ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA REMODELACIÓN Y GESTIÓN DEL MERCADO DE ABASTOS DE ÚBEDA (JAÉN)

Índice

A. Finalidad y justificación de la obra 3

B. Ventajas cuantitativas y cualitativas de la utilización del contrato de concesión de obras. 5

C. Previsión de demanda, incidencia económica y social y rentabilidad de la concesión 6

1. Demografía y accesibilidad 6

2. Demanda de uso 7

3. Incidencia económica y social en su área de influencia 12

4. Rentabilidad de la concesión 14

D. Valoración de datos existentes. 14

E. Informe de Impacto Ambiental y análisis Ambiental de las alternativas. 19

F. Justificación de solución elegida. 21

G. Riesgos operativos y tecnológicos. 22

H. Coste de la inversión y financiación. 25

I. Estudio de Seguridad y Salud 27

J. Valor actual neto de todas las inversiones, costes e ingresos. 29

K. Existencia de una posible ayuda de Estado 29

L. ANEXOS 31

A. Finalidad y justificación de la obra

El presente estudio tiene como finalidad el análisis de la viabilidad económico de la remodelación y gestión del Mercado de Abastos de la ciudad de Úbeda (Jaén). La remodelación se articulará sobre 2 actuaciones principales que son el vacido completo del primer sótano de la actual edificación para su aprovechamiento como aparcamiento público y la remodelación y redistribución de espacios en la planta baja para su explotación comercial y de restauración a través de puestos de venta arrendados previamente a comerciantes minoristas y una pequeña superficie comercial.

Este estudio pretende dar cumplimiento al Artículo 128 sobre los Estudios de Viabilidad de la Ley de Contratos del Sector Público, en el cual se establece que "*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 acordara la realización de un estudio de la viabilidad de la misma.*"

- **Definición y características esenciales.**

Siguiendo las directrices del PEPCH, el estudio de la situación actual del mercado, las demandas de servicios ciudadanas y el presente estudio de viabilidad, el modelo propuesto de mercado de abastos contempla:

- **Mercado de Abastos:** se contempla desarrollar un concepto contemporáneo del mismo, en cuanto a su concepción, como los servicios y horarios de los mismos. En el diseño se plantean diferentes tipos de módulos, de distintas dimensiones y gran parte dotados de cámara frigorífica individual. Estas medidas son consecuencia del estudio de otros mercados como el del Val de Valladolid, el nuevo Mercado de Roquetas de Mar (Almería) o el Mercado Central de Almería. En lo referente a horarios se plantea que ofrezca una apertura de mañana y tarde, al menos en aquellos días de la semana de mayores ventas, acordes a los horarios intrínsecos del comercio y a los nuevos estilos de vida de los ciudadanos.
- **Restauración:** El proyecto también contempla la posibilidad de desarrollar actividades en el campo de la restauración, que complemente el uso comercial y provoque una mayor capacidad de atracción, para ello se destina una superficie importante para este tipo. Dichos establecimientos ocuparan el espacio junto a la

calle peatonal existente, rasgándose nuevos huecos en el muro de forma que se cree un paramento más permeable, y realice la función de transición entre calle y mercado.

- **Superficie de alimentación:** Se prevé la inclusión de una superficie comercial que cuente exclusivamente con aquellos productos no perecederos y no comercializados por el resto de puestos de venta del Merca de Abastos el cual posibilitará tanto a los usuarios el completar su cesta de la compra como a la superficie comercial y a los puestos de venta incrementar su actividad gracias a las sinergias creadas entre ambos grupos de negocio.
- **Aparcamiento:** Se dotará al mercado de un aparcamiento de alrededor de 55 plazas, las cuales abastecerán los entandares que el propio centro necesita así como a parte del comercio, turismo y hostelería del área más próxima.

El nuevo mercado debe respetar la esencia del edificio, el cual se encuentra catalogado en tercer grado en el PEPCH, así como genérico en el CGPH de la Junta de Andalucía, pero debe de reformarse de forma que sea un referente atractivo que incite a su disfrute y su visita, poniendo en valor el edificio y cree un referente en el centro de la ciudad y que sirva para dotar a esta zona de la ciudad de verdadera importancia que histórica y urbanísticamente tiene.

- **Finalidad y justificación de la obra.**

La ciudad de Úbeda que cuenta en la actualidad con unos 35.000 habitantes sin tener en cuenta la población flotante, ha tenido en los últimos años un desarrollo desequilibrado en cuanto a la implantación de nuevos centros comerciales. La gran mayoría de estas implantaciones se han efectuado en el noroeste de la ciudad. El resto de la ciudad se sustenta en cuanto a comercio, con el tradicional y nuevas implantaciones de medianas superficies.

El centro de la ciudad ha tenido una renovación de comercio alimentario prácticamente nula. Las implantaciones comerciales de la zona que nos ocupa giraban en torno al mercado municipal de abastos y han quedado envejecidas, con escasa o nula renovación en los últimos años. El propio mercado ofrece un aspecto muy pobre y con múltiples puestos cerrados y sin actividad. En los alrededores del mercado imperan los locales cerrados o con actividades menores.

El hecho de la escasa disposición de plazas de parking en el mercado municipal de abastos y la zona, provoca que gran parte de visitas de clientes al mercado se produzcan andando y provienen de personas que fundamentalmente viven en la zona. La población más joven se ha ido desplazando hacia la zona norte de la ciudad, quedando esta zona con menor atracción comercial al no disponer de plazas de parking suficientes o al no haber sufrido el comercio la necesaria renovación (como si se ha producido en el eje formado por calle Obispo Cobos y calle Real). Estos hechos justifica la remodelación del Mercado de Abastos dotándolo de un nuevo parking y una renovación comercial.

La renovación comercial planteada intenta compensar las carencias desarrolladas y ofrece el plan de mejora tanto comercial como de otros ámbitos que provocará una reactivación comercial de esta zona de la ciudad. Pensamos que esta renovación ayudará a toda la actividad complementaria como la textil, restauración, servicios… y dinamizará el entorno comercial del mercado de abastos.

B. Ventajas cuantitativas y cualitativas de la utilización del contrato de concesión de obras.

Las principales ventajas de la utilización del contrato de concesión de obras frente a otro tipo de contratos, es el traslado operacional al concesionario, ya que se traslada a este el riesgo de demanda de los servicios que se van a prestar. Se trata de un Mercado de Abastos, que teniendo en cuenta el escenario actual de consumo y ocio es difícil determinar si existirá una demanda suficiente de los puestos en régimen de alquiler que este ofrecerá.

A este respecto, procede señalar que el riesgo de explotación económica del servicio debe entenderse como el riesgo de exposición a las incertidumbres del mercado, que puede traducirse en el riesgo de enfrentarse a la competencia de otros operadores, el riesgo de un desajuste entre la oferta y la demanda de los servicios, el riesgo de insolvencia de los deudores de los precios por los servicios prestados, el riesgo de que los ingresos no cubran íntegramente los gastos de explotación o incluso el riesgo de responsabilidad por un perjuicio causado por una irregularidad en la prestación del servicio.

Otra de las ventajas de la utilización de este tipo de contrato es que el concesionario tendrá la posibilidad de adaptar la obra del inmueble a sus necesidades, ya que este conocerá

como operador del sector los requerimientos de las infraestructuras que necesite para su mejor explotación.

Para verificar la prestación de la concesión de obra pública esta administración cuenta con los Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo, así como de un Servicio de Comercio, por lo que no se deberá de aumentar la estructura administrativa del Ayuntamiento de Úbeda.

En el anexo IV se han estudiado las distintas variables en relación con el impacto de la concesión en la estabilidad presupuestaria pudiendo concluir que la opción del contrato de concesión de obras es la más ventajosa.

C. Previsión de demanda, incidencia económica y social y rentabilidad de la concesión

1. Demografía y accesibilidad

La ciudad de Úbeda se sitúa en el centro geográfico de la provincia de Jaén y es la capital de la comarca de La Loma. El municipio se encuentra a 53 kilómetros de Jaén, 120 kilómetros de Granada, 150 km de Córdoba y 203 kilómetros de Albacete como capitales de provincia más cercanas a ella.

El municipio cuenta con una población de 34.835 habitantes (INE 2.016) siendo demográficamente el cuarto municipio de la provincia. La población total de la comarca de La Loma asciende a 79.371 habitantes. La extensión del municipio es de 404 km^2 y su densidad de población de 87,08 hab/km^2, mientras que la densidad media de la provincia es de 48,47 hab/km^2.

La Comarca de La Loma está integrada por los municipios de Sabiote, Torreperogil, Baeza, Rus, Canena, Ibros, Lupión, Torreblascopedro, Begíjar y Úbeda. La localidad de Úbeda es limítrofe con:

El mercado se sitúa en el centro histórico del municipio, en la zona norte extramuros en la Plaza Gallego Díaz. En dicho punto confluyen varias vías de consideración que son:

- Corredera de San Fernando: conecta con la Plaza de Andalucía (zona comercial-centro) y Calle Trinidad (acceso al centro desde zona Norte).
- Calle Montiel: conecta con la Plaza 1º de Mayo (centro histórico).
- Calle del Trillo y Avenida de Antonio Machado: conecta con el barrio de San Pedro y zona Este de la ciudad
- Calle Cruz de Hierro y Calle Gallo: conectan con barrio de San Millán y El Mercado de Abastos se encuentra conectado con el resto de la ciudad a través de la red de transporte urbano (Líneas 1 y 2).

2. Demanda de uso

En el Mercado de Abastos podemos diferenciar dos actividades, la destinada al uso comercial y restauración y otra destinada al aparcamiento. Por ello, su demanda se analizará de forma segregada.

- **Zona Comercial y Restauración**: al ser el único polo comercial tradicional de la ciudad, su área de influencia abarcaría todo el municipio, sin embargo, la presencia de superficies comerciales de alimentación (Mercadona, Carrefour, Lidl, Día y MásyMás principalmente) en el municipio, resta influencia al Mercado de Abastos. Estas área se encuentran eminentemente en la zona Norte y Noroeste de la ciudad con presencia de poca entidad en la zona

centro. Es por ello que la zona de influencia del Mercado de Abastos se extendería aproximadamente a la zona delimitada por Calle Muralla de San Millán, Plaza Vázquez de Molina, Calle Juan Montilla, Calle Real, Calle Trinidad, Avenida de la Libertad, Avenida de Antonio Machado, Calle Ariza y Cuesta de la Merced.

En la actualidad, los principales factores limitantes de su zona de influencia es la falta de aparcamiento en la zona y la escasa renovación comercial, hechos que provoca disminución en la afluencia, estacionamientos inadecuados, la afluencia casi exclusivamente a pie, el cierre de puestos de venta en lo últimos años debido a la falta de negocio.

Tras la remodelación, gracias a la presencia del parking subterraneo se ampliaría la zona de influencia al permitir el acceso motorizado, lo que se espera que provoque una redinamización del Mercado y la apertura de nuevos puestos de venta gracias al aumento del negocio.

La falta de un área comercial dentro del Mercado de Abastos que posibilite a los usuarios completar la compra con productos no perecederos es otro de los factores limitantes a la actividad económica de la plaza.

Tras la remodelación, la inclusión de una superficie comercial que cuenta exclusivamente con aquellos productos no perecederos no comercializados por el resto de puestos de venta del Merca de Abastos posibilitará tanto a los usuarios el completa su cesta de la compra como a la superficie comercial y a los puestos de venta incrementar su actividad gracias a las sinergias creadas entre ambos grupos de negocio.

En la remodelación se proyectará la ejecución de algunos espacios gastronómicos que aporten dinamismo al mercado incluso fuera del horario comercial, como así se están proyectando en las nuevas remodelaciones de antiguos mercados de abastos. En la actualidad los dos establecimientos hosteleros presentes en el mercado tienen una actividad baja y proveniente de los comerciantes del mercado en los desayunos.

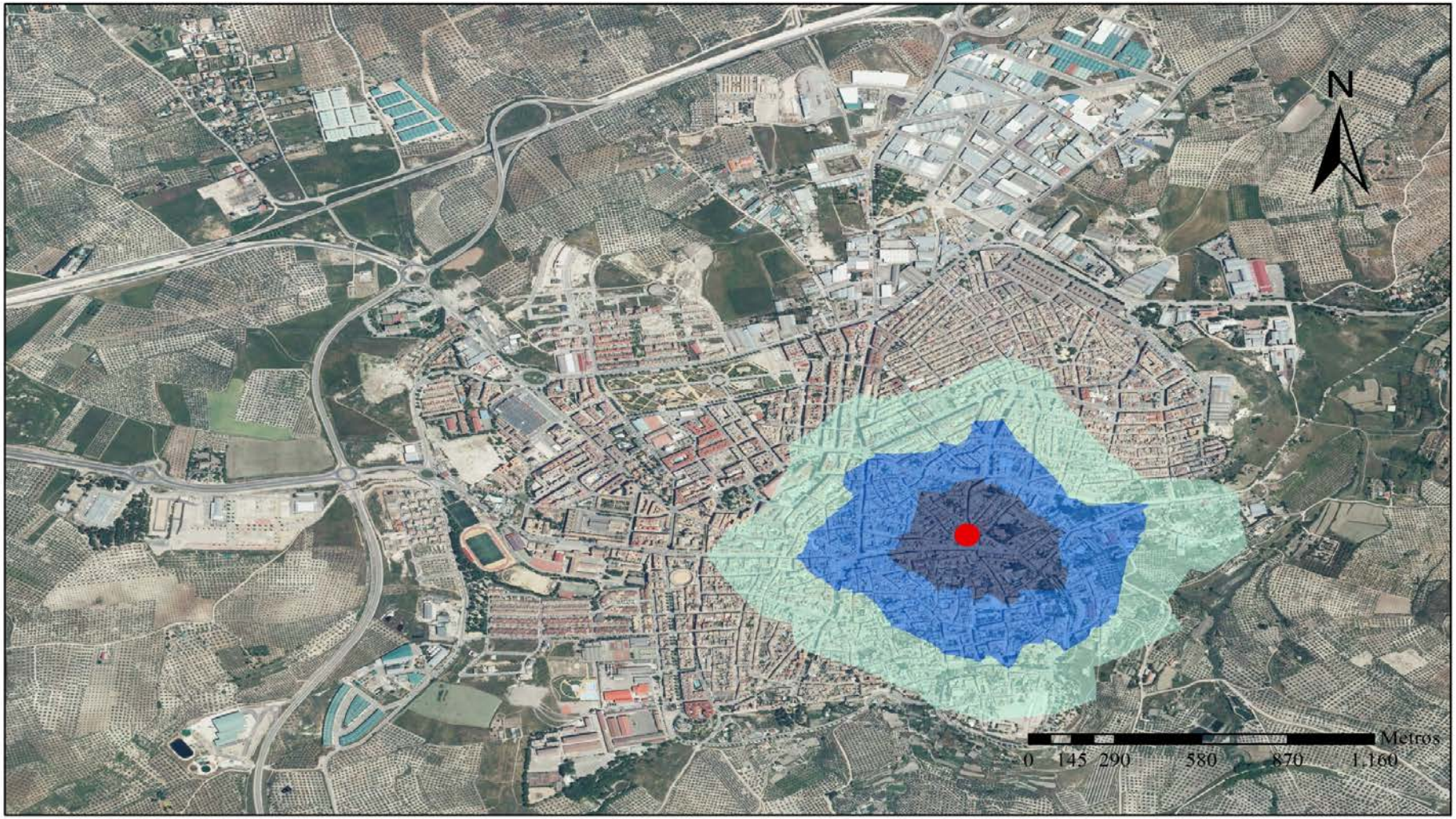
- **Parking**: la trama urbana dentro del centro histórico, formada por calles estrechas y sin aparcamiento provoca que las plazas de aparcamiento disponibles sean escasas. Esta problemática de estacionamiento también está presente en los fines de semana debido al turismo, lo que provoca estacionamientos inapropiados en la Calle Muralla de San Millán, calle Cruz de Hierro y calle Corredera, hecho que entorpece la circulación por dichas vías.

  Tras la intervención en el mercado, gracias a la consecución del aparcamiento con un mínimo de 55 plazas de rotación en el sótano del mercado, el estacionamiento para los usuarios de la zona comercial será mucho más sencillo, además se implantarán tarifas de aparcamiento adaptadas a los clientes de manera que ésta no sea un condicionante sino un aliciente, a través de iniciativas como 1 hora gratis por compras superiores a un importe por determinar.

  Desde el punto de vista turístico, la disponibilidad de plazas de aparcamiento cubierto fuera del horario comercial (sábados a partir del mediodía y domingos) facilitará el estacionamiento de los turistas y la circulación fluida del resto de conductores al no haber coches estacionados incorrectamente.

Teniendo en cuenta todos los factores antes mencionados, se concluye que uno de los principales factores limitantes es la falta de aparcamiento ya que al tener que hacer los desplazamientos a pie, el volumen de compra por usuario es menor debido al peso de ésta. Además, la población residente en la zona en la que se ubica el Mercado de Abastos es de edad media-avanzada lo que acentúa el problema de los desplazamientos a pie y supone una fecha de caducidad al mercado ligada al envejecimiento de la zona. A continuación se puede observar un plano con las isócronas de acceso al Mercado de Abastos en la actualidad que están caracterizadas por 3 rangos de tiempos (0-5 minutos, 6-10 minutos y 11-15 minutos). Se podría afirmar que la población residente en la isócrona de 5 minutos tendría un índice de captación alto por el Mercado de Abastos en la actualidad, ya que el trayecto a recorrer sería asumible pese al peso de la compra. El índice de captación en la isócrona de 10 minutos sería menor y en el caso de la isócrona de 15 minutos se considera nulo ya que supondría un desplazamiento global de 30 minutos.

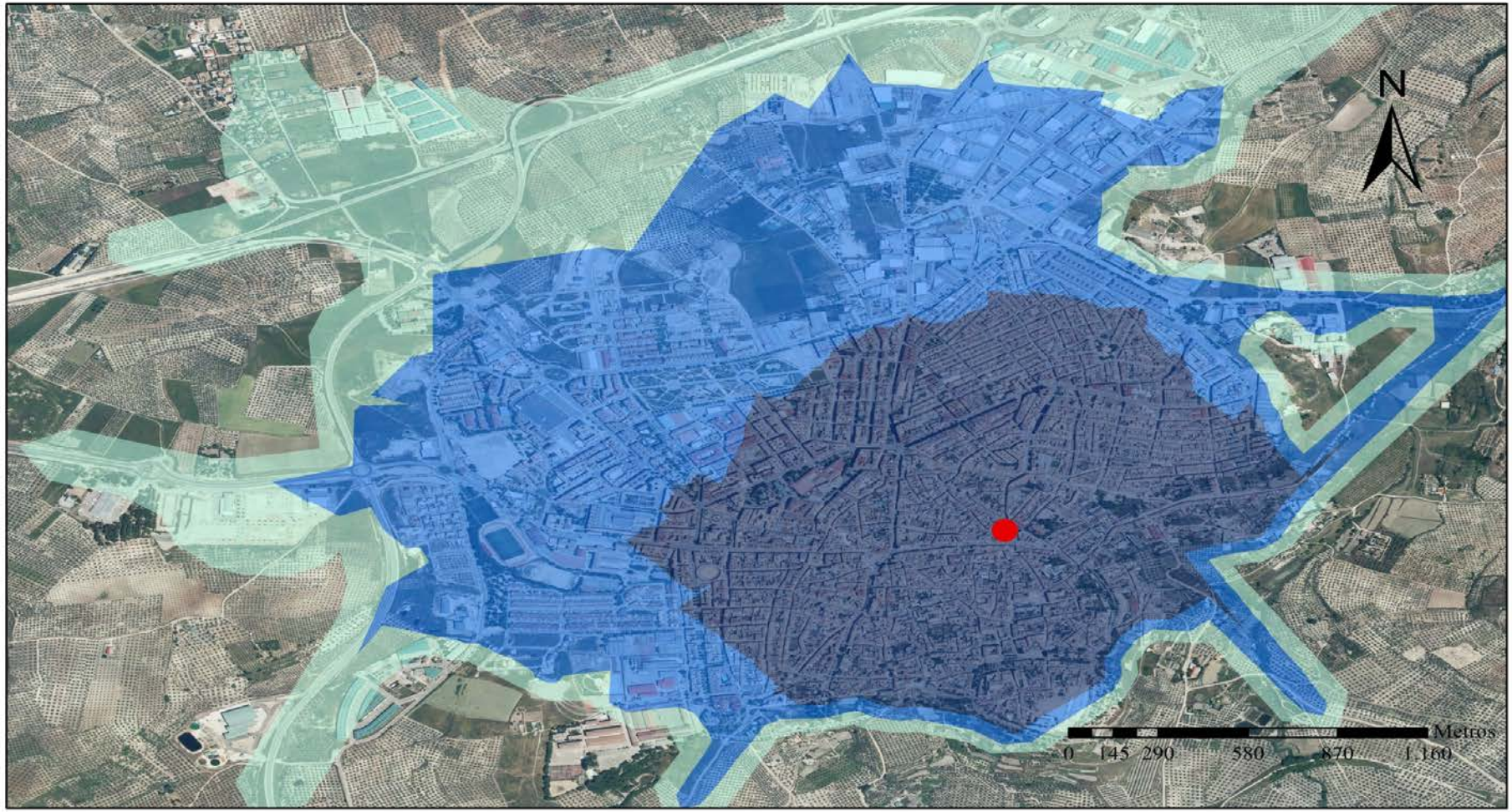
ISOCRONAS DE ACCESO AL MERCADO DE ABASTO (SITUACIÓN ACTUAL)



Leyenda

Mercado de Abastos | 5 minutos a pie | 10 minutos a pie | 15 minutos a pie

ISOCRONAS DE ACCESO AL MERCADO DE ABASTOS (SITUACIÓN FUTURA)



Leyenda

Mercado de Abastos | 5 minutos en coche | 10 minutos en coche | 15 minutos en coche

Una vez ejecutado el parking, el acceso en coche al Mercado de Abastos sería posible, situación representada en un segundo análisis de accesibilidad mediante isócronas de acceso de 5,10 y 15 minutos. La velocidad de acceso ha pasado de los 3 kilómetros por hora establecidos para el acceso a pie a 12 kilómetros por hora para el acceso motorizado.

