

OTRAS ENTIDADES

Gerencia Municipal de Urbanismo Córdoba

Núm. 2.027/2015

Rfº. PVJ/Planeamiento 4.1.3 4/2012

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, en sesión celebrada el día 11 de junio de 2013, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero. Aprobar definitivamente la Modificación del Plan Parcial de Ordenación "San Rafael de la Albaida-Sur" del PGOU de Córdoba, promovido por la Junta de Compensación del PAU SRA-S "San Rafael de la Albaida Sur".

Segundo. Trasladar el acuerdo a la Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente para proceder al depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, en la Unidad Registral de esa Delegación Provincial, de conformidad con el artículo 40 de la LOUA y artículo 8 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados.

Tercero. Trasladar el acuerdo al Registro Administrativo Municipal constituido por acuerdo del Pleno Municipal de 5 de febrero de 2004 (BOP número 51, de 5 de abril de 2004).

Cuarto. Publicar el acuerdo y las normas urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia, de conformidad con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Quinto. Notificar el presente acuerdo a los interesados en el expediente, con indicación de los recursos que en derecho procedan.

Córdoba, 12 de julio de 2013. El Gerente, Fdo. Juan Luis Martínez Sánchez.

INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PAU SRA-S "SAN RAFAEL DE LA ALBAIDA-SUR" DEL PGOU DE CÓRDOBA

1. Antecedentes

El presente documento se redacta con el objeto de modificar puntualmente el Plan Parcial del sector PAU SRA-S del PGOU de Córdoba, afectando únicamente a lo referente a los coeficientes de ponderación. El citado Plan Parcial fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Córdoba en sesión plenaria el día 02/07/2009.

2. Promotor. Redactores

El encargo lo realizan las sociedades mercantiles Nuevas Tecnologías Urbanísticas, SA, y Concord, Construcciones Cordobesas, SL cuyos CIF respectivos son A-14.584.783 y B-14.424.360 y con domicilios sociales en Ronda de los Tejares, 32 y en la calle Cruz Conde, 32 de Córdoba, estando representadas legalmente por don Juan Santaolalla Sebastián y don Manuel Jara Olmo. Actúan en representación de la Junta de Compensación en calidad de propietarios mayoritarios.

Se encarga la redacción del presente Plan Parcial a los arquitectos Rafael Castelló Pérez y Soledad García Domenech, colegiados números 208 y 373 del Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba y domiciliados en Ronda de los Tejares, 32, de Córdoba.

3. Objeto y Justificación de la Procedencia de la Modificación Puntual

La modificación tiene como objeto adaptar los coeficientes de

ponderación que afectan a las diferentes tipologías y usos lucrativos para establecer la justa equidistribución de los aprovechamientos en el desarrollo de los instrumentos correspondientes, ajustándolos a la realidad del mercado actual, el cual ha sufrido una muy sensible transformación desde el momento de tramitación del Plan Parcial hasta la fecha actual.

4. Coeficientes de Ponderación

Para el nuevo cálculo de los distintos coeficientes se ha analizado la repercusión de suelo para cada uso y tipología, tomándose los precios de mercado de la zona donde se imbrica. De este modo, para poder llegar a un precio cierto de mercado para los diferentes usos y tipologías se aplica el método residual, consistente en el conocimiento, por el establecimiento de un valor por comparación, del precio final de venta de viviendas análogas en la zona, y de todos los costos necesarios para su construcción, por lo que finalmente se deduce el valor del suelo aplicando una simple sustracción. El empleo de este método viene propiciado por la escasez de terrenos con características similares en el entorno que pudieran servir para establecer un valor por comparación directa.

