

PLAN PARCIAL DE ORDENACION
SECTOR INDUSTRIAL NE-1 "CTRA. DE FUENTE
PALMERA 1"
PALMA DEL RIO-(CORDOBA)

Código actuación: 9003.37

PLAN DE ETAPAS Y
ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

JULIO 2009

PROMOTOR:



JUNTA DE ANDALUCÍA

Empresa Pública de Suelo de Andalucía
CONSEJERIA DE VIVIENDA Y ORDENACION DEL TERRITORIO

AUTOR DEL PROYECTO:

U.T.E: **F. JAVIER HIGUERA YELA**
ESTUDIO 7,S.L.

INDICE GENERAL

1. PLAN DE ETAPAS.

- 1.1. Sistema de Actuación.
- 1.2. Criterios generales de programación.
- 1.3. Criterios de ejecución de las Obras de Urbanización.
 - 1.3.1. Formulación del proyecto de Urbanización.
 - 1.3.2. Plazo de ejecución.
- 1.4. Desarrollo y ejecución de cada unidad de ejecución.

2. ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO.

- 2.1. Objeto.
 - 1. Costes urbanización interior y seguridad.
 - 2. Gastos generales.
 - 3. Costes de conexiones generales y refuerzo de infraestructuras.
- 2.2. Evaluación total de costes.
- 2.3. Cálculo de Repercusiones.

1.PLAN DE ETAPAS.

En el artículo 18 de la LOUA " Previsiones sobre las Unidades de Ejecución, sistemas de actuación y plazos", se establece:

"1.Los instrumentos de planeamiento, cuando resulte propio de la ordenación urbanística que establezcan podrán contener la delimitación de las unidades de ejecución y la fijación de los sistemas de actuación, conforme a los requisitos y reglas establecidos en esta Ley.

2. Igualmente, con carácter general o para determinados sectores, áreas o zonas de la ordenación urbanística, los instrumentos de planeamiento podrán fijar plazos máximos para:

a) La ordenación detallada de sectores en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable y de áreas de reforma interior.

b) La ejecución de unidades de ejecución comprendidas en los antedichos sectores y áreas.

c) La edificación de solares y la rehabilitación de edificaciones existentes.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior:

a) El Plan General de Ordenación Urbanística contendrá el plazo de ejecución de las áreas y sectores para los que haya establecido la ordenación detallada.....

b) El plan de sectorización especificará los plazos para su ordenación detallada, cuando ésta no haya quedado por él establecida, y los relativos a la ejecución y edificación del sector."

En la planificación que se detalla se recoge lo indicado en el Plan de Sectorización del ámbito en relación a la programación.

1.1. Sistema de Actuación.

Para la realización de las obras de urbanización, mediante el sistema de **compensación**, se establecerá un plan de etapas según marca el Art. 54 del Reglamento de Planeamiento.

1.2. Criterios generales de programación.

Se establece un único **Plan Parcial** como única etapa para al desarrollo del sector.

El plazo estimado para la aprobación definitiva del Plan Parcial será de 1 año desde la aprobación definitiva del Plan de Sectorización.

Contendrá la delimitación de 2 Unidades de Ejecución:

UE- 1 "INDUSTRIAL EPSA", el ámbito de los suelos pertenecientes a la propiedad inicial del suelo Doña Pilar Repiso, que quedan recogidos en el convenio previo desarrollado por la Empresa Pública de Suelo, y que cuenta con una superficie de 212.443,10 m2.

UE-2 "GUADEX" la unidad de ejecución que recoge la propiedad de la empresa en cuestión y que cuenta con una superficie de 78.921,15 m2.

La delimitación se realiza al objeto de posibilitar garantizar la gestión y avalar la premura de tiempos para la ejecución de la UE-2 "GUADEX".

1.3. Criterios de ejecución de las Obras de Urbanización.

1.3.1. Formulación del proyecto de Urbanización.

El proyecto de urbanización será **único** para todo el Plan Parcial, definiéndose **dos fases** para su ejecución, correspondiente con cada una de las unidades de ejecución definidas. Se redactará por E.P.S.A., como entidad urbanizadora, en virtud del convenio establecido con el conjunto de los propietarios del sector. Para la aprobación del Proyecto de Urbanización se prevé como máximo 1 año desde de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

1.3.2. Plazo de ejecución.

La duración de las obras de urbanización para todo el sector no superará en cualquier caso el plazo de **DOS AÑOS** desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Ejecutadas las obras de urbanización definidas en cada fase, el área quedará urbanizada y apta para la edificación.

