PGM

ARROYO DE SAN SERVÁN

ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICO

~~julio 2014~~
~~diciembre 2014~~
~~marzo 2015~~
~~AGOSTO 2016~~
MARZO 2017

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.
Arroyo de San Serván,
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

Mancomunidad Integral de Municipios Centro

Exmo. Ayuntamiento de Arroyo de San Serván

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar [illegible] documento en la sesión de [illegible]
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

GOBIERNO DE EXTREMADURA
Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo

EQUIPO REDACTOR:

Oficina para la Gestión Urbanística y del Territorio.

Miguel Ángel Antón Gamero, Arquitecto Director del Proyecto.
Mayte Perianes Lozano, Asesora Jurídica.
Yolanda Morante Caballero, Arquitecto Técnico.
José Ángel Tapia Gómez, Delineante/Administrativo.

INDICE

1 PRESENTACIÓN.....4

2 INTRODUCCIÓN.....5

2.1 OBJETO.....5
2.2 METODOLOGÍA DETRABAJO GENERALIDADES.....5

3 COSTES UNITARIOS.....8

3.1 COSTES UNITARIOS.....8
3.1.1GASTOS DE URBANIZACIÓN.....8
3.1.1.1 VIALES. ZONAS VERDES.....8
3.1.1.2..... COLECTORES DE PLUVIALES DE ESCORRENTÍAS.....10
3.1.1.3..... VIALES DE CIRCUNVALACIÓN.....10
3.1.2GASTOS DE OBTENCIÓN DE SUELO 8
3.1.2.1..... SUELO URBANO. VALOR DEL SUELO EN CASO DE CONSIDERARSE DESARROLLADA LA ACTUACIÓN (en régimen de distribución de beneficios y cargas).....10

4 IMPUTACIÓN DE COSTES.....15

4.1 ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.....15
4.2 PARTICULARES.....16

5 SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES.....17

5.1 EJECUCIÓN.....17
5.1.1Obras de urbanización de Sistemas Generales adscritos a las Unidades de Actuación de suelo urbanizable (colectores de pluviales de escorrentías y viales que organicen la totalidad del núcleo urbano o el municipio) 17
5.1.2La ejecución de obras de urbanización para la ejecución de actuaciones de urbanización por el sistema de obras públicas ordinarias. 18
5.1.3La ejecución de obras de urbanización interior en las Unidades de Actuación Urbanizadora definidas para la ejecución y desarrollo de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable. 20

Arroyo de San Serván,
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

5.2 MANTENIMIENTO.....77

6 RESUMEN. PROGRAMACIÓN.....78

Arroyo de San Serván,
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental.
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

1 PRESENTACIÓN

El presente documento contiene la Evaluación Económico Financiera del Plan General Municipal de Arroyo de San Serván, provincia de Badajoz, redactado por la Oficina de Gestión Urbanística de la Mancomunidad Integral de Municipios Centro por encargo de la Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura.

El documento recoge los objetivos y contenidos indicados en el texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, así como en la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la Ley 15/2001, en la Ley 12/2010, de 16 de noviembre, de Impulso al Nacimiento y Consolidación de Empresas en Extremadura, y en el Decreto 7/2007 Reglamento de Planeamiento de Extremadura, complementándose con el resto de documentación que integra el Plan General.

Este es un documento refundido del PGM aprobado provisionalmente el 12/8/2016 y que recoge las modificaciones introducidas en el PGM con motivo de las alegaciones particulares y los informes sectoriales de las Administraciones consultadas.

A raíz del informe de CHG varias Unidades de Actuación en torno al cauce del Tripero se han incorporado finalmente sin ordenación detallada y una de ellas tiene finalmente uso industrial. Las alegaciones particulares han motivado pequeños reajustes en la delimitación de las UAs y las OPOs, así como de las RUCIS.

Igualmente incluye las correciones necesarias a tenor del acuerdo de CUOTEX del 22/12/2016.

REVISIÓN VI.

ABRIL 2017

En la redacción del trabajo han intervenido las siguientes personas:

FASE DE ORDENACIÓN:

Miguel Ángel Antón Gamero. Arquitecto-Director

Mayte Perianes Lozano, Asesora Jurídica.

Yolanda Morante Caballero, Arquitecto Técnico.

José Ángel Tapia Gómez, Delineante-Administrativo.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Arroyo de San Serván,
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

2 INTRODUCCIÓN

2.1 OBJETO

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que 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.

En aplicación de lo anterior y según lo especificado en el apartado 4 del artículo 75 de la LSOTEX se incluye como anexo a la Memoria Justificativa del Plan General Municipal de Mirandilla el presente **ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA** relativo a:

- Las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio.
- Respecto de las actuaciones de urbanización, se ponderará el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias y por la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

2.2 METODOLOGÍA DE TRABAJO. GENERALIDADES

Para la consecución del objeto mencionado anteriormente, se ha estructurado el Estudio Económico en los tres apartados que se describen a continuación:

PRIMER APARTADO. **COSTES UNITARIOS.**

En este apartado se analizarán y determinarán los *costes unitarios* que aplicados a la medición correspondiente permitirán obtener la valoración aproximada de los trabajos de urbanización, viales, obras de encauzamiento, zonas verdes y espacios libres, espacios deportivos, etc en los diferentes ámbitos de suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, referida también a la ejecución de sistemas generales afectados.

Así mismo, se determinará el coste unitario de suelo a efectos de obtener el justiprecio de bienes y derechos expropiados en aquellos casos en los que sea de aplicación, debido a

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

la regularización de alineaciones, o ejecución y desarrollo de determinados ámbitos de suelo urbano no consolidado. El justiprecio se determinará mediante aplicación de los criterios establecidos por la legislación general para la valoración por razón de urbanismo, en el texto refundido de la ley del suelo, Real Decreto Legislativo 2/2008, y en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

SEGUNDO APARTADO. **IMPUTACIÓN DE COSTES.**

En este apartado se indicarán las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos.

Se establecerá la asignación de la inversión de las actuaciones de urbanización o urbanizadoras estableciendo si se trata de imputaciones públicas o privadas.

En caso de ser asignadas con cargo a las Haciendas Públicas, mediante la ejecución directa de las obras públicas por la Administración actuante, en virtud de lo establecido en el artículo 155 de la LSOTEX, se establecerá si procede la percepción por la Administración Actuante con cargo a los propietarios del ámbito al que sirvan, de las pertinentes cuotas de urbanización.

