JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE [illegible]
La Comisión de [illegible]
acordó aprobar [illegible]
Mérida 30 NOV 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

ANEXO VII. RESUMEN EJECUTIVO.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el pleno de la Corporación el día 10 de 07 de 20 17

En Alconera, a 12 de 07 de 20 17

LA SECRETARIA INTERVENTORA

Fdo.: Mª del Carmen Poves Munuera

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el pleno de la Corporación el día 19 de 10 de 20 17

En Alconera, a 20 de 10 de 20 17

LA SECRETARIA INTERVENTORA

Fdo.: Mª del Carmen Poves Munuera

30 OCT 2017

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE
La Consejera
acuerdo de
Mérida
30 NOV 2017
La Directora General
Territorio

1. PRESENTACIÓN

Según lo expresado en el artículo 79.2 d ela LSOTEX modificado por la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, se redacta a continuación el resumen ejecutivo de la Modificación 1/2016 de las NNSS de Alconera contemplado en el art. 7.1.c).

2. ÁMBITO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Los terrenos afectados por la presente propuesta son todos ellos de titularidad municipal. Se sitúan al oeste del núcleo poblacional de Alconera y tiene fachada a calle a Calle Rosales y a traseras de la Avenida del Príncipe, colindante con la parcela del colegio y la Unidad de Actuación 5.

El ámbito de actuación forma parte del suelo urbano y está calificado por las NNSS como dotacional y vial público. En esta zona se pretende crear una nueva unidad de actuación urbanizadora de uso residencial, que se denominará UA-9. Se corresponde con parte de las parcelas catastrales:

- 0330201QC1510S0001UK, localizada catastralmente en Avenida del Príncipe.
- 0431802QC2503S0001FI, localizada catastralmente en Calle Tumbano Ndup-Y Pl:00 Pt:01 (Colegio)
- El total de la 0431805QC2503S0001KI, localizada catastralmente en Calle Tumbano Ndup-Z Pl:00 Pt:01 (Nave)
- Parte de vial público de la travesía de la Calle Tumbano.

El objeto de la modificación consiste en el cambio de calificación en la zona de actuación de dotacional a residencial, creando una nueva área de desarrollo de forma que se cree suelo residencial donde ubicar viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, delimitando la unidad de actuación urbanizadora de suelo urbano no consolidado UA-9 y planteando la ordenación detallada de la misma.



Parcelas catastrales afectadas por la modificación

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el pleno de la Corporación el día 10 de 07 de 2017
En Alconera, a 12 de 07 de 2017
LA SECRETARIA INTERVENTORA
Fdo.: Mª del Carmen Poves Munuera

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el pleno de la Corporación el día 10 de 10 de 2017
En Alconera, a 10 de 10 de 2017
LA SECRETARIA INTERVENTORA
Fdo.: Mª del Carmen Poves Munuera

30 OCT 2017

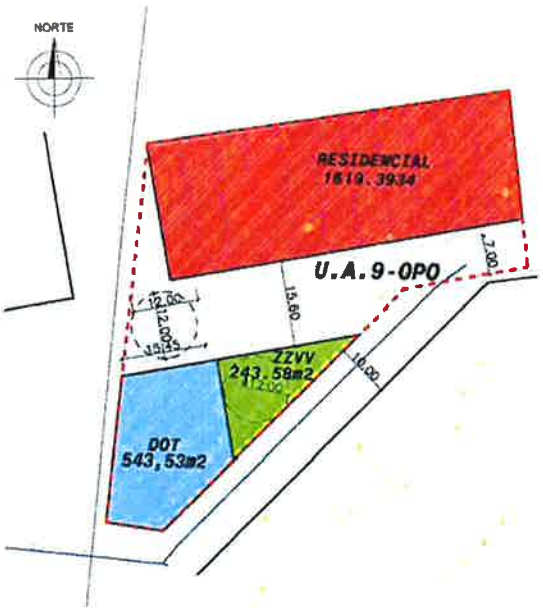
JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 30 NOV 2017
Fdo.: Violeta Gloria Moreno de Acevedo Vargas

3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La situación actual de la economía está generando mayores dificultades para el acceso a la financiación crediticia por parte de los/as compradores/as y, consecuentemente, una mayor dificultad por parte de las/os promotoras/es para la comercialización de las viviendas protegidas; esta circunstancia hace necesario adoptar medidas que refuercen las posibilidades de acceso a la vivienda por parte de las familias más necesitadas en estos tiempo de crisis, a la vez que sirvan de estímulo para la reactivación económica del sector de la construcción. Es por ello, que con la presente modificación se pretende dar solución a la demanda existente en el municipio.