Como se puede observar en el segundo mapa, gracias a la ejecución del parking, prácticamente la totalidad del núcleo urbano queda dentro de la isócrona de acceso de 10 minutos en coche y gran parte dentro de la de 5 minutos. Esto es vital para el futuro desarrollo del Mercado de Abastos ya que en la zona norte del municipio se acumula la población más joven, futuros destinatarios del Mercado de Abastos.

El área total de las manzanas del núcleo urbano es de aproximadamente 324 hectáreas. En el caso del acceso a pie, el área de influencia del Mercado de Abastos (materializada en la isócrona de acceso de 10 minutos a pie) es de 68 hectáreas aproximadamente, cifra que demográficamente se estima que se traduciría en 7.200 habitantes aproximadamente. En el segundo escenario, en el que de ser posible el acceso motorizado, el área de influencia del Mercado de Abastos abarcaría 310 hectáreas, demográficamente se traduciría en el acceso de 34.200 habitantes aproximadamente.

3. Incidencia económica y social en su área de influencia

La remodelación del Mercado de Abastos tendrá sin lugar a dudas un impacto social y económico muy notable para el municipio y especialmente para el área próxima al mercado formada por el Barrio de San Nicolás, Barrio de San Millán, Zona de la Calle Corredera de San Fernando y Zona de la Calle Montiel.

Económicamente el Mercado de Abastos, en base al "Estudio Técnico Comercial Mercado Municipal de Úbeda – Jaén" elaborado por la empresa pública Mercasa en 2017, en el que se establece que para el caso de Andalucía el 37,1% de la población compra en el mercado tradicional, al gasto medio per cápita (en 2015, último dato disponible) de 1.502,9 € y a la población dentro del área de influencia del mercado de 34.200 habitantes, se estima el posible acceso a un volumen de negocio bruto de 19.069.095,78 € (IVA incluido).

Este impacto positivo tiene además relevancia económica en los siguientes niveles:

- La generación de empleo directo e indirecto para la construcción y explotación de la obra.
- Reactivación económica de la zona del municipio adyacente al Mercado de Abastos que en la actualidad sufre una dinámica de cierre y pérdida de negocios muy notable.
- La creación de un polo económico de atracción a otras actividades tanto comerciales como de ocio y cultural por el dinamismo imprimido por la nueva instalación.
- La recuperación económica del Mercado de Abastos, cuya cuenta de explotación ha tomado una dinámica alarmante, ya que pese a ser deficitario de un tiempo a esta parte, la evolución de los ingresos ha sufrido un declive notable que unido a los gastos de explotación estables ha supuesto un incremento progresivo del déficit. Aunque la remodelación supondrá una inversión económica importante por parte del Ayuntamiento, el importe será menor o del orden de magnitud del coste que el consistorio viene teniendo que asumir en los últimos años para mantener abierta la instalación.
- El incremento patrimonial público materializado por la reforma del Mercado de Abastos, que pese a suponer una inversión pública, al fin de la concesión de gestión supondrá un incremento patrimonial por el valor añadido conseguido con la remodelación hacia una instalación moderna y renovada.

Socialmente, la remodelación tendrá un impacto positivo en los siguientes términos:

- La oferta de productos frescos y de primera calidad en un área comercial de este tipo posibilitará a la ciudadanía una alimentación saludable, lo que se verá traducido en una mejora de la calidad de vida de la población.
- Gracias a la presencia de establecimientos gastronómicos dentro del mercado se ampliará la oferta de ocio y esparcimiento ciudadano, lo que se espera que actúe como revulsivo en la zona, contribuyendo a la apertura de nuevos negocios en las inmediaciones buscando aprovechar la dinámica económica infundida en la zona.

- La zona del Mercado de Abastos en la actualidad sufre un fuerte envejecimiento así como una despoblación creciente, a la vez que un proceso de gentrificación. La remodelación del mercado supondrá una reactivación social de la zona que actuará como polo atractor de población joven en busca de los servicios instalados.

4. Rentabilidad de la concesión

Pese a los altos costes de inversión inicial y financiación de la obras, la aportación de ayuda económica pública al proyecto asegura la rentabilidad económica de la concesión. Dicha rentabilidad queda materializada en el beneficio industrial a percibir por la empresa gestora que ha sido estipulado en el 6% de los ingresos de explotación. Dicho valor según las estimaciones de ingresos de explotación se vería traducido en un beneficio económico inicial de 25.301,87 € de media en el supuesto de concesión de 25 años.

El rédito económico percibido por la empresa concesionaria se ha ligado a los resultados económicos de explotación para que ello sirva como estímulo para la buena gestión e impulsión de la actividad comercial del mercado.

Teniendo en cuenta que la empresa concesionaria de la gestión del mercado aportará un capital de 200.000,00 €, la rentabilidad de los fondos propios aportados (ROE) será del 12,65%.

D. Valoración de datos existentes.

En el inmueble objeto de actuación es de aplicación el Plan Especial de Protección del Centro Histórico vigente y de forma subsidiaria el Plan General de Ordenación Urbana de Úbeda, esta clasificado como equipamiento público “Sistema General de Equipamientos SGEQ-SIPS 9. Mercado de Abastos”

- *Catalogación.*

El actual edificio del mercado de abastos se encuentra catalogado en grado tercero por el PEPCH, así mimo se encuentra inscrito como Genérico en el Catalogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

Los edificios Catalogados en Grado Tercero, según establece en el art. 46 del PEPCH, son aquellos que poseen elementos de interés, derivados de la conservación de una tipología edificatoria coherente en planta o fachadas, o de la existencia de elementos constructivos o decorativos de valor.

- *Obras permitidas.*

El artículo 48 del PEPCH, para los edificios catalogados en grado tercero establece lo siguiente:

a) Protección de la parcela: La protección integral se extiende a la totalidad de la parcela en que se encuentra situado el edificio, quedando excluida la posibilidad de ocupación de los espacios libres existentes, así como la segregación de nuevas parcelas.

b) Alineaciones y volúmenes: se conservarán las alineaciones exteriores e interiores, así como los volúmenes existentes.

c) Obras permitidas: se autorizarán preferentemente las obras de conservación, restauración y consolidación, tanto si afectan a la totalidad del edificio como si se trata de obras parciales.

Así mismo se autorizarán con carácter no preferente las obras de reforma que no afecten a su volumen, y los otros elementos interiores cuya conservación se pretende. En fachadas podrán rasgarse huecos de planta baja para incentivar actividades comerciales o de otro tipo.

Podrán, así mismo, proponerse de forma excepcional y con el informe favorable y vinculante de la Comisión Provincial del Patrimonio obras que justificadamente procedan.

Excepcionalmente se incluyen en este nivel de protección, con carácter no preferente, los edificios que si bien carecen de fachada objeto de conservación, cuentan con elementos singulares interiores, restos arquitectónicos o elementos tipológicos de elevado interés. En este caso, las obras de reforma propuestas podrán extenderse a la fachada, cubiertas e incluso al volumen actual del edificio, siempre que se garantice la conservación y puesta en valor de los mencionados elementos.

d) Usos: La protección Integral presupone el mantenimiento de los usos actuales del edificio, excepto en los siguientes supuestos:

- Actividades molestas, cuando resulten claramente inconvenientes para el mantenimiento de las características que motivaron la catalogación del edificio o cuando demostrasen ser claramente inconvenientes para las actividades en su entorno inmediato.

- Actividades nocivas, insalubres o peligrosas, de acuerdo con lo regulado en la legislación vigente.

- Actividades privadas no residenciales cuando se trate de transformarlas en usos residenciales o públicos.

- Actividades privadas residenciales cuando se trate de transformarlas en usos públicos dotacionales.

- Actividades públicas cuando se trate de transformar usos no dotacionales.

- Actividades públicas cuando se trate de permutarlas entre sí o cuando se trate de transformar usos no dotacionales en dotacionales.

- *Conservación arqueológica.*

El PEPCH regula en su artículo 49 que para la ejecución de sótanos en la zona C de la Carta Arqueológica que es donde se sitúa el inmueble estos se condicionarán a a los resultados de prospección con sondeos previos.

- *Condiciones de Uso Aparcamiento público.*

Las condiciones de uso para aparcamiento público vienen reguladas en el art. 73 del PGOU y establece lo siguiente:

Se denominan estacionamientos o aparcamientos públicos los espacios en contacto con la red viaria destinados a almacenamiento temporal de vehículos, pudiendo desarrollarse tanto en edificios exclusivos como en superficie o bajo rasante.

Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos por iniciativa municipal o previa autorización del Ayuntamiento.

Situaciones permitidas:

- Con capacidad de hasta cincuenta (50) coches, es compatible su ubicación en edificios con cualquier otro uso. En caso de obligación legal a mayor número de plazas podría existir mayor número de plazas sectorizando en fracciones de 50 vehículos.

- Con capacidad superior, en edificio comercial por plantas completas o en edificio exclusivo e independiente.

- Bajo rasante en el espacio público.

Condiciones:

1.- Accesos rodados y peatonales.

Los accesos podrán ser unidireccionales de carácter alternativo para los inferiores a dos mil (2.000) m2. Para los comprendidos entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) m2 deberán contar al menos con un acceso bidireccional o dos unidireccionales diferenciados. Para los mayores de seis mil (6.000) m2, el aparcamiento deberá contar al menos con dos accesos bidireccionales a dos calles diferentes. Cada uno de dichos accesos bidireccionales podrá ser sustituido por dos accesos unidireccionales.

Los accesos para peatones deberán ser exclusivos y diferenciados de los vehículos, salvo en los aparcamientos cuya superficie no supere los quinientos (500) m2.

La comunicación entre plantas, si las hubiere, deberá hacerse con escaleras de anchura mínima 1.30 m. y ascensores cuando el garaje se distribuya en más de tres plantas.

Al menos una planta será accesible por personas disminuidas físicamente, conforme a las disposiciones del Decreto 72/1.992 de la Junta de Andalucía y en ella se destinarán plazas para minusválidos en cuantía no inferior al 2% del número total de plazas del garaje, con dimensiones superiores a 5,00 x 3,60 m. y debidamente señalizadas.

Los pasillos de acceso y las rampas tendrán un ancho mínimo de 3 m. y un frente de vestíbulo de maniobra frente a cada plaza de 5 m. mínimo.

La conexión con la red viaria se realizará mediante rellano con pendiente máxima del 3% y longitud mínima de 5 m.

Las rampas no tendrán una pendiente superior al dieciséis por ciento (16%), medida a lo largo del eje del carril.

2.- Dimensiones.

Las dimensiones mínimas de cada plaza de garaje serán 5,00 x 2,50 m., con la excepción hecha en el punto anterior, para las reservadas a minusválidos.

3.- Reducciones dimensionales admisibles:

Se admite la reducción puntual no superior a treinta (30) centímetros como consecuencia de pilares, mochetas o similares, de las medidas mínimas indicadas para pasillos, rampas, escaleras y plazas de aparcamiento.

4.- Aseos.

Contarán con un cuarto de aseo con inodoro, lavabo y placa vertedero por cada cincuenta (50) plazas de aparcamiento o fracción.

Al menos uno de ellos, se ubicará en la planta en la que se reserven las plazas para minusválidos y será accesible conforme al Decreto 72/1.992 de la Junta de Andalucía.

5.- Estacionamiento en superficie.

Cuando los aparcamientos se dispongan en superficie, se acondicionarán con vegetación y mobiliario urbano de modo que quede disimulada la vista de los vehículos y se integre en el entorno medioambiental, conforme a los criterios que determine el Ayuntamiento.

6.- Estacionamiento en espacios públicos bajo rasante.

Cuando los aparcamientos se dispongan en construcción bajo rasante, se cumplirán las condiciones que, en cada caso, establezca el Ayuntamiento para el ordenamiento y urbanización del espacio público sobre el techo o cubierta de éstos.

7.- Estacionamiento sobre rasante.

Cuando los aparcamientos se dispongan en construcción sobre rasante, se cumplirán las condiciones establecidas para la zona donde se ubique, cuidándose especialmente el aspecto estético del edificio en relación con su entorno.

8.- Altura libre de planta.

La altura libre de planta no será inferior en ningún punto a doscientos treinta (230) centímetros.

9.- Medidas de seguridad.

Los aparcamientos en locales cerrados, deberán cumplir las condiciones especiales para locales de estancia de vehículos prescritas por la normativa vigente que les sean de aplicación.

E. Informe de Impacto Ambiental y análisis Ambiental de las alternativas.

Debido al nuevo uso que se va a dar al semisótano que se va a destinar a aparcamiento público, la actuación está sometida a Calificación Ambiental al encontrarse dentro del epígrafe 13.28 del Anexo 1 de la Ley 7/2007 de la Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Análisis ambiental de las alternativas.

Al tratarse de la remodelación de un edificio existente, el impacto visual de la obra es nulo o incluso positivo ya que gracias a las obras que se van a acometer, el aspecto del Mercado de Abastos mejorará notablemente. Tanto el proyecto como en la posterior ejecución, la estética del edificio habrá de permanecer inalterada ya que dicho edificio aparece recogido en el Plan Especial de Protección del Centro Histórico de Úbeda.

En el caso de los perjuicios ambientales derivados de la ejecución de la obra, todos ellos serán recogidos y estudiados en el correspondiente proyecto de remodelación. Para su evaluación y corrección se tendrá en cuenta el emplazamiento de las obras dentro del centro histórico de Úbeda, cuidando siempre la estética del lugar para no perjudicar el turismo del municipio ya que es uno de los motores económicos de la Úbeda. El segundo factor principal a tener en cuenta es la población habitante en las inmediaciones del Mercado de Abastos que sufrirá las molestias sonoras, de polvo y suciedad derivadas de las obras. Este factor será tenido en cuenta para su corrección y mitigación en la medida de lo posible de manera que no se perjudique más de lo estrictamente necesario a los habitantes de la zona.

En fase de ejecución de las obras deberán aplicarse buenas prácticas para mitigar las posibles afecciones al entorno. A continuación se recogen algunas de estas medidas a modo orientativo:

- Llevar a cabo un plan preventivo en relación a la maquinaria de obra de manera que se eviten derrames y vertidos de sustancias contaminantes, aceite y grasas al suelo que en interacción con la lluvia puedan conllevar la contaminación del suelo.
- No llevar a cabo reparaciones ni limpieza de máquinas en el entorno de las obras que puedan conllevar la contaminación de la zona.

- Llevar a cabo riegos en la zona con el fin que en fase de excavación se mitigue la aparición de polvo en suspensión en la zona.
- Renovar la maquinaria desfasada en el campo de emisiones contaminantes con el fin de promover la sostenibilidad ambiental de la ejecución de las obras y el bajo consumo.
- Llevar a cabo un plan preventivo de ruidos generados por las obras y la maquinaria para que ello no perturbe la habitabilidad de la zona y el descanso de los vecinos así como de la fauna urbana.
- Coordinación de la responsabilidad de los diferentes agente de la obra en materias de medio ambiente.
- En fase de construcción, deberá llevarse a cabo un Plan de Gestión de Residuos, que fomente la formación de los trabajadores para evitar el uso indebido de materiales y equipos y la reutilización de materiales en la medida de lo posible.
- Realizar un seguimiento tanto energético como de consumo de agua en la obra con el fin de detectar posibles sobreconsumos y plantear objetivos de ahorro energético y de agua.

En fase de explotación deberán aplicarse medidas para reducir las posibles afecciones al entorno tanto físico como social. A continuación se recogen algunas de estas medidas a modo orientativo:

- Ahorro energético a través de medidas de eficiencia energética
- Ahorro en consumo de agua mediante un plan de mantenimiento y control de gasto.
- Plan de Almacenamiento y Gestión de Residuos generados por la actividad comercial del mercado.
- Plan de conciliación vecinal para que las actividades de descarga en el mercado, la actividad derivada de los puestos destinados a explotación hostelera y el funcionamiento general del Mercado de Abastos no perturbe el discurrir normal de la vida en la zona.

F. Justificación de solución elegida.

Se ha optado por una intervención respetuosa con el inmueble y sus volúmenes exteriores, modernizando y adaptando las instalaciones a las nuevas formas de comercialización y que se convierta en un referente en la ciudad, siendo una nueva interpretación del mercado de abastos adaptado al siglo XXI, inmerso en la era de la comunicación digital y el uso de las nuevas tecnologías para facilitar la máxima comodidad al usuario, y unido a la venta de productos de primera calidad y con cercanía que tiene un mercado de abastos. Todo ello se complementará con una oferta complementaria del resto de comercio y restauración que creen todas juntas una sinergia de atracción comercial de gran potencia.

El programa mínimo del nuevo mercado de abastos es el siguiente:

- Garaje para aparcamiento bajo rasante, de alrededor de 50 plazas de aparcamiento en semisótano.
- Treinta y dos (32) puestos para venta tradicional de mercado de abastos, de superficie varías que se adapten a las distintas tipologías de productos.
- Cuatro módulo para restauración de aproximadamente 20 metros cuadrados cada uno.
- Local comercial en la zona central para implantación media superficie de aproximadamente 375 m2.
- Zonas comunes y circulaciones, acordes a la superficie comercial.
- Zona de logística, vestuarios para trabajadores, aseos comunes, etc.

Este programa podrá ampliarse por parte del adjudicatario con otros servicios como el uso de la cubierta para servicios de hostelería y restauración, siempre y cuando se de cumplimiento a la normativa vigente.

G. Riesgos operativos y tecnológicos.

La remodelación del Mercado de Abastos y la ejecución del parking conlleva una serie de riesgos operativos y tecnológicos entre los cuales se destacan:

- Traslado provisional del mercado.

Se debe realizar el traslado provisional del mercado a una nueva ubicación durante la ejecución de las obras, para ello se ha estudiado la posibilidad de adecuar un local comercial de una superficie aproximada de 1000 m2. Actualmente existen varios en la ciudad cuya adecuación y alquiler se han valorado en el punto G de dicho estudio. Cabe la posibilidad que en el momento del traslado no haya disponibles locales de estas dimensiones y que el traslado se tuviese que realizar a una carpa provisional, con lo que los costes podrían variar.

- Vaciado de planta sótano y cimentación.

Para la ejecución del parking habrá de ejecutarse un vaciado de la parte de sótano bajo la planta baja que en la actualidad aún no se encuentra excavada. Durante este vaciado se habrá de acometer un recalce de la estructura para no comprometer la estabilidad de la planta baja así como de la estructura metálica original, prestándose especial atención a la aparición de asientos diferenciales. Para el recalce y cimentación tanto del sótano como de la planta baja se prestará atención a la nueva distribución de cargas tras la remodelación.

- Hallazgo de restos arqueológicos que se deban poner en valor.

Previo a la ejecución de las obras se deberán de realizar los sondeos arqueológicos que se determinen, si como resultado de dichos sondeos o durante el transcurso de la obra se hallasen restos arqueológicos de gran valor, es posible que pudiese mermar la capacidad de la planta de aparcamiento, pudiendo poner en peligro la viabilidad de la obra.

- Riesgo de corrosión y deficiencias en la estructura metálica.

