

ESTUDIO DE VIABILIDAD

PARA LA CONSTRUCCIÓN DE

APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO EN

PLAZA DEL ROCÍO

ENTRE CALLES POETA EDUARDO CARRANZA

Y VIRGEN DEL ROCÍO DE GRANADA

MODIFICADO SEGÚN REQUERIMIENTO DE LA

DIRECCIÓN GENERAL DE CONTRATACIÓN

INDICE:

- a) Finalidad y justificación de la obra.	02
- 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.	05
- c) Valoración de los datos e informes existentes que hagan referencia al planeamiento sectorial, territorial o urbanístico.	05
- d) Estudio de impacto ambiental	06
- e) Justificación de la solución elegida.	06
- f) Riesgos operativos y tecnológicos en la construcción de la obra.	07
- g) Coste de la inversión a realizar; sistema de financiación.	07
- Anteproyecto.	08
- Estudio básico de seguridad y salud.	25

ESTUDIO DE VIABILIDAD

Se redacta el presente ESTUDIO DE VIABILIDAD, de conformidad con el art. 112.5 de la Ley de Contratos del Sector Público, Ley 30/2007 de 30 de octubre, reguladora del contrato de concesión de obras públicas.

El objeto del presente Estudio de Viabilidad es el de completar para su tramitación la Propuesta para la Construcción de un Aparcamiento Subterráneo para residentes en Plaza del Rocío, entre las calles Poeta Eduardo Carranza y Virgen del Rocío de Granada.

Se incorpora el Anteproyecto Técnico requerido, 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.

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, exclusivo para residentes, en el subsuelo de Plaza del Rocío, entre las calles Poeta Eduardo Carranza y Virgen del Rocío de Granada.

La zona objeto de estudio, comprendida entre la Avda. Cervantes y el Camino bajo de Hueter, cuenta con una notable cantidad de edificios, algunos de ellos de gran altura, que no disponen de aparcamiento propio. Para cubrir la necesidad patente de plazas de estacionamiento se plantea la construcción de un aparcamiento subterráneo en el único espacio libre con carácter de Dominio Público que existe en la zona, esta es la plaza del Rocío, ubicada entre las calles Virgen del Rocío y Poeta Eduardo Carranza de Granada.

UTILIZACIÓN.- Dada la superficie de ocupación prevista en planta (1.809 m²) y el número de cuatro plantas de sótano, podrían obtenerse aproximadamente 240 plazas de aparcamientos para uso exclusivo de residentes, que resolverían la demanda de la zona.

ACCESOS.- La estrechez de las calles limítrofes a la plaza del Rocío aconseja que el aparcamiento cuente con salida y entrada independiente una de otra. Según la disposición actual del tráfico, la entrada se realizaría desde la Avda Cervantes por la C/ Sanchica que tiene un solo sentido de circulación y 3,50 m de ancho de calzada, es la única con tráfico rodado, la salida se haría hacia la calle Sancho Panza que dispone de doble sentido de circulación por la calle Poeta Eduardo Carranza, esta calle es peatonal, por lo que se tendría que habilitar la mitad de la misma para paso de vehículos mediante hitos, esto es factible porque el margen izquierdo de la calle Poeta Eduardo Carranza, con vista a C/ Sancho Panza, no tiene acceso finca alguna. El hecho de que el aparcamiento no sea de rotación sino para uso exclusivo de residentes, limita el volumen de tráfico que pudiera circular por la calle Poeta Eduardo Carranza

El espacio Público afectado por la intervención está confinado por las calles adyacentes que discurren con un pendiente pronunciada por lo que el nivel de pavimento de la plaza se encuentra en el punto más bajo de la calle Poeta Eduardo Carranza, llegando a tener un desnivel de hasta 2,50 m.

La plaza está enmarcada por pérgolas de hormigón apoyadas en pilastras de ladrillo visto y cuenta con no más de seis árboles de pequeño calibre. Las calles peatonales disponen de una línea de alcorques en el centro con árboles situados cada 10 metros

Para realizar la obra propuesta toda la plaza debe ser desmontada, desarraigando los árboles, para su posterior plantación. Esta acción se ve favorecida por el pequeño tamaño que a día de hoy tienen los árboles. Tanto la plaza como los servicios de redes que puedan

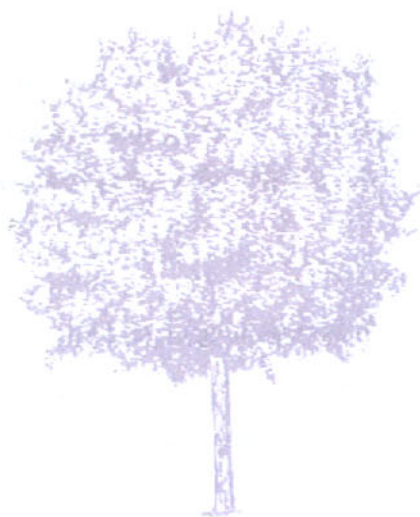
verse afectados durante la ejecución de la obra se repondrán en su totalidad.