Para mantener la proporción y calidad de las dotaciones se cumplen sobradamente con los límites que fijan los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas Se justifica el cumplimiento de los estándares mínimos marcados tanto en la LSOTEX (art. 74 de la LSOTEX), y se favorece la construcción de mayor número de viviendas de protección pública.

LSOTEX y RPEx				ORDENACIÓN PROPUESTA
Valores		Datos		
Edificabilidad	0,7 m²t/m²s	Ao (m²t)	2.422,42	2.422,42
Superficie Actuación	3460,60 m²s			
Dotaciones	20 m²sx100 m²s		484,48	787,11
ZV (m²s)	10 m²sx100 m²s		242,24	243,58
RD (m²s)	10 m²sx100 m²s		242,24	543,53
Plazas de Aparcamiento	1xcada100m²t		24	24
Públicas	0,5xcada100m²t		12,1121	13
Privadas				11



Ordenación detallada propuesta de la UA-9 OPO

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el pleno de la Corporación el día 10 de 07 de 2017
En Alconera, a 12 de 07 de 2017
LA SECRETARIA INTERVENTORA
Fdo.: Mª del Carmen Poves Muñuera

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el pleno de la Corporación el día 19 de 10 de 2017
En Alconera, a 20 de 10 de 2017
LA SECRETARIA INTERVENTORA
Fdo.: Mª del Carmen Poves Muñuera

4. DOCUMENTACIÓN AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN

Se modifican los artículos que se exponen a continuación:

Artículo 120.- Edificabilidad máxima
Artículo 126. bis.- Fichas de unidades de actuación

Se modificarán los planos siguientes:

- P 2.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ORDENAZAS Y CATÁLOGO
- P 3.2. ALINEACIONES Y UNIDADES DE ACTUACIÓN

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida
30 NOV 17
La Directora General
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yanes

5. EXTRACTO EXPLICATIVO DE LOS POSIBLES EFECTOS AMBIENTALES

Será la Dirección General de Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio de la Junta Extremadura, quien deberá determinar, en su caso, si el proyecto presentado se encuentra sometido a evaluación ambiental estratégica simplificada de conformidad con la Ley 21/2013 y la Ley 16/2015.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el pleno de la Corporación el día 10 de 07 de 2017
En Alconera, a 12 de 07 de 2017
LA SECRETARIA INTERVENTORA
Fdo.: Mª del Carmen Peves Munuera

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el pleno de la Corporación el día 19 de 10 de 2017
En Alconera, a 20 de 10 de 2017
LA SECRETARIA INTERVENTORA
Fdo.: Mª del Carmen Peves Munuera

30 OCT 2...



ANEXO VIII. INFORME SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el pleno de la Corporación el día 10 de 07 de 2017

En Alconera, a 12 de 07 de 2017

LA SECRETARIA INTERVENTORA

Fdo.: Mª del Carmen Poves Munuera

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el pleno de la Corporación el día 19 de 10 de 2017

En Alconera, a 20 de 10 de 2017

LA SECRETARIA INTERVENTORA

Fdo.: Mª del Carmen Poves Munuera

30 OCT 2017

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de
Mérida
30 NOV 2017
Fdo.: Eulalia

1. OBJETO DEL INFORME

Se redacta el presente informe de sostenibilidad económica, como anejo a la documentación de la Modificación puntual nº 1/2016 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal consistente en el cambio de calificación en la parcela junto al colegio de dotacional a residencial, creando una nueva área de desarrollo de forma que se cree suelo residencial donde ubicar viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, delimitando la unidad de actuación urbanizadora de suelo urbano no consolidado UA-9 y planteando la ordenación detallada de la misma, según lo establecido en el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en el que se indica que *"la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."*

2. INFORME

El contenido del informe se rige por el artículo 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015 que establece que *"la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación."*

El estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos se analizan en la propia memoria justificativa de la Modificación 1/2016 de las NNSS de Alconera. Se adjunta cuadro resumen de los condicionantes urbanísticos de la actuación.