Dada la tipología estructural del Mercado de Abastos, la corrosión ha podido afectar a la estructura metálica que sustenta las cubiertas. En la remodelación se revisará su estado para llevar a cabo las labores de mantenimiento y reparación que se estimen oportunas para su conservación.

- Acondicionamiento de puestos y área comercial.

En la ejecución tanto de los puestos de venta como del área comercial se tendrá en cuenta la finalidad de la infraestructuras por lo que se tomarán las medidas necesarias para que una vez finalizadas las obras no queden restos de la construcción que puedan contaminar el ambiente o poner en riesgo la salubridad de la zona como metales pesados o cualquier otro tipo de contaminante.

La nueva instalación tanto de abastecimiento de agua como de saneamiento se ejecutará de acuerdo con las solicitaciones del Mercado de Abastos de manera que no haya riesgo de inundación ni reboses que puedan estropear el género dispuesto para venta así como las maquinarias instaladas en los puestos y en el mercado en general.

La instalación eléctrica tras la remodelación deberá contar con el aparataje, medidas y las condiciones técnicas que permitan la normal actividad del mercado y la conexión de cuantos equipos fueran necesarios para el funcionamiento del área de negocio.

La iluminación del mercado será acorde con las necesidades de los vendedores y de eficiencia energética contrastada para que su funcionamiento no suponga un condicionante económico para la explotación del mercado.

Dada la morfología de la edificación, la instalación de climatización deberá ser correctamente dimensionada y contar con la capacidad necesaria para acondicionar el ambiente en un espacio diáfano como el que ocupa el mercado.

- Distribución de aparcamientos y maniobrabilidad.

La distribución tanto de las plazas de aparcamiento como de los estacionamientos destinados a la carga y descarga y el trazado de las calles del aparcamiento deberán tener unas dimensiones suficientes y acordes con su finalidad. En su planeamiento se buscará siempre la funcionalidad y la facilidad de las maniobras y operaciones de carga y descarga. Su distribución no entorpecerá el acceso a los montacargas, ascensores y demás accesos al mercado.

- Medio ambiente.

Un riesgo genérico para el entorno de la obra, común a las fases de construcción y explotación es la presencia y circulación de maquinaria en la zona (camiones, grúas u hormigoneras en fase de construcción y camiones o torillos eléctricos en fase de explotación).

Durante todo el proceso de obra, ésta ha de estar perfectamente vallada para evitar el acceso de personas ajenas a la misma con los riesgos que ello conllevaría y se realizará una limpieza diaria manteniendo las calles de acceso y salida a la obra para evitar polvo y suciedad a los vecinos colindantes.

H. Coste de la inversión y financiación.

- Costes de inversión.

El coste estimado de las obras desglosado por capítulos es el siguiente:

	CAPITULO	IMPORTE
C01	Demoliciones y trabajos……	104.683,40 €
C02	Movimiento de tierras……..	27.119,89 €
C03	Cimentación……..	261.408,38 €
C04	Saneamiento……	40.000,00 €
C05	Estructura……..	337.469,00 €
C06	Cubiertas……	140.715,00 €
C07	Albañilería……..	50.000,00 €
C08	Revestimientos……..	149.498,00 €
C09	Instalaciones Electricidad……..	200.000,00 €
C10	Instalación Fontanería……..	25.000,00 €
C11	Climatización y ventilación……..	350.000,00 €
C12	Aparatos elevadores……	63.600,00 €
C13	Protección contra incendios……	30.000,00 €
C14	Instalaciones especiales……..	15.000,00 €
C15	Carpintería y vidrios……..	102.000,00 €
C16	Pinturas……..	100.000,00 €
C17	Equipamiento……..	195.000,00 €
C18	Urbanización Exterior……..	70.000,00 €
C19	Gestión de Residuos……..	55.000,00 €
C20	Seguridad y salud……..	20.000,00 €
	Total ejecución material	2.336.493,67 €
	13,00 % Gastos generales	303.744,17 €
	6,00 % Beneficio industrial	140.189,62 €
	TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA	**2.780.427,46 €**
	Gastos de Proyecto y dirección de obras	166.073,26 €
	TOTAL PRESUPUESTO INVERSIÓN OBRAS	**2.946.500,72 €**

Estos costes se han deducido del anteproyecto y de valores por metro cuadrado de mercados de abastos ejecutados recientemente. Será el proyecto de ejecución el que determine el importe exacto, a riesgo y ventura del adjudicatario.

A este importe hay que sumar los gastos traslado provisional del mercado. En los gastos del traslado provisional del mercado se ha previsto la adecuación de un local de aproximadamente 1000 m2 y el alquiler de este durante 24 meses.

Adecuación de local de 1.000 m2	422.856,00 €
Alquiler local comercial 24 meses (3,50 €/m2*mes)	84.000,00 €
GASTOS DE TRASLADO PROVISIONAL	**506.856,00 €**

- Sistema de financiación.

En el "Anexo II – Estudio Económico Financiero" se estudia la financiación de la obra mediante la gestión del Servicio del Mercado de Abastos, de este estudio se desprende que con una gestión a 25 años del servicio no se llega a financiar la totalidad de la inversión.

Para compensar dicho coste se estudian distintas alternativas ya sea mediante una subvención anual o una inversión inicial para ejecución de las obras.

		Alternativa 1		Alternativa 2
		Sin Inversión Inicial Pública		Con Inversión Pública Inicial
	Precio puesto	Subvención media anual	Subvención total	
Opción 1	450,00 €	37.712,58 €	942.814,52 €	656.694,71 €
Opción 2	350,00 €	100.665,80 €	2.516.645,28 €	1.752.908,85 €
Opción 3	300,00 €	132.142,43 €	3.303.560,69 €	2.301.015,50 €

Si se realizase mediante una inversión inicial parte de esta puede provenir del Bien Patrimonio Público del Suelo pues la inversión se encuentra dentro de las permitidas en el art. 39 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

I. Estudio de Seguridad y Salud

Según el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, el proyecto requiere de la redacción de un estudio de Seguridad y Salud, ya que se da más de uno de los supuestos contemplados en el art. 4 del presente decreto. Será necesario, por tanto, elaborar un estudio de Seguridad y Salud en la fase de redacción del Proyecto, que dé respuesta a las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, en el marco de la Ley 31/1995 del 8 de noviembre, de Riesgos laborales.

Conforme al artículo 5, del R.D 1627/1997 dicho estudio cumplirá las siguientes disposiciones:

1. El estudio será elaborado por el técnico competente designado por el promotor.

2. Contendrá como mínimo la siguiente documentación:

- Memoria descriptiva de los procedimientos, equipos técnicos y medios auxiliares que hayan de utilizarse o cuya utilización pueda preverse; identificación de los riesgos laborales que puedan ser evitados, indicando a tal efecto las medidas técnicas necesarias para ello; relación de los riesgos laborales que no puedan eliminarse conforme a lo señalado anteriormente, especificando las medidas preventivas y protecciones técnicas tendentes a controlar y reducir dichos riesgos y valorando su eficacia, en especial cuando se propongan medidas alternativas.

Asimismo, se incluirá la descripción de los servicios sanitarios y comunes de que deberá estar dotado el centro de trabajo de la obra, en función del número de trabajadores que vayan a utilizarlos. En la elaboración de la memoria habrán de tenerse en cuenta las condiciones del entorno en que se realice la obra, así como la tipología y características de los materiales y elementos que hayan de utilizarse, determinación del proceso constructivo y orden de ejecución de los trabajos.

- Pliego de condiciones particulares en el que se tendrán en cuenta las normas legales y reglamentarias aplicables a las especificaciones técnicas propias de la obra de que se trate,

así como las prescripciones que se habrán de cumplir en relación con las características, la utilización y la conservación de las máquinas, útiles, herramientas, sistemas y equipos preventivos.

- Planos en los que se desarrollarán los gráficos y esquemas necesarios para la mejor definición y comprensión de las medidas preventivas definidas en la Memoria, con expresión de las especificaciones técnicas necesarias.

- Mediciones de todas aquellas unidades o elementos de seguridad y salud en el trabajo que hayan sido definidos o proyectados.

- Presupuesto que cuantifique el conjunto de gastos previstos para la aplicación y ejecución del estudio de seguridad y salud.

3. Dicho estudio deberá formar parte del proyecto de ejecución de obra o, en su caso, del proyecto de obra, ser coherente con el contenido del mismo y recoger las medidas preventivas adecuadas a los riesgos que conlleve la realización de la obra.

4. El presupuesto para la aplicación y ejecución del estudio de seguridad y salud deberá cuantificar el conjunto de gastos previstos, tanto por lo que se refiere a la suma total como a la valoración unitaria de elementos, con referencia al cuadro de precios sobre el que se calcula. Sólo podrán figurar partidas alzadas en los casos de elementos u operaciones de difícil previsión.

Las mediciones, calidades y valoración recogidas en el presupuesto del estudio de seguridad y salud podrán ser modificadas o sustituidas por alternativas propuestas por el contratista en el plan de seguridad y salud a que se refiere el artículo 7, previa justificación técnica debidamente motivada, siempre que ello no suponga disminución del importe total ni de los niveles de protección contenidos en el estudio. A estos efectos, el presupuesto del estudio de seguridad y salud deberá ir incorporado al presupuesto general de la obra como un capítulo más del mismo.

No se incluirán en el presupuesto del estudio de seguridad y salud los costes exigidos por la correcta ejecución profesional de los trabajos, conforme a las normas reglamentarias en vigor y los criterios técnicos generalmente admitidos, emanados de Organismos especializados.

5. El estudio de seguridad y salud a que se refieren los apartados anteriores deberá tener en cuenta, en su caso, cualquier tipo de actividad que se lleve a cabo en la obra, debiendo estar localizadas e identificadas las zonas en lasque se presten trabajos incluidos en uno o varios de los apartados del anexo II del decreto, así como sus correspondientes medidas específicas.

6. En todo caso, en el estudio de seguridad y salud se contemplarán también las previsiones y las informaciones útiles para efectuar en su día, en las debidas condiciones de seguridad y salud, los previsibles trabajos posteriores.

En el **ANEXO III** se incluye un Estudio Básico de Seguridad y Salud que se readaptará a la realidad de la obra cuando se realice el proyecto de ejecución.

J. Valor actual neto de todas las inversiones, costes e ingresos.

En el **ANEXO II** se incluye un Estudio Económico en el que se evalúan todas la inversiones, costes e ingresos del concesionario a efectos de evaluar el riesgo operacional .

K. Existencia de una posible ayuda de Estado.

En el presente Estudio de Viabilidad no se han contemplado ningún tipo de ayudas o subvenciones.

El presente estudio de viabilidad ha sido redactado desde los Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo y el Servicio de Intervención del Ayuntamiento de Úbeda por los técnicos municipal Pedro J. Fernández Quevedo y la colaboración de Andrés Escalzo Gómez, realizando su última revisión con fecha 21 de mayo de 2018.

L. ANEXOS

ANEXO I
INFORMACIÓN URBANISTICA COMBINADA

AYUNTAMIENTO DE ÚBEDA
ÁREA DE URBANISMO

INFORME URBANISTICO

EQP

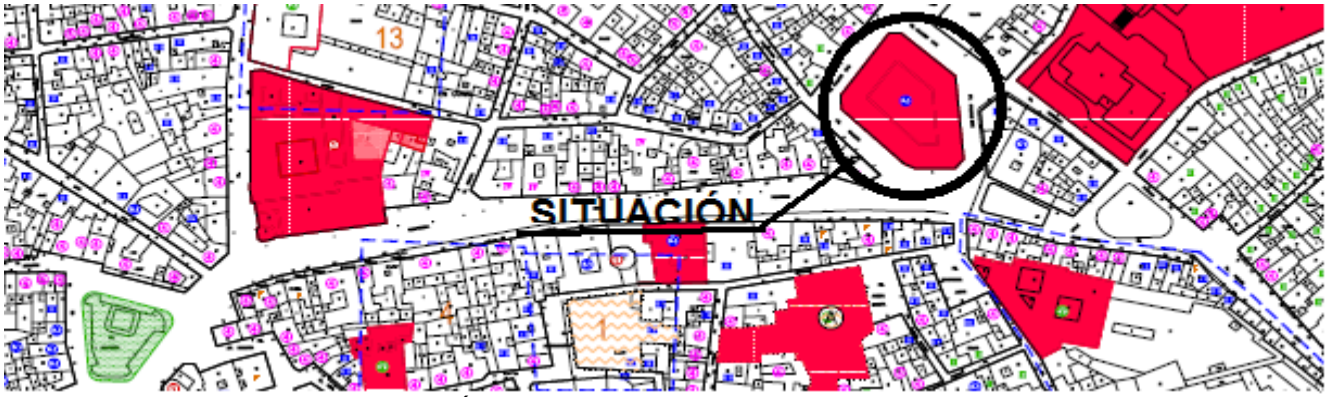
DATOS SOLICITANTE	
NOMBRE Y APELLIDOS	OFICINA TECNICA

DATOS DE LA FINCA O UNIDAD DE EJECUCIÓN-SECTOR	
UBICACIÓN	PLAZA GALLEGO DÍAZ Nº 1
REFERENCIA CATASTRAL	7874001VH6077S
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	PEPCH, PGMOU Y SU ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA
IDENTIFICACION DEL AREA	SUC-3/CASCO EXTRAMUROS

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	
CLASE DE SUELO	URBANO
CATEGORÍA	CONSOLIDADO
CLASE DE ZONA	CENTRO HISTORICO-SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS SGEQ-SIPS-9. MERCADO DE ABASTOS.
PARCELA MÍNIMA M2	LA EXISTENTE.
EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA M2T/M2S	LA EXISTENTE

RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN	
ALTURAS, ALINEACIONES Y VOLUMEN	LOS EXISTENTES
USOS PERMITIDOS	DOTACIÓN COMERCIAL (ABASTOS)
USOS INCOMPATIBLES	LOS RESTANTES.
OBRAS PERMITIDAS	-PREFERENTEMENTE DE RESTAURACIÓN, CONSERVACIÓN Y CONSOLIDACIÓN. - DE REFORMA, QUE NO AFECTEN AL VOLUMEN NI A ELEMENTOS INTERIORES A CONSERVAR. - RASGADO DE HUECOS EN FACHADAS PARA INCENTIVAR ACTIVIDADES. - EXCEPCIONALMENTE, OTRAS QUE JUSTIFICADAMENTE POCEDAN PREVIO INFORME FAVORABLE DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE CULTURA.
CATALOGACIÓN	EDIFICIO CATALOGADO EN GRADO 3º POR EL PEPCH. SE ENCUENTRA INSCRICO COMO GENERICO EN EL CGPHA. LA CALLE CORREDERA DE SAN FERNANDO, POR LA QUE TIENE ACCESO, SE ENCUENTRA CATALOGADA COMO ESPACIO PUBLICO EN GRADO TERCERO. SE ADJUTAN FICHAS DE LOS CATALOGOS. ES PRECISA LA COMUNICACION A LA CONSEJERIA DE CULTURA DE CUALQUIER INTERVENCIÓN EL EDIFICIO.
CONDICIONES ESTÉTICAS	SEGÚN CAPITULO IV DE LAS ORDENANZAS DEL P.E.P.C.H. Y LAS PROPIAS DEL EDIFICIO AL ENCONTRARSE CATALOGADO.

SERVICIOS URBANÍSTICOS BÁSICOS			OTROS SERVICIOS URBANÍSTICOS		
	SÍ	NO		SÍ	NO
ACCESO RODADO	X		ALUMBRADO PÚBLICO	X	
ENERGÍA ELÉCTRICA SUFCIENTE	X		RED DE GAS		
AGUA POTABLE SUFICIENTE	X		RED DE TELEFONÍA/TELEMÁTICA		
EVACUACIÓN AGUAS RESIDUALES SUFICIENTE	X		OTRAS		



Úbeda, 5 de octubre de 2016

EL TÉCNICO MUNICIPAL

DENOMINACION: MERCADO DE ABASTOS

LOCALIZACION: GALLEGO DIAZ (PL.)

EDAD

- ANT. S. XV
- S. XV
- S. XVI
- S. XVII
- S. XVIII
- S. XIX
- S. XX .a 1940 [X]
- S. XX .d 1940

PROPIEDAD

- PRIVADA IND
- PRIVADA HOR.
- INSTITUCION [X]
- IGLESIA
- PUBL. MUN [X]
- PUBL. PROV
- PUBL. AUTO
- PUBL. ESTAT

USOS

NO RESIDENCIA

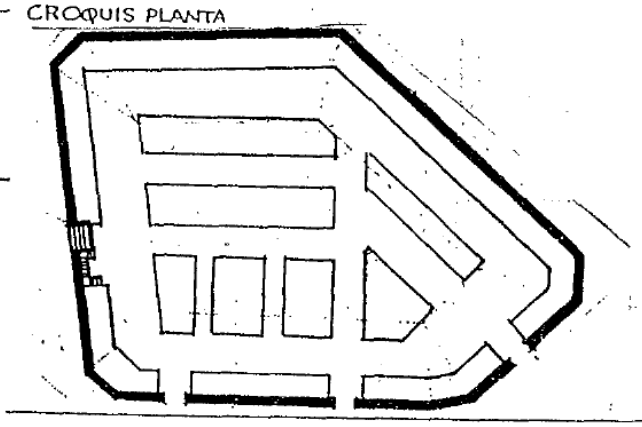
- RESIDENCIAL
- VIV. OCUP
- VIV. VACIA
- VIV. 2 RED
- COMERCIO
- INDUSTRIAL
- HOSTELER
- INSTITUC.
- DOTACION

PLANTA

ORGANIZACION SINGULAR

A: SIN PATIO, TIPO SALON

CROQUIS PLANTA



CAR. CONSTRUCTIVAS ALTURA Y ESTRUCTURA

- SOTANO [X]
- PL. BAJA [X]
- PL. TIPO
- ATICO
- TOTAL 2

- SILLERIA
- MAMPOST [X]
- LADRILLO
- MADERA
- H. ARMADO

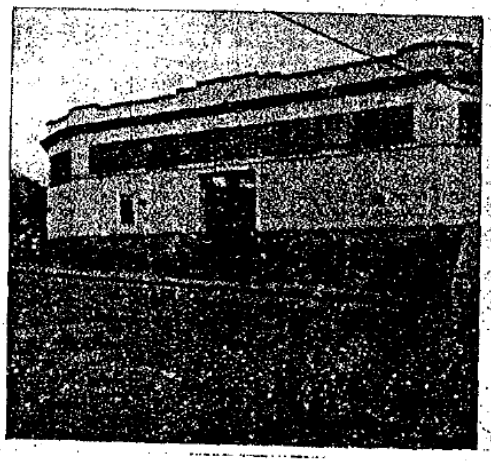
- ACERO
- MIXTO [X]
- OTROS

MATERIALES

- FACH. PETREA [X]
- FACH. CERAMICA
- FACH. REVOCO [X]
- FORJ. MADERA
- FORJ. CERAMICO
- FORJ. METALICO

- CARP. EXT. MADERA
- CARP. EXT. HIERRO [X]
- CARP. EXT. ALUMINIO
- CUBIERTA TEJA
- CUBIERTA AZOTEA
- OTRA CUBIERTA [X]

FOTO



FACHADA

ORGANIZACION: SINGULAR

ENFATIZACION RACIONALISTA DEL CONTENEDOR

CONSERVACION

- BUENO
- REGULAR [X]
- DEFICIENTE
- RUINA

ENTORNO

CALIDAD: BUENA / NORMAL / DEGRAD [X]

RELACION: INTEGRADA [X] / NORMAL / INADECUADA

PROPUESTA: CONSERVACION / PEQUEÑAS OBRAS [X] / REMODELACION [X]

ORDENACION

ELEMENTOS POSITIVOS

- ORGANIZACION GRAL [X]
- SOLUC. ESTRUCT. [X]
- SOLUC. CONSTRUC. [X]
- COMP. FACHADA [X]
- ELEM. ORNAMENT. [X]
- JARDIN.. ANEXO

ELEMENTOS INADECUADOS

EDIFICIOS ADYACENTES
PUESTOS INTERIORES
TIPO TIENDA
PICADO DE ZOCALO

GRADO PROTECCION

- GRADO PRIMERO
- GRADO SEGUNDO
- GRADO TERCERO [X]
- GRADO CUARTO

NORMATIVA

ORDENANZAS: A=4.3 . A=.37 Y A=.35

USOS PRIORITARIOS

DOTACIONAL
COMERCIAL

COPIA DE LA FICHA DEL CATÁLOGO DE EDIFICIOS DEL CENTRO HISTÓRICO DE ÚBEDA

CATÁLOGO DEL CENTRO HISTÓRICO DE ÚBEDA : ESPACIOS

DENOMINACION CORREDERA DE SAN FERNANDO

INFORMACION III

EDIFICACION DE 1º GRADO : LA TRINIDAD
TORRE OCTOGONAL
DE GRADO : LA TERCIA
ANTIGUO CASINO
AMBIENTAL : Gº 28,32 (3º) 1,2,3,4,6,8,9,10,11,12,14,16,18,19,10
SOPORTALES : Nº 22,23,25,29,31,42 (4º)

PAVIMENTACION
CALZADA DE ADOQUIN
ACERAS DE LOSAS

MOBILIARIO URBANO
FAROLES DE FUNDICIÓN
ESCALERAS TRINIDAD

VEGETACION
ARBOLES EN LAS DOS ACERAS
JARDINERAS EN MONUMENTO CAZABAN (SETOS)

VALORACION

ELEMENTOS POSITIVOS
* CONJUNTO TERCIA, TORRE, MURALLA, CASINO

ELEMENTOS INADECUADOS
* APARCAMIENTOS ACERA IMPAR
* EDIFICIOS DE ALTURA 5,7,15,16,20,32
* MEDIANERIAS
* FUERA DE ORDENACION : 4,8,40,44,46,52

ESTADO CONSERVACION
* REGULAR

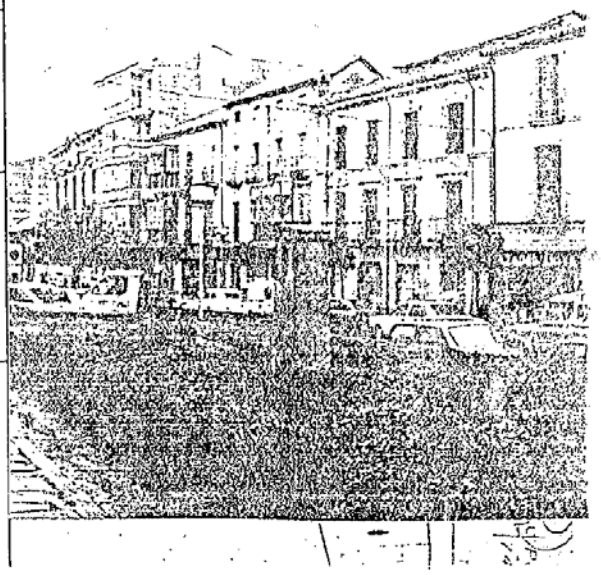
CALIFICACION
MONUMENTAL
RELEVANTE [X]
AMBIENTAL
OPORTUNIDAD VISUAL

PROPUESTA ACTUACION
* TRAMO CONSTRUIDO DE LA VIA DE CIRCUNVALACIÓN
* ACERA PARES AFECTADA POR ORDENANZA MURALLA

CONSERVACION - REPOSICION ART. 76.