Se establecerá para los Sistemas Generales la previsión de su ejecución en base a lo establecido en el art. 144 y 145 de la LSOTEX, para el caso de su obtención anticipada mediante su expropiación, aún estando adscritos a unidades de actuación en todos los casos.

Se establecerá, así mismo, la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio y la repercusión que ello conlleva.

TERCER APARTADO. Finalmente, en el último apartado se realizará el **ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA** de las distintas actuaciones previstas, utilizando los valores unitarios y asignaciones establecidas en los artículos precedentes.

Este Estudio Económico se estructura para dar cumplimiento a lo expuesto en el apartado anterior en dos partes:

- La primera pretende establecer la valoración aproximada para la EJECUCIÓN DE ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN en los distintos ámbitos territoriales y urbanos, utilizando para ellos los costes y asignaciones de apartados anteriores. Las actuaciones a estudiar serán:

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fda.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

- -Obras de urbanización de Sistemas Generales adscritos a las Unidades de Actuación de suelo urbanizable (protección frente a avenidas, colectores de pluviales de escorrentías y viales que organicen la totalidad del núcleo urbano o el municipio)
- –Obras de urbanización de las actuaciones de urbanización mediantes Obras Públicas Ordinarias.
- –Obras de urbanización de las Unidades de Actuación en Suelo Urbanizable.
- –Obras de urbanización de las Unidades de Actuación en Suelo urbano No consolidado.

- En la segunda parte se pondera de forma aproximada el MANTENIMIENTO de las infraestructuras necesarias y la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes.

En ambos casos, específicamente y en relación con el impacto económica para la Hacienda Local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial prevista, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta. (art. 3 del Real Decreto 1492/2011).

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fda.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

3 COSTES UNITARIOS

3.1 COSTES UNITARIOS

Para la asignación de los costes, se han tomado los valores unitarios y criterios generales de referencia que se indican en los apartados que se incluyen a continuación.

3.1.1 GASTOS DE URBANIZACIÓN.

3.1.1.1 VIALES. ZONAS VERDES

-Los gastos de Urbanización son todos los correspondientes a las obras de vialidad, obras de saneamiento, obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo, en su caso, las de potabilización, distribución de agua potable domiciliaria, de riego de jardines y de hidrantes contra incendios, de suministro eléctrico, alumbrado público, comunicación telefónica, obras de ajardinamiento y arbolado, así como amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas, redacción técnica de los documentos para los proyectos, etc, y los que se consideren de aplicación según el art. 127 de la LSOTEX.

Dentro de los costes de Urbanización (Cu) se han tenido en cuenta los correspondientes a las dotaciones para zonas verdes y los gastos que proceden del desarrollo de la superficie de viales, incluyendo acerados, aparcamientos, viales peatonales, escaleras y rampas.

Para calcular estos valores hemos recurrido a los módulos proporcionados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura (COADE). Así para cada coste unitario, por tipo de obra, estableceremos el Cpr según la fórmula siguiente:

Cpr = Cp x Q x UT

Donde:

Cp = Coste medio regional (463.05) €/m2 en el año 2013 (*)(*ver nota al final de este apartado*)

Q = Coeficiente corrector en función de la calidad de la edificación.

UT = Coeficiente corrector en función del uso y la tipología de la edificación. El coeficiente de calidad mínimo es 1,00.

Para obras de Urbanización, aplicado a la superficie de viales, incluyendo acerados, aparcamientos, viales peatonales, escaleras y rampa, el coeficiente UT es de 0,14.

Así los costes unitarios serán de **64,83 euros/m2** para el caso de obras de urbanización. Para el caso de las urbanizaciones clandestinas e ilegales a regularizar en suelo urbano no consolidado (RUCIs), el coste unitario de adecuación de viales se considerará un 20% del anterior, al tratarse de caminos de tierra existentes que precisarán sólo de una mejora (**12,32€/m2**)

En el caso de las obras en espacios libres, el coeficiente es de 0,30 para "parques públicos", aunque existen referencias dispares de costes unitarios para este tipo de zonas en obras de urbanización convencionales. Así, las normas de valoración catastral establecen para una categoría media un coeficiente de 0,11 con respecto a un coeficiente de 1,00 para la edificación residencial de vvda colectiva de la misma categoría. Ese será el coeficiente que emplearemos, por lo que el coste unitario de urbanización de zonas verdes será 463,05 €/m2 x 0,11 = **50,93 €/m2**.

Dichos valores unitarios aplicados a la superficie de uno u otro tipo que se extrae de las tablas y las fichas urbanísticas consideradas para las OPO´S en suelo urbano consolidado o para la urbanización de las unidades de actuación urbanizadora tanto en suelo urbanizable como en suelo urbano no consolidado nos permitirá obtener la valoración de la misma.

Estos costes serán los de la ejecución material de las obras, a los que habrá que añadir los gastos generales y beneficio industrial, así como gastos de honorarios de redacción de proyectos de urbanización y dirección de obra, estudios complementarios (geotécnicos, topográficos, de control), y gastos administrativos (publicaciones, etc).

De forma previa, en el caso de las unidades de actuación urbanizadora serán necesarios gastos de gestión, de redacción de programas de ejecución, proyectos de reparcelación y gastos administrativos de dichos trabajos (publicaciones, aranceles para constituir e inscribir títulos de propiedad, etc).

Se adjunta cuadro con desglose de los costes unitarios utilizados. Para el caso de los costes de honorarios se ha obtenido, dada la variedad de dimensiones de las unidades de actuación, un importe único para un ámbito estimado de 1 Ha, por valor de 6.327 euros.

Todos estos costes unitarios se emplearán en el cálculo de las cargas urbanísticas, tanto en el caso de las obras públicas ordinarias como de las actuaciones urbanizadoras.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

