



Promoció Solsonès

Palafrugell · Girona

■ C O R R E D O R M A T Ó ■

REAL ESTATE & PROPERTY MANAGEMENT
IMMOBILIÀRIA & ADMINISTRACIÓ DE FINQUES



CARACTERISTIQUES



**Palafrugell,
Girona**



A 10 minuts de
les millors
platges



985m²/ parcel·la



Sostre Residencial
2.693 m²

375.000€

Promoció Solsonès

30 HABITATGES

Solar en venda per a projecte de d'obra nova que preveu la construcció de 30 apartaments amb una terrassa de 10m² i garatge. Una oportunitat d'invertir en una zona d'alt interès per la seva privilegiada ubicació.

A continuació, podeu consultar els estudis d'edificabilitat i viabilitat, alhora que el càlcul dels costos de la construcció de la promoció.



article 171. Paràmetres i condicions dels polígons d'actuació urbanística.

Els paràmetres i condicions dels polígons d'actuació urbanística es detallen en cada fitxa de l'annex normatiu núm. 1-A d'aquestes normes urbanístiques, incloent-hi l'àmbit de l'ordenació detallada de cada PAU.

Els paràmetres generals dels polígons d'actuació es defineixen i regulen en els articles 255, 256, 257, 258, 259 i 260 de la secció 2a del capítol I del títol III d'aquestes normes urbanístiques. Cada fitxa s'estructura amb els continguts següents:

- a) Àmbit: es descriu els límits del polígon i la seva superfície, diferenciant la superfície computable, si escau.
- b) Objectius: es descriu l'objecte i la finalitat de cada actuació.

c) Paràmetres d'ordenació, edificació i ús: en forma de quadre es detallen les superfícies dels sistemes i de les zones proposades, així com el sostre edificable del polígon, diferenciant el corresponent a l'habitatge de protecció pública, i el nombre d'habitatges de cada tipus.

En cas que les zones definides admetin planta sota coberta i edificació en el pati d'illa, s'haurà de fer constar amb caràcter diferenciat, calculant-ho o bé establint que és un sostre a considerar en el projecte de reparcel·lació, però no en el càlcul del nombre d'habitatges.

Es detallen els usos principals, compatibles i prohibits, i si escau, els diferents usos específics que l'actuació proposi, amb les corresponents superfícies de sostre diferenciades. Altres condicions d'ordenació específiques de cada polígon, si s'escauen.

d) Condicions de gestió i execució: en aquest apartat es descriu el sistema d'actuació urbanística a aplicar, les càrregues resultants, complementàries o externes al polígon, i les condicions del projecte d'urbanització segons cada polígon.

e) Règim transitori d'edificació i usos: s'estableix el règim urbanístic aplicable d'edificació i usos, tenint en compte les potencials llicències que es puguin atorgar mentre el PAU no s'executi.

f) Estudi bàsic econòmic de viabilitat de l'actuació: s'adjunta un quadre bàsic de dades de l'ordenació amb variables econòmiques que justifiqui la viabilitat de l'actuació. Aquesta viabilitat econòmica es pot condicionar a l'extinció prèvia d'activitats existents, o tenir-les en compte en concepte d'indemnitzacions.

g) Especialment per a alguns dels PAU localitzats en els nuclis costaners, es preveuen una sèrie de mesures de protecció ambiental que caldrà tenir en compte en l'ordenació de l'àmbit i en la definició dels projectes executius de l'edificació.

article 172. Procediment i execució dels polígons d'actuació urbanística.

Per executar els polígons d'actuació urbanística s'han d'elaborar i tramitar els projectes de reparcel·lació o d'expropiació i el projecte d'urbanització, d'acord amb el que es determina en cada fitxa.

El projecte de reparcel·lació, a més del plànol del planejament vigent, haurà de contenir un plànol complementari de detall a 1:500 amb la concreció del sostre edificable i unitats d'habitatge o establiments de cada illa o parcel·la, d'acord amb que estableix cada fitxa i la regulació de cada zona definida, i tenint en compte el següent:

- En cas de desnivells notoris en la topografia de l'àmbit en ordenacions volumètriques definides, s'haurà de detallar en seccions el còmput de la planta baixa i planta soterrani, en relació amb el carrer o la parcel·la d'acord amb els articles 293 i 294, i la topografia resultant dels espais lliures de parcel·la o patis d'illa d'acord amb l'article 276. La suma de totes les plantes computables, inclosa la planta altell i àtic si escauen, no podrà sobrepassar el paràmetre de sostre edificable màxim del polígon definit en la fitxa.
- En cas que no s'hagin detallat en la corresponent fitxa, el sostre edificable de la planta sota coberta i de les edificacions admeses en els espais lliures o patis d'illa, aquest sostre haurà de computar i s'haurà de sumar al sostre edificable màxim definit, d'acord amb el que estableix l'article 271 d'aquestes normes urbanístiques, amb la finalitat d'establir la coherència en el projecte de reparcel·lació i en les concessions de llicències posteriors.
- S'haurà de definir el nombre d'habitatges en cada illa o part d'una illa, o parcel·la, diferenciant els de règim lliure i els de règim protegit, d'acord amb el que determina l'article 272 d'aquestes normes.