PLANTA

FOTOS



13 JUL 1989
JUNTA DE ANDALUCIA

COPIA DE LA FICHA DEL CATÁLOGO DE ESPACIOS DEL CENTRO HISTÓRICO DE ÚBEDA.

Jaén | Ubeda **1**

IDENTIFICACIÓN

- **Denominación:** Mercado de abastos
- **Código:** 230920073
- **Caracterización:** Arquitectónica
- **Provincia:** Jaén
- **Municipio:** Ubeda
- **Dirección y vías de acceso:** Pza. de Gallego Díaz

DESCRIPCIÓN

Tipologías

Tipologías	Actividades	P. Históricos/Etnias	Cronología	Estilos
Mercados de abastos	Comercio	Edad Contemporánea	1933/1936	Estilo racionalista

Agentes

Agentes	Nombre	Actuación	Fecha
Arquitectos	Casanova Vila, Luis	Proyecto	01/01/1933

Descripción

El edificio situado en el centro del polígono formado por la Plaza Corredera, y las calles Gallego Díaz y San Nicolás reproduce el mismo polígono en su perímetro.
Ocupa la totalidad de una manzana de forma poligonal con vértices achaflanados. Muestra una planta de altura hacia la Plaza Gallego Díaz y un nivel más, en semisótano, hacia la calle posterior. Ese nivel semienterrado está diferenciado en fachada mediante su tratamiento con mampostería concertada, mientras que el resto, enfoscado y sin ornamento, remata en un friso racionalista que agrupa los ventanales apaisados con función de iluminar y ventilar. Estos se repiten en la coronación del espacio central, de doble altura. Una viga en celosía de tres vanos entre apoyos, permite utilizar amplias luces entre soportes. En la línea inferior de esta viga celosía apoya un forjado con entrevigado de bóveda de ladrillo, mientras que en la superior apoyan las cubiertas triangulares que configuran la cubierta central.
El proyecto del Mercado de Úbeda fechado en abril de 1933 y construido en 1936 por Luis Casanova vila es buen ejemplo de coherencia entre rigor estructural y lenguaje funcionalista

PROTECCIÓN

Figura	Estado	Tipología Jurídica	Publicado en	Fecha	Número	Página
CGPHA Genérico colectivo	Inscrito		BOJA	16/03/2006	51	53

Jaén | Ubeda **2**

DOCUMENTACIÓN

Información bibliográfica

- **GARCÍA VÁZQUEZ, Carlos; PICO, Ramón.** Catálogo de la Exposición MOMO ANDALUCÍA. Arquitectura del Movimiento Moderno en Andalucía 1925-1965. Sevilla. Junta de Andalucía. Consejería de Obras Públicas y Transportes. 1999. 299. 84-8095-202-4.

- **MORENO PÉREZ, José Ramón; MOSQUERA ADELL, Eduardo; PEREZ CANO, María Teresa.** De la tradición al futuro. Cádiz. Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Occidental. 1992. 84-88075-13-8.

- **MORENO PÉREZ, José Ramón; PEREZ ESCOLANO, Víctor; MOSQUERA ADELL, Eduardo; PEREZ CANO, María Teresa.** 50 años de arquitectura en Andalucía: 1936-1986. 1987. Sevilla. Consejería de Obras Públicas y Transportes. Junta de Andalucía. 1987. 84-505-4974-4.

- La Estación de Autobuses de Jaén. Una topografía de su arquitectura. Sevilla. Consejería de Cultura. 2006. 84-8266-583-9.

- RESOLUCION de 21 de febrero de 2006, de la Dirección General de Bienes Culturales, por la que se resuelve inscribir colectivamente, con carácter genérico, en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, nueve bienes inmuebles del Movimiento Moderno de la provincia de Jaén. 2006. Boletín Oficial de la Junta de Andalucía. 51. Sevilla. Junta de Andalucía. 53.

ANEXO II
ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO

ANEXO II: Estudio económico-financiero

1. Ingresos Previstos

1.1. Ingresos por aparcamiento

Debido principalmente a las limitaciones físicas del sótano del Mercado y complementariamente a la ejecución reciente de plazas de aparcamiento en el área de influencia para residentes de las cuales aún quedan plazas, y del número de plazas de aparcamiento en superficie en la zona, se estima un número de plazas de aparcamiento disponibles en el Mercado tras la reforma de 55.

El destino de la totalidad de dichas plazas será en principio de rotación para los clientes del Mercado y otros usuarios de entorno comercial. Para favorecer la actividad comercial del Mercado, los clientes no tendrán que abonar la tarifa de aparcamiento en la primera hora.

Fuera del horario comercial (sábados a partir del mediodía y domingos), se considera la posibilidad de apertura de dichas plazas de aparcamiento para el turismo, ya que la demanda de plazas de aparcamiento en la zona es alta debido a los establecimientos hosteleros y de ocio cercanos.

La tarifa a abonar se ha estimado en 0,0249 €/min (IVA incluido) al igual que la establecida en la Ordenanza Fiscal nº 15 de este municipio, lo que nos da un resultado para el estudio económico 0,0206 €/min. Fuera de horario comercial (fines de semana), el precio del aparcamiento para días completos será de 15,00 €/día.

Destinatarios	Aparcamientos	Horario	Precio
Clientes mercado	55 plazas	L-S (7:30-15:30)	0,0206 €/min (1ª hora gratis)
Otros /Turistas	55 plazas	S (14:00-23:59) -D	0,0206 €/min / 15,00 €/día

Para la determinación de los ingresos por parking, se estiman las siguientes ocupaciones:

- Lunes a Viernes (8:30-20:30): ocupación media del 60%, de los cuales el 70% serán clientes del mercado y su estancia media será de 1.5 hora.
- Sábados (8:30-15:30): ocupación media del 80%, de los cuales el 70% serán clientes del mercado y su estancia media será de 1.5 hora. Para el resto de usuarios no clientes del mercado se estima una demanda de 2 horas.
- Sábados (14:00-23:59) y Domingos (00:00-23:59): ocupación media del 50%, de los cuales el 80% será turistas con una estancia media de 28 horas y el restante 20% serán otros usuarios durante 24 horas de apertura (suponiendo que el parking permanecerá cerrado de medianoche del sábado a primera hora del domingo).

Teniendo en cuenta todas estas estimaciones, en la siguiente tabla se recogen los ingresos semanales derivados del aparcamiento:

Periodo	Clientes Mercado	Turistas	Otros	Total del Periodo
L-V (8:30-20:30)	513,93 €	0,00 €	734,18 €	1.248,11 €
S(7:30-15:30)	79,94 €	0,00 €	228,41 €	308,35 €
S(14:00-23:59) y D	0,00 €	438,77 €	163,15 €	601,92 €
Total semanal	593,87 €	438,77 €	1.125,75 €	2.158,38 €
Total anual	30.966,25 €	22.878,62 €	58.699,76 €	112.544,63 €

Total Ingresos de aparcamiento: 112.544,63 €

1.2. Ingresos por superficie comercial

Se prevé la ejecución de un área comercial de productos no perecederos, los cuales no son comercializados por los puestos de venta comunes de manera que los compradores puedan completar la compra sin limitaciones de oferta. Dicha superficie comercial tendrá una extensión de 380 m^2 y se estima un precio de arrendamiento de 8,42 €/m^2. Este arrendamiento reportaría unos ingresos de 3.199,60 € al mes.

Total Ingresos de arrendamiento de superficie comercial: 38.395,20 €

1.3. Ingresos por arrendamiento de puestos

Los arrendatarios de los puestos de venta deberán abonar una tarifa por ocupación del espacio con la finalidad de sufragar en parte los costes de explotación del Mercado. Se prevé que tras la remodelación, la capacidad comercial se mantenga en la cifra actual, 36 puestos, de los cuales cuatro se destinan a restauración. Además se estima una ocupación del 100% de dichos puestos.

Se considera un precio de 600,00€ euros mensuales por cada uno de los cuatro módulos de restauración, lo que suponen 28.800,00€ anuales.

Para los puestos de venta tradicional se planteó un estudio con tres alternativas de las que se ha optado políticamente por elegir la opción de 300,00€ mensuales. El ingresos por el arrendamiento de 32 puestos de venta tradicional ascendería a 115.200,00€ anuales.

1.4. Resumen de Ingresos

Concepto de ingreso	Importe	Repercusión
Ingresos por aparcamiento	112.544,63	38,16%
Ingresos arrendamiento módulos restauración	28.800,00	9,76%
Ingresos arrendamiento de puestos de venta	115.200,00	39,06%
Ingresos arrendamiento superficie comercial	38.395,20	13,02%
Total Ingresos	294.939,83	100,00%

2. Costes de explotación.

2.1. Gasto de personal

Se estima que las categorías profesionales necesarias para la explotación del servicio son:

- Jefe/a de gestión del servicio: se ha estimado un sueldo fuera de convenio. Se estima un salario bruto anual de 30.000,00 €, incrementado en un 40 % por la cotización a la seguridad social por lo que el gasto asciende a 42.000,00 €.
- Peón, Limpiador/a día: en base a las tablas salariales del "Convenio Colectivo para Comercio en General de la provincia de Jaén", se establece un salario base 11.558,40 € y se estima un incremento del 40% en concepto de complementos salariales y de cotización a la seguridad social a cargo de la empresa, de manera que el salario bruto a 16.181,76 €. Se estima que en plantilla habrá 3 trabajadores bajo esta cualificación, por lo que el gasto total asciende a 48.545,28 €.
- Profesional de oficio: en base a las tablas salariales del "Convenio Colectivo para Comercio en General de la provincia de Jaén", se establece un salario base 11.455,78 € y se estima un incremento salarial del 40% en concepto de complementos salariales y de cotización a la seguridad social a cargo de la empresa, de manera que el salario bruto a 16.038,09 €. Se estima que en plantilla habrá 2 trabajador bajo esta cualificación, por lo que el gasto total asciende a 32.076,18 €.
- Otros gastos de personal: de acuerdo con el artículo 14 del "Convenio Colectivo para Comercio en General de la provincia de Jaén", la empresa es responsable de proporcionar el material de vestuario a los trabajadores por lo que a efectos de satisfacer esta obligación se estima una partida presupuestaria de 1.500,00 €.

Total Gasto de personal: 124.121,46 €

2.2. Gastos de electricidad

En el "Estudio Técnico Comercial Mercado Municipal de Úbeda – Jaén" elaborado por la empresa pública Mercasa en 2017, se recoge una partida presupuestaria destinada a Electricidad y Gas de 4.080,00 €.

En base a dichas cifras y teniendo en cuenta una mejora en la eficiencia de las instalaciones que reduciría dicha cifra pero también la inexistencia en la actualidad de sistema de climatización (el cual suele ser el 39% del gasto energético en un centro comercial), la inoperatividad de zonas como el sótano que tras la remodelación entrarían en servicio, así como el incremento de horario del servicio en un 30%, se ha decidido estimar este gasto en 12.950,00 €.

Total Gasto de electricidad: 12.950,00 €

2.3. Gastos de aguas y basuras

En la actualidad, como se refleja en el estudio de Mercasa, no se contemplan gastos de agua ya que al tratarse de una instalación municipal, sus consumos de agua no son repercutidos. En previsión de la gestión del servicio por un tercero en régimen de concesión, los consumos de agua pasarían a ser repercutidos como un gasto más.

Al tratarse de un estudio previo, se ha decidido estimar los gastos de agua y basuras en 3.000,00 € anuales, ya que la recogida de basura se llevará a cabo por parte de los servicios municipales, al igual que se realiza en la actualidad con otras superficies comerciales afincadas en el municipio

Total Gasto de agua y basuras: 3.000,00 €

2.4. Gastos de conservación y mantenimiento

En base al presupuesto de inversión y teniendo en cuenta un incremento en las necesidades de conservación de las instalaciones por la remodelación de las instalaciones así como por la puesta en funcionamiento de equipos y servicios que en la actualidad no se están proporcionando (parking, zona de hostelería o climatización), se ha decidido estimar este gasto en un 1,00 % del PEM de la inversión inicial realizada (2.336.493,67 €).

Total Gastos de conservación: 23.364,94 €

2.5. Gasto de administración y seguros

En el "Estudio Técnico Comercial Mercado Municipal de Úbeda – Jaén" elaborado por la empresa pública Mercasa en 2017, se recogen partidas presupuestarias destinadas a Material y Gastos de Oficina, Teléfonos y Seguros con un montante total de 6.240,00 €.

En base a dichas cifras y teniendo en cuenta que se trata de gastos que no se verán afectados por la remodelación, se ha decidido usar el importe recogido en el Estudio mencionado. Además, se contempla en este concepto los gastos de gestión administrativa y contable del Mercado de Abastos que se estiman en 6.000,00 €.

Total Gastos de administración y seguros: 12.240,00 €

2.6. Gasto de mantenimiento del transporte vertical

En base a estudios de instalaciones similares y haciendo una proporcionalidad de superficie útil, se estima que el coste de mantenimiento de los equipos de transporte vertical en 9.600,00 € que corresponde a 200 €/mes por cada aparato elevador.

Total Gastos de conservación: 9.600,00 €

2.7. Gastos de mantenimiento de video vigilancia y seguridad

En base a estudios de instalaciones similares, se estima que el coste de mantenimiento del sistema de video vigilancia y seguridad en 3.600,00 €. Dicho valor es totalmente estimativo ya que en la actualidad este servicio no se proporciona y por tanto no se recoge en estudios de explotación del Mercado.

Total Gastos de conservación: 3.600,00 €

2.8. Gastos varios

En este apartado se recoge la partida de gastos en conceptos varios como marketing, formación, campañas de captación de clientes así como cualquier gasto imprevisto no recogido en los demás capítulos de gasto del presente estudio. Se presupuesta un gasto total de 8.000,00 € al año.

Total Gastos varios: 8.000,00 €

2.9. Amortización e intereses

La inversión prevista en el estudio de viabilidad, apartado G, asciende a **2.946.500,72 €.** Así mismo se ha valorado el gasto del traslado provisional del mercado en **506.856,00 €.** Por tanto la inversión total asciende a **3.456.356,72 €.**

En cuanto a la amortización de la obra, se asume un valor residual nulo al final de dicha amortización, ya que a la finalización de este periodo, el edificio revertirá a la administración local. Para el cálculo de la amortización, se ha decidido establecer un periodo de **25 años**.

Amortización anual = 3.456.356,72 € / 25 años = 138.134,27.

En cuanto a la financiación de la inversión, se considera que el gestor realizará una aportación inicial de 200.000,00 € y el resto deberá de ser financiada con recursos ajenos, mediante un préstamo bancario, considerando un interés del 3%, igual al interés legal del dinero vigente en la actualidad, un periodo de amortización de 25 años y utilizando el sistema francés. Los intereses del primer año asciende a 97.600,70 €.

2.10. Resumen de costes

En cuanto al importe del Beneficio Industrial, se ha tomado un valor del 6% sobre los ingresos percibidos en la explotación.

Concepto de gasto	Importe
Gasto de personal	124.121,46 €
Gastos de electricidad	12.950,00 €
Gastos de agua	3.000,00 €
Gastos de conservación y mantenimiento	23.364,94 €
Gasto de administración y seguros	12.240,00 €
Gastos de mantenimiento del transporte vertical	9.600,00 €
Gastos de mantenimiento del sistema de video vigilancia	3.600,00 €
Gastos varios	8.000,00 €
Total Gastos antes de beneficios y amortización	**196.876,40 €**
Beneficio Industrial (6% sobre ingresos)	**17.696,39 €**
Anualidad de amortización e intereses	**235.734.97 €**
Total Costes	**450.307,76 €**

3. Previsión evolución de la subvención municipal al gestor.

Se adjunta tabla de la previsible aportación municipal en los 25 años de gestión del mercado considerando un incremento anual, por inflación, del 2%.