CARGAS Y GASTOS URBANISTICOS Cu		
Cu = Ccu + Hu + Tu + Iqu + Gau		
Ccu= Coste obra urbanización + c. demolición + 15% G.G. y B.I.		
Hu = Honorarios técnicos		
Tu = Tasas, Licencias		
Iqu = Control, Inspecciones		
Gau = Gastos administración		
Ccu. COSTE OBRA URBANIZACIÓN		
Datos unitarios		
Presupuestos referencia del COADE(Pr=Cpri x Si)		
Coste unitario de referencia Cpri = Cp x Q x Ut		
Coste medio regional (año 2013) Cp		463,05
Coeficiente en función de la calidad Q (mín. 1,00)		1,00
Coeficiente en función del uso Ut (Obra civil- urbanización) aplicado a sup. Viales		0,14
Coeficiente en función del uso Ut (Parques públicos)		0,11
Coeficiente en función del uso Ut (Derribo de edificaciones)		0,05
Coeficiente en función del uso Ut (Pistas deportivas)		0,06
Coste demolición		23,15
Coste viarios		64,83
Coste zonas verdes (parques públicos)		50,94
Coste Pistas deportivas		27,78
Cesiones a la Administración		
Superficie de viales según plano		1,00
Superficie de ZONAS VERDES (15% SUP BRUTA UA; según FICHA)		1,00
Superficie de EQUIPAMIENTOS		1,00
Superficie de propiedades a demoler (estimación)		0,00
Cálculo de gastos		
Coste demolición y viario		64,83
Coste ZONAS VERDES		50,94
Coste total obras urbanización ejecución material		**115,76**
Coste total obras urbanización + 15% G.G. y B.I. **Ccu**		**133,13**
Hu. COSTE HONORARIOS URBANIZACIÓN		
Honorarios técnicos redacción Programa Ejec., Plan Parc. y Proy. Urbaniz. **Hu**		
Hu= Hpe.+Hpp+ Hpu		
Redacción Programa de ejecución Hpe = H1+ H2 + H3		
H1 = Alternativa técnica (Estudio de Detalle y anteproy. Urbanizaz (contabiliz. después).)		
H2 = Propuesta de convenio urbanístico		
H3 = Proposición jurídico economica (equivalente al proy. de reparcelación)		
H1 =3,00xprecio venta VPO €/m2 x coefientes sg. COADE sg. Caracteristicas. (S<1Ha, =1)		3.431,45
H2 =redacción de un INFORME; 600 €		600,00
H3=2,00xprecio venta VPO €/m2 x coefientes sg. COADE sg. Caract. (S<1Ha, =1)		2.287,63
Total honorarios redacc. Programa Ejecución Hpe = H1+ H2 + H3		6.319,08
Redacción Proyecto Urbanización Hpu		
Hpu.=Ccu x 0,075 (hasta 10.000 m2 de actuación)		8,68
Total honorarios urbanización **Hu**= Hpe.+ Hpp+ Hpu (Hpp=0; existe ordenación detallada)		**6.327,76**
OTROS GASTOS URBANIZACIÓN		
Tu= Tasas Proy. Urbaniz. construc. Estimadas en 1% s/ E. M.		1,16
Iqu=Inspec.,estudio geotéc.,topog. Control Tec.,est. 1,5% s/E.M.		1,74
Su=otros gastos necesarios,estimado 0,1% s/E.M.		0,12
Gau.=Gastos de administración promotor, estimado =0,5% s/ E.M.		0,58
Total cargas gastos urban. Cu= Ccu + Hu + Tu + Iqu + Su + Gau		6.464,48
Gastos imputables al solar a valorar en función de su sup. respecto del sector		**6.464,48**

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental.
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

3.1.1.2 *COLECTORES DE PLUVIALES DE ESCORRENTÍAS.*

-Para el caso de las obras de colectores de pluviales se considerará la necesaria implantación de un ovoide de unos 1000 mm de diámetro, con un **coste unitario de 287,85 €/ml.**

3.1.1.3 *VIALES DE CIRCUNVALACIÓN.*

-Para las obras de ampliación de viales perimetrales al núcleo urbano por el este, se considerará un coste unitario similar al de urbanización, de **64,83 euros/m2.**

3.1.2 GASTOS DE OBTENCIÓN DE SUELO.

3.1.2.1 *SUELO URBANO. VALOR DEL SUELO EN CASO DE CONSIDERARSE DESARROLLADA LA ACTUACIÓN (en régimen de distribución de beneficios y cargas).*

Es preciso obtener el Valor de Repercusión de suelo para conocer el justiprecio de bienes y derechos expropiados, bien por razón de rectificación de alineaciones o bien por razón de obtención del terreno correspondiente a Sistemas Generales de forma anticipada en el caso de estar adscritos a alguna unidad de actuación urbanizadora, siempre a los efectos de conocer la sostenibilidad económica de las previsiones del PGM

Para la valoración del suelo que tenga por objeto la fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive, se regirá por lo especificado en el Real Decreto Legislativo, 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y el Reglamento de Valoraciones 1492/2011, de 24 de Octubre.

A los efectos de establecer la sostenibilidad económica de las determinaciones del PGM, se considerará el suelo en régimen de distribución de beneficios y cargas, es decir, como si estuviera terminada la actuación. El Art. 27 de la Ley del Suelo estatal establece:

"Cuando, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados, deban valorarse las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes en una actuación de urbanización en ejercicio de la facultad establecida en la letra c del apartado 1 del artículo 8, para ponderarlas entre sí o con las aportaciones del promotor o de la Administración, a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación."

Así, según el artículo 22, por remisión del Art. 27 del Reglamento de Valoraciones, que viene a su vez a refrendar el Art. 27 de Texto refundido de la Ley del Suelo (transcrito más arriba), el método de valoración en situación de suelo urbanizado no edificado consistirá en aplicar a la edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente de acuerdo con la siguiente expresión:

Vs= E* VRSi

Donde VRSi se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

VRSi= (Vv/ K) – Vc

Donde Vv es el Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable (debido a la actual coyuntura del mercado inmobiliario, se tendrán en cuenta los precios regulados vigentes en 2.013 de venta de viviendas de protección oficial). Y K es el Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, en el caso de pequeños municipios con escasa dinamización del mercado inmobiliario, y para el caso de viviendas unifamiliares, como aquí ocurre, puede reducirse a 1,20.

Vc es el Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado, y será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Finalmente, como estamos ante el caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tendrían pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según lo anterior, la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

VSo = VS - G x (1 + TLR + PR)

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

De esta manera, para el caso que nos ocupa, podremos obtener el valor unitario del suelo para los casos necesarios, esto es, en el caso de obras públicas ordinarias donde será necesaria la obtención de suelo para la rectificación de alineaciones; y para el caso de la obtención de suelo para disponer los sistemas generales. En general, aplicaremos la edificabilidad realmente existente en cada y obtendremos el valor neto del m2 de suelo, en lugar del de repercusión.

Por otro lado, de cara a los siguientes apartados, utilizaremos la misma metodología, porque la obtención de un valor positivo del suelo objeto de transformación, supondrá entender de forma automática la viabilidad y la sostenibilidad económica de las actuaciones previstas, no siendo posible en caso contrario.

