y Avenida de Fernando de los Ríos.

La parcela a ocupar de forma regular tiene una superficie aproximada de 7.081 m². con dimensiones aproximadas de 97 m de largo por 73 m. de ancho.(Incluyendo espesores de pantallas)

El espacio público actualmente se encuentra sin urbanizar en su interior, aunque exteriormente está dotado de todos los servicios urbanísticos.



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS
AYUNTAMIENTO DE GRANADA
DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES

La actuación se **justifica** en el hecho de que el Ayuntamiento ha cedido a la Junta de Andalucía la parcela de Equipamientos colindante a este Espacio Público para la construcción del Espacio Escénico de la ciudad. Esta actividad por sus características demanda un importante aparcamiento para cubrir sus actividades. Colindante se encuentra en Edificio Cultural de Caja Granada que carece de aparcamiento teniendo una demanda similar.

Dada la superficie de ocupación prevista en planta, y el número de tres plantas de sótano, podrían obtenerse aproximadamente 822 plazas de aparcamientos, que resolverían la demanda de la zona y en especial cubrirían la posibilidad de dotar de plazas para “laborales”, en una zona bien comunicada, próxima al centro y con importantes expectativas.

Las **características técnicas** esenciales de la obra, que se contemplan de forma más detallada en el Anteproyecto Técnico, consisten en:

Tres plantas de aparcamiento en sótano con entradas y salidas dobles a la calle José Luis Pérez Pujadas.

Plazas de tamaño mínimo de 5,00 x 2,50 mts., con calles de acceso de dimensión mínima de 5,50 mts de ancho para una dirección y 6,00 mts. para doble dirección. Se hará la oportuna previsión para plazas de minusválidos.

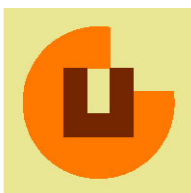
La superficie del aparcamiento se terminará con una imagen acorde con el Espacio Escénico y según el Proyecto que el mismo desarrolle por uniformidad.

b).- Previsiones sobre la demanda de uso e incidencia económica y social de la obra en su área de influencia y sobre la rentabilidad de la concesión.

El **uso** previsto para la actuación viene relacionado en primer lugar con el uso previsto por el PGOU de Granada para la parcela y en segundo lugar con la **demand**a de aparcamientos en la zona, por su importante uso equipamental.

Se destinará prioritariamente a los siguientes tipos de usuarios:

A) Usuarios de rotación que sin reserva de plaza utilizarán el Aparcamiento conforme llegan al mismo y por el número de horas que estimen convenientes.



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS
AYUNTAMIENTO DE GRANADA
DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES

B) Usuarios de rotación de abono laborales y/o nocturnos, que sin reserva de plaza, podrán adquirir un abono temporal que les permita el uso del aparcamiento durante un tiempo determinado.

La **incidencia social de la obra** en la zona es de vital importancia, dado que los Equipamientos Construidos y por construir carece de aparcamiento y la afluencia de público a las distintas actividades lo requiere. En superficie sólo es posible el aparcamiento en la calle José Luis Pérez Pujadas y en la misma habrá que limitar su uso al transporte público y Bus de visitantes.

En cuanto a la **rentabilidad económica** Los parámetros económicos mínimos previstos para la concesión serían:

La concesión administrativa se efectuará durante un plazo de CUARENTA AÑOS a contar desde la fecha del Acta de Comprobación de las Obras, pudiendo ampliarse hasta un 15% de conformidad con la Ley de Contratos del Sector Público.

Tarifas previstas inicialmente para el Aparcamiento:

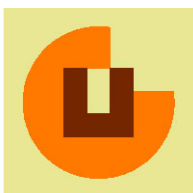
Uso de Rotación.....	0,026 Euros por minuto
Uso de Laborales.....	45 Euros al mes en jornada de 9 horas
Uso en jornada partida.....	50 Euros al mes
Abono Nocturno	40 Euros al mes
Abonos Mensuales.....	80 Euros al mes

La Aportación mínima a la Administración sería:

Aportará al Ayuntamiento un mínimo de MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS (**1.975 Euros**) por plaza de aparcamiento y llevará a cabo y a su cargo las modificaciones y desvíos que hayan de introducir en los servicios existentes así como de los desvíos de tráfico.