Año	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Ingresos parking	112.544,63 €	114.795,52 €	117.091,43 €	119.433,26 €	121.821,93 €	124.258,37 €	126.743,54 €	129.278,41 €	131.863,98 €	134.501,26 €	137.191,29 €	139.935,12 €	142.733,82 €
Ingresos arrendamiento	144.000,00 €	146.880,00 €	149.817,60 €	152.813,95 €	155.870,23 €	158.987,63 €	162.167,38 €	165.410,73 €	168.718,94 €	172.093,32 €	175.535,19 €	179.045,89 €	182.626,81 €
Ingresos área comercial	38.395,20 €	39.163,10 €	39.946,36 €	40.745,29 €	41.560,20 €	42.391,40 €	43.239,23 €	44.104,01 €	44.986,09 €	45.885,81 €	46.803,53 €	47.739,60 €	48.694,39 €
Ingresos Totales	**294.939,83 €**	**300.838,62 €**	**306.855,39 €**	**312.992,50 €**	**319.252,36 €**	**325.637,40 €**	**332.150,15 €**	**338.793,15 €**	**345.569,01 €**	**352.480,39 €**	**359.530,01 €**	**366.720,61 €**	**374.055,02 €**
Gasto de personal	-124.121,46 €	-126.603,89 €	-129.135,97 €	-131.718,69 €	-134.353,06 €	-137.040,12 €	-139.780,92 €	-142.576,54 €	-145.428,07 €	-148.336,63 €	-151.303,36 €	-154.329,43 €	-157.416,02 €
Gastos de electricidad	-12.950,00 €	-13.209,00 €	-13.473,18 €	-13.742,64 €	-14.017,49 €	-14.297,84 €	-14.583,80 €	-14.875,48 €	-15.172,99 €	-15.476,45 €	-15.785,98 €	-16.101,70 €	-16.423,73 €
Gastos de agua	-3.000,00 €	-3.060,00 €	-3.121,20 €	-3.183,62 €	-3.247,29 €	-3.312,24 €	-3.378,48 €	-3.446,05 €	-3.514,97 €	-3.585,27 €	-3.656,98 €	-3.730,12 €	-3.804,72 €
Gastos de conservación	-23.364,94 €	-23.832,24 €	-24.308,88 €	-24.795,06 €	-25.290,96 €	-25.796,78 €	-26.312,72 €	-26.838,97 €	-27.375,75 €	-27.923,27 €	-28.481,74 €	-29.051,37 €	-29.632,40 €
Gasto adm y seguros	-12.240,00 €	-12.484,80 €	-12.734,50 €	-12.989,19 €	-13.248,97 €	-13.513,95 €	-13.784,23 €	-14.059,91 €	-14.341,11 €	-14.627,93 €	-14.920,49 €	-15.218,90 €	-15.523,28 €
Gastos de Transp vertical	-9.600,00 €	-9.792,00 €	-9.987,84 €	-10.187,60 €	-10.391,35 €	-10.599,18 €	-10.811,16 €	-11.027,38 €	-11.247,93 €	-11.472,89 €	-11.702,35 €	-11.936,40 €	-12.175,13 €
Gastos video vigilancia	-3.600,00 €	-3.672,00 €	-3.745,44 €	-3.820,35 €	-3.896,76 €	-3.974,70 €	-4.054,19 €	-4.135,27 €	-4.217,98 €	-4.302,34 €	-4.388,39 €	-4.476,16 €	-4.565,68 €
Gastos varios	-8.000,00 €	-8.160,00 €	-8.323,20 €	-8.489,66 €	-8.659,45 €	-8.832,64 €	-9.009,29 €	-9.189,48 €	-9.373,27 €	-9.560,74 €	-9.751,95 €	-9.946,99 €	-10.145,93 €
Total Gastos	**-196.876,40 €**	**-200.813,93 €**	**-204.830,21 €**	**-208.926,81 €**	**-213.105,33 €**	**-217.367,45 €**	**-221.714,79 €**	**-226.149,08 €**	**-230.672,07 €**	**-235.285,52 €**	**-239.991,24 €**	**-244.791,07 €**	**-249.686,89 €**
Beneficio I (6% Ing)	-17.696,39 €	-18.050,32 €	-18.411,32 €	-18.779,55 €	-19.155,14 €	-19.538,24 €	-19.929,01 €	-20.327,59 €	-20.734,14 €	-21.148,82 €	-21.571,80 €	-22.003,24 €	-22.443,30 €
Total Gastos tras BI	-214.572,79 €	-218.864,25 €	-223.241,53 €	-227.706,36 €	-232.260,47 €	-236.905,69 €	-241.643,80 €	-246.476,67 €	-251.406,21 €	-256.434,34 €	-261.563,04 €	-266.794,31 €	-272.130,19 €
EDITDA	80.367,04 €	81.974,37 €	83.613,86 €	85.286,14 €	86.991,89 €	88.731,71 €	90.506,35 €	92.316,48 €	94.162,80 €	96.046,05 €	97.966,97 €	99.926,30 €	101.924,83 €
Amortización Inversión	138.134,27 €	138.134,27 €	138.134,27 €	138.134,27 €	138.134,27 €	138.134,27 €	138.134,27 €	138.134,27 €	138.134,27 €	138.134,27 €	138.134,27 €	138.134,27 €	138.134,27 €
EBIT	-57.767,23 €	-56.159,90 €	-54.520,41 €	-52.848,13 €	-51.142,38 €	-49.402,56 €	-47.627,92 €	-45.817,79 €	-43.971,47 €	-42.088,22 €	-40.167,30 €	-38.207,97 €	-36.209,44 €
Intereses financieros	97.600,70 €	94.923,72 €	92.166,43 €	89.326,43 €	86.401,22 €	83.388,25 €	80.284,90 €	77.088,45 €	73.796,10 €	70.404,98 €	66.912,13 €	63.314,50 €	59.608,93 €
Canon/Subvención	**-155.367,93 €**	**-151.083,62 €**	**-146.686,84 €**	**-142.174,56 €**	**-137.543,60 €**	**-132.790,81 €**	**-127.912,82 €**	**-122.906,24 €**	**-117.767,57 €**	**-112.493,20 €**	**-107.079,43 €**	**-101.522,47 €**	**-95.818,37 €**

Año	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	Media 25 años
Ingresos parking	145.588,50 €	148.500,27 €	151.470,28 €	154.499,69 €	157.589,68 €	160.741,47 €	163.956,30 €	167.235,43 €	170.580,14 €	173.991,74 €	177.471,57 €	181.021,00 €	144.193,55 €
Ingresos arrendamiento	186.279,35 €	190.004,94 €	193.805,04 €	197.681,14 €	201.634,76 €	205.667,46 €	209.780,81 €	213.976,43 €	218.255,96 €	222.621,08 €	227.073,50 €	231.614,97 €	184.494,52 €
Ingresos área comercial	49.668,28 €	50.661,65 €	51.674,88 €	52.708,38 €	53.762,55 €	54.837,80 €	55.934,56 €	57.053,25 €	58.194,32 €	59.358,21 €	60.545,37 €	61.756,28 €	49.192,39 €
Ingresos Totales	**381.536,13 €**	**389.166,86 €**	**396.950,20 €**	**404.889,21 €**	**412.986,99 €**	**421.246,73 €**	**429.671,67 €**	**438.265,11 €**	**447.030,42 €**	**455.971,03 €**	**465.090,44 €**	**474.392,25 €**	**377.880,46 €**
Gasto de personal	-160.564,34 €	-163.775,63 €	-167.051,14 €	-170.392,16 €	-173.800,00 €	-177.276,00 €	-180.821,52 €	-184.437,95 €	-188.126,71 €	-191.889,24 €	-195.727,02 €	-199.641,56 €	-159.025,90 €
Gastos de electricidad	-16.752,20 €	-17.087,24 €	-17.428,98 €	-17.777,56 €	-18.133,11 €	-18.495,77 €	-18.865,69 €	-19.243,00 €	-19.627,86 €	-20.020,42 €	-20.420,83 €	-20.829,25 €	-16.591,69 €
Gastos de agua	-3.880,81 €	-3.958,43 €	-4.037,60 €	-4.118,35 €	-4.200,72 €	-4.284,73 €	-4.370,42 €	-4.457,83 €	-4.546,99 €	-4.637,93 €	-4.730,69 €	-4.825,30 €	-3.843,63 €
Gastos de conservación	-30.225,05 €	-30.829,55 €	-31.446,14 €	-32.075,06 €	-32.716,56 €	-33.370,89 €	-34.038,31 €	-34.719,08 €	-35.413,46 €	-36.121,73 €	-36.844,16 €	-37.581,04 €	-29.935,44 €
Gasto adm y seguros	-15.833,75 €	-16.150,43 €	-16.473,44 €	-16.802,91 €	-17.138,97 €	-17.481,75 €	-17.831,39 €	-18.188,02 €	-18.551,78 €	-18.922,82 €	-19.301,28 €	-19.687,31 €	-15.682,04 €
Gastos de Transp vertical	-12.418,63 €	-12.667,00 €	-12.920,34 €	-13.178,75 €	-13.442,33 €	-13.711,18 €	-13.985,40 €	-14.265,11 €	-14.550,41 €	-14.841,42 €	-15.138,25 €	-15.441,02 €	-12.299,64 €
Gastos video vigilancia	-4.656,99 €	-4.750,13 €	-4.845,13 €	-4.942,03 €	-5.040,87 €	-5.141,69 €	-5.244,52 €	-5.349,41 €	-5.456,40 €	-5.565,53 €	-5.676,84 €	-5.790,38 €	-4.612,37 €
Gastos varios	-10.348,85 €	-10.555,83 €	-10.766,95 €	-10.982,29 €	-11.201,94 €	-11.425,98 €	-11.654,50 €	-11.887,59 €	-12.125,34 €	-12.367,85 €	-12.615,21 €	-12.867,51 €	-10.249,70 €
Total Gastos	**-254.680,62 €**	**-259.774,24 €**	**-264.969,72 €**	**-270.269,11 €**	**-275.674,50 €**	**-281.187,99 €**	**-286.811,75 €**	**-292.547,99 €**	**-298.398,95 €**	**-304.366,94 €**	**-310.454,28 €**	**-316.663,37 €**	**-252.240,41 €**
Beneficio I (6% Ing)	-22.892,17 €	-23.350,01 €	-23.817,01 €	-24.293,35 €	-24.779,22 €	-25.274,80 €	-25.780,30 €	-26.295,91 €	-26.821,83 €	-27.358,26 €	-27.905,43 €	-28.463,54 €	-22.672,83 €
Total Gastos tras BI	-277.572,79 €	-283.124,25 €	-288.786,73 €	-294.562,46 €	-300.453,72 €	-306.462,79 €	-312.592,05 €	-318.843,90 €	-325.220,78 €	-331.725,20 €	-338.359,71 €	-345.126,91 €	-274.913,24 €
EDITDA	103.963,34 €	106.042,61 €	108.163,47 €	110.326,75 €	112.533,27 €	114.783,94 €	117.079,62 €	119.421,21 €	121.809,64 €	124.245,83 €	126.730,73 €	129.265,34 €	102.967,22 €
Amortización Inversión	138.134,27 €	138.134,27 €	138.134,27 €	138.134,27 €	138.134,27 €	138.134,27 €	138.134,27 €	138.134,27 €	138.134,27 €	138.134,27 €	138.134,27 €	138.134,27 €	138.134,27 €
EBIT	-34.170,93 €	-32.091,66 €	-29.970,80 €	-27.807,52 €	-25.601,00 €	-23.350,33 €	-21.054,65 €	-18.713,06 €	-16.324,63 €	-13.888,44 €	-11.403,54 €	-8.868,93 €	-35.167,05 €
Intereses financieros	55.792,20 €	51.860,96 €	47.811,79 €	43.641,14 €	39.345,38 €	34.920,74 €	30.363,36 €	25.669,26 €	20.834,34 €	15.854,37 €	10.725,00 €	5.441,75 €	56.699,08 €
Canon/Subvención	**-89.963,13 €**	**-83.952,62 €**	**-77.782,59 €**	**-71.448,66 €**	**-64.946,38 €**	**-58.271,07 €**	**-51.418,01 €**	**-44.382,32 €**	**-37.158,97 €**	**-29.742,81 €**	**-22.128,54 €**	**-14.310,68 €**	**-91.866,13 €**

En Úbeda, a 5 de abril de 2018.

Fdo Manuel Soto López.

Elaborado con los datos facilitados por el Técnico Municipal Pedro J. Fernández Quevedo

En Úbeda, a 13 de marzo de 2018

Manuel Soto López

Elaborado con los datos facilitados por el Técnico Municipal Pedro J. Fernández Quevedo

ANEXO III
ESTUDIO BÁSICO DE SEGURIDAD Y SALUD

ESTUDIO BASICO DE SEGURIDAD Y SALUD

ÍNDICE

1.- ANTECEDENTES Y DATOS GENERALES.
1.1.- Objeto y autor del ESTUDIO BÁSICO de Seguridad y Salud.
1.2.- Proyecto al que se refiere.
1.3.- Descripción del emplazamiento y la obra.
1.4.- Instalaciones provisionales y asistencia sanitaria.
1.5.- Maquinaria de obra.
1.6.- Medios auxiliares.

2.- RIESGOS LABORALES EVITABLES COMPLETAMENTE.
Identificación de los riesgos laborales que van a ser totalmente evitados.
Medidas técnicas que deben adoptarse para evitar tales riesgos.

3.- RIESGOS LABORALES NO ELIMINABLES COMPLETAMENTE.
Relación de los riesgos laborales que van a estar presentes en la obra.
Medidas preventivas y protecciones técnicas que deben adoptarse para su control y reducción.
Medidas alternativas y su evaluación.

4.- RIESGOS LABORALES ESPECIALES.
Trabajos que entrañan riesgos especiales.
Medidas específicas que deben adoptarse para controlar y reducir estos riesgos.

5.- PREVISIONES PARA TRABAJOS FUTUROS.
5.1.- Elementos previstos para la seguridad de los trabajos de mantenimiento.
5.2.- Otras informaciones útiles para trabajos posteriores.

6.- NORMAS DE SEGURIDAD Y SALUD APLICABLES A LA OBRA.

1.- ANTECEDENTES Y DATOS GENERALES.

1.1.- OBJETO Y AUTOR DEL ESTUDIO BASICO DE SEGURIDAD Y SALUD.

El presente Estudio Básico de Seguridad y Salud está redactado para dar cumplimiento al Real Decreto 1627/1997, de 24 de Octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, en el marco de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de prevención de Riesgos Laborales.

Su autor es PEDRO FERNANDEZ QUEVEDO, arquitecto técnico municipal, y su elaboración ha sido encargada por el Excmo. Ayuntamiento de Úbeda.

De acuerdo con el artículo 3 del R. D. 1627/1997, si en la obra interviene más de una empresa, o una empresa y trabajadores autónomos, o más de un trabajador autónomo, el Promotor deberá designar un Coordinador en materia de Seguridad y Salud durante la ejecución de la obra. Esta designación deberá ser objeto de un contrato expreso.

1.2.- PROYECTO AL QUE SE REFIERE.

El presente Estudio Básico de Seguridad y Salud se refiere al Estudio de Viabilidad de la Remodelación del Mercado de Abastos, tras el cual se deberá realizar el Proyecto de Ejecución que deberá ir acompañado de sus correspondiente Estudio de Seguridad y Salud.

1.3.- DESCRIPCIÓN DEL EMPLAZAMIENTO Y LA OBRA.

En la tabla siguiente se indican las características y condicionantes del emplazamiento de la obra:

DATOS DEL EMPLAZAMIENTO	
Accesos a la obra	No presenta dificultades.
Topografía del terreno	Sin irregularidades.
Edificaciones colindantes	No
Suministro de energía eléctrica	Sí
Suministro de agua	Sí
Sistema de saneamiento	Sí
Servidumbres y condicionantes	No
OBSERVACIONES	

A continuación se indican las características generales de la obra a que se refiere el presente Estudio Básico de Seguridad y Salud, y se describen brevemente las fases de que consta:

DESCRIPCIÓN DE LA OBRA Y SUS FASES

Demolición y trabajos previos.

Se debe proceder al desmontaje de cubierta de fibrocemento, así como a la demolición de los puestos existentes, divisiones interiores y el forjado de suelo de planta baja.

Movimiento de tierras.

Se debe realizar el movimiento de tierras de vaciado de la zona que carece de semisótano, así mimo se realizará por bataches el vaciado de algunas zonas cercanas a los muros. También se debe proceder a la excavación de pozos y zanjas de cimentación y la red de saneamiento .

Cimentación.

Se debe de realizar un recalce de parte de los muros exteriores mediante micropilotes, así como de los pilares que no llegan hasta la planta sótano, previos al vaciado y la demolición de forjados. Tras el vaciado se realizarán los encepados de los pilares existentes. La cimentación de los nuevos pilares de sótano se resolverán con zapatas aisladas.

Saneamiento.

El saneamiento del edificio se resolverá de forma mixta, realizando gran parte de la distribución colgado de forjado de sótano, y alguna parte de la distribución enterrado desde el cual partirán las acometidas.

Estructura.

Se debe de realizar un nuevo forjado de sótano que se realizará mediante una losa de hormigón de 40 cms. aproximadamente.

En el año de ejecución del edificio no era exigible la protección pasiva de la estructura contra el fuego. Al realizar la intervención en la cubierta del edificio debemos normalizar la estructura. Para ello se deberá de preparar el soporte mediante chorreo de arena o imprimación para posteriormente aplicar una pintura intumescente.

Cubiertas.

Las cubiertas se realizarán mediante paneles sándwich, con el acabado exterior metálico.

Se ejecutarán nuevos lucernarios de policarbonato celular translucido, aportando iluminación natural al edificio.

Albañilería.

Dentro del capitulo de albañilería se ejecutarán todas las ayudas necesarias para las distintas instalaciones, las divisiones interiores (material cerámico y placas de cartón-yeso) de semisótano y planta baja y el posible rasgado de huecos de fachada.

Revestimientos.

En revestimientos se incluyen los enfoscados interiores y exteriores del edificio, los alicatados y solería de baños y vestuarios. El pavimento de la zona comercial se realizará con hormigón fratasado y acabado superficial a base de resina epoxi. Las zonas en la que se disponga falso techo se realiza de tipo desmontable de placas de escayola.

Instalaciones.

Desde el centro de transformación existente se realizará la acometida, y se alimentará el cuarto de contadores, en el cual cada comerciante tendrá su contador. Desde el cuadro principal se controlan los distintos subcuadros. La instalación se realizará vista en gran parte del edificio.

Para la iluminación se utilizarán luminarias de tecnología LED.

La instalación de fontanería es básicamente la distribución de agua a los distintos puestos, así como la instalación de aseos y vestuarios.

Una de las instalaciones más importantes del edifico es la instalación de ventilación y climatización de la zona comercial. También se proyecta la ventilación forzada del aparcamiento.

El edifico esta dotado de dos montacargas de uso exclusivo para los comerciantes y gestores y de varios ascensores que resuelven las comunicaciones verticales entre las distintas plantas.

El edificio estará dotado de extintores, BIE's y central de detección y alarma. También

se ejecutará la instalación de telecomunicaciones, megafonía y videovigilancia.

Carpinterías y Vidrios.

Las nuevas carpinterías de acceso se realizarán de acero, en las puertas interiores de aseos y vestuarios se instalarán de melamina. Las carpintería de los lucernarios verticales se realizarán de aluminio y la carpintería de lamas de acero.

Dentro de este capítulo también se incluyen la construcción de los distinto módulos de los comerciantes.

Pinturas.

Las pinturas de paramentos horizontales y verticales se realizarán con pintura plástica lisa y las carpinterías con pintura al esmalte.

Equipamiento.

En el capítulo de equipamiento, se incluyen las cámaras frigoríficas, mostradores, muebles fregadero, etc.

1.4.- INSTALACIONES PROVISIONALES Y ASISTENCIA SANITARIA.

De acuerdo con el apartado 15 del Anexo 4 del R. D. 1627/97, la obra dispondrá de los servicios higiénicos que se indican en la tabla siguiente:

SERVICIOS HIGIÉNICOS	
X	Vestuarios con asientos y taquillas individuales, provistas de llave.
X	Lavabos con agua fría, agua caliente, y espejo.
X	Duchas con agua fría y caliente.
X	Retretes.

De acuerdo con el apartado A3 del Anexo VI del R. D. 486/97, la obra dispondrá del material de primeros auxilios que se indica en la tabla siguiente, en la que se incluye además la identificación y las distancias a los centros de asistencia sanitaria más cercanos:

PRIMEROS AUXILIOS Y ASISTENCIA SANITARIA		
NIVEL DE ASISTENCIA	**NOMBRE Y UBICACIÓN**	**DISTANCIA APROX. (Km.)**
Primeros auxilios	Botiquín portátil	En la obra
Asistencia Primaria (Urgencias)	Ambulatorio Ntra. Sra. Del Gavellar.	2 KM.
Asistencia Especializada (Hospital)	Hospital Comarcal San Juan de la Cruz. (Úbeda)	2,5 KM.
OBSERVACIONES: ANTE UNA SITUACIÓN DE EMERGENCIA LLAMAR AL TELEFONO: 112		

1.5.- MAQUINARIA DE OBRA.

La maquinaria que se prevé emplear en la ejecución de la obra se indica en la relación no exhaustiva de tabla adjunta:

MAQUINARIA PREVISTA			
X	Plataforma elevadora tijera.	X	Plataforma elevadora.
X	Montacargas	X	Camiones
X	Maquinaria para movimiento de tierras	X	Hormigoneras
X	Sierra circular	X	Maquinaria para micropilotaje
OBSERVACIONES			

1.6.- MEDIOS AUXILIARES.

En la tabla siguiente se relacionan los medios auxiliares que van a ser empleados en la obra y sus características más importantes:

MEDIOS AUXILIARES	
MEDIOS	CARACTERÍSTICAS
☒ ANDAMIO DE BORRIQUETAS	Andamios de borriquetas o caballete, constituidos por tablero horizontal de 3 tablones, colocados sobre dos pies en forma de "V" invertida, sin arriostramiento.
☒ ESCALERAS	Y escaleras, empleadas en la obra por diferentes oficios, destacando dos tipos aunque uno de ellos no sea un medio auxiliar propiamente dicho. Las escaleras de mano, serán de dos tipos, metálicas y de madera, para trabajos de alturas pequeñas y de poco tiempo, o para acceder a algún lugar elevado sobre el nivel del suelo.
☒	Andamio de Modelo europeo.
☐	
OBSERVACIONES :	

2.- RIESGOS LABORALES EVITABLES COMPLETAMENTE.