Se adjuntan seguidamente los cuadros justificativos de la obtención del valor del suelo para el caso de la OPOs donde sea necesaria la obtención de suelo:

...///

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

AU-OPO-1 OPO-2

VALORACIÓN MÉTODO ESTÁTICO

DATOS GRALES DE LA PROMOCIÓN

DATOS GENERALES

			%
Superficie total (M2)		1,00	
Superficie total (Ha)		0,00	
SUPERFICIE DEL TERRENO A ESTUDIAR		1,00	
Superficie comprobada Finca nº 1			
Superficie comprobada Finca nº 2			
Superficie Registral Finca nº 1			
Superficie Registral Finca nº 2			
Superficie catastral parcela nº 1			
Superficie catastral parcela nº 2			
Superficie nueva a delimitar (segregaciones previas)			
Sup. Terreno en el SECTOR o ÁMBITO			
Sup. Terreno en el SECTOR o ÁMBITO		1,00	
% Superficie Terreno en el SECTOR o ÁMBITO			100,000

Datos SECTOR o ÁMBITO

Aprovechamiento medio del área de reparto (sg. Ficha del PGM). Art. 33.3 LSOTEX		2,4000	
Aprovechamiento objetivo(superficie)		2,40	
Aprovechamiento subjetivo		2,40	
Edificabilidad uso residencial 100%		2,40	
Edificabilidad otros usos 0%		0,00	
Sup. Construida vivienda libre s/ Uso residencial	0	0,00	
Sup. Construida vivienda Protección Oficial s/ Uso residencial (Por Disposición Adicional Tercera LSOTEX no obligación en suelo urbano)	100	2,40	
Sup. Construida residencial total		2,40	
Superficie construida /1,22 = Superficie útil			
Superficie útil viviendas renta libre s/ Uso residencial	0	0,00	
Superficie útil viviendas protección s/ Uso residencial	100	1,97	
Superficie útil total viviendas libres y protección	100	1,97	
Cálculo Número viviendas, plazas garaje y trasteros			
Nº vvdas., trasteros y plazas garaje			
Superficie construida vvdas./100 m2 (o sg. Parcelación propuesta)		0,02	
Superficie útil garaje (de 25 m2)		0,60	
Superficie útil trastero (de 6 m2)		0,14	
Total m2 útiles plaza garage y trastero (a razón de 31 m2)		0,74	
Superficie construida de garaje a 25 m2 de sup. Const/ ud. vvda.		0,60	
Superficie construida de trasteros de 6 m2 de sup. Const/ ud. vvda.		0,14	
Total m2 construidos plaza garage y trastero (a razón de 31 m2)		0,74	

Vv: Valor de venta

Precio €/m2 viviendas libres según testigos (incluidos garaje y trastero)		512,07	
Precio €/m2 VPO (según norma vigente 2014; zona C) (sólo vvda)		930,98	
Precio €/m2 garaje/trastero de VPO (según norma vigente 2014; zona C) 60%		558,588	
Precio €/m2 local. Sg. Mercado		900,00	
Valor total ventas Viviendas libres . **1 m2 de suelo**		0,00	
Valor total ventas Viviendas protección Oficial. **1 m2 de suelo**		2.247,03	
Valor total ventas Local en bruto		0,00	
Importe Total ventas		**2.247,03**	

Vc: Valor de construcción

Vc= Cc + Gp			
Cc. CONSTRUCCIÓN			
Datos unitarios			
Presupuestos referencia del COADE(Pt=Cpri x SI)			
Coste unitario de referencia Cpri = Cp x Q x Ut			
Coste medio regional (año 2014) Cp		463,05	
Coeficiente en función de la calidad Q [medio rural; poblaciones inferiores a 2.500 hab.] NO		1,00	
Coeficiente en función del uso Ut (vivienda uniFAMILIAR en hilera 3 o más)		1,00	
Coeficiente en función del uso Ut (local en bruto)		0,50	
Coeficiente en función del uso Ut (garajes y trasteros en pl. baja)		0,55	
Cálculo de gastos			
Gastos construcción coste Ejecución Material		1.300,80	
Gastos construcción incluido 19 % gtos generales. Y B.I. **Cc**		**1.547,95**	
Gp. OTROS GASTOS			
Honorarios Técnicos **H**			
Arquitecto 6 % s/ E.M (>4.000 m2)		78,05	
Arquitecto Técnico 30% s/ honorarios Arquitecto		23,41	
Seguridad y Salud		1,17	
Total Honorarios Técnicos		102,63	
Licencia obras y tasas de contrucción 4% s/ E.M **T**		52,03	
Inspecciones,estudios geotécnicos, topográficos y Organismos de Control Técnico 1,5% s/ E.M **IQT**		19,51	
Seguro decenal y otros seguros necesarios 1% s/ E.M **Sd**		13,01	
Gastos de administración del promotor 0,5% s/ E.M **Ga**		6,50	
Gastos necesarios para edificar=H+T+ IQT+ Sd+Ga. **Gp**		**193,69**	

K: Coeficiente de ponderación de gastos y beneficio

Gcf. GASTOS comercialización y financieros.			
Gastos comercialización **Gc**			
Gastos financieros **Gf**			
Gastos comercialización y financieros. **Gcf**			
Beneficio del promotor **Bp**			
Coeficiente K (1,20 (gastos de financiación, gestión y promoción, y el beneficio empresarial)		**1,20**	

VALOR RESIDUAL DEL SUELO por repercusión (solar urbanizado)

VRS = Vv/K - Vc			
Vv=Valor de mercado de las ventas producidas		**2.247,03**	
Vc=Total coste de la construcción necesarios=Cc+Gp		**1.741,64**	
K= 1,20 (gastos de financiación, gestión y promoción, y el beneficio empresarial)		**1,20**	
VR Valor de mercado del suelo (solares urbanizados)		**130,88**	

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE [illegible] AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental.
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

AU-OPO-4 INDUSTRIAL

VALORACIÓN MÉTODO ESTÁTICO

DATOS GRALES DE LA PROMOCIÓN

DATOS GENERALES

			%
Superficie total (M2)		1,00	
Superficie total (Ha)		0,00	
SUPERFICIE DEL TERRENO A ESTUDIAR		1,00	
Superficie comprobada Finca nº 1			
Superficie comprobada Finca nº 2			
Superficie Registral Finca nº 1			
Superficie Registral Finca nº 2			
Superficie catastral parcela nº 1			
Superficie catastral parcela nº 2			
Superficie nueva a delimitar (segregaciones previas)			
Sup. terreno en el SECTOR o ÁMBITO			
Sup. terreno en el SECTOR o ÁMBITO		1,00	
% Superficie terreno en el SECTOR o ÁMBITO			100,000