MEDIDAS MEDIOAMBIENTALES

En esencia la implantación vegetal de la plaza está formada por alineaciones de árboles, pérgolas con trepadoras y algunos arbustos y setos en jardineras.

Este espacio presenta gran número de árboles, vegetación adulta, densa y asentada de *Ulmus Umbraculifera* (Olmo de Bola).

Sobre la plaza se pretende intervenir afectando a poco más de media docena de ejemplares, los cuales presentan distintas situaciones. De este grupo, con los determinados como “viables a trasplante”, se propone sustituir ejemplares decrepitos (no ornamentales) y “marras” existentes en esta misma Plaza mediante trasplante y mantenimiento posterior.



Ulmus Umbraculifera (Olmo de Bola).

Tras la intervención, la jardinería a proyectar superará en número, y sobre todo en calidad, a los especímenes afectados que por otra parte contribuirán mejorando el resto del espacio, con la ventaja frente a otras posibles reposiciones de la uniformidad inmediata que comporta.

En obra se garantizará su arraigo y primeros desarrollos como en el resto de la plantación a proyectar.

SOLUCIÓN ADOPTADA

El aparcamiento se plantea en cuatro plantas sobre una superficie por planta de 1.809 m², adosando las rampas de intercomunicación y salida a la caja del edificio para aprovechar al máximo las posibilidades que presenta el solar. Las plazas de aparcamiento se diseñan con una dimensión de 5,00x2,50 y calles de 5,00 m de ancho, la circulación de los vehículos permite que las calles tengan una única dirección. El número total de plazas es de 240. Constructivamente, los forjados deben ser de estructura de Hormigón Armado, conteniendo las paredes del solar mediante muros pantallas.

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 del aparcamiento viene relacionado con la demanda de la zona para el vehículo privado, que es elevado ya que la zona cuenta con un número muy notable de bloques de viviendas de gran altura sin aparcamiento.

La concesión administrativa se efectuará durante un plazo de CUARENTA AÑOS, para dotar de tiempo suficiente para amortizar la inversión y en especial para que se lleven a cabo todas las infraestructuras previstas.

Con la inversión prevista de aproximadamente 4.712.066,92 Euros, para la construcción y reposiciones, de conformidad con la previsión económica del Anteproyecto, se entiende que por su ideal emplazamiento, su ejecución sería viable económicamente.

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 está clasificado como Espacios Libres en el vigente Plan General de Granada, siendo propiedad municipal con carácter de suelo de dominio público.

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 urbanizable del suelo en el Plan General y llevar implícito el mismo en la aprobación del Planeamiento General.

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.

En superficie se terminará con una solución similar a la existente, complementada con las disposiciones que el Ayuntamiento determine para la imagen final.

e).- Justificación de la solución elegida.

La solución elegida se justifica en sí misma por lo antes expuesto en el primer apartado, no existiendo otra opción por ser éste el espacio disponible y la única posibilidad de uso. Podrá ser optativa y justificable en la solución última la ubicación de salidas de aire y núcleos peatonales, que se justificarán en el concurso.

f).- Riesgos operativos y tecnológicos en la construcción 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.

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 esta.

El costo previsto de la inversión de conformidad con el Anteproyecto Técnico que se acompaña es de 3.364.070,92 Euros de Ejecución Material, que una vez incrementado con los gastos que a continuación se detallan, arroja un total de 4.712.066,92 €.

La obra se sufragará de manera compartida con fondos propios y una entidad financiera.

h) Coste del Estudio de Viabilidad y Anteproyecto.

Presupuesto Ejecución Material	3.364.004,23 €
Aranceles Notariales, Registro, Impuestos y Tasas	361.624,00 €
Honorarios Proyectos Estudio Viabilidad	52.500,00 €
Honorarios Proyectos y Dirección, Obra Técnicos	109.663,00 €
Seguros Construcción	16.600,00 €
Estudios Geotécnicos y OCT	18.000,00 €
Gastos financieros y de Constitución de Préstamo	319.609,00 €
Publicidad y Comisiones Venta	180.000,00 €
Honorarios Profesionales Gestión y Administración	260.000,00 €
Imprevistos y otros Gastos	30.000,00 €
TOTAL	4.712.066,92 €

VALORACIÓN VENTA

Ejecución 240 Plazas	5.520.000,00
240 x 23.000 €	
Beneficio Estimado	807.933,08
Porcentaje Beneficio	14,64%

TRAMITACION DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD.-

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

Granada, Febrero de 2.009



Fdo. D. Carlos López Navarrete

Inversiones Ferlo S.L.