El plazo para la ejecución de la edificación a partir de la adquisición al aprovechamiento urbanístico no superará los 10 años.

1.4. Desarrollo y ejecución de cada unidad de ejecución.

Se prevén orientativamente los siguientes periodos de tiempo para el desarrollo y ejecución de cada Unidad de Ejecución:

a) Proyecto de Reparcelación: Para la aprobación del proyecto de Reparcelación se estima como máximo 1 año desde la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Ordenación.

El proyecto de reparcelación para la **UE- 1 "INDUSTRIAL EPSA"**, según se indica en el Plan de Sectorización, se redactará por EPSA, conforme al convenio realizado con el conjunto de propietarios.

El proyecto de reparcelación para la **UE- 2 "GUADEX"**, según se indica en el Plan de Sectorización, se redactará por la única propiedad del área GUADEX,S.L.. Para el procedimiento y reglas en el caso de único propietario se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

b) Como se ha indicado anteriormente, para la aprobación del Proyecto de Urbanización se prevé como máximo 1 año desde de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

La duración de las obras de urbanización para cada unidad de ejecución no superará en cualquier caso el plazo de **DOS AÑOS** desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

El plazo para la ejecución de la edificación a partir de la adquisición al aprovechamiento urbanístico no superará los 10 años.

2. ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO.

2.1. Objeto.

El objeto del presente Estudio Económico-Financiero es evaluar los costos de la Urbanización del Sector, en los términos marcados por el Art. 55 del Reglamento de Planeamiento, globalmente y según el Plan de Etapas previsto, y analizar la cadencia de inversiones necesarias en relación con los beneficios de las actuaciones inmobiliarias, para en consecuencia determinar la posible viabilidad económica de la inversión.

Se incluyen valoraciones de los 3 órdenes de costes que deben ser sufragados:

-1.Costes de urbanización interior y seguridad:

Para ello evaluamos los costes según parámetros unitarios, ya que se trata de una estimación inicial, sin perjuicio de una evaluación más detallada del Proyecto de Urbanización

-2.Gastos generales.

Representan los gastos derivados de los honorarios técnicos por redacción del Plan Parcial, Ensayos Geotécnicos, Topografía, Proyecto de Urbanización, Proyecto Reparcelación, Gestión,... así como la evaluación de las correspondientes a tasas de obras de Urbanización. Se estima en el 12,00 % del PEM .Urbanización

-3.Costes de conexiones y refuerzo de infraestructuras.

En el Plan Especial de Infraestructuras se recoge bajo el concepto de "Carga Bruta" la participación económica global que ha de soportar cada sector para sufragar los gastos de urbanización correspondientes a los sistemas generales de infraestructuras.

En la valoración de la "Carga Bruta" se incluye las "cargas directas en obra", es decir, los costes de las obras materiales que cada sector tiene que incluir obligatoriamente dentro de las obras de urbanización y que están especificadas en el apartado 1.2.7 CONEXIONES DE LOS SERVICIOS URBANÍSTICOS de la Memoria Informativa del presente Plan Parcial.

En el PEI se define también la "Carga Neta" para nuestro sector, entendida como el resultado de restar a la "carga bruta" la "carga directa en obra", es decir, la cantidad en metálico a abonar o a recibir por cada sector o unidad de ejecución. También se descuenta de la carga bruta los capítulos cuya ejecución y/o financiación se asignan a otras administraciones o compañías de servicios.

Se considera en este apartado la estimación de costos derivados de las Conexiones Exteriores de Infraestructura de Abastecimiento de Agua potable, Saneamiento, Riego y el correspondiente a Infraestructura de Suministro Eléctrico, actuaciones valoradas en el PEI de Palma del Río.

Finalmente analizamos las repercusiones económicas sobre el metro cuadrado edificable de aprovechamiento lucrativo para obtener la relación entre ambos.

-1.Costes de urbanización interior y seguridad:

- Costes unitarios.