Datos SECTOR o ÁMBITO

Aprovechamiento medio del área de reparto (sg. Ficha del PGM). Art. 33.3 LSOTEX		1,2000	
Aprovechamiento objetivo(superficie)		1,20	
Aprovechamiento subjetivo		1,20	
Edificabilidad uso INDUSTRIAL 100%.		1,20	
Edificabilidad otros usos 0%		0,00	
Sup. Construida NAVE s/ Uso INDUSTRIAL	0	1,20	
Sup. Construida vivienda Protección Oficial s/ Uso residencial (Por Disposición Adicional Tercera LSOTEX no obligación en suelo urbano)	100	0,00	
Sup. Construida INDUSTRIAL total		1,20	
Superficie construida /1,01= Superficie útil INDUSTRIAL			
Superficie útil INDUSTRIAL s/ Uso INDUSTRIAL	0	1,19	
Superficie útil INDUSTRIAL protección s/ Uso INDUSTRIAL	100	0,00	
Superficie útil total INDUSTRIAL libres y protección	100	1,19	
Cálculo Número NAVES plazas garaje y trasteros. Ya incluidos			
~~Nº. vvdas. trasteros y plazas garaje~~			
~~Superficie construida vvdas./100 m2 (a sg. Parcelación propuesta)~~		0,01	
~~Superficie útil garaje (de 25 m2)~~		0,00	
~~Superficie útil trastero (de 6 m2)~~		0,00	
~~total m2 útiles plaza garaje y trastero (a razón de 31 m2)~~		0,00	
~~Superficie construida de garaje a 25 m2 de sup. Const/ud. vvda.~~		0,00	
~~Superficie construida de Trasteros de 6 m2 de sup. Const/ ud. vvda.~~		0,00	
~~total m2 construidos plaza garaje y trastero (a razón de 31 m2)~~		0,00	

Vv: Valor de venta

Precio €/m2 NAVES libres según testigos (incluidos garaje y trastero)		512,07	
Precio €/m2 VPO (según norma vigente 2014: zona C) (sólo vvda)		0,00	
Precio €/m2 garaje/trastero de VPO (según norma vigente 2014: zona C) 60%		0	
Precio €/m2 local. Sg. Mercado		0,00	
Valor total ventas NAVES libres . 1 m2 de suelo		608,41	
Valor total ventas NAVES protección Oficial. 1 m2 de suelo		0,00	
Valor total ventas Local en bruto		0,00	
Importe Total ventas		608,41	

Vc: Valor de construcción

Vc= Cc + Gp			
Cc. CONSTRUCCIÓN			
Datos unitarios			
Presupuestos referencia del COADE(Pr=Cpr.x S)			
Coste unitario de referencia Cpr = Cp x Q x Ut			
Coste medio regional (año 2014) Cp		463,05	
Coeficiente en función de la calidad Q (medio rural: poblaciones inferiores a 2.500 hab.) NO		1,00	
Coeficiente en función del uso Ut (NAVES)		0,60	
Coeficiente en función del uso Ut (local en bruto)		0,50	
Coeficiente en función del uso Ut (garajes y trasteros en pl. baja)		0,55	
Cálculo de gastos			
Gastos construcción coste Ejecución Material		333,40	
Gastos construcción incluido 19 % gtos generales, Y B.I. Cc		396,74	
Gp. OTROS GASTOS			
Honorarios Técnicos H			
Arquitecto 6 % s/ E.M (>4.000 m2)		20,00	
Arquitecto Técnico 30% s/ honorarios Arquitecto		6,00	
Seguridad y Salud		0,30	
Total Honorarios Técnicos		26,30	
Licencia obras y tasas de contrucción 4% s/ E.M T		13,34	
Inspecciones,estudios geotécnicos, topográficos y Organismos de Control Técnico 1,5% s/ E.M IQT		5,00	
Seguro decenal y otros seguros necesarios 1% s/ E.M Sd		3,33	
Gastos de administración del promotor 0,5% s/ E.M Ga		1,67	
Gastos necesarios para edificar H+ IQT+ Sd+ Ga Gp		49,64	

K: Coeficiente de ponderación de gastos y beneficio

Gcf. GASTOS comercialización y financieros.			
Gastos comercialización Gc			
Gastos financieros Gf			
Gastos comercialización y financieros Gcf			
Beneficio del promotor Bp			
Coeficiente K (1,2) (gastos de financiación, gastos y promoción, y el beneficio empresarial)		1,20	

VALOR RESIDUAL DEL SUELO por repercusión (solar urbanizado)

VRS = Vv/K - Vc			
Vv=Valor de mercado de las ventas producidas		608,41	
Vc= Total de costes producidos necesarios=Cc+Gp		446,38	
K= (1+ Gcf+ Bp) (gastos de gestión y promoción, y el beneficio empresarios)		1,20	
Es Valor de mercado del suelo (solares urbanizados)		60,62	

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

El coste estimado de obtención de suelo en el caso de las AU-OPO en zona de uso residencial es de **130,88 euros/m2**, y el coste de obtención de suelo en el caso de AU-OPO en zona industrial es de **61,62 euros/m2**, y estos serán los datos a emplear para estimar la viabilidad económica de las actuaciones a fecha de redacción del PGM.(*)

(*)En general, los costes de adquisición de suelo estimados en este Estudio, no podrán emplearse como referencia para la ejecución en sí de las actuaciones que se produzca en un momento futuro, por lo que se estará a la legislación vigente en dicho momento y se emplearán los datos actualizados pertinentes (valor de mercado de venta del producto inmobiliario, coeficientes de ponderación que establezcan el beneficio de la promoción, la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo pertinente). Las valoraciones aquí contenidas se emplean exclusivamente para la constatación de la viabilidad económica del PGM a fecha de suredacción.

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

4 IMPUTACIÓN DE COSTES

4.1 ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.

-En el caso de las **actuaciones de carácter estructural y territorial**, no se cuenta con la expresa conformidad de las Administraciones públicas que deban participar por razón de la titularidad o competencia en la materia, en atención a la legislación vigente. Tampoco consta que dichos costes se encuentren amparados por sus presupuestos, por lo que -a efectos de la viabilidad económica de las previsiones del PGM- se considerarán costes atribuidos a la propiedad del suelo. No obstante podrán arbitrarse futuros convenios entre propietarios, Ayuntamiento y las Administraciones competentes en las infraestructuras de carácter estructural y territorial. Así, en el caso de las actuaciones de protección frente a avenidas en el arroyo el Tripero, al sur del núcleo urbano, podrán arbitrarse convenios de colaboración entre el Ayuntamiento, Diputación Provincial de Badajoz, Junta de Extremadura y/o Confederación Hidrográfica del Guadiana. Para el caso de estas obras debe tenerse en cuenta que la protección de cauces, la delimitación y protección del dominio público hidráulico y la limitación del riesgo de avenidas son objetivos prioritarios del PGM, y las actuaciones necesarias deberán contemplarse en el pertinente Plan de Restauración Hidrológico-Forestal y de Protección de Cauces, cuya redacción y seguimiento compete al Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente a través de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, en base a la Ley de Aguas. Deberán por tanto arbitrarse los convenios pertinentes entre las distintas Administraciones, incorporando los fondos europeos que puedan emplearse para estas finalidades.