CAPÍTOL III ELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA (PAU)

article 170. Tipus, objecte i naturalesa dels polígons d'actuació urbanística.

1. El POUM delimita diversos polígons d'actuació en sòl urbà no consolidat, i precisa el seu àmbit, determinacions concretes dels sòls que els integren, així com dels terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i el seu destí i ús.

2. Aquests polígons d'actuació vénen grafats en els plànols de la sèrie o.2.1 -Qualificació i gestió del sòl a escala 1:4.000 i, més detalladament, en els plànols de la sèrie o.2.2 -Ordenació detallada del sòl urbà – a escala 1:1.000.

3. Cadascun dels polígons d'actuació definits per aquest POUM vénen regulats en l'annex normatiu d'aquest POUM en el qual es detallen, en forma de fitxa, les característiques següents:

a. Àmbit: es descriu la superfície i els límits que abasta el polígon d'actuació.

b. Objectius: s'estableix la finalitat que es pretén en cada actuació.

c. Condicions d'ordenació, edificació i ús: s'estableix i es determinen les reserves de sòl públic així com el seu destí, i es defineix la zonificació del sòl d'aprofitament privat, l'edificabilitat màxima de cada polígon d'actuació i els usos compatibles. També es detallen en aquest apartat les reserves de sòl necessàries per a la localització de l'habitatge protegit (en règim general i concertat) que aquest POUM estableix, excepte que per la tipologia resultant de l'ordenació aquesta no sigui adequada per a tal finalitat, o per la seva localització territorial.

d. Condicions de gestió i execució: s'estableix en cada cas el sistema d'actuació que el POUM determina d'acord amb els previstos per la legislació urbanística vigent i definint preferentment el de compensació o cooperació per sobre del d'expropiació.

e. Règim transitori d'edificació i usos: s'estableix el règim transitori aplicable a les edificacions i usos.

4. Cada polígon d'actuació haurà de definir i concretar les obres d'urbanització i les rasants mitjançant un projecte d'urbanització que ha de comprendre la totalitat de les obres i que s'ha de tramitar simultàniament amb el projecte de reparcel·lació o amb el de taxació conjunta.

5. L'àmbit de la reparcel·lació serà el del polígon d'actuació, d'acord amb allò establert en l'article 118 del TRLU i les finques compreses no en poden ésser excloses, llevat dels supòsits previstos per l'apartat 2 de l'article 134 del RLU.

6. El POUM de Palafrugell delimita polígons d'actuació (PAU) vinculats a actuacions de transformació urbanística de dotació, sobre sòls que en origen tenen la condició de sòl urbà consolidat, i que tenen per objecte augmentar l'edificabilitat o la densitat de determinades parcel·les, sense comportar una reordenació general de l'àmbit.

Respecte de les exigències legals de reserva d'espais lliures i equipaments que s'estableixen en el marc general del POUM es justifica el compliment de l'estàndard d'espais lliures públics fixat a l'article 58 del TRLU respecte de les exigències legals de reserva de sòl per habitatge de protecció pública que s'estableixen en el dimensionament total d'habitatges del POUM, en coherència amb el que s'estableix la memòria social, es justifica el compliment de les reserves mínimes establertes en la legislació vigent.

Aquest POUM determina diferents tipus de PAU, segons els objectius que pretenen:

a) PAUs que tenen per objectiu determinar operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti o bé la seva reconversió quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals, d'acord amb l'article 70.2a del TRLU i, en conseqüència, tenen l'obligació de preveure reserves d'habitatges de protecció i de fer cessions d'aprofitament urbanístic. S'identifiquen amb el subíndex "a".