Para la evaluación de los costes de Urbanización interior, empleamos los siguientes parámetros de costes unitarios marcados en el Art. 55 del Reglamento de Planeamiento:

- M2. de explanación, pavimentación y señalización.....14.80 €/m².
- Ml. de redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendio por m2 de vial..... 13.20 €/m²
- Ml. de red de alcantarillado por m2 de vial.....20.00 €/m²
- Ml. de red de electricidad y alumbrado público por m2 de vial.....15.40 €/m²
- Ml. de red de telefonía por m2 de vial.....8.05 €/m²

Total superficie de viario:.....71,45 €/m2

M2. de ajardinamiento en zonas verdes.....18.80 €/m2

A partir de estos costes unitarios, y teniendo en cuenta que la superficie total de viario es de 48.096,22 m2 y la superficie total de zona verde es de 36.587,45 m2 elaboramos el presente presupuesto de obras de Urbanización.

- Presupuesto global de ejecución urbanización interior.

El presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización, lo estimamos en:

Obras propias de Urbanización:

- Explanación, pavimentación y señalización	711.824,06 €
- Redes de abastecimiento, riego e hidrantes	634.870,10 €
- Redes de alcantarillado	961.924,40 €
- Redes de electricidad y alumbrado	740.681,79 €
- Redes de telefonía	387.174,57 €

Total Red Viaria..... 3.436.474,92 €

- Ajardinamiento de zonas verdes	687.844,06 €
--	--------------

Obras de Urbanización **4.124.318,98 €**

-2.Gastos generales.

Se estima en el 12,00 % del PEM .Urbanización= **494.918,28 €**

-3.Coste de conexiones exteriores y refuerzo de infraestructuras.

En el PEI de Palma del Rio viene valorado por capítulos la aportación total que debe realizar cada ámbito para costear en conjunto los nuevos sistemas de infraestructuras diseñados de forma proporcional al aprovechamiento que les determina el PGOU.

A esta cuantía la denomina **carga bruta**. Se adjunta cuadro resumen donde se especifica las cantidades asignadas a nuestro sector SUNS/NE-1:

CDO-00				Cargas directas en obra (incluso gastos generales 13%, beneficio industrial 6% e iva 16%)												
DATOS PRINCIPALES SECTORES				C00-01.0	C00-01.1	C00-01.2	C00-02	C00-03.0	C00-03.1	C00-04.1	C00-04.2	C00-05	C00-06	C00-07	C00-08	C00-09
ZONA DE CRECIMIENTO	IDENTIFICACION SECTOR	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2)	USO GLOBAL	INFRAESTRUCTURAS PRINCIPALES DE ABASTECIMIENTO: Agua, Gas, Electricidad y Depósitos.	SISTEMA GENERAL DE ABASTECIMIENTO. Alimentación en alta.	SISTEMA GENERAL DE ABASTECIMIENTO. Alimentación urbana.	SISTEMA GENERAL DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS PLUVIALES.	INGRESOS INCLUIDOS EN EL PRESUPUESTO DE GANERÍA: Alquiler de maquinaria y EDOR.	SISTEMA GENERAL DE SANEAMIENTO DE SANGUINIO DE AGUAS RESIDUALES.	SISTEMA GENERAL DE ENERGIA ELECTRICA. Alimentación en alta tensión y subestación.	SISTEMA GENERAL DE ENERGIA ELECTRICA. Red de baja en media tensión.	SISTEMA GENERAL DE SANEAMIENTO DE AGUAS NATURALES.	SISTEMA GENERAL DE RED DE PARQUE Y JARDINES.	VARIOS: Acciones de mantenimiento, Seguridad y Salud.	COSTES DE GESTIÓN TÉCNICA Y ADMINISTRATIVA.	TOTAL (Euros)
Noreste	SUS/NE-1	37.465	RESIDENCIAL	-	-	175.086	65.197	-	66.234	-	27.887	7.218	30.671	-	-	372.294
	SUS/NE-2	55.826	RESIDENCIAL	-	-	179.913	321.893	-	243.207	-	177.142	9.883	30.887	22.394	-	985.319
	SUS/NE-3	44.077	TERCIARIO	-	-	66.611	-	-	-	-	-	-	59.354	-	-	125.965
	SUS/NE-4	59.978	INDUSTRIAL	-	-	254.668	-	-	315.903	-	-	158.165	26.805	-	-	755.541
	SUS/NE-5	15.462	TERCIARIO	-	-	-	73.218	-	-	-	-	99.523	-	-	-	172.741
	SUS/NE-6	93.309	INDUSTRIAL	-	-	96.818	244.604	-	157.524	-	68.633	-	100.327	-	-	667.907
	SUS/NE-7	47.412	INDUSTRIAL	-	-	73.221	281.720	-	129.196	-	44.401	-	9.807	-	-	537.426
	SUS/NE-8	34.500	RESIDENCIAL	-	-	-	-	-	-	-	67.139	5.219	27.571	16.795	-	116.725
Norte	SUS/N-1	24.400	TERCIARIO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46.785	-	-	46.785
	SUS/N-2	15.725	TERCIARIO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	SUS/N-3	16.060	RESIDENCIAL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	SUS/N-4	26.527	RESIDENCIAL	-	-	95.795	229.250	-	117.065	-	70.188	3.554	-	10.497	-	526.349
	SUS/N-5	34.692	RESIDENCIAL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20.440	-	-	20.440
	SUS/N-6	31.984	RESIDENCIAL	-	-	155.132	422.030	-	403.917	-	98.726	6.496	19.986	6.298	-	1.112.586
	SUS/N-7	15.160	RESIDENCIAL	-	-	53.920	115.514	-	74.841	-	40.091	2.332	18.623	-	-	305.321
	SUS/N-8	26.765	RESIDENCIAL	-	-	95.012	137.178	-	149.537	-	55.153	4.997	30.014	-	-	471.891
Deste	SUS/OE-1	9.046	TERCIARIO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30.887	-	-	97.695
	SUS/OE-2	36.453	RESIDENCIAL	-	-	166.319	551.121	-	167.323	-	160.809	4.609	63.137	-	-	1.113.318
	SUS/OE-3	15.936	RESIDENCIAL	-	-	84.932	120.073	-	198.813	-	59.733	3.831	31.796	2.077	-	501.255
	SUS/OE-4	17.632	RESIDENCIAL	-	-	15.987	80.631	-	59.062	-	22.452	1.222	10.447	-	-	189.800
	SUS/OE-5	23.787	RESIDENCIAL	-	-	79.544	132.427	-	172.837	-	38.197	2.277	19.078	2.099	-	446.469
	SUS/OE-6	15.160	RESIDENCIAL	-	-	64.361	86.248	-	80.390	-	32.965	1.832	15.444	-	-	281.230
	SUS/OE-7	21.610	RESIDENCIAL	-	-	60.037	30.601	-	201.821	-	80.058	5.164	97.318	58.317	-	533.316
Sur Sureste	SUS/SE-1	59.929	RESIDENCIAL	-	-	185.882	776.163	-	444.805	-	125.705	7.551	54.507	4.199	-	1.598.812
	SUS/SE-2	51.300	RESIDENCIAL	-	-	309.700	425.286	-	747.715	-	172.114	11.882	73.139	20.994	-	1.760.831
	SUS/SE-3	42.931	RESIDENCIAL	-	-	83.911	256.605	-	175.068	-	109.359	6.219	44.803	-	-	675.965
	SUS/SE-4	28.514	RESIDENCIAL	-	-	62.487	-	-	77.978	-	74.521	4.164	31.400	-	-	250.550
Sur	SUS/SU-1	12.795	RESIDENCIAL	-	-	40.621	45.054	-	194.165	-	62.166	3.702	25.656	17.495	-	388.859
	SUS/SU-2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Algebra / Aeronautico	SUS/AL-1	27.532	RESIDENCIAL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	SUS/AE-1	52.590	INDUSTRIAL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transitorio	SUT/PP-4	41.831	INDUSTRIAL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	SUT/PP-5	134.059	INDUSTRIAL	-	-	111.102	313.343	-	-	-	397.774	3.998	-	13.996	-	840.212
SUNS	SUNS/NE-1	98.000	INDUSTRIAL	-	-	235.629	-	-	148.592	-	127.495	-	7.276	-	-	518.992
	SUNS/AB-1	33.968	RESIDENCIAL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aebuchual	SUS/AB-2	8.765	RESIDENCIAL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	SUS/AB-3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Suelo Urbano No Consolidado	PER/NO-1	25.600	TERCIARIO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PER/OC-1	21.682	RESIDENCIAL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	UE/NE-1	10.000	RESIDENCIAL	-	-	109.576	57.308	-	195.103	-	59.245	4.553	28.616	-	-	394.401
	UE/NE-2	5.946	RESIDENCIAL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	UE/NE-3	8.000	TERCIARIO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	UE/NE-4	30.000	INDUSTRIAL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	UE/OE-1	10.541	RESIDENCIAL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	UE/OE-2	5.950	RESIDENCIAL	-	-	27.899	-	-	-	-	24.518	1.499	63.137	-	-	117.054
	UE/SE-1	5.390	RESIDENCIAL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	UE/SE-2	6.582	RESIDENCIAL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
UE/SU-1	4.232	RESIDENCIAL	-	-	25.922	32.186	-	100.624	-	33.912	2.110	13.785	-	-	208.540	
UE/SU-2	7.431	RESIDENCIAL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
UE/SU-3	5.882	RESIDENCIAL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RÍO				-	5.967.443	231.810	1.637.995	-	380.479	-	224.665	-	171.632	973.227	2.049.297	8.987.251
AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RÍO				10.200.000	-	-	-	6.500.000	-	-	-	-	-	275.000	-	2.324.297
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE				-	-	-	-	-	-	4.064.550	-	-	-	-	-	16.700.000
SEVILLANA-ENDESA				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.064.550
GAS NATURAL ANDALUCÍA				-	-	-	-	-	-	-	SIN DETERMINAR	-	-	-	-	-
TOTAL				10.200.000	5.967.443	3.141.998	6.435.644	6.500.000	4.942.189	4.064.550	2.779.534	104.313	1.202.331	823.388	2.049.297	48.210.686

