
**PROYECTO DE MODIFICACION DEL PGOU DE ALCALÁ LA
REAL PARA LA DELIMITACIÓN DE UNA UNIDAD DE EJECU-
CIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TERRE-
NOS DECONDEPOLS-DERPROSA Y APA II**

ANEXO1: ESTUDIO ECONÓMICO

EQUIPO URBANISTA

CAMACHO – CUETO – MÁRMOL
ARQUITECTOS

SALVADOR MARÍA MARTÍN VALDIVIA
DOCTOR EN DERECHO-ASESOR URBANISTA

PROYECTO DE MODIFICACION DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL PARA LA DELIMITACIÓN DE UNA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TERRENOS DECONDEPOLS-DERPROSA Y APA II

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

1. – GASTOS DE TRASLADO DE LAS INSTALACIONES EXISTENTES

Compra Solares: 5.607.759,00 €
Edificación Nave Condepols: 6.621.687,00 €
Traslado maquinaria Condepols: 6.621.687,00 €
Edificación Nave Derprosa: 7.606.148,00 €
Traslado maquinaria Derprosa: 8.208.094,00 €
Total: 30.695.602,00 €

2. – GASTOS DE DEMOLICIÓN DE LAS INSTALACIONES EXISTENTES

Honorarios Redacción Proyecto de Demolición: 134.382,50 €
Honorarios Dirección de obra de Demolición: 57.592,50 €
Honorarios Redacción Estudio Seguridad y Salud: 9.055,00 €
Honorarios Coordinación Seguridad y Salud: 9.055,00 €
Presupuesto de Contrata de Demolición: 5.000.000,00 €
Total: 5.210.085,00 €

3. - VALORACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Se ha realizado una medición aproximada de las obras necesarias para la ejecución del Proyecto y, en virtud de los precios actuales de la construcción de la Provincia de Jaén, se ha estimado su coste en Euros.

P.E.M. = 2.480.240 €

P. Contrata = P.E.M. + Gastos Generales + Beneficio Industrial =
= 2.976.288 €

EQUIPO URBANISTA

CAMACHO – CUETO – MÁRMOL
ARQUITECTOS

SALVADOR MARÍA MARTÍN VALDIVIA
DOCTOR EN DERECHO-ASESOR URBANISTA

PROYECTO DE MODIFICACION DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL PARA LA DELIMITACIÓN DE UNA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TERRENOS DECONDEPOLS-DERPROSA Y APA II

Coste de Urbanización estimado: 3.000.000 €

4. – HONORARIOS TÉCNICOS

Los Honorarios Técnicos se calculan siguiendo los criterios de los Barremos Orientativos de Honorarios del Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos.

1º. HONORARIOS DEL PROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL Y PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR:

Recalificación de Suelo Urbano con Delimitación de Unidad de Ejecución y Ordenación detallada a través de Plan Especial de Reforma Interior:

H = 62.400,00 €

2º. HONORARIOS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

H Redacción de P. Urbanización = 74.760,00 €

H Redacción de Estudio Seguridad y Salud = 6.480,00 €

3º. HONORARIOS DE DIRECCIÓN DE OBRA:

H Dirección de Obra = 32.040,00 €

H Coordinación Seguridad y Salud = 6.480,00 €

4º. HONORARIOS DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y CONSTITUCIÓN DE JUNTA DE COMPENSACIÓN:

H = 18.720,00 €

EQUIPO URBANISTA

CAMACHO – CUETO – MÁRMOL
ARQUITECTOS

SALVADOR MARÍA MARTÍN VALDIVIA
DOCTOR EN DERECHO-ASESOR URBANISTA

PROYECTO DE MODIFICACION DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL PARA LA DELIMITACIÓN DE UNA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TERRENOS DECONDEPOLS-DERPROSA Y APA II

5. – TOTAL GASTOS DE INVERSIÓN

La suma de todos los gastos estimados en los apartados anteriores asciende a **39.106.567,00 €**

6. – VALOR DE SOLARES RESULTANTES DE LA URBANIZACIÓN

Superficie Neta uso residencial: 19.574,01 m² suelo.

Superficie Neta uso terciario: 14.857,14 m² suelo.

Valor de repercusión de suelo de uso residencial: 247,86 €/m² construido

Valor de repercusión de suelo de uso terciario: 360,00 €/m² construido

Valor total Suelo Residencial: 17.840.220,67 €

Valor total Suelo Terciario: 11.232.000,00 €

Total: 29.072.220,67 €

7.- CONCLUSIÓN

Las empresas DERPROSA y CONDEPOLS, como se ha señalado al principio de este proyecto de Modificación del PGOU de Alcalá la Real, llevan instaladas más de 40 años en la zona suroeste del casco urbano, estando separadas sus instalaciones por la Avenida de Iberoamérica, que la expansión del núcleo ha ido rodeando de otras áreas donde predominan los

EQUIPO URBANISTA

CAMACHO – CUETO – MÁRMOL
ARQUITECTOS

SALVADOR MARÍA MARTÍN VALDIVIA
DOCTOR EN DERECHO-ASESOR URBANISTA

PROYECTO DE MODIFICACION DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL PARA LA DELIMITACIÓN DE UNA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TERRENOS DECONDEPOLS-DERPROSA Y APA II

usos residenciales en manzana cerrada y las actividades terciaria y asistencial.

Estas empresas ofrecen empleo directo a más de 350 personas, en su mayoría alcalaínos, al margen de los empleos indirectos que un centro de producción como el que constituyen las dos empresas referidas genera en el ámbito poblacional de Alcalá la Real.

En la actualidad, y ante la posibilidad de ampliación de las líneas de producción, la dirección de ambas empresas considera como decisión más razonable la de trasladar las instalaciones al Polígono Industrial Llano de los Mazuelos, es decir, a terrenos más apropiados para usos industriales, alejándose de áreas urbanas destinadas a uso residencial. Esto, teniendo en cuenta el grado de incompatibilidad entre ambos usos y el detrimento de la calidad de vida en las zonas residenciales colindantes, redundaría en el beneficio de la calidad medio-ambiental del entorno, ya que se minimizan las emisiones a la atmósfera, el tráfico de vehículos pesados y la contaminación acústica.

La recalificación de los terrenos afectados para uso residencial y terciario facilitaría, en parte, la viabilidad económica del traslado de las instalaciones industriales, que de otra manera habría que desestimar por la falta de rentabilidad de la actuación. De hecho, esta opción del traslado es la deseada también por el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá la Real, habiendo llegado la dirección de la empresa al compromiso de adquirir al menos 65.000 m² del nuevo polígono industrial, dedicando el 100% de la venta de los terrenos ya recalificados al desarrollo del proyecto industrial que ese Ayuntamiento conoce. Además, con ello se garantiza el mantenimiento de los actuales puestos de trabajo en las empresas con el compromiso de trasladar las Direccio-

EQUIPO URBANISTA

CAMACHO – CUETO – MÁRMOL
ARQUITECTOS

SALVADOR MARÍA MARTÍN VALDIVIA
DOCTOR EN DERECHO-ASESOR URBANISTA

PROYECTO DE MODIFICACION DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL PARA LA DELIMITACIÓN DE UNA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TERRENOS DECONDEPOLS-DERPROSA Y APA II

nes Generales de las mismas de Madrid a Alcalá la Real.

Como quiera que el sistema de gestión más conveniente sería el de compensación –el de expropiación sería impensable por el alto coste que supondría para el erario público y el de cooperación sería también prácticamente inviable-, las empresas, junto con otros dos propietarios muy pequeños, deberían hacer frente a todos los gastos derivados del coste de demolición, traslado de las instalaciones industriales, honorarios técnicos y demás gastos imprescindibles desglosados.

Para hacer frente -al menos en parte- a dichos gastos es por lo que se propone la recalificación de los terrenos afectados para usos residencial y terciario. Como se desprende del estudio económico financiero los ingresos previstos por la venta del suelo resultante de la innovación planteada según la prudente valoración llevada a cabo, no llega a cubrir los gastos.

A pesar de plantear la modificación un techo total de 1,3 m²/m², máximo admisible excepcionalmente en el apartado 5 del art. 17 de la LOUA, aún manteniendo una densidad de 75 viviendas por hectárea, esto no asegura del todo la viabilidad financiera del traslado. Será una gran ayuda, sin duda, pero habrá que contar con ayudas públicas y con financiación externa para acometer lo que tanto las empresas como el Ayuntamiento quieren: el traslado de las instalaciones de las mismas al nuevo polígono industrial, porque con ello se asegura la viabilidad de las empresas y el mantenimiento de los puestos de trabajo.

La adopción de otros parámetros urbanísticos, inferiores a los solicitados

EQUIPO URBANISTA

CAMACHO – CUETO – MÁRMOL
ARQUITECTOS

SALVADOR MARÍA MARTÍN VALDIVIA
DOCTOR EN DERECHO-ASESOR URBANISTA

PROYECTO DE MODIFICACION DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL PARA LA DELIMITACIÓN DE UNA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TERRENOS DECONDEPOLS-DERPROSA Y APA II

a través del presente documento, frustrarían la posibilidad del traslado y el desarrollo de la unidad de ejecución propuesta, siendo igualmente necesaria, por idénticos motivos, la supresión de la cesión del 10 % del aprovechamiento lucrativo, a tenor de lo dispuesto el art. 105 de la LOUA.

EQUIPO URBANISTA

CAMACHO – CUETO – MÁRMOL
ARQUITECTOS

SALVADOR MARÍA MARTÍN VALDIVIA
DOCTOR EN DERECHO-ASESOR URBANISTA