NÚM. DE PAU a

SITUACIÓ	
PALAFRUGELL	
PAU a1.1 a/b	Cessió zona verda solars carrer Tarongeta
*PAU a1.2 a/b	Carrer Flaçà – La Punxa – Turó del Bruguerot
PAU a1.3	Carrer Flaçà – Coll de Morena
PAU a1.4	Plaça del Parlament
PAU a1.7	Carrers de la Font – Girona – Clavé
PAU a1.10	Carrers Torres Jonama – Girona
PAU a1.11	Avinguda d'Espanya – Avinguda de la Generalitat
PAU a1.14	Comercial de Laminados
PAU a1.18	Carrers Torroella – Mestre Sagrera
PAU a1.39 a/b	Bruguerot Sud – Pozo Alcon
PAU a1.43	Avinguda Josep Pla
PAU a1.44	Plaça Mil·lenari
TAMARIU	
*PAU a2.1	Aigua Xelida
PAU a2.2	Carrer Aiguablava – carrer Muga
PAU a2.3	Riera Mas del Llor Oest
PAU a2.5	Hotel Aigua Xelida
PAU a2.6	Carrers Tordera – El Salvador
PAU a2.7	Riera Mas del Llor Est
LLAFRANC	
PAU a3.2 a/b	Carrer Mèxic, a Urbanització Sant Sebastià
PAU a3.4	Hotel al carrer Farena
NÚM. DE PAU a	
SITUACIÓ	
PAU a3.6	Hotel Coral
*PAU a3.8	Muntanya de Sant Sebastià
PAU a3.10	Carrer de Prudenci Bertrana
CALELLA	
PAU a4.2	Avinguda Costa de la Llum
PAU a4.6	Jardí Botànic
PAU a4.7	Canadell 1
PAU a4.8	Canadell 2
PAU a4.9 a/b	Carrers Tarrús – Cant dels Ocells

* Les fitxes amb un asterisc estan conservades a efectes de delimitació de l'àmbit per garantir l'execució de les obres d'urbanització.

b) PAU: Pla de millora urbana puntual sense transformació del teixit urbà i dels usos existents, sense cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon a l'Administració actuant, ni previsió de reserves d'habitatge de protecció. S'identifica amb el subíndex "b".

ESTUDIO EDIFICABILIDAD Y VIABILIDAD

Promoció de 30 pisos al PA b1.42 carrer del Solsones, Palafrugell

1. RESUMEN EDIFICABILIDAD

PLANTA	Sup. Vivienda	Sup. Aparcam	Coworking	Z. COMUNES	SUP. TOTAL
PLANTA SOTANO -1		749,59 m2			749,59 m2
PLANTA BAJA	549,00 m2			200,00 m2	749,00 m2
PLANTA 1	620,00 m2			28,00 m2	648,00 m2
PLANTA 2	620,00 m2			28,00 m2	648,00 m2
PLANTA 3	620,00 m2			28,00 m2	648,00 m2
TOTALS	2.409,00 m2	749,59 m2	0,00 m2	284,00 m2	3.442,59 m2

M2 techo 2.693,00 m2

2. ESTIMACIÓN PRECIOS VENTA

Tipologia	ud	€/ud	Total
Parking coche	30	18.000,00 €	540.000,00 €
Parking moto			
Trastero			
Total			540.000,00 €

Viviendas	M2 vivienda	Terrazas	€/m2	€/habitatge	Total
30 Habitatges	80,30 m2	10,00 m2	2.345 €/m2	200.000 €	6.000.000 €
Total viviendas	2.409,00 m2	300,00 m2			6.000.000 €

TOTALES	6.540.000 €
----------------	--------------------

€/m2 techo	2.428,52 €/m2
-------------------	----------------------

4. RESUMEN DE IMPORTES Y RENTABILIDAD

CÁLCULO RENTABILIDAD

INGRESOS		6.540.000 €	
PERMUTA			0,00%
TOTAL VENTAS		6.540.000 €	
Gastos de comercialización	3,00%	196.200 €	
RESULTADO VENTAS		6.343.800 €	

GASTOS 5.100.104 €

BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	1.243.697 €
------------------------------	-------------

INVERSIÓN TOTAL 5.100.104 €

Financiación bancaria 4.100.000 €

Fondos propios 1.000.104 €

RATIOS DE INVERSIÓN (%)

Beneficio sobre ventas 19,02%

Beneficio sobre inversión o gastos 24,39%

Porcentaje sobre fondos propios 124,36%

REPERCUSIÓN SOBRE EDIFICABILIDAD (Sobre rasante)	2.428,52 €/m ²
--	---------------------------