UA-9 - OPO	
Superficie total (m²s)	**3.460,60**
Superficie edificable residencial (m²s)	1.619,39
Edificabilidad total (m²t)	**2.422,42**
Edificabilidad bruta (m²t/m²s)	0,7
Capacidad poblacional (hab)	73
Edificabilidad neta (m²t/m²s)	1,50
Viario (m²s)	1064,81
Dotaciones (m²s)	**787,11**
Dotacional Zona Verde (Uso y Titularidad Pública)	243,58
Resto de Dotaciones (Uso y Titularidad Pública)	543,53
Edificabilidad viviendas de protección pública (m²t)	2.422,42
Plazas de Aparcamiento	24
Públicas	13 (1 adaptada)

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el pleno de la Corporación el día 10 de 07 de 2017
En Alconera, a 12 de 07 de 2017
LA SECRETARIA INTERVENTORA
Fdo.: Mª del Carmen Poves Munuera

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el pleno de la Corporación el día 10 de 10 de 2017
En Alconera, a 20 de 10 de 2017
LA SECRETARIA INTERVENTORA
Fdo.: Mª del Carmen Poves Munuera

Para el cálculo del presupuesto estimado para la ejecución material de las obras de urbanización e infraestructuras de la UA-9 se utiliza el ORDEN de 19 de diciembre de 2016 por la que se aprueban los precios medios en el mercado para estimar el valor real de coste de la obra nueva de determinados bienes inmuebles, radicados en la Comunidad Autónoma de Extremadura, a efectos de la liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados para los hechos imponibles que se devenguen en el año 2017, se establecen las reglas para su aplicación y se publica la metodología para su obtención.

30 OCT 2017

En el punto 2.z) del Anexo I de dicha Orden se establece que *"las obras de urbanización contienen la definición geométrica y replanteo de la vialidad, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, semaforización, alumbrado público, reposición de los servicios afectados y demás obras de instalación y funcionamiento de servicios públicos exigidos, e incluirán de igual modo, el ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines públicos en una unidad de actuación urbanizadora, que permitan alcanzar a las parcelas edificables la condición de solar. Las obras a incluir en una actuación urbanizadora son las de vialidad (correspondiendo las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas), construcción y encintado de aceras, construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras, las de saneamiento (que incluyen la construcción de colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, imbornales y tajeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución), las obras para la instalación y el funcionamiento del servicio público de suministro de agua (incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias, y las de distribución domiciliaria de agua potable), las obras para la instalación y funcionamiento la red de riego y de hidrantes contra incendios, las medidas complementarias a adoptar para garantizar el acceso, maniobra e intervención de los equipos de protección civil, las obras para la instalación y funcionamiento de la red de suministro de energía eléctrica (comprendiendo la conducción y la distribución, así como las obras e instalaciones para el alumbrado público), las obras para las instalaciones de la red de telefonía y telecomunicaciones y las obras de ajardinamiento y arbolado (incluyendo el mobiliario urbano de parques, jardines y vías públicas). Se computará el total de superficie construida destinada a viales, acerados, aparcamientos, viales peatonales, escaleras, rampas, áreas ajardinadas y cualquier otra superficie destinada a las obras expuestas anteriormente dentro de la actuación urbanizadora."*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el pleno de la Corporación el día 10 de 07 de 2017
En Alconera, a 12 de 07 de 2017
LA SECRETARIA INTERVENTORA
Fdo.: Mª del Carmen Poves Munuera

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el pleno de la Corporación el día 19 de 10 de 2017
En Alconera, a 20 de 10 de 2017
LA SECRETARIA INTERVENTORA
Fdo.: Mª del Carmen Poves Munuera

Las superficies necesarias para dicho cálculo, extraídas de la propia modificación son:

	SUPERFICIE (m²)
TOTAL VIALES+ZONA VERDE	1.308,39
Uso Zona Verde	243,58
Viales	1.064,81

En el Anexo II se determina el precio medio en el mercado para estimar el valor real de coste de la obra nueva (PMMON) para el año 2015, que para la tipología de Urbanización en el municipio de Alconera es de 61,59 Euros/ m².

El presupuesto estimado para la ejecución material de las obras de urbanización e infraestructuras de la UA-9 es de 80.583,74 Euros, que se determina aplicando la siguiente fórmula:

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Mérida
30 NOV 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

PEM= PMMON x SUPERFICE (VIALES + ZONA VERDE)

PEM (UA-9) = 61,59 Euros/ m² x 1.308,39 m² = **80.583,74 Euros**

Al tratarse de terrenos municipales, a ejecutar mediante obra pública ordinaria, los costes de la urbanización corresponden al propio Ayuntamiento de Alconera. Este cuenta con fondos suficientes para acometer por sí mismo la actuación, y además cabría la posibilidad de complementar la inversión con ayudas públicas o subvenciones.