La aportación se efectuará en dos plazos, el primero de como mínimo el 50% a la adjudicación de la Concesión y el resto a la finalización de las obras con el Acta de Conformidad.

El canon para las plazas rotacionales y de abonos, será objeto de licitación y se partirá de un mínimo de 20 Euros/plaza/año.



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS
AYUNTAMIENTO DE GRANADA
DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES

El Canon se abonará de una sola vez, capitalizándose el correspondiente a todo el plazo de la Concesión.

La mejora en la forma de llevar a cabo la aportación se valorará en el baremo de la licitación.

Aportación por Plazas:

1.975 Euros/plaza x 822 plazas = 1.623.450 Euros

Canon capitalizado

20 Euros/plaza año x 822 plazas x 40 Años = 657.600 Euros

Aportación total = 2.281.050 Euros.

Con la inversión prevista de aproximadamente 7.816.080 Euros (IVA incluido), para la construcción y reposiciones, de conformidad con la previsión económica del Anteproyecto, y las tarifas antes citadas, se entiende que por su ideal emplazamiento, la concesión sería viable económicamente, como lo acreditan las diferentes concesiones promovidas por el Ayuntamiento en idénticas condiciones.

Haciendo un sucinto **análisis de viabilidad económica** tenemos:

Aparcamiento:

Costo ejecución	7.816.080,00 Euros
Aportación al Ayuntamiento	2.281.050,00 Euros
Total	10.097.130,00 Euros

Amortización a 30 Años

10.097.130 + 6.058.000 (intereses) = 16.155.130 Euros

Repercusión 538.500 Euros/año

De 30 a 40 años solo mantenimiento

Previsión Ocupación:

800 plazas x 0,026 Euros/min x 60 min x 8 horas/día x

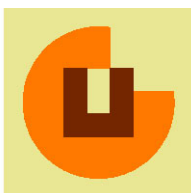
x 20 días/mes x 8 meses/año = 1.597.440,00 Euros

Gastos explotación 30% 479.232,00 Euros

Resultado estimado:

1.118.208 - 538.500 = 579.708 Euros

VIABLE



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS
AYUNTAMIENTO DE GRANADA
DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES

En el Pliego de Cláusulas Administrativas de la Concesión se pedirá con carácter excluyente un Estudio Económico Financiero que garantice las propuestas de los Ofertantes.

c).- Valoración de los datos e informes existentes que hagan referencia al planeamiento sectorial, territorial o urbanístico.

El suelo donde se pretende ubicar el Aparcamiento estaba incluido dentro del denominado Plan Parcial P-9 del PGOU del 85, que tras su desarrollo a través del oportuno Plan Parcial y posterior Proyecto de Reparcelación, ambos aprobados definitivamente, ha pasado a ser Espacio Libre de propiedad municipal.

La Calificación Urbanística que el PGOU vigente otorga a la parcela es de Espacios Libres, permitiendo, de conformidad con el art. 6.1.20 de la Normativa, la implantación de garages bajo rasante.

d).- Estudio de impacto ambiental cuando éste sea preceptivo de acuerdo con la legislación vigente. En los restantes casos, un análisis ambiental de las alternativas y las correspondientes medidas correctoras y protectoras necesarias.

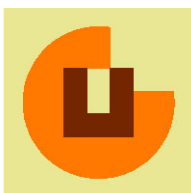
El estudio de impacto ambiental no es preceptivo dado el carácter de urbano del suelo en el Plan General y llevar implícito el mismo en la aprobación del Planeamiento General y en la figura de desarrollo del mismo.