La tabla siguiente contiene la relación de los riesgos laborables que pudiendo presentarse en la obra, van a ser totalmente evitados mediante la adopción de las medidas técnicas que también se incluyen:

RIESGOS EVITABLES	MEDIDAS TÉCNICAS ADOPTADAS
☒ Derivados de la rotura de instalaciones existentes.	☒ Neutralización de las instalaciones existentes.
☐ Presencia de líneas eléctricas de alta tensión.	☒ Corte del fluido, puesta a tierra y cortocircuito de los cables.
OBSERVACIONES:	

3.- RIESGOS LABORALES NO ELIMINABLES COMPLETAMENTE.

Este apartado contienen la identificación de los riesgos laborales que no pueden ser completamente evitados, y las medidas preventivas y protecciones técnicas que deberán adoptarse para el control y la reducción de este tipo de riesgos. La primera tabla se refiere a aspectos generales afectan a toda la obra, y las restantes a los aspectos específicos de cada una de las fases en las que ésta puede dividirse.

TODA LA OBRA		
RIESGOS		
X	Caídas de operarios al mismo nivel	
X	Caídas de operarios a distinto nivel	
X	Caídas de objetos sobre operarios	
X	Caídas de objetos sobre terceros	
X	Choques o golpes contra objetos	
X	Fuertes vientos	
X	Contactos eléctricos directos e indirectos	
X	Cuerpos extraños en los ojos	
X	Sobreesfuerzos	
MEDIDAS PREVENTIVAS Y PROTECIONES COLECTIVAS		**GRADO DE ADOPCIÓN**
X	Orden de limpieza y de la vías de circulación de la obra	PERMANENTE
X	Orden y limpieza de los lugares de trabajo	PERMANENTE
X	Iluminación adecuada y suficiente (alumbrado de obra)	PERMANENTE
X	No permanecer en el radio de acción de las máquinas	PERMANENTE
X	Puesta a tierra en cuadros, masas y máquinas sin doble aislamiento	PERMANENTE
X	Señalización de la obra (señales y carteles)	PERMANENTE
X	Vallado del perímetro completo de la obra, resistente y de altura < 2m	PERMANENTE
X	Extintor de polvo seco, de eficacia 21A-113B	PERMANENTE
X	Escaleras auxiliares	PERMANENTE
X	Información específica	PERMANENTE
X	Cursos y charlas de formación	PERMANENTE
EQUIPOS DE PROTECCIÓN INDIVIDUAL (EPIs)		**EMPLEO**
X	Cascos de seguridad	PERMANENTE
X	Calzado protector	PERMANENTE
X	Ropa de trabajo	PERMANENTE

X	Ropa impermeable o de protección	OCASIONALMENTE
X	Gafas de seguridad	OCASIONALMENTE
X	Cinturones de protección del tronco	OCASIONALMENTE
MEDIDAS ALTERNATIVAS DE PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN		**GRADO DE EFICACIA**
OBSERVACIONES:		

FASE: DEMOLICIONES		
RIESGOS		
	Desplomes y hundimientos del terreno	
X	Caídas de operarios al vacío	
X	Caídas de materiales transportados	
X	Atrapamientos y aplastamientos	
X	Atropellos, colisiones y vuelcos	
X	Lesiones y cortes en brazos, manos y pies	
X	Ruidos	
X	Vibraciones	
X	Ambiente pulvígeno	
MEDIDAS PREVENTIVAS Y PROTECIONES COLECTIVAS		**GRADO DE ADOPCIÓN**
X	Separación de tránsito de vehículos y operarios	PERMANENTE
X	Cabinas o pórticos de seguridad en máquinas (Rops y Fops)	PERMANENTE
	No acopiar junto al borde de la excavación	PERMANENTE
X	No permanecer bajo las zonas de trabajo	PERMANENTE
EQUIPOS DE PROTECCIÓN INDIVIDUAL (EPIs)		**EMPLEO**
X	Gafas de seguridad	OCASIONALMENTE
X	Guante de cuero o goma	PERMANENTE
X	Botas de seguridad	PERMANENTE
X	Arnes o Cinturón de seguridad	PERMANENTE
MEDIDAS ALTERNATIVAS DE PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN		**GRADO DE EFICACIA**
OBSERVACIONES:		

FASE: MOVIMIENTO DE TIERRAS		
RIESGOS		
X	Desplomes y hundimientos del terreno	
X	Caídas de operarios al vacío	
X	Caídas de materiales transportados	
X	Atrapamientos y aplastamientos	
X	Atropellos, colisiones y vuelcos	
X	Lesiones y cortes en brazos, manos y pies	
X	Ruidos	
X	Vibraciones	
X	Ambiente pulvígeno	
MEDIDAS PREVENTIVAS Y PROTECIONES COLECTIVAS		**GRADO DE ADOPCIÓN**
X	Separación de tránsito de vehículos y operarios	PERMANENTE
X	Cabinas o pórticos de seguridad en máquinas (Rops y Fops)	PERMANENTE
X	No acopiar junto al borde de la excavación	PERMANENTE
X	No permanecer bajo las zonas de trabajo	PERMANENTE
EQUIPOS DE PROTECCIÓN INDIVIDUAL (EPIs)		**EMPLEO**
X	Gafas de seguridad	OCASIONALMENTE
X	Guante de cuero o goma	PERMANENTE
X	Botas de seguridad	PERMANENTE
X	Arnes o Cinturón de seguridad	PERMANENTE
MEDIDAS ALTERNATIVAS DE PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN		**GRADO DE EFICACIA**
OBSERVACIONES:		

FASE: CIMENTACIÓN, SANEAMIENTO Y ESTRUCTURA		
RIESGOS		
X	Caídas de operarios al vacío.	
X	Caídas de materiales transportados, a nivel y a niveles inferiores	
X	Lesiones y cortes en manos	
X	Lesiones, pinchazos y cortes en pies	
X	Dermatosis por contacto con materiales	
X	Quemaduras producidas por soldadura de materiales	
X	Derrame de productos	
X	Electrocuciones	
X	Hundimientos o roturas en cubiertas de materiales ligeros	
X	Proyecciones de partículas	
X	Condiciones meteorológicas adversas	
MEDIDAS PREVENTIVAS Y PROTECIONES COLECTIVAS		**GRADO DE ADOPCIÓN**
X	Redes de seguridad (interiores y/o exteriores)	PERMANENTE
X	Andamios perimetrales en aleros	PERMANENTE
X	Plataformas de carga y descarga de material	PERMANENTE
X	Escaleras de tejador, o pasarelas	PERMANENTE
X	Acopio adecuado de materiales	PERMANENTE
X	Señalizar obstáculos	PERMANENTE
X	Ganchos de servicio	PERMANENTE
X	Accesos adecuados a las cubiertas	PERMANENTE
X	Paralización de los trabajos en condiciones meteorológicas adversas	OCASIONALMENTE
EQUIPOS DE PROTECCIÓN INDIVIDUAL (EPIs)		**EMPLEO**
X	Guantes de cuero o goma	PERMANENTE
X	Botas de seguridad	PERMANENTE
X	Cinturones y arneses de seguridad	OCASIONALMENTE
X	Mástiles y cables fiadores	OCASIONALMENTE
MEDIDAS ALTERNATIVAS DE PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN		**GRADO DE EFICACIA**
OBSERVACIONES:		

FASE: CUBIERTAS		
RIESGOS		
X	Caídas de operarios al vacío, o por el plano inclinado de la cubierta	
X	Caídas de materiales transportados, a nivel y a niveles inferiores	
X	Lesiones y cortes en manos	
X	Lesiones, pinchazos y cortes en pies	
X	Quemaduras producidas por soldadura de materiales	
X	Vientos fuertes	
X	Hundimientos o roturas en cubiertas de materiales ligeros	
X	Proyecciones de partículas	
X	Condiciones meteorológicas adversas	
MEDIDAS PREVENTIVAS Y PROTECIONES COLECTIVAS		**GRADO DE ADOPCIÓN**
X	Redes verticales perimetrales (correcta colocación y estado)	PERMANENTE
X	Andamios perimetrales en aleros	PERMANENTE
X	Barandillas rígidas y resistentes (con listón intermedio y rodapié)	PERMANENTE
X	Escaleras peldañeadas y protegidas	PERMANENTE
X	Escaleras de tejador, o pasarelas	PERMANENTE
X	Acopio adecuado de materiales	PERMANENTE
X	Señalizar obstáculos	PERMANENTE
X	Accesos adecuados a las cubiertas	PERMANENTE
X	Paralización de los trabajos en condiciones meteorológicas adversas	OCASIONALMENTE
EQUIPOS DE PROTECCIÓN INDIVIDUAL (EPIs)		**EMPLEO**
X	Guantes de cuero o goma	OCASIONALMENTE
X	Botas de seguridad	PERMANENTE
X	Cinturones y arneses de seguridad	OCASIONALMENTE
X	Mástiles y cables fiadores	OCASIONALMENTE
MEDIDAS ALTERNATIVAS DE PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN		**GRADO DE EFICACIA**
OBSERVACIONES:		

FASE: ALBAÑILERÍA		
RIESGOS		
X	Caídas de operarios al vacío	
X	Caídas de materiales transportados, a nivel y a niveles inferiores	
X	Atrapamientos y aplastamientos en manos durante el montaje de andamios	
X	Atrapamientos por los medios de elevación y transporte	
X	Lesiones y cortes en manos	
X	Lesiones, pinchazos y cortes en pies	
X	Dermatosis por contacto con hormigones, morteros y otros materiales	
X	Golpes o cortes con herramientas	
X	Proyecciones de partículas al cortar materiales	
MEDIDAS PREVENTIVAS Y PROTECIONES COLECTIVAS		**GRADO DE ADOPCIÓN**
X	Andamios (constitución, arriostramiento y accesos correctos)	PERMANENTE
X	Evitar trabajos superpuestos	PERMANENTE
EQUIPOS DE PROTECCIÓN INDIVIDUAL (EPIs)		**EMPLEO**
X	Gafas de seguridad	PERMANENTE
X	Guantes de cuero o goma	PERMANENTE
X	Botas de seguridad	PERMANENTE
X	Cinturones y arneses de seguridad	OCASIONALMENTE
MEDIDAS ALTERNATIVAS DE PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN		**GRADO DE EFICACIA**
OBSERVACIONES:		

FASE: REVESTIMIENTOS		
RIESGOS		
X	Caídas de operarios al vacío	
X	Caídas de materiales transportados	
X	Ambiente pulvígeno	
X	Lesiones, pinchazos y cortes en pies	
X	Dermatosis por contacto con materiales	
X	Incendio por almacenamiento de productos combustibles	
X	Inhalación de sustancias tóxicas	
X	Quemaduras	
X	Electrocución	
MEDIDAS PREVENTIVAS Y PROTECIONES COLECTIVAS		**GRADO DE ADOPCIÓN**
X	Ventilación adecuada y suficiente (natural o forzada)	PERMANENTE
X	Andamios	PERMANENTE
X	Plataformas de carga y descarga de material	PERMANENTE
X	Evitar focos de inflamación	PERMANENTE
X	Almacenamiento correcto de los productos	PERMANENTE
EQUIPOS DE PROTECCIÓN INDIVIDUAL (EPI)		**EMPLEO**
X	Guantes de cuero o goma	PERMANENTE
X	Botas de seguridad	PERMANENTE
X	Cinturones y arneses de seguridad	OCASIONALMENTE
X	Mascarilla filtrante	OCASIONALMENTE
MEDIDAS ALTERNATIVAS DE PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN		**GRADO DE EFICACIA**
OBSERVACIONES:		

FASE: INSTALACIONES		
RIESGOS		
X	Caídas de operarios al vacío	
X	Caídas de materiales transportados	
X	Ambiente pulvígeno	
X	Lesiones, pinchazos y cortes en pies	
X	Dermatosis por contacto con materiales	
X	Incendio por almacenamiento de productos combustibles	
X	Inhalación de sustancias tóxicas	
X	Quemaduras	
X	Electrocución	
MEDIDAS PREVENTIVAS Y PROTECIONES COLECTIVAS		**GRADO DE ADOPCIÓN**
X	Ventilación adecuada y suficiente (natural o forzada)	PERMANENTE
X	Andamios	PERMANENTE
X	Plataformas de carga y descarga de material	PERMANENTE
X	Evitar focos de inflamación	PERMANENTE
X	Almacenamiento correcto de los productos	PERMANENTE
EQUIPOS DE PROTECCIÓN INDIVIDUAL (EPI)		**EMPLEO**
X	Guantes de cuero o goma	PERMANENTE
X	Botas de seguridad	PERMANENTE
X	Cinturones y arneses de seguridad	OCASIONALMENTE
X	Mascarilla filtrante	OCASIONALMENTE
MEDIDAS ALTERNATIVAS DE PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN		**GRADO DE EFICACIA**
OBSERVACIONES:		

FASE: PINTURAS Y ACABADOS

RIESGOS	
X	Caídas de operarios al vacío
X	Caídas de materiales transportados
X	Ambiente pulvígeno
X	Lesiones, pinchazos y cortes en pies
X	Dermatosis por contacto con materiales
X	Incendio por almacenamiento de productos combustibles
X	Inhalación de sustancias tóxicas
X	Quemaduras
X	Electrocución

MEDIDAS PREVENTIVAS Y PROTECIONES COLECTIVAS		GRADO DE ADOPCIÓN
X	Ventilación adecuada y suficiente (natural o forzada)	PERMANENTE
X	Andamios	PERMANENTE
X	Plataformas de carga y descarga de material	PERMANENTE
X	Evitar focos de inflamación	PERMANENTE
X	Almacenamiento correcto de los productos	PERMANENTE
EQUIPOS DE PROTECCIÓN INDIVIDUAL (EPI)		**EMPLEO**
X	Guantes de cuero o goma	PERMANENTE
X	Botas de seguridad	PERMANENTE
X	Cinturones y arneses de seguridad	PERMANENTE
X	Mascarilla filtrante	OCASIONALMENTE
MEDIDAS ALTERNATIVAS DE PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN		**GRADO DE EFICACIA**

OBSERVACIONES:

4.- RIESGOS LABORALES ESPECIALES.

En el Proyecto de Ejecución a que se refiere el presente Estudio Básico de Seguridad y Salud se han especificado una obras de desmontado de cubiertas contienen amianto, por lo que será de aplicación lo establecido en el REAL DECRETO 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto.

Dicho esto establecemos en el presente estudio básico establecemos unas medidas mínimas de seguridad y salud para dichos trabajos.

Medidas técnicas generales de prevención.

En todas las actividades a que se refiere la exposición de los trabajadores a fibras procedentes del amianto o de materiales que lo contengan en el lugar de trabajo debe quedar reducida al mínimo y, en cualquier caso, por debajo del valor límite fijado, especialmente mediante la aplicación de las siguientes medidas:

a) Los procedimientos de trabajo deberán concebirse de tal forma que no produzcan fibras de amianto o, si ello resultara imposible, que no haya dispersión de fibras de amianto en el aire.
b) Las fibras de amianto producidas se eliminarán, en las proximidades del foco emisor, preferentemente mediante su captación por sistemas de extracción, en condiciones que no supongan un riesgo para la salud pública y el medio ambiente.
c) Todos los locales y equipos utilizados deberán estar en condiciones de poderse limpiar y mantener eficazmente y con regularidad.
d) El amianto o los materiales de los que se desprendan fibras de amianto o que contengan amianto deberán ser almacenados y transportados en embalajes cerrados apropiados y con etiquetas reglamentarias que indiquen que contienen amianto.

Medidas organizativas.

El empresario deberá adoptar las medidas necesarias para que:

a) El número de trabajadores expuestos o que puedan estar expuestos a fibras de amianto o de materiales que lo contengan sea el mínimo indispensable.
b) Los trabajadores con riesgo de exposición a amianto no realicen horas extraordinarias ni trabajen por sistema de incentivos en el supuesto de que su actividad laboral exija sobreesfuerzos físicos, posturas forzadas o se realice en ambientes calurosos determinantes de una variación de volumen de aire inspirado.
c) Cuando se sobrepase el valor límite fijado en el artículo 4, se identifiquen las causas y se tomen lo antes posible las medidas adecuadas para remediar la situación. No podrá proseguirse el trabajo en la zona afectada si no se toman medidas adecuadas para la protección de los trabajadores implicados.
Posteriormente, se comprobará la eficacia de dichas medidas mediante una nueva evaluación del riesgo.

d) Los lugares donde dichas actividades se realicen:
1.º estén claramente delimitados y señalizados por paneles y señales, de conformidad con la normativa en
materia de señalización de seguridad y salud en el trabajo,
2.º no puedan ser accesibles a otras personas que no sean aquellas que, por razón de su trabajo o de su función, deban operar o actuar en ellos,
3.º sean objeto de la prohibición de beber, comer y fumar.

Equipos de protección individual de las vías respiratorias.

1. Cuando la aplicación de las medidas de prevención y de protección colectiva, de carácter técnico u organizativo, resulte insuficiente para garantizar que no se sobrepase el valor límite establecido en el artículo 4.1 deberán utilizarse equipos de protección individual para la protección de las vías respiratorias, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 773/1997, de 30 de mayo, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas a la utilización por los trabajadores de equipos de protección individual.
No obstante lo anterior, aun cuando no se sobrepase el indicado valor límite, el empresario pondrá dichos equipos a disposición de aquel trabajador que así lo solicite expresamente.
2. La utilización de los equipos de protección individual de las vías respiratorias no podrá ser permanente y su tiempo de utilización, para cada trabajador, deberá limitarse al mínimo estrictamente necesario sin que en ningún caso puedan superarse las 4 horas diarias. Durante los trabajos realizados con un equipo de protección individual de las vías respiratorias se deberán prever las pausas pertinentes en función de la carga física y condiciones metereológicas.

Medidas de higiene personal y de protección individual.

1. El empresario, en todas las actividades a que se refiere el artículo 3.1, deberá adoptar las medidas necesarias para que:

a) los trabajadores dispongan de instalaciones sanitarias apropiadas y adecuadas;
b) los trabajadores dispongan de ropa de protección apropiada o de otro tipo de ropa especial adecuada, facilitada por el empresario; dicha ropa será de uso obligatorio durante el tiempo de permanencia en las zonas en que exista exposición al amianto y necesariamente sustituida por la ropa de calle antes de abandonar el centro de trabajo;
c) los trabajadores dispongan de instalaciones o lugares para guardar de manera separada la ropa de trabajo o de protección y la ropa de calle;
d) se disponga de un lugar determinado para el almacenamiento adecuado de los equipos de protección y se verifique que se limpien y se compruebe su buen funcionamiento, si fuera posible con anterioridad y, en todo caso, después de cada utilización, reparando o sustituyendo los equipos defectuosos antes de un nuevo uso;
e) los trabajadores con riesgo de exposición a amianto dispongan para su aseo personal, dentro de la jornada laboral, de, al menos, diez minutos antes de la comida y otros diez minutos antes de abandonar el trabajo.

2. El empresario se responsabilizará del lavado y descontaminación de la ropa de trabajo, quedando prohibido que los trabajadores se lleven dicha ropa a su domicilio para tal fin. Cuando contratase tales operaciones con empresas especializadas, estará obligado a asegurarse de que la ropa se envía en recipientes cerrados y etiquetados con las advertencias precisas.

5.- PREVISIONES PARA TRABAJOS FUTUROS.

5.1.- ELEMENTOS PREVISTOS PARA LA SEGURIDAD DE LOS TRABAJOS DE MANTENIMIENTO.

En el Proyecto de Ejecución a que se refiere el presente Estudio Básico de Seguridad y Salud se han especificado una serie de elementos que han sido previstos para facilitar las futuras labores de mantenimiento y reparación del edificio en condiciones de seguridad y salud, y que una vez colocados, también servirán para la seguridad durante el desarrollo de las obras.

Estos elementos son los que se relacionan en la tabla siguiente:

UBICACIÓN	ELEMENTOS	PREVISIÓN
CUBIERTA	GANCHOS DE SERVICIO Y LINEA DE VIDA	16
CUBIERTA	ACCESO MEDIANTE ESCALERAS Y PATES	

6.- NORMAS DE SEGURIDAD APLICABLES A LA OBRA.