En efecto, se aporta a continuación la valoración de los diferentes usos lucrativos, siempre considerando el valor por unidad de superficie construida:

VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL

Se establece una hipótesis de la promoción inmobiliaria en base a destinar el 50% del techo edificable a viviendas de protección oficial en Régimen Especial y el otro 50% en el Régimen de Iniciativa Municipal y Autonómica. No se aportan testigos ya que el valor en venta está limitado por ley, siendo en todo caso, el valor de mercado, superior a los módulos reglados. En efecto, el módulo por m² útil actual para el RE es de 1.263,97 € y para VIMAT es de 1.743,40 €. Por tanto, aplicando el coeficiente de paso entre superficie construida/útil ajustado a lo establecido en el Decreto 395/2008 de 24 de junio, determinado en 1,325, resultan los siguientes valores:

$$90 \text{ m}^2 \text{u} \times 1,325 = 119,25 \text{ m}^2 \text{v}/\text{viv.}$$

A este valor hay que sumarle el garaje como anejo vinculado obligatorio:

$$25 \text{ m}^2 \text{u} \times 1,325 = 33,125 \text{ m}^2 \text{t.}$$

$$\text{Así que por tanto, } 33,125/119,25 = 0,27777.$$

Aplicando el 15% para obtener el precio máximo del suelo destinado a la construcción de viviendas protegidas:

$$\text{RE: } (1.263,97/1,325 \times 0,15) + (1.263,97/1,325 \times 0,27777 \times 0,60 \times 0,15) = 166,94 \text{ €/m}^2 \text{c.}$$

$$\text{VIMAT: } (1.743,40/1,325 \times 0,15) + (1.743,40/1,325 \times 0,27777 \times 0,60 \times 0,15) = 230,26 \text{ €/m}^2 \text{c.}$$

Por tanto, el valor unitario por m² de suelo construido de vivienda de protección oficial es de $(230,26+166,94)/2 = 198,60 \text{ €/m}^2$.

VIVIENDA LIBRE (Testigos diciembre de 2012):

-Testigos Aportados (valor en venta):

Vivienda en Plan Parcial O-4 (manzana 4): 1.912,00 €/m².

Vivienda en Plan Parcial O-4 (manzana 7.1): 1.815,00 €/m².

Vivienda en San Rafael de la Albaida (CTP): 1.852,00 €/m².

Vivienda en Plan Parcial O-5 (parcela 2.3 b): 1.810,00 €/m².

Vivienda en San Rafael de la Albaida (CTP): 1.905,00 €/m².

Vivienda en Plan Parcial O-4 (manzana 14.1): 1.877,00 €/m².

Valor ponderado: 1.860,00 €/m².

-Costes de la promoción:

Coste de Construcción: 725,00 €/m².

Otros gastos necesarios: 25% s/725,00 = 181,25 €/m².

Total Costes: 906,25 €/m².

-Beneficio de la promoción:

25% s/1.860,00 = 465,00 €/m².

-Valor Residual:

$$1.860,00 - 906,25 - 465,00 = 488,75 \text{ €/m}^2.$$

Por tanto, el valor unitario por m² de suelo construido de vivienda libre es de 488,75 €/m².

USO TERCIARIO

No existen locales similares en venta en el entorno por lo que se pueda establecer un valor comparable. No obstante, considerando la buena situación de la parcela de uso terciario, bien comunicada y frente a un gran centro comercial, y también contemplando el escaso tráfico peatonal que va a tener, así como teniendo en cuenta el valor que adquieren como producto terminado este tipo de establecimientos en otras zonas de la ciudad, se puede determinar un valor en venta del inmueble terminado de 1.547,00 €/m².

-Costes de la promoción:

$$\text{Coste de Construcción: } 400,00 \text{ €/m}^2.$$

$$\text{Otros gastos necesarios: } 25\% \text{ s/}400,00 = 100,00 \text{ €/m}^2.$$

Total Costes: 500,00 €/m².

-Beneficio de la promoción:

$$30\% \text{ s/}1.547,00 = 464,10 \text{ €/m}^2.$$

-Valor Residual:

$$1.547,00 - 500,00 - 464,10 = 582,90 \text{ €/m}^2.$$

Por tanto, el valor unitario por m² de suelo construido de uso terciario es de 582,90 €/m².

Con estos resultados se determinan los siguientes coeficientes de ponderación:

$$\text{-Vivienda de Protección Oficial: } 198,60 \text{ €/m}^2 = 1,0000.$$

$$\text{-Vivienda Libre: } 488,75 \text{ €/m}^2 = 2,4610.$$

$$\text{-Terciario: } 582,90 \text{ €/m}^2 = 2,9350.$$

En Córdoba, a 10 de diciembre de 2012. La Promotora, La Junta de Compensación, En representación, Alejandro Jara Pérez-Angulo. Los Arquitectos: Rafael Castelló Pérez y Soledad García Domenech.