En lo referente a medidas correctoras, hay que hacer constar que el aparcamiento sería subterráneo por lo que no dispondría de incidencia exterior si hacemos exclusión de las entradas y salidas, tanto de tráfico como peatonales, cuya incidencia es mínima y coincidente con el viario.

e).- Justificación de la solución elegida.

La solución elegida se justifica en sí misma por lo antes expuesto en el apartado a), no existiendo otra opción por ser éste el espacio disponible y la única posibilidad de uso

No obstante el resultante del Concurso público y en concreto la opción ganadora, podrá, sin excederse de los parámetros obligatorios de suelo y edificabilidad, dar una imagen diferente y una distribución de usos más adecuados a la explotación prevista por el futuro concesionario.



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS
AYUNTAMIENTO DE GRANADA
DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES

f).- Riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación de la obra.

No existen riesgos operativos ni tecnológicos en la obra, dada su ubicación frente a un vial público con fáciles accesos desde el viario urbano de la ciudad y ubicarse en un suelo sin problemas geotécnicos.

g) Coste de la inversión a realizar, así como sistema de financiación propuesto para la construcción de la obra con la justificación, asimismo, de la procedencia de ésta.

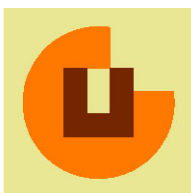
El **costo previsto** de la inversión de conformidad con el Anteproyecto Técnico que se acompaña es de **5.615.000,00 Euros** de Ejecución Material, que una vez incrementado en los Gastos Generales e IVA, arrojan un Presupuesto de Ejecución por Contrata de **7.816.080,00 Euros** A este presupuesto hay que incorporar la aportación para obras en superficie que oferte el licitante.

El Ayuntamiento no participa en la financiación de la Instalación siendo la **financiación** prevista los recursos propios del Concesionario y las operaciones financieras oportunas (Hipoteca del Aparcamiento), así como los propios recursos generados por la explotación.

La oferta ganadora del Concurso debe incluir, como requisito excluyente, la justificación detallada, a través de un Estudio Económico - Financiero, de los medios y garantías que dispondrá el Concesionario para la Construcción y posterior Explotación.

No obstante al tratarse de un Concurso Público, con una previsión de explotación a 40 años y con unas tarifas similares a otros equipamientos de la ciudad cuya viabilidad está acreditada, dada la concurrencia producida, parece que la viabilidad queda asegurada o la provocará la licitación pública.

h) Estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las disposiciones mínimas de seguridad y salud en obras de construcción.



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS
AYUNTAMIENTO DE GRANADA
DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES

TRAMITACION DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD.-

El art. 112 de la Ley de Contratos del Sector Público, establece como actuaciones previas al contrato de concesión de obra pública la realización de este Estudio de Viabilidad de la obra a realizar **así como el sometimiento del mismo al trámite de información pública por el plazo de un mes**. Dicho estudio de viabilidad analiza desde la finalidad y justificación de la obra, hasta los aspectos económicos que hacen viable su explotación por un tercero. Así resulta del contenido exigido por el art. 112 a estos estudios. El apartado sexto del art.112 establece una excepción a esta regla general, consistente en la sustitución del estudio de viabilidad por un estudio de viabilidad económico-financiera cuando por la naturaleza y finalidad de la obra se considere que éste es suficiente. A pesar de no conocer en detalle el resultado de la actuación y como consecuencia sus datos económicos definitivos, se redacta este Estudio de Viabilidad para publicitar las finalidades y objetivos de la actuación así como sus costos y medios de financiación previstos.

De conformidad con el artículo 112, apartado 3 y del artículo 113, apartado 3, el Estudio de Viabilidad y el Anteproyecto se someterán a información pública por periodo de UN MES, siendo la aprobación Municipal al ser compatible con el Planeamiento en vigor.

Granada Abril de 2.009
EL DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

Manuel Lorente Sánchez-Palencia