En el PEI se define también la "Carga Neta" para nuestro sector, entendida como el resultado de restar a la "carga bruta" la "carga directa en obra", es decir, la cantidad en metálico a abonar o a recibir por cada sector o unidad de ejecución. También se descuenta de la carga bruta los capítulos cuya ejecución y/o financiación se asignan a otras administraciones o compañías de servicios. Se adjunta cuadro resumen donde se especifica las cantidades asignadas a nuestro sector SUNS/NE-1:

Para nuestro ámbito el presupuesto total asciende a **727.922 €**

usuarios de este punto limpio, de forma proporcional a la edificabilidad de cada uno de los sectores implicados.

2.2. Evaluación total de costes.

RESUMEN EVALUACIÓN DE COSTES TOTALES (Euros)

URBANIZACIÓN INTERIOR Y SEGURIDAD	4,124,318.98
GASTOS GENERALES	494,918.28
CONEXIONES Y REFUERZO DE INFRAESTRUCTURAS	1,251,651.00
TOTAL COSTES	5,870,888.26

Realizado según información documento PEI de Mayo 2008 e indicaciones de los Técnicos Municipales.

2.3. Cálculo de repercusiones.

Evaluamos a continuación las distintas repercusiones que suponen el presupuesto de ejecución estimado, lo que nos da una aproximación a la viabilidad económica de la inversión:

- Repercusión sobre m2. de suelo bruto.

$$5.870.888,26 / 291.364,25 \text{ m}^2 = 20,15 \text{ €/m}^2.$$

- Repercusión sobre m2. edificable.

$$5.870.888,26 / 145.682,12 \text{ m}^2 = 40,30 \text{ €/m}^2.$$

Estimando que el precio de venta por m2 construido para este sector puede alcanzar los 350-400 Euros /m2, la repercusión sobre el valor de venta podemos calcularlo, según sigue:

Precio venta m2 construido: 370 Euros /m2

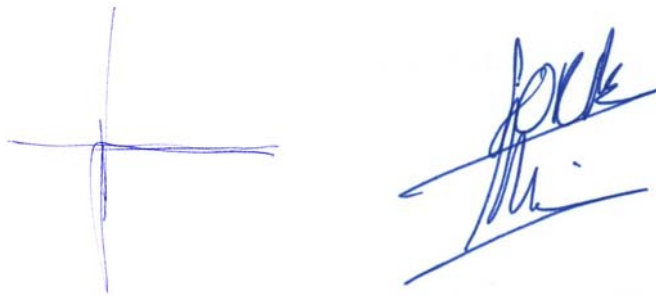
Repercusión Urbanización: 40,30 Euros /m2

Repercusión Construcción Edificación: 300 Euros /m2

Por lo que la repercusión de la urbanización + edificación supondría el 95% del valor de venta.

Del análisis de costes y repercusiones anteriores, se considera factible la viabilidad económico financiera para la futura puesta en carga de este nuevo sector urbanizable industrial."

Córdoba, Julio de 2.009

The image shows two handwritten elements in blue ink. On the left is a simple cross symbol (+) formed by two intersecting lines. On the right is a stylized, cursive signature that appears to read 'JCK' followed by a flourish.

Fdo. El equipo redactor.