GENERAL					
[]	Ley de Prevención de Riesgos Laborales.	Ley 54/03	12-12-03	J.Estado	13-12-03
[]	Reglamento de los Servicios de Prevención.	R.D. 39/97	17-01-97	M.Trab.	31-01-97
[]	Disposiciones mínimas de seguridad y salud en obras de construcción. (transposición Directiva 92/57/CEE)	R.D. 1627/97	24-10-97	Varios	25-10-97
[]	Disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud.	R.D. 485/97	14-04-97	M.Trab.	23-04-97
[]	Modelo de libro de incidencias. Corrección de errores.	Orden --	20-09-86 --	M.Trab. --	13-10-86 31-10-86
[]	Modelo de notificación de accidentes de trabajo.	Orden	16-12-87		29-12-87
[]	Reglamento Seguridad e Higiene en el Trabajo de la Construcción. Modificación. Complementario.	Orden Orden Orden	20-05-52 19-12-53 02-09-66	M.Trab. M.Trab. M.Trab.	15-06-52 22-12-53 01-10-66
[]	Cuadro de enfermedades profesionales.	R.D. 1995/78	--	--	25-08-78
[]	Ordenanza general de seguridad e higiene en el trabajo. Corrección de errores. (derogados Títulos I y III. Titulo II: cap: I a V, VII, XIII)	Orden -	09-03-71	M.Trab.	16-03-71 06-04-71
[]	Ordenanza trabajo industrias construcción, vidrio y cerámica.	Orden	28-08-79	M.Trab.	--
	Anterior no derogada. Corrección de errores. Modificación (no derogada), Orden 28-08-70. Interpretación de varios artículos. Interpretación de varios artículos.	Orden -- Orden Orden Resolución	28-08-70 -- 27-07-73 21-11-70 24-11-70	M.Trab. -- M.Trab. M.Trab. DGT	05→09-09-70 17-10-70 28-11-70 05-12-70
[]	Señalización y otras medidas en obras fijas en vías fuera de poblaciones.	Orden	31-08-87	M.Trab.	--
[]	Protección de riesgos derivados de exposición a ruidos.	R.D. 1316/89	27-10-89	--	02-11-89
[]	Disposiciones mín. seg. y salud sobre manipulación manual de cargas (Directiva 90/269/CEE)	R.D. 487/97	23-04-97	M.Trab.	23-04-97
[]	Disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en los lugares de Trabajo (Directiva 89/654/CEE)	R.D. 486/97	14-04-97	M.Trab.	14-04-97
[]	Reglamento sobre trabajos con riesgo de amianto. Corrección de errores.	Orden --	31-10-84 --	M.Trab. --	07-11-84 22-11-84
	Normas complementarias.	Orden	07-01-87	M.Trab.	15-01-87
	Modelo libro de registro.	Orden	22-12-87	M.Trab.	29-12-87
[]	Estatuto de los trabajadores.	Ley 8/80	01-03-80	M.Trab.	-- -- 80
	Regulación de la jornada laboral.	R.D. 2001/83	28-07-83	--	03-08-83
	Formación de comités de seguridad.	D. 423/71	11-03-71	M.Trab.	16-03-71
EQUIPOS DE PROTECCION INDIVIDUAL (EPI)					
[]	Condiciones comerc. y libre circulación de EPI (Directiva 89/686/CEE). Modificación: Marcado "CE" de conformidad y año de colocación. Modificación R.D. 159/95.	R.D. 1407/92 R.D. 159/95 Orden	20-11-92 03-02-95 20-03-97	MRCor.	28-12-92 08-03-95 06-03-97
[]	Disp. mínimas de seg. y salud de equipos de protección individual. (transposición Directiva 89/656/CEE).	R. D. 773/97	30-05-97	M.Presid.	12-06-97
[]	EPI contra caída de altura. Disp. de descenso.	UNEEN341	22-05-97	AENOR	23-06-97
[]	Requisitos y métodos de ensayo: calzado seguridad/protección/trabajo.	UNEEN344/A1	20-10-97	AENOR	07-11-97
[]	Especificaciones calzado seguridad uso profesional.	UNEEN345/A	20-10-97	AENOR	07-11-97

		1			
[]	Especificaciones calzado protección uso profesional.	UNEEN346/A 1	20-10-97	AENOR	07-11-97
[]	Especificaciones calzado trabajo uso profesional.	UNEEN347/A 1	20-10-97	AENOR	07-11-97
INSTALACIONES Y EQUIPOS DE OBRA					
[]	Disp. min. de seg. y salud para utilización de los equipos de trabajo (transposición Directiva 89/656/CEE).	R.D. 1215/97	18-07-97	M.Trab.	18-07-97
[]	MIE-BT-028 del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión	Orden	31-10-73	MI	27→31-12-73
[]	ITC MIE-AEM 3 Carretillas automotoras de manutención.	Orden	26-05-89	MIE	09-06-89
[]	Reglamento de aparatos elevadores para obras. Corrección de errores. Modificación. Modificación.	Orden -- Orden Orden	23-05-77 -- 07-03-81 16-11-81	MI -- MIE --	14-06-77 18-07-77 14-03-81 --
[]	Reglamento Seguridad en las Máquinas. Corrección de errores. Modificación. Modificaciones en la ITC MSG-SM-1. Modificación (Adaptación a directivas de la CEE). Regulación potencia acústica de maquinarias. (Directiva 84/532/CEE). Ampliación y nuevas especificaciones.	R.D. 1495/86 -- R.D. 590/89 Orden R.D. 830/91 R.D. 245/89 R.D. 71/92	23-05-86 -- 19-05-89 08-04-91 24-05-91 27-02-89 31-01-92	P.Gob. -- M.R.Cor. M.R.Cor. M.R.Cor. MIE MIE	21-07-86 04-10-86 19-05-89 11-04-91 31-05-91 11-03-89 06-02-92
[]	Requisitos de seguridad y salud en máquinas. (Directiva 89/392/CEE).	R.D. 1435/92	27-11-92	MRCor.	11-12-92
[]	ITC-MIE-AEM2. Grúas-Torre desmontables para obra. Corrección de errores, Orden 28-06-88	Orden --	28-06-88 --	MIE --	07-07-88 05-10-88

Úbeda, marzo de 2018.

Fdo. Pedro Fernández Quevedo.
ARQUITECTO TECNICO MUNICIPAL

ANEXO IV
IMPACTO EN LA ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA

Anexo IV – Impacto en la Estabilidad Presupuestaria del contrato de concesión de obra del Mercado de Abastos de Úbeda. (Jaén)

De conformidad con el artículo 11.1 de la LO 2/2012, "la elaboración, aprobación y ejecución de los Presupuestos y demás actuaciones que afecten a los gastos o ingresos de las Administraciones Públicas y demás entidades que forman parte del sector público se someterán al principio de estabilidad presupuestaria". Considerando que el contrato de concesión de obra pública es un acto de ejecución de los presupuestos municipales que afecta a los gastos e ingresos del Ayuntamiento, y atendiendo a la exigencia legal contenida en el apartado 2b) del artículo 247 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, se analiza en el presente estudio de viabilidad el impacto de la concesión en la estabilidad presupuestaria de la entidad local.

Las entidades locales, sus organismos autónomos y los entes públicos dependientes de aquellas, que presten servicios o produzcan bienes no financiados mayoritariamente con ingresos comerciales, liquidarán sus presupuestos consolidados ajustándose al principio de estabilidad. Según el artículo 15 del Reglamento (RD 1463/2007) se entenderá cumplido el objetivo de estabilidad cuando las liquidaciones presupuestarias de los sujetos incluidos en el artículo 4.1 del presente reglamento alcancen, una vez consolidados, y en términos de capacidad de financiación, de acuerdo con la definición contenida en el Sistema Europeo de Cuentas Nacionales y Regionales, el objetivo de equilibro o superávit establecido para las restantes entidades locales. El Presupuesto General del Ayuntamiento de Úbeda está integrado por el presupuesto único del Ayuntamiento. Se trata por tanto de analizar el impacto del contrato en el cumplimiento del principio de estabilidad presupuestaria a lo largo del horizonte temporal del mismo.

El principio de equilibrio presupuestario se desprende de la comparación de los capítulos I al VII del presupuesto de gastos y los capítulos a I a VII de ingresos, entendiendo que se cumple el objetivo de estabilidad cuando las liquidaciones presupuestarias de los sujetos comprendidos en el artículo 4.1 del citado Real Decreto 1463/2007, alcancen, una vez consolidadas, y en términos de capacidad de financiación, de acuerdo con la definición contenida en el Sistema Europeo de Cuentas Nacionales y Regionales, el objetivo individual establecido para cada una de las entidades locales las que se refiere el artículo 5 o el objetivo de equilibrio o superávit establecido para las restantes

entidades locales, sin perjuicio de lo dispuesto, en su caso, en los planes económicos financieros aprobados y en vigor.

El incumplimiento del objetivo de equilibrio o superávit conllevará la elaboración de un Plan Económico-Financiero de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 de la LO 2/2012 y artículos 19 y siguientes del Real Decreto 1463/2007.

Debido a las diferencias de criterio entre la contabilidad presupuestaria y la contabilidad nacional se hace necesaria la realización de ajustes a fin de adecuar la información presupuestaria a los criterios establecidos en el Sistema Europeo de Cuentas Nacionales y Regionales de conformidad con el Manual de cálculo de déficit en contabilidad nacional adaptado a las corporaciones locales de la Intervención General de la Administración del Estado. Es preciso ajustar el saldo presupuestario no financiero y el déficit o superávit en contabilidad nacional de tal forma que un ajuste negativo supondrá una reducción del saldo presupuestario y como consecuencia generará un incremento en el déficit público de la Corporación, y por el contrario, el ajuste positivo disminuirá el déficit.

A los efectos de realizar dicho cálculo han de tenerse en cuenta el conjunto de normas del SEC95 emitidas por el Eurostat que se recogen en el Manual de Cálculo del Déficit en Contabilidad Nacional adaptado a las Entidades Locales (en lo sucesivo MCDCN) publicado por la Intervención General de la Administración del Estado y, con mayor detalle, en el Manual del SEC95 sobre el Déficit Público y la Deuda Pública, de 30 de abril de 2002 (en lo sucesivo, MDD2002), publicado por el Eurostat. En definitiva se establecen una serie de ajustes entre el Saldo presupuestario no financiero (capítulos 1 a 7 de ingresos y gastos) y el déficit o superávit en términos de contabilidad nacional.

En principio, los flujos de ingresos y gastos que se prevén que se generarán en virtud del contrato de concesión de obra no supondrán ajustes conforme a lo establecido en las normas SEC95, por lo que se trata de analizar en qué cuantía la ejecución del contrato va a afectar al saldo presupuestario no financiero del presupuesto municipal, realizando además una comparación con el efecto en dicho saldo de otras modalidades de prestación del mismo servicio.

La prestación del servicio de Mercado de Abastos mediante concesión de obra pública no genera ingresos para el Ayuntamiento, dado que la recaudación la percibe el concesionario, y genera gastos en el capítulo IV del Estado de Gastos en las cuantías que figuran en el cuadro anexo 1 en

concepto de subvención a la explotación, dado que el estudio económico que se incorpora al expediente pone de manifiesto un déficit en la explotación considerando los precios fijados para los usuarios por los servicios prestados en el Mercado, siendo la media del gasto anual de 91.866,13 euros, y la suma del gasto en los 25 años de explotación de 2.296.653,24 euros. De este modo el saldo presupuestario no financiero del Ayuntamiento de Úbeda se verá reducido anualmente en la media antedicha afectando de forma negativa a la estabilidad presupuestaria en dicho importe medio. Y el efecto total acumulado en el saldo presupuestario no financiero en el horizonte temporal de 25 años ascendería a -2.296.653,24 euros.

La prestación del servicio podría realizarse mediante la formalización de un contrato de obra, a ejecutar en el plazo de ejecución de la misma que se ha fijado en dos años, para su posterior explotación por empresario privado previa tramitación de un contrato de concesión de servicio público que se ha fijado igualmente en 25 años, ampliándose a 27 el horizonte temporal. En este caso los flujos de ingresos y gastos se reflejan en el cuadro anexo 2, que refleja un gasto de 2.089.210,82 euros anuales, para la ejecución de la obra, durante los dos primeros ejercicios, que resultaría imputable al capítulo VI del estado de gastos, y en los 25 años restantes se generarían ingresos anuales, en concepto de canon, imputable al capítulo V del estado de ingresos, siendo el importe medio en los 25 años de concesión de 102.967,22 euros. De este modo el saldo presupuestario no financiero del Ayuntamiento de Úbeda se vería reducido anualmente en 2.089.210,82 euros durante dos años, y en el resto se vería incrementado en la media antedicha. Y el efecto total acumulado en el saldo presupuestario no financiero en el horizonte temporal de 27 años ascendería a -1.604.381,09 euros. La diferencia en el saldo presupuestario no financiero de 692.272,15 euros se debe a los intereses que financian la inversión (menor gasto por importe de 1.417.471,03 euros), suponiendo que el Ayuntamiento no apelaría al crédito local para financiarla, y al IVA de la obra que no sería deducible para el Ayuntamiento (mayor gasto por importe de 725.204,92 euros).

Se ha realizado también la comparación con la prestación del servicio por administración, previa ejecución de la obra mediante el oportuno contrato, en un horizonte temporal de 27 años. Los flujos de ingresos y gastos se reflejan en el cuadro anexo 3, que refleja un gasto de 2.089.210,82 euros anuales, para la ejecución de la obra, durante los dos primeros ejercicios, que resultaría imputable al capítulo VI del estado de gastos, y en los 25 años restantes se generarían ingresos

corrientes en el capítulo III del estado de ingresos, y diversos gastos corrientes imputables al capítulo I, gastos de personal, y II, gastos en bienes corrientes y servicios, del estado de gastos. Los gastos de personal se han calculado según las retribuciones fijadas para puestos equivalentes en la relación de puestos de trabajo municipal que son superiores a las previstas en el primer escenario según el convenio colectivo de aplicación, si bien el incremento anual según leyes de presupuestos generales del Estado, se ha estimado inferior, un 1.25% frente al 2% del primer escenario estimado. De este modo el saldo presupuestario no financiero del Ayuntamiento de Úbeda se vería reducido anualmente en 2.089.210,82 euros durante dos años, y en el resto se vería incrementado en el beneficio anual de la explotación estimado en una media de 93.940,49 euros. Y el efecto total acumulado en el saldo presupuestario no financiero en el horizonte temporal de 27 años ascendería a -1.830.049,40 euros. La diferencia con el saldo presupuestario no financiero de 466.603,84 euros, se debe a deducción de los intereses que financian la inversión y del beneficio empresarial (menor gasto por importes de 1.417.471,03 euros, y 566.820,75 euros, respectivamente), y al IVA de la obra que no sería deducible para el Ayuntamiento, el mayor gasto por IVA no deducible en los gastos corrientes y el mayor gasto de personal (mayor gasto por importes respectivos de 725.204,92 euros, 489.375,74 euros, y 303.113,32 euros).

Se observa que efecto total acumulado en el saldo presupuestario no financiero más negativo es el correspondiente al escenario primero, esto es, al correspondiente al contrato de concesión de obra pública previsto, no obstante se considera el más ventajoso en términos económicos y en términos de estabilidad por dos motivos:

Se ha considerado que la obra a ejecutar mediante contrato de obra en los escenarios segundo y tercero se financiaría con recursos ordinarios, puesto que las inversiones municipales vienen financiándose con excesos de recursos ordinarios sobre gastos corrientes en los últimos ejercicios, lo que supondría un importante coste de oportunidad. No obstante si se financiara con un préstamo, al igual que en el escenario primero, la opción más ventajosa, teniendo en cuenta el efecto total acumulado en el saldo presupuestario no financiero, sería la concesión de obra pública.

Considerando el informe emitido por el servicio de Intervención en relación con la estimación del cumplimiento del principio de estabilidad presupuestaria en el primer trimestre del ejercicio, que prevé un cumplimiento de dicho principio a cierre del ejercicio con un margen de 1.489.617 euros, la ejecución de nuevo gasto no previsto por importe de 2.089.210,82 euros, para la ejecución de la inversión en el año en curso, o la ejecución de parte de dicha inversión, podría suponer el incumplimiento del principio de estabilidad presupuestaria.

Cuadro Opción 1

Año	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Ingresos parking	112.544,63	114.795,52	117.091,43	119.433,26	121.821,93	124.258,37	126.743,54	129.278,41	131.863,98	134.501,26	137.191,29	139.935,12	142.733,82
Ingresos arrendamiento	144.000,00	146.880,00	149.817,60	152.813,95	155.870,23	158.987,63	162.167,38	165.410,73	168.718,94	172.093,32	175.535,19	179.045,89	182.626,81
Ingresos área comercial	38.395,20	39.163,10	39.946,36	40.745,29	41.560,20	42.391,40	43.239,23	44.104,01	44.986,09	45.885,81	46.803,53	47.739,60	48.694,39
Ingresos Totales	**294.939,83**	**300.838,62**	**306.855,39**	**312.992,50**	**319.252,36**	**325.637,40**	**332.150,15**	**338.793,15**	**345.569,01**	**352.480,39**	**359.530,01**	**366.720,61**	**374.055,02**
Gasto de personal	-124.121,46	-126.603,89	-129.135,97	-131.718,69	-134.353,06	-137.040,12	-139.780,92	-142.576,54	-145.428,07	-148.336,63	-151.303,36	-154.329,43	-157.416,02
Gastos de electricidad	-12.950,00	-13.209,00	-13.473,18	-13.742,64	-14.017,49	-14.297,84	-14.583,80	-14.875,48	-15.172,99	-15.476,45	-15.785,98	-16.101,70	-16.423,73
Gastos de agua	-3.000,00	-3.060,00	-3.121,20	-3.183,62	-3.247,29	-3.312,24	-3.378,48	-3.446,05	-3.514,97	-3.585,27	-3.656,98	-3.730,12	-3.804,72
Gastos de conservación	-23.364,94	-23.832,24	-24.308,88	-24.795,06	-25.290,96	-25.796,78	-26.312,72	-26.838,97	-27.375,75	-27.923,27	-28.481,74	-29.051,37	-29.632,40
Gasto adm y seguros	-12.240,00	-12.484,80	-12.734,50	-12.989,19	-13.248,97	-13.513,95	-13.784,23	-14.059,91	-14.341,11	-14.627,93	-14.920,49	-15.218,90	-15.523,28
Gastos de Transp vertical	-9.600,00	-9.792,00	-9.987,84	-10.187,60	-10.391,35	-10.599,18	-10.811,16	-11.027,38	-11.247,93	-11.472,89	-11.702,35	-11.936,40	-12.175,13
Gastos video vigilancia	-3.600,00	-3.672,00	-3.745,44	-3.820,35	-3.896,76	-3.974,70	-4.054,19	-4.135,27	-4.217,98	-4.302,34	-4.388,39	-4.476,16	-4.565,68
Gastos varios	-8.000,00	-8.160,00	-8.323,20	-8.489,66	-8.659,45	-8.832,64	-9.009,29	-9.189,48	-9.373,27	-9.560,74	-9.751,95	-9.946,99	-10.145,93
Total Gastos	**-196.876,40**	**-200.813,93**	**-204.830,21**	**-208.926,81**	**-213.105,33**	**-217.367,45**	**-221.714,79**	**-226.149,08**	**-230.672,07**	**-235.285,52**	**-239.991,24**	**-244.791,07**	**-249.686,89**
Beneficio I (6% Ing)	-17.696,39	-18.050,32	-18.411,32	-18.779,55	-19.155,14	-19.538,24	-19.929,01	-20.327,59	-20.734,14	-21.148,82	-21.571,80	-22.003,24	-22.443,30
Total Gastos tras BI	-214.572,79	-218.864,25	-223.241,53	-227.706,36	-232.260,47	-236.905,69	-241.643,80	-246.476,67	-251.406,21	-256.434,34	-261.563,04	-266.794,31	-272.130,19
EDITDA	80.367,04	81.974,37	83.613,86	85.286,14	86.991,89	88.731,71	90.506,35	92.316,48	94.162,80	96.046,05	97.966,97	99.926,30	101.924,83
Amortización Inversión	138.134,27	138.134,27	138.134,27	138.134,27	138.134,27	138.134,27	138.134,27	138.134,27	138.134,27	138.134,27	138.134,27	138.134,27	138.134,27
EBIT	-57.767,23	-56.159,90	-54.520,41	-52.848,13	-51.142,38	-49.402,56	-47.627,92	-45.817,79	-43.971,47	-42.088,22	-40.167,30	-38.207,97	-36.209,44
Intereses financieros	97.600,70	94.923,72	92.166,43	89.326,43	86.401,22	83.388,25	80.284,90	77.088,45	73.796,10	70.404,98	66.912,13	63.314,50	59.608,93
Canon/Subvención	**-155.367,93**	**-151.083,62**	**-146.686,84**	**-142.174,56**	**-137.543,60**	**-132.790,81**	**-127.912,82**	**-122.906,24**	**-117.767,57**	**-112.493,20**	**-107.079,43**	**-101.522,47**	**-95.818,37**