3. GASTOS DE PROMOCIÓN

CONCEPTO	Valor unitario	Superficie	IMPORTE
GASTOS COMPRA SOLAR			
Compra solar			375,000.00 €
AJD	1.50%	375,000.00 €	5,625.00 €
API	5.00%	375,000.00 €	18,750.00 €
Gastos notariales y registrales	1.50%	375,000.00 €	5,625.00 €
TOTAL CAPÍTULO			405,000.00 €
Coste de Construcción edificio (Cc)			
Urbanización aparcamiento	200.00 €/m2	235.41 m2	47,082.00 €
Coste construcción aparcamiento-trasteros	600.00 €/m2	749.59 m2	449,754.00 €
Coste construcción zonas comunes	1,000.00 €/m2	284.00 m2	284,000.00 €
Coste construcción viviendas	1,200.00 €/m2	2,409.00 m2	2,890,800.00 €
Coste construcción terrazas	250.00 €/m2	300.00 m2	75,000.00 €
Previsión ET			80,000.00 €
Servicios (electricidad, agua, gas y telecomunicaciones)			15,000.00 €
TOTAL CAPÍTULO			3,841,636.00 €
Estudios previos			
Estudio Geotécnico			1,200.00 €
Plano topografico			500.00 €
TOTAL CAPÍTULO			1,700.00 €
Honorarios Técnicos			
Arquitecto			
Gastos gestión de urbanización y parcelación	8.00%		3,766.56 €
Proyecto Básico	3.50%	1.30%	50,018.10 €
Proyecto Arch Viz		0.10%	3,764.80 €
Proyecto Ejecutivo		1.05%	40,337.18 €
Dirección obras arquitecto		0.84%	32,269.74 €
As built		0.21%	8,067.44 €
Arquitecte Técnico			
Dirección ejecución obras		1.05%	40,337.18 €
Estudio de seguridad y salud		0.16%	6,050.58 €
Coordinación de Seguridad		0.11%	4,033.72 €
Ingenieria			
Certificadcalificación energetica	30	200	6,000.00 €
Proyecto actividades aparcamiento			2,000.00 €
TOTAL CAPÍTULO			196,645.29 €

% Gastos	% Ventas
7.35%	5.73%
0.11%	0.09%
0.37%	0.29%
0.11%	0.09%
7.94%	6.19%
0.92%	0.72%
8.82%	6.88%
5.57%	
56.68%	44.20%
1.47%	1.15%
1.57%	1.22%
0.29%	0.23%
75.32%	58.74%
0.02%	0.02%
0.01%	0.01%
0.03%	0.03%
0.07%	0.06%
0.98%	0.76%
0.07%	0.06%
0.79%	0.62%
0.63%	0.49%
0.16%	0.12%
0.79%	0.62%
0.12%	0.09%
0.08%	0.06%
0.12%	0.09%
0.04%	0.03%
3.86%	3.01%

Licencias y Tasa municipales			
Licencia de obras		4%	153,665.44 €
Tasa municipal			2,500.00 €
Otras tasas (ocupación vía pupli, cortes...)			2,500.00 €
TOTAL CAPÍTULO			158,665.44 €
Seguros			
Seguro todo riesgo construcción		0.20%	7,683.27 €
Seguro decenal		0.40%	15,366.54 €
OCT		0.20%	7,683.27 €
TOTAL CAPÍTULO			30,733.09 €
Gastos Notariales			
Declaración obra nueva (Notario+Registro)			9,683.27 €
Impuesto AJD DON(% de Cc)		1.50%	48,423.98 €
División Horizontal (Notario+Registro)			10,933.27 €
Impuesto AJD DH(% de Cc+Sól)		1.50%	54,048.98 €
Plusválua venta inmuebles	30.00 ut	250.00 €/ut	7,500.00 €
IBI + IAE			2,500.00 €
TOTAL CAPÍTULO			133,089.51 €
Otros Gastos			
Controlde calidad (% de Cc)		0.50%	19,208.18 €
Asesoría jurídica (% de Cc)		0.50%	10,000.00 €
TOTAL CAPÍTULO			29,208.18 €
Gastos financieros			
Importa a financiar	4,100,000.00 €		
Formalización hipoteca (Notario+Registro)			18,400.00 €
Comisión apertura (0,25 %)			10,250.00 €
Intereses del préstamo hipotecario (Nominal 4,5%)			184,500.00 €
AJD formalización hipoteca (1'5%)	6,092,680.00 €		61,500.00 €
Avales reserva inmuebles (2,0 %)			28,776.00 €
TOTAL CAPÍTULO			303,426.00 €
TOTAL GASTOS			5,100,103.51 €

3.01%	2.35%
0.05%	0.04%
0.05%	0.04%
3.11%	2.43%
0.15%	0.12%
0.30%	0.23%
0.15%	0.12%
0.60%	0.47%
0.19%	0.15%
0.95%	0.74%
0.21%	0.17%
1.06%	0.83%
0.15%	0.11%
2.61%	2.04%
0.38%	0.29%
0.20%	0.15%
0.57%	0.45%
	62.69%
0.36%	0.28%
0.20%	0.16%
3.62%	2.82%
1.21%	0.94%
0.56%	0.44%
5.95%	4.64%
100.00%	77.98%

Coste €/m2 techo 1,894 €/m2

■ C O R R E D O R M A T Ó ■

REAL ESTATE & PROPERTY MANAGEMENT
IMMOBILIÀRIA & ADMINISTRACIÓ DE FINQUES

C/ Riera 6-Tamarit

+34 972 62 00 16

francesc@corredormato.com

www.corredormato.com