El objetivo final de la actuación es la enajenación de los solares, para posibilitar la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Por lo que a través de la venta de dichos solares se amortizaría la inversión realizada.

30 OCT 2017

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida
30 NOV 17
924550146

· **Valor mínimo de enajenación de solares**

Se calcula el valor del suelo destinado a vivienda protegida de Régimen General, obteniéndose a través del método residual a partir del valor máximo de venta del metro cuadrado de superficie útil, correspondiente con el valor máximo legal.

Atendiendo a que el municipio se encuentra en la zona geográfica C del Decreto 137/2013, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013-2016 y las bases reguladoras de las subvenciones autonómicas en esta materia, el precio máximo de venta del metro cuadrado de superficie útil de VPO de régimen general para esta zona es de 930,98 €.

Se podría estimar este módulo referido a la superficie construida de vivienda como 930,98 / 1,25 = 744,78 €/m^2 c.

Se determinará el valor de repercusión de suelo destinado a protección pública por el método residual estático, aplicando la siguiente fórmula:

$F = Vm \cdot (1 - b) - \sum Ci$, donde

F: valor del terreno

Vm: valor del metro cuadrado construido del inmueble terminado

b: margen o beneficio del promotor

Ci: suma de pagos necesarios considerados

Por tanto,

Vm: 744,78 €/m^2 c.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el pleno de la Corporación el día 10 de 07 de 2017
En Alconera, a 12 de 07 de 2017
LA SECRETARIA INTERVENTORA
Fdo.: Mª del Carmen Reyes Munuera

b: el mayor valor entre el beneficio neto del promotor de la disposición adicional sexta de la orden EHA/3011/2007 para uso residencial más incremento por coyuntura económica y el sumatorio de la tasa libre de riesgo de la deuda pública del estado de obligaciones a 10 años, la prima de riesgo mínima establecida en la orden EHA/3011/2007 y la prima de riesgo adicional en función de la ubicación, liquidez, plazo de ejecución y volumen de la inversión.

b = 0,18 + 0,02 = 0,20

Ci: valor de la construcción de acuerdo con los presupuestos de referencia del COADE sumándole los gastos generales y beneficio industrial del constructor.

Los presupuestos de referencia del COADE 2013 (últimos publicados) recogen un valor unitario del coste de la construcción de 463,05 · 1 · 1 para el uso residencial en hilera con nivel de calidad estándar.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el pleno de la Corporación el día 19 de 10 de 2017
En Alconera, a 20 de 10 de 2017
LA SECRETARIA INTERVENTORA
Fdo.: Mª del Carmen Reyes Munuera

$Ci = (463,05 \cdot 1 \cdot 1) \cdot (1 + 0,19) = 551,03$ €/m^2 c

$F = 744,78 \cdot (1 - 0,20) - 551,03 = 44,79$ €/m^2 c

El valor mínimo de repercusión de suelo ascendería a 44,79 €/m^2 c.

Así el **valor mínimo de venta del total de los solares de uso residencial**, que tienen asignada una edificabilidad de 1,50 m^2/m^2 será de:

30 OCT 2017

44,79 €/m^2 c · 1,5 m^2/m^2 · 1.619,39 m^2 = **108.798,72 €**

Se comprueba que el valor de venta de los solares es superior a los costes de urbanización.

Respecto al mantenimiento de obras e infraestructuras que deberá asumir el Ayuntamiento una vez sea recibida la urbanización, comprende los siguientes apartados:

- Consumo y mantenimiento del alumbrado público.
- Mantenimiento de señalización viaria, pavimentos y zonas ajardinadas.

El coste anual de estos apartados se estima en el 2% del presupuesto de urbanización por que asciende a la cantidad de 1.611,67 €, los cuales se verían ampliamente compensados por el Impuesto de Actividades Económicas, Impuesto de Bienes Inmuebles y tasas por acceso de vehículos desde la vía pública.

En Zafra, junio de 2017.

El equipo técnico de la OGUVAT. Mancomunidad Río Bodión

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el pleno de la Corporación el día 10 de 07 de 2017
En Alconera, a 12 de 07 de 2017
LA SECRETARIA INTERVENTORA
Fdo.: Mª del Carmen Poves Munuera

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el pleno de la Corporación el día 19 de 10 de 2017
En Alconera, a 20 de 10 de 2017
LA SECRETARIA INTERVENTORA
Fdo.: Mª del Carmen Poves Munuera

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida
30 NOV 2017
La Directora General
Fdo.:

30 OCT 2017