Año	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	Media 25 años
Ingresos parking	145.588,50	148.500,27	151.470,28	154.499,69	157.589,68	160.741,47	163.956,30	167.235,43	170.580,14	173.991,74	177.471,57	181.021,00	144.193,55
Ingresos arrendamiento	186.279,35	190.004,94	193.805,04	197.681,14	201.634,76	205.667,46	209.780,81	213.976,43	218.255,96	222.621,08	227.073,50	231.614,97	184.494,52
Ingresos área comercial	49.668,28	50.661,65	51.674,88	52.708,38	53.762,55	54.837,80	55.934,56	57.053,25	58.194,32	59.358,21	60.545,37	61.756,28	49.192,39
Ingresos Totales	**381.536,13**	**389.166,86**	**396.950,20**	**404.889,21**	**412.986,99**	**421.246,73**	**429.671,67**	**438.265,11**	**447.030,42**	**455.971,03**	**465.090,44**	**474.392,25**	**377.880,46**
Gasto de personal	-160.564,34	-163.775,63	-167.051,14	-170.392,16	-173.800,00	-177.276,00	-180.821,52	-184.437,95	-188.126,71	-191.889,24	-195.727,02	-199.641,56	-159.025,90
Gastos de electricidad	-16.752,20	-17.087,24	-17.428,98	-17.777,56	-18.133,11	-18.495,77	-18.865,69	-19.243,00	-19.627,86	-20.020,42	-20.420,83	-20.829,25	-16.591,69
Gastos de agua	-3.880,81	-3.958,43	-4.037,60	-4.118,35	-4.200,72	-4.284,73	-4.370,42	-4.457,83	-4.546,99	-4.637,93	-4.730,69	-4.825,30	-3.843,63
Gastos de conservación	-30.225,05	-30.829,55	-31.446,14	-32.075,06	-32.716,56	-33.370,89	-34.038,31	-34.719,08	-35.413,46	-36.121,73	-36.844,16	-37.581,04	-29.935,44
Gasto adm y seguros	-15.833,75	-16.150,43	-16.473,44	-16.802,91	-17.138,97	-17.481,75	-17.831,39	-18.188,02	-18.551,78	-18.922,82	-19.301,28	-19.687,31	-15.682,04
Gastos de Transp vertical	-12.418,63	-12.667,00	-12.920,34	-13.178,75	-13.442,33	-13.711,18	-13.985,40	-14.265,11	-14.550,41	-14.841,42	-15.138,25	-15.441,02	-12.299,64
Gastos video vigilancia	-4.656,99	-4.750,13	-4.845,13	-4.942,03	-5.040,87	-5.141,69	-5.244,52	-5.349,41	-5.456,40	-5.565,53	-5.676,84	-5.790,38	-4.612,37
Gastos varios	-10.348,85	-10.555,83	-10.766,95	-10.982,29	-11.201,94	-11.425,98	-11.654,50	-11.887,59	-12.125,34	-12.367,85	-12.615,21	-12.867,51	-10.249,70
Total Gastos	**-254.680,62**	**-259.774,24**	**-264.969,72**	**-270.269,11**	**-275.674,50**	**-281.187,99**	**-286.811,75**	**-292.547,99**	**-298.398,95**	**-304.366,94**	**-310.454,28**	**-316.663,37**	**-252.240,41**
Beneficio I (6% Ing)	-22.892,17	-23.350,01	-23.817,01	-24.293,35	-24.779,22	-25.274,80	-25.780,30	-26.295,91	-26.821,83	-27.358,26	-27.905,43	-28.463,54	-22.672,83
Total Gastos tras BI	-277.572,79	-283.124,25	-288.786,73	-294.562,46	-300.453,72	-306.462,79	-312.592,05	-318.843,90	-325.220,78	-331.725,20	-338.359,71	-345.126,91	-274.913,24
EDITDA	103.963,34	106.042,61	108.163,47	110.326,75	112.533,27	114.783,94	117.079,62	119.421,21	121.809,64	124.245,83	126.730,73	129.265,34	102.967,22
Amortización Inversión	138.134,27	138.134,27	138.134,27	138.134,27	138.134,27	138.134,27	138.134,27	138.134,27	138.134,27	138.134,27	138.134,27	138.134,27	138.134,27
EBIT	-34.170,93	-32.091,66	-29.970,80	-27.807,52	-25.601,00	-23.350,33	-21.054,65	-18.713,06	-16.324,63	-13.888,44	-11.403,54	-8.868,93	-35.167,05
Intereses financieros	55.792,20	51.860,96	47.811,79	43.641,14	39.345,38	34.920,74	30.363,36	25.669,26	20.834,34	15.854,37	10.725,00	5.441,75	56.699,08
Canon/Subvención	**-89.963,13**	**-83.952,62**	**-77.782,59**	**-71.448,66**	**-64.946,38**	**-58.271,07**	**-51.418,01**	**-44.382,32**	**-37.158,97**	**-29.742,81**	**-22.128,54**	**-14.310,68**	**-91.866,13**

Cuadro Opción 2

Año	-2	-1	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Inversión inicial	2.089.280,82	2.089.280,82												
Ingresos parking			112.544,63	114.795,52	117.091,43	119.433,26	121.821,93	124.258,37	126.743,54	129.278,41	131.863,98	134.501,26	137.191,29	139.935,12
Ingresos arrendamiento			144.000,00	146.880,00	149.817,60	152.813,95	155.870,23	158.987,63	162.167,38	165.410,73	168.718,94	172.093,32	175.535,19	179.045,89
Ingresos área comercial			38.395,20	39.163,10	39.946,36	40.745,29	41.560,20	42.391,40	43.239,23	44.104,01	44.986,09	45.885,81	46.803,53	47.739,60
Ingresos Totales			**294.939,83**	**300.838,62**	**306.855,39**	**312.992,50**	**319.252,36**	**325.637,40**	**332.150,15**	**338.793,15**	**345.569,01**	**352.480,39**	**359.530,01**	**366.720,61**
Gasto de personal			-124.121,46	-126.603,89	-129.135,97	-131.718,69	-134.353,06	-137.040,12	-139.780,92	-142.576,54	-145.428,07	-148.336,63	-151.303,36	-154.329,43
Gastos de electricidad			-12.950,00	-13.209,00	-13.473,18	-13.742,64	-14.017,49	-14.297,84	-14.583,80	-14.875,48	-15.172,99	-15.476,45	-15.785,98	-16.101,70
Gastos de agua			-3.000,00	-3.060,00	-3.121,20	-3.183,62	-3.247,29	-3.312,24	-3.378,48	-3.446,05	-3.514,97	-3.585,27	-3.656,98	-3.730,12
Gastos de conservación			-23.364,94	-23.832,24	-24.308,88	-24.795,06	-25.290,96	-25.796,78	-26.312,72	-26.838,97	-27.375,75	-27.923,27	-28.481,74	-29.051,37
Gasto adm y seguros			-12.240,00	-12.484,80	-12.734,50	-12.989,19	-13.248,97	-13.513,95	-13.784,23	-14.059,91	-14.341,11	-14.627,93	-14.920,49	-15.218,90
Gastos de Transp vertical			-9.600,00	-9.792,00	-9.987,84	-10.187,60	-10.391,35	-10.599,18	-10.811,16	-11.027,38	-11.247,93	-11.472,89	-11.702,35	-11.936,40
Gastos video vigilancia			-3.600,00	-3.672,00	-3.745,44	-3.820,35	-3.896,76	-3.974,70	-4.054,19	-4.135,27	-4.217,98	-4.302,34	-4.388,39	-4.476,16
Gastos varios			-8.000,00	-8.160,00	-8.323,20	-8.489,66	-8.659,45	-8.832,64	-9.009,29	-9.189,48	-9.373,27	-9.560,74	-9.751,95	-9.946,99
Total Gastos			**-196.876,40**	**-200.813,93**	**-204.830,21**	**-208.926,81**	**-213.105,33**	**-217.367,45**	**-221.714,79**	**-226.149,08**	**-230.672,07**	**-235.285,52**	**-239.991,24**	**-244.791,07**
Beneficio I (6% Ing)			-17.696,39	-18.050,32	-18.411,32	-18.779,55	-19.155,14	-19.538,24	-19.929,01	-20.327,59	-20.734,14	-21.148,82	-21.571,80	-22.003,24
Total Gastos tras BI			-214.572,79	-218.864,25	-223.241,53	-227.706,36	-232.260,47	-236.905,69	-241.643,80	-246.476,67	-251.406,21	-256.434,34	-261.563,04	-266.794,31
Canon/Subvención			**80.367,04**	**81.974,37**	**83.613,86**	**85.286,14**	**86.991,89**	**88.731,71**	**90.506,35**	**92.316,48**	**94.162,80**	**96.046,05**	**97.966,97**	**99.926,30**

Año	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	Media 25 años
Inversión inicial														
Ingresos parking	142.733,82	145.588,50	148.500,27	151.470,28	154.499,69	157.589,68	160.741,47	163.956,30	167.235,43	170.580,14	173.991,74	177.471,57	181.021,00	144.193,55
Ingresos arrendamiento	182.626,81	186.279,35	190.004,94	193.805,04	197.681,14	201.634,76	205.667,46	209.780,81	213.976,43	218.255,96	222.621,08	227.073,50	231.614,97	184.494,52
Ingresos área comercial	48.694,39	49.668,28	50.661,65	51.674,88	52.708,38	53.762,55	54.837,80	55.934,56	57.053,25	58.194,32	59.358,21	60.545,37	61.756,28	49.192,39
Ingresos Totales	**374.055,02**	**381.536,13**	**389.166,86**	**396.950,20**	**404.889,21**	**412.986,99**	**421.246,73**	**429.671,67**	**438.265,11**	**447.030,42**	**455.971,03**	**465.090,44**	**474.392,25**	**377.880,46**
Gasto de personal	-157.416,02	-160.564,34	-163.775,63	-167.051,14	-170.392,16	-173.800,00	-177.276,00	-180.821,52	-184.437,95	-188.126,71	-191.889,24	-195.727,02	-199.641,56	-159.025,90
Gastos de electricidad	-16.423,73	-16.752,20	-17.087,24	-17.428,98	-17.777,56	-18.133,11	-18.495,77	-18.865,69	-19.243,00	-19.627,86	-20.020,42	-20.420,83	-20.829,25	-16.591,69
Gastos de agua	-3.804,72	-3.880,81	-3.958,43	-4.037,60	-4.118,35	-4.200,72	-4.284,73	-4.370,42	-4.457,83	-4.546,99	-4.637,93	-4.730,69	-4.825,30	-3.843,63
Gastos de conservación	-29.632,40	-30.225,05	-30.829,55	-31.446,14	-32.075,06	-32.716,56	-33.370,89	-34.038,31	-34.719,08	-35.413,46	-36.121,73	-36.844,16	-37.581,04	-29.935,44
Gasto adm y seguros	-15.523,28	-15.833,75	-16.150,43	-16.473,44	-16.802,91	-17.138,97	-17.481,75	-17.831,39	-18.188,02	-18.551,78	-18.922,82	-19.301,28	-19.687,31	-15.682,04
Gastos de Transp vertical	-12.175,13	-12.418,63	-12.667,00	-12.920,34	-13.178,75	-13.442,33	-13.711,18	-13.985,40	-14.265,11	-14.550,41	-14.841,42	-15.138,25	-15.441,02	-12.299,64
Gastos video vigilancia	-4.565,68	-4.656,99	-4.750,13	-4.845,13	-4.942,03	-5.040,87	-5.141,69	-5.244,52	-5.349,41	-5.456,40	-5.565,53	-5.676,84	-5.790,38	-4.612,37
Gastos varios	-10.145,93	-10.348,85	-10.555,83	-10.766,95	-10.982,29	-11.201,94	-11.425,98	-11.654,50	-11.887,59	-12.125,34	-12.367,85	-12.615,21	-12.867,51	-10.249,70
Total Gastos	**-249.686,89**	**-254.680,62**	**-259.774,24**	**-264.969,72**	**-270.269,11**	**-275.674,50**	**-281.187,99**	**-286.811,75**	**-292.547,99**	**-298.398,95**	**-304.366,94**	**-310.454,28**	**-316.663,37**	**-252.240,41**
Beneficio I (6% Ing)	-22.443,30	-22.892,17	-23.350,01	-23.817,01	-24.293,35	-24.779,22	-25.274,80	-25.780,30	-26.295,91	-26.821,83	-27.358,26	-27.905,43	-28.463,54	-22.672,83
Total Gastos tras BI	-272.130,19	-277.572,79	-283.124,25	-288.786,73	-294.562,46	-300.453,72	-306.462,79	-312.592,05	-318.843,90	-325.220,78	-331.725,20	-338.359,71	-345.126,91	-274.913,24
Canon/Subvención	**101.924,83**	**103.963,34**	**106.042,61**	**108.163,47**	**110.326,75**	**112.533,27**	**114.783,94**	**117.079,62**	**119.421,21**	**121.809,64**	**124.245,83**	**126.730,73**	**129.265,34**	**2.574.180,54**

Resumen

Ingresos	2.570.180,54			
	4.178.561,63			
Estabilidad	-1.604.381,09			
	2.296.653,24			
Diferencia	692.272,15	Igual	IVA de la inversión: mayor gasto	725.204,92
			Intereses: menor gasto	1.417.477,03
				692.272,11

Cuadro Opción 3

Año	-2	-1	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Inversión inicial	2.089.280,82	2.089.280,82												
Ingresos parking			112.544,63	114.795,52	117.091,43	119.433,26	121.821,93	124.258,37	126.743,54	129.278,41	131.863,98	134.501,26	137.191,29	139.935,12
Ingresos arrendamiento			144.000,00	146.880,00	149.817,60	152.813,95	155.870,23	158.987,63	162.167,38	165.410,73	168.718,94	172.093,32	175.535,19	179.045,89
Ingresos área comercial			38.395,20	39.163,10	39.946,36	40.745,29	41.560,20	42.391,40	43.239,23	44.104,01	44.986,09	45.885,81	46.803,53	47.739,60
Ingresos Totales			**294.939,83**	**300.838,62**	**306.855,39**	**312.992,50**	**319.252,36**	**325.637,40**	**332.150,15**	**338.793,15**	**345.569,01**	**352.480,39**	**359.530,01**	**366.720,61**
Gasto de personal			-146.807,33	-148.642,42	-150.500,45	-152.381,71	-154.286,48	-156.215,06	-158.167,75	-160.144,85	-162.146,66	-164.173,49	-166.225,66	-168.303,48
Gastos de electricidad			-15.669,50	-15.982,89	-16.302,55	-16.628,60	-16.961,17	-17.300,39	-17.646,40	-17.999,33	-18.359,32	-18.726,51	-19.101,04	-19.483,06
Gastos de agua			-3.630,00	-3.702,60	-3.776,65	-3.852,18	-3.929,22	-4.007,80	-4.087,96	-4.169,72	-4.253,11	-4.338,17	-4.424,93	-4.513,43
Gastos de conservación			-28.271,58	-28.837,01	-29.413,75	-30.002,03	-30.602,07	-31.214,11	-31.838,39	-32.475,16	-33.124,66	-33.787,15	-34.462,89	-35.152,15
Gasto adm y seguros			-14.810,40	-15.106,61	-15.408,74	-15.716,91	-16.031,25	-16.351,88	-16.678,92	-17.012,50	-17.352,75	-17.699,81	-18.053,81	-18.414,89
Gastos de Transp vertical			-11.616,00	-11.848,32	-12.085,29	-12.327,00	-12.573,54	-12.825,01	-13.081,51	-13.343,14	-13.610,00	-13.882,20	-14.159,84	-14.443,04
Gastos video vigilancia			-4.356,00	-4.443,12	-4.531,98	-4.622,62	-4.715,07	-4.809,37	-4.905,56	-5.003,67	-5.103,74	-5.205,81	-5.309,93	-5.416,13
Gastos varios			-9.680,00	-9.873,60	-10.071,07	-10.272,49	-10.477,94	-10.687,50	-10.901,25	-11.119,28	-11.341,67	-11.568,50	-11.799,87	-12.035,87
Total Gastos			**-234.840,81**	**-238.436,57**	**-242.090,48**	**-245.803,54**	**-249.576,74**	**-253.411,12**	**-257.307,74**	**-261.267,65**	**-265.291,91**	**-269.381,64**	**-273.537,97**	**-277.762,05**
Beneficio municipal			**60.099,02**	**62.402,05**	**64.764,91**	**67.188,96**	**69.675,62**	**72.226,28**	**74.842,41**	**77.525,50**	**80.277,10**	**83.098,75**	**85.992,04**	**88.958,56**

Año	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	Media 25 años
Inversión inicial														
Ingresos parking	142.733,82	145.588,50	148.500,27	151.470,28	154.499,69	157.589,68	160.741,47	163.956,30	167.235,43	170.580,14	173.991,74	177.471,57	181.021,00	144.193,55
Ingresos arrendamiento	182.626,81	186.279,35	190.004,94	193.805,04	197.681,14	201.634,76	205.667,46	209.780,81	213.976,43	218.255,96	222.621,08	227.073,50	231.614,97	184.494,52
Ingresos área comercial	48.694,39	49.668,28	50.661,65	51.674,88	52.708,38	53.762,55	54.837,80	55.934,56	57.053,25	58.194,32	59.358,21	60.545,37	61.756,28	49.192,39
Ingresos Totales	**374.055,02**	**381.536,13**	**389.166,86**	**396.950,20**	**404.889,21**	**412.986,99**	**421.246,73**	**429.671,67**	**438.265,11**	**447.030,42**	**455.971,03**	**465.090,44**	**474.392,25**	**377.880,46**
Gasto de personal	-170.407,27	-172.537,36	-174.694,08	-176.877,76	-179.088,73	-181.327,34	-183.593,93	-185.888,85	-188.212,46	-190.565,12	-192.947,18	-195.359,02	-199.266,20	-171.150,43
Gastos de electricidad	-19.872,72	-20.270,17	-20.675,57	-21.089,08	-21.510,86	-21.941,08	-22.379,90	-22.827,50	-23.284,05	-23.749,73	-24.224,72	-24.709,21	-25.203,39	-20.075,95
Gastos de agua	-4.603,70	-4.695,77	-4.789,69	-4.885,48	-4.983,19	-5.082,85	-5.184,51	-5.288,20	-5.393,96	-5.501,84	-5.611,88	-5.724,12	-5.838,60	-4.650,78
Gastos de conservación	-35.855,19	-36.572,29	-37.303,74	-38.049,81	-38.810,81	-39.587,03	-40.378,77	-41.186,35	-42.010,08	-42.850,28	-43.707,29	-44.581,44	-45.473,07	-36.221,88
Gasto adm y seguros	-18.783,19	-19.158,85	-19.542,03	-19.932,87	-20.331,53	-20.738,16	-21.152,92	-21.575,98	-22.007,50	-22.447,65	-22.896,60	-23.354,53	-23.821,62	-18.975,28
Gastos de Transp vertical	-14.731,90	-15.026,54	-15.327,07	-15.633,61	-15.946,28	-16.265,21	-16.590,51	-16.922,32	-17.260,77	-17.605,99	-17.958,11	-18.317,27	-18.683,62	-14.882,56
Gastos video vigilancia	-5.524,45	-5.634,94	-5.747,64	-5.862,59	-5.979,84	-6.099,44	-6.221,43	-6.345,86	-6.472,78	-6.602,24	-6.734,28	-6.868,97	-7.006,35	-5.580,95
Gastos varios	-12.276,59	-12.522,12	-12.772,56	-13.028,01	-13.288,57	-13.554,34	-13.825,43	-14.101,94	-14.383,98	-14.671,66	-14.965,09	-15.264,39	-15.569,68	-12.402,14
Total Gastos	**-282.055,01**	**-286.418,04**	**-290.852,38**	**-295.359,21**	**-299.939,81**	**-304.595,45**	**-309.327,40**	**-314.137,00**	**-319.025,58**	**-323.994,51**	**-329.045,15**	**-334.178,95**	**-340.862,53**	**-283.939,97**
Beneficio municipal	**92.000,01**	**95.118,09**	**98.314,48**	**101.590,99**	**104.949,40**	**108.391,54**	**111.919,33**	**115.534,67**	**119.239,53**	**123.035,91**	**126.925,88**	**130.911,49**	**133.529,72**	**2.348.512,24**

Resumen

Ingresos	9.447.011,48
Gastos	11.277.060,88
	-1.830.044,40
	-2.296.653,00
Diferencia	466.603,84

Iva inversión: mayor gasto	725.204,92
Intereses: menor gasto	1.417.477,03
Gastos de personal: mayor gasto	303.113,32
Beneficio industrial: menor gasto	566.820,75
Mayor gasto por IVA	489.375,74
	-466.603,81