-**En el caso del coste de las obras de los Sistemas Generales adscritos a unidades de actuación urbanizadora**, no se cuenta con la expresa conformidad de las Administraciones públicas que deban participar por razón de la titularidad o competencia en la materia, en atención a la legislación vigente. Tampoco consta que dichos costes se encuentren amparados por sus presupuestos, por lo que -a efectos de la viabilidad económica de las previsiones del PGM- se considerarán costes atribuidos a la propiedad del suelo. No obstante podrán arbitrarse futuros convenios con el Ayuntamiento y las Administraciones públicas que deban participar por razón de la titularidad o competencia en la materia, en atención a la legislación vigente. Se contemplarán según lo anterior las obras que será preciso realizar para adecuar y/o completar el resto de los sistemas generales existentes, y que consistirán principalmente en adecuar las comunicaciones por carretera que organizan la totalidad del núcleo urbano (ronda perimetral por el este del núcleo)

-**En el caso del coste de las obras de los Sistemas Generales NO adscritos a unidades de actuación urbanizadora**, no se cuenta con la expresa conformidad de las Administraciones públicas que deban participar por razón de la titularidad o competencia en la materia, en atención a la legislación vigente. Tampoco consta que dichos costes se encuentren amparados por sus presupuestos, por lo que -a efectos de la viabilidad económica de las previsiones del PGM- se considerarán costes atribuidos a la propiedad del suelo. No obstante podrán arbitrarse futuros convenios con el Ayuntamiento y las Administraciones públicas que deban participar por razón de la titularidad o competencia en la materia, en atención a la legislación vigente. Se contemplarán según lo anterior las obras que será preciso realizar para adecuar y/o completar el resto de los sistemas generales existentes, y que consistirán principalmente en realizar obras de colectores pluviales que drenan las escorrentías de la sierra. Se trata de obras de carácter general, que benefician a la totalidad de la población, independientemente de que estén situadas en determinados sectores, por lo que el coste de las obras (no la entrega de suelo) será sufragado por la totalidad de los propietarios. Por razón de la competencia y titularidad, podrán suscribirse, en base a la planificación acordada, los Convenios necesarios entre los agentes directos (Estado, Comunidad Autónoma, Diputación y Ayuntamiento) para sufragar los costes de las actuaciones, incorporando fondos europeos en su caso.

-En el Suelo Urbano Consolidado se han previsto Actuaciones de Urbanización a realizar mediante el **Sistema de Obras Públicas Ordinarias** (las denominadas AU-OPO-Nº)

Se trata por un lado de realizar diferentes obras en las calles existentes dentro del municipio cuando, y según lo descrito en el artículo 9.2 b) de la LSOTEX, su urbanización o nivel de dotaciones públicas existentes no comprenda todos los servicios precisos o no tengan la proporción adecuada, respectivamente, o cuando unos u otros no cumplan con los objetivos marcados como mínimos en este PGM. Siendo estos requisitos previos para la obtención de la condición de solar. Así comprenderán obras de vialidad, explanación, ejecución de acerados, cumplimiento y adaptación a la normativa de accesibilidad vigente, y realización o actualización de infraestructuras.

En este caso, en aplicación de los artículos 108 y 155 de la LSOTEX, estas obras de urbanización serán realizadas directamente por la Administración actuante, siendo posible la percepción por aquella, con cargo a los propietarios del ámbito al que sirvan, de las pertinentes cuotas de Urbanización. Así es indicado en los cuadros adjuntos, en aquellos casos en los que se indica asignación "pública con cargo a propietarios".

-Por otro lado, para el caso del mantenimiento y mejora de las infraestructuras existentes, se prevé la atribución de costes al Ayuntamiento.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

4.2 PARTICULARES.

-**En el caso de las actuaciones de carácter estructural y territorial,** no se cuenta con la expresa conformidad de las Administraciones públicas que deban participar por razón de la titularidad o competencia en la materia, en atención a la legislación vigente. Tampoco consta que dichos costes se encuentren amparados por sus presupuestos, por lo que -a efectos de la viabilidad económica de las previsiones del PGM- se considerarán costes atribuidos a la propiedad del suelo.

-**En el caso del coste de las obras de los Sistemas Generales adscritos a unidades de actuación urbanizadora,** no se cuenta con la expresa conformidad de las Administraciones públicas que deban participar por razón de la titularidad o competencia en la materia, en atención a la legislación vigente. Tampoco consta que dichos costes se encuentren amparados por sus presupuestos, por lo que -a efectos de la viabilidad económica de las previsiones del PGM- se considerarán costes atribuidos a la propiedad del suelo.

No obstante dichos sistemas generales podrán ser ejecutados por el Ayuntamiento con anterioridad a la iniciativa de los propietarios del suelo. En tal caso, el Ayuntamiento podrá anticipar la adquisición del suelo mediante expropiación, entrando a formar parte de la Comunidad de referencia del ámbito de actuación para la distribución de beneficios y cargas de la unidad de actuación que corresponda y por la superficie en cada caso expropiada. En general se seguirá lo indicado en el art. 142 de la LSOTEX.

-**En el caso del coste de las obras de los Sistemas Generales NO adscritos a unidades de actuación urbanizadora,** no se cuenta con la expresa conformidad de las Administraciones públicas que deban participar por razón de la titularidad o competencia en la materia, en atención a la legislación vigente. Tampoco consta que dichos costes se encuentren amparados por sus presupuestos, por lo que -a efectos de la viabilidad económica de las previsiones del PGM- se considerarán costes atribuidos a la propiedad del suelo

-Todas las **obras de urbanización** necesarias en las distintas **Unidades de Actuación** del **Suelo urbanizable** serán sufragadas por los propietarios de los terrenos incluidos en las mismas.

-En los ámbitos de **Suelo Urbano No Consolidado** de propiedad e iniciativa privada todos los gastos serán asumidos por los propietarios.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

5 SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES

Este Estudio Económico se estructura, tal y como se mencionó en el punto 2.2 de este anexo y para dar cumplimiento al artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo 2/2008 en dos apartados:

- El primero pretende establecer la valoración aproximada para la **EJECUCIÓN DE ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN y URBANIZADORAS** en los distintos ámbitos territoriales y urbanos, utilizando para ellos los costes y asignaciones de apartados anteriores. Las actuaciones serán:
  - -Obras de urbanización de Sistemas Generales adscritos a las Unidades de Actuación de suelo urbanizable (colectores de pluviales de escorrentías y viales que organicen la totalidad del núcleo urbano o el municipio)
  - –Obras de urbanización de las actuaciones de urbanización mediantes Obras Públicas Ordinarias.
  - –Obras de urbanización de las Unidades de Actuación en Suelo Urbanizable.
  - –Obras de urbanización de las Unidades de Actuación en Suelo urbano No consolidado (RUCIs incluidas).

- En el segundo se pondera de forma aproximada el **MANTENIMIENTO** de las infraestructuras necesarias y por la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

Finalmente se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial prevista, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta. (art. 3 del Real Decreto 1492/2011) para, puesto en relación con el importe de las actuaciones necesarias, concluir arbitrando una programación de inversiones donde se justifique la participación de otras Administraciones y la propia sostenibilidad del PGM.

5.1 EJECUCIÓN.

Este apartado pretende establecer la valoración aproximada para la ejecución de actuaciones de urbanización en los distintos ámbitos territoriales y urbanos, utilizando para ellos los costes y asignaciones de apartados anteriores.

5.1.1 *Obras de urbanización de Sistemas Generales adscritos a las Unidades de Actuación de suelo urbanizable (colectores de pluviales de escorrentías y viales que organicen la totalidad del núcleo urbano o el municipio)*

Se estudia el impacto económico que tendrá la realización de infraestructuras cuya ampliación o modificación será necesario realizar con objeto de las futuras previsiones de crecimiento de la población establecida por este Plan General.

COLECTOR DE AGUAS PLUVIALES PROCEDENTES DE ESCORRENTÚIAS DE LA SIERRA DE SAN SERVÁN.

Se trataría igualmente de cauces naturales de agua, por lo que cabe considerar que las actuaciones necesarias deberán contemplarse en el pertinente Plan de Restauración Hidrológico-Forestal y de Protección de Cauces, cuya redacción y seguimiento compete al Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente a través de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, en base a la Ley de Aguas.

En todo caso, podrán suscribirse, en base a la planificación acordada, los Convenios necesarios entre los agentes directos (Estado, Comunidad Autónoma, Diputación y Ayuntamiento) para sufragar los costes de las actuaciones, incorporando fondos europeos en su caso.

Las actuaciones, a priori, consistirán en la realización de un colector ovoide de unos 800x1000 mm, según estipulaban las anteriores NNSS. Para ello se estima, a razón de un coste unitario de 287,85 €/ml , incluidos gastos generales y beneficio industrial, un coste de obra de 29.648,55 € para 103 ml de colector, que discurre a través de varios sectores de suelo urbanizable y a través del suelo urbano. El suelo necesario, en su caso, deberá ser entregado gratuitamente por los propietarios. Las obras de urbanización serán sufragadas por la totalidad de propietarios de suelo urbano y urbanizable.

AMPLIACIÓN DEL VIAL DE CIRCUNVALACIÓN POR EL ESTE DEL NÚCLEO URBANO.

Se trataría de ampliar el vial que conecta la entrada y salida de la carretera de Diputación en el núcleo. Teniendo en cuenta el coste unitario mencionado, incluidos gastos generales y beneficio industrial, se estima un coste de obra de 190.989 € para 2.946 ml de vial, que discurre a través de varios sectores de suelo urbanizable, y a través del suelo urbano. El suelo necesario, en su caso, deberá ser entregado gratuitamente por los propietarios. Las obrtas de urbanización serán sufragadas por éstos.

En todo caso, podrán suscribirse, en base a la planificación acordada, los Convenios necesarios entre los agentes directos (Estado, Comunidad Autónoma, Diputación y Ayuntamiento) para sufragar los costes de las actuaciones, incorporando fondos europeos en su caso.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

5.1.2 La ejecución de obras de urbanización para la ejecución de actuaciones de urbanización por el sistema de obras públicas ordinarias.

Las determinaciones y previsiones del Plan General encaminadas a la organización de su ejecución se contienen en el Título 4º de las Normativa Urbanísticas, diferenciadas para las distintas clases y categorías de suelo. A continuación se incluye un cuadro donde se resumen aquellas actuaciones de urbanización cuya realización se ha previsto en el PGM de Mirandilla por el sistema de Obras Públicas Ordinarias.

Se incluye a continuación un cuadro con la valoración aproximada que se obtiene al multiplicar los costes unitarios expuestos en el apartado 3 de este anexo por las superficies afectadas según la tipología.

Las obras de urbanización previstas correspondientes a obras de vialidad y de infraestructuras se podrán repercutir mediante cuotas de urbanización a los propietarios a los que sirve la mencionada urbanización.

Se han incluido los costes estimado de obtención de suelo en los casos necesarios, según lo expuesto en el apartado 3, costes unitarios de este documento. Aplicando el Valor de suelo para obtener el justiprecio de bienes y derechos expropiados a la superficie a expropiar se obtiene el coste de expropiación correspondiente. Tratándose de suelo a expropiar para la regularización de alineaciones, resultando que una vez producida la expropiación los propietarios no podrán materializar determinado aprovechamiento urbanístico al que previamente tenían derecho (véase Ordenanza 1), el importe de estos coste debería ser sufragado por la Administración Pública Actuante, en este caso el Ayuntamiento de Arroyo de San Serván.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

SUELO URBANO CONSOLIDADO

	DESCRIPCIÓN	AMBITO ACTUACIÓN	EXPROPIACIÓN (m2 suelo sujeto a expropiación)	VALOR UNITARIO (euros/m2)	TOTAL VALORACIÓN EXPROPIACIÓN (euros)	URBANIZACIÓN (m2 suelo a urbanizar)	VALOR UNITARIO (euros/m2)	TOTAL VALORACIÓN URBANIZACIÓN (euros)	VALORACIÓN TOTAL (euros)	IMPUTACIÓN DE COSTES		
										AGENTE	REPERCUSIÓN DE COSTE	
											EXPROPIACIÓN	URBANIZACIÓN
ASUFO 01	Actuación Urbanizadora situada en la Travesía La Soledad en el tramo entre la calle Ramón y Cajal y la calle Zurbarán, al sur del núcleo urbano.	293,00	35,99	130,88	4.710,37	293,00	64,83	18.995,19	23.705,56	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	CUOTAS EXTRAORDINARI A LOS PROPIETAR BENEFICIADOS
ASUFO 02	Actuación Urbanizadora situada al sur del núcleo urbano, localizada en la Travesía La Encomación en el tramo entre la calle Miguel Servet y la calle La	1.404,00	436,06	130,88	57.071,57	1.404,00	64,83	91.021,32	148.092,89	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	EXTRAORDINARI A LOS PROPIETAR BENEFICIADOS
ASUFO 03	Actuación Urbanizadora situada en la Calle Tilo y calle perpendicular a la calle Tilo.	2.994,00	0,00	0,00	0,00	2.994,00	64,83	194.101,02	194.101,02	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	-	CUOTAS EXTRAORDINARI A LOS PROPIETAR BENEFICIADOS
ASUFO 04	REALIZACIÓN DE VIAL EN LA PROLONGACIÓN DE LA CALLE CÁCERES, EN POLÍGONO INDUSTRIAL LAS SILERAS. TRAMO SITUADO EN LA PROLONGACIÓN DE LA CALLE ALMENDRALEJO HASTA LA CALLE CHARCA, SEGÚN DOCUMENTACIÓN GRÁFICA	2.321,55	1.737,20	60,62	105.310,51	2.321,55	64,83	150.506,09	255.816,59	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	CUOTAS EXTRAORDINARI A LOS PROPIETAR BENEFICIADOS
ASUFO 05	REALIZACIÓN DE ZONA VERDE SITUADA ENTRE LA CALLE CHARCA Y LA CALLE GARCÍA LORCA EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL LAS SILERAS AL SURESTE DEL NÚCLEO URBANO, SEGÚN DOCUMENTACIÓN GRÁFICA	4.156,00	0,00	0,00	0,00	4.156,00	50,93	211.665,08	211.665,08	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	-	CUOTAS EXTRAORDINARI A LOS PROPIETAR BENEFICIADOS
ASUFO 06	REALIZACIÓN DE VIAL SITUADO EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL FUENTE SANTA AL NORTE DEL NÚCLEO URBANO. SEGÚN DOCUMENTACIÓN GRÁFICA	1.106,00	0,00	0,00	0,00	1.106,00	64,83	71.701,98	71.701,98	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	-	CUOTAS EXTRAORDINARI A LOS PROPIETAR BENEFICIADOS
ASUFO 07	REALIZACIÓN DE ZONA VERDE SITUADA ENTRE EL LINDERO SURESTE DEL CEMENTERIO MUNICIPAL Y LA FACHADA TRASERA DE LAS VIVIENDAS SOCIALES REALIZADAS EN LA CALLE GOYA, A LA ZONA VERDE SE ACCEDE DESDE LA AVENIDA DE AUROPA.	803,00	0,00	0,00	0,00	803,00	50,93	40.896,79	40.896,79	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	CONVENIO CESIÓN JUNTA EXTREMADURA-AYTO	CUOTAS EXTRAORDINARI A LOS PROPIETAR BENEFICIADOS
ASUFO 08	URBANIZACIÓN DE ÁMBITO EN LA CONFLUENCIA DE VIALES EXISTENTES Y CONEXIÓN CON NUEVOS VIALES DE LA UA-1, I MEDIANTE REALIZACIÓN DE GLORIETA PARA ORDENACIÓN DEL TRÁFICO. C/ MÉRIDA, 29 ESQUINA C/ REINA SOFÍA	1.047,39	234,00	130,88	30.625,94	1.047,39	64,83	67.902,29	98.528,23	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	CUOTAS EXTRAORDINARI A LOS PROPIETAR BENEFICIADOS
					167.092,45			778.887,47	945.979,92		167.092,45	778.887,47

EL COSTE UNITARIO PARA URBANIZACIÓN SE REFIERE A LA EJECUCIÓN DE LA ZONA VERDE. EN EL RESTO EL VALOR DE LA URBANIZACIÓN SE REFIERE A LA EJECUCIÓN DEL VIAL INCLUYENDO ACERADOS E INFRAESTRUCTURAS NECESARIAS PARA QUE LOS SOLARES A LOS QUE SIRVAN OBTENGAN LA CONDICIÓN DE SOLAR, ADEMÁS DE DOTAR DE SERVICIO DE ALUMBRADO PÚBLICO.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Evalia Bernal Moreno de Acevedo Fagúndez

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del Plan de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 8 de junio de 2017.

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

5.1.3 *La ejecución de obras de urbanización interior en las Unidades de Actuación Urbanizadora definidas para la ejecución y desarrollo de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable.*

En suelo urbano no consolidado sujeto al régimen de actuaciones urbanizadoras, el Plan prevé la delimitación de áreas de reparto, así como la delimitación de unidades de actuación urbanizadora.

~~En las unidades de actuación urbanizadora en suelo urbano y suelo urbanizable, con carácter general, y debido a las características del municipio y a la escasa profesionalización y dinámica del sector inmobiliario local, el ámbito de cada área de reparto se hace coincidir con el ámbito de cada unidad de actuación, con el propósito de facilitar su gestión.~~

En el caso de las unidades de actuación discontinuas no procede la delimitación de áreas de reparto, en aplicación del Art. 37 del Reglamento del Planeamiento de Extremadura.

A continuación se incluye un cuadro en que se resumen aquellas Unidades de Actuaciones Urbanizadora cuya realización se ha previsto en el PGM de Arroyo de San Serván. Se indica en el cuadro el ámbito de actuación y las dotaciones cuya entrega será preciso realizar en cada una de ellas. Los gastos de urbanización a cuyo pago deben contribuir los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de actuación, por estar afectados legalmente, a título de garantía real serán los incluidos en el art. 127 de la LSOTEX:

También se incluye la valoración aproximada que se obtiene al multiplicar los costes unitarios expuestos en el apartado 3 de este anexo por las superficies afectadas según la tipología para cada una de las Unidades de Actuación, incluyendo los gastos necesarios para su realización (gastos generales, beneficio industrial, honorarios, gastos de urbanización, zonas verdes, etc...)

Simultáneamente se indica la sostenibilidad económica de estas actuaciones de la siguiente manera: Aplicando los precios de venta regulados para viviendas de protección oficial, vigentes al momento de la redacción del PGM, estudiamos la promoción inmobiliaria más probable. La obtención residual de un valor positivo del metro cuadrado de suelo (habiendo considