

## PLAN DE ETAPAS

Se cumple con el artículo 54 del Reglamento de Planeamiento, en cuanto que es coherente con las distintas determinaciones del Plan, en especial con el desarrollo en el tiempo de la redacción y tramitación de los distintos documentos y órganos que son necesarios en la fase de “desarrollo urbanístico” hasta la Aprobación del Proyecto de Urbanización prevista y sus dotaciones, para que los terrenos puedan ser utilizados.

### UNIDADES DE EJECUCION

Se prevé una única unidad de actuación que engloba todos los terrenos abarcados por la Modificación Puntual al objeto de dar cumplimiento a las prescripciones del presente Documento.

### ETAPAS DE EJECUCION

Se plantea una sola etapa de cuatro años de duración para el inicio de las obras de Urbanización. A estos efectos se determina un plazo máximo de doce meses, a partir de la Aprobación Definitiva de la presente Modificación, y su publicación en el BOJA, para proceder a la iniciación de la tramitación del Plan Parcial de Ordenación correspondiente. Se estima en 9 meses el plazo de tramitación del PPO.

La tramitación de Bases y Estatutos de la Junta de Compensación y Constitución de la misma se estima en 10 meses, solapados con la tramitación del PPO. (Este podrá prever dos fases).

**Coetáneamente con la redacción y tramitación del PPO, se redactarán y tramitarán:**

- **el Plan Especial relativo a la prevista infraestructura de protección del suelo urbano de la Marina de Sotogrande, y**
- **el Proyecto de Ejecución del encauzamiento del Arroyo Montilla.**

La redacción del Proyecto de Reparcelación y sus aprobaciones se estima en 9 meses a partir de la constitución de la Junta de Compensación.

La redacción de los Proyectos de Urbanización se estima en 9 meses y su tramitación en otros 6 meses.

El mismo plazo para los proyectos de los SSGG e infraestructuras exteriores.

**Programación de la Etapa Única (4 años)**

Concepto	1º T	2º T	3º T	4º T	5º T	6º T	7º T	8º T	9º T	10º T	11º T	12º T	13º T	14º T	15º T	16º T	Observaciones	
Trab. Prep. (Cartog., Prosp. Arqueol., etc.)	■																	
Redacción PPO Redacción PE Redacción Proy. Encauz.			■															
Tramitación PPO; PE; P.Encauz.					■													
Bases y Est.					■													
Const. JJCC																		
Proy. Rep. Y Tram.								■										
Proy. Urb. / Proy. SSGG / Proy. Infraest. Ext.											■							
Tramitación														■				
Inicio Obra																■		Los SSGG y Obras exteriores tienen que finalizar a la vez que las obras de urbanización.

**ADDENDA de cumplimiento**

**ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO****COSTES DE URBANIZACIÓN, CARGAS URBANÍSTICAS Y COMPENSACIONES**Urbanización

Las obras de urbanización e implantación de servicios contenidas en la presente Modificación Puntual se valoran de acuerdo con los ratios de mercado en la zona y teniendo en cuenta que se pretende ejecutar una urbanización de calidad.

Se considera una repercusión por costes directos de las obras, de 130,00 €/m<sup>2</sup>, no incluida la aportación a la financiación de los Sistemas Generales incluidos o adscritos a la Actuación (en este caso, SGV y SGEL).

A esto hay que añadir la carga urbanística para SSGG, y la compensación por la exención de las VPO en el ámbito:

Carga Urbanística:

## SSGG

64.042,00 m<sup>2</sup> Terciario turístico/residencial x 37,40 = 2.395.170,80 €

11.302,00 m<sup>2</sup> Terciario x 30,80 = ..... 348.101,60 €

Total ..... 2.743.272,40 €

Compensación:

VPO; Según el artº 10.1.A.b de la LOUA, se fija la compensación por la exención de la obligación de reservar suelo para VP en el ámbito de esta actuación, en el máximo previsto, quedando pues la cesión obligatoria y gratuita al ayuntamiento fijada en un total del veinte por ciento (20%) del aprovechamiento medio.

En base a lo anterior, el aprovechamiento subjetivo (o edificabilidad neta a favor del promotor), quedaría, a los efectos del presente Estudio en:

$$75.345 \times 0,80 = 60.276 \text{ m}^2$$

Se obtiene en base a todo lo anterior las siguientes valoraciones:

Obras Urbanización: 75.345,00 m<sup>2</sup> x 130 €/m<sup>2</sup> = 9.794.850,00 €

Aportación para los SSGG = ..... 2.743.272,40 €

Total..... 12.538.122,40 €

El costo de urbanización determinado anteriormente se desglosa, en función de las diferentes obras, servicios y cargas, de la siguiente manera:

- Explanación, pavimentación, señalización y jardinería 5.178.950,00 €

- Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios...  
.....1.007.000,00 €
- Red de saneamiento ..... 1.109.500,00 €
- Red energía eléctrica y alumbrado público ..... 2.132.500,00 €
- Encauzamiento Montilla (dentro del ámbito) ..... 187.000,00 €
- Sistemas Generales..... 2.743.272,46 €

## COSTES DE SUELO

Para determinar el valor del suelo se toman valores catastrales medios en la zona obteniéndose un valor unitario de 38,00 €/m<sup>2</sup>, lo que arroja la siguiente evaluación del coste del suelo objeto de esta Modificación Puntual.

Coste del suelo: 285.575,00 m<sup>2</sup>s (totales) X 38,00 €/m<sup>2</sup> = 10.851.850,00 €

## EVALUACION ECONOMICA

La evaluación económica correspondiente a las obras de urbanización, a los costes del suelo y al resto de costes técnicos, jurídicos y de gestión necesarios es la siguiente:

Coste del suelo: .....	10.851.850,00 €
Coste de urbanización: .....	<b>12.538.122,00 €</b>
Gastos técnicos previos (Topográfico, estudio geotécnico, etc...):	100.000,00 €
Estudios ambientales, arqueológicos, etc...: .....	100.000,00 €
Honorarios facultativos: .....	1.300.000,00 €
Seguridad y Salud y Control de calidad: .....	100.000,00 €
Gastos jurídicos, registrales, impuestos: .....	900.000,00 €
Gestión y gastos generales: .....	<u>900.000,00 €</u>
<b>Total: .....</b>	<b>26.789.972,00 €</b>

## COSTES RELATIVOS

Los costes medios que suponen la realización de las actuaciones de gestión y urbanización necesarias para la materialización de lo previsto en la presente Modificación, incluido el coste estimado de los terrenos, es:

- Relativo a la edificabilidad **neto = 26.789.972 € / 60.276 m<sup>2</sup>t = . 444,75 €/m<sup>2</sup>t**

## COSTES DE ACTUACIONES EXTERNAS

La parte del encauzamiento del Arroyo Montilla que no entra dentro del ámbito de la presente Innovación **se valorará expresamente en el Proyecto de Encauzamiento y será gestionada por el Ayuntamiento y financiada con cargo a la aportación para SSGG aquí previsto. Del mismo modo se procederá para la ejecución de la ampliación de la glorieta de la carretera A7.**

Las motas de protección del Suelo Urbano de Sotogrande, en ambas márgenes (que tampoco están dentro del presente ámbito), serán **definidas y** asumidas según disponga **el Plan Especial previsto**.

Su coste se estima en:

- Resto encauzamiento.....	250.000 €
- Mota margen izquierda.....	390.000 €
- Mota margen derecha .....	<u>175.000 €</u>
Total.....	815.000 €

## FINANCIACION

Como ya ha sido referido en otros puntos de esta memoria así como en el punto 4 del Plan de Etapas, el sistema de actuación previsto es el de Compensación, mediante el cual el propietario aporta el suelo de cesión obligatoria y ejecutará las obras de urbanización a su cargo.

Partiendo de la base de un valor repercutido medio de venta de **500,00 €/m<sup>2</sup>t para la edificabilidad neta (deducido el 20% de cesión obligatoria)**, el beneficio bruto es de:

$$\begin{aligned} \text{Por m}^2\text{t} &= 500,00 - 444,75 = 55,25 \text{ €/m}^2\text{t} \\ \text{Total} &= 55,25 \text{ €/m}^2\text{t} \times 60.276 \text{ m}^2\text{t} = 3.330.249 \text{ €} \end{aligned}$$

Equivalente al **12,43 %** de la inversión.

La Actuación es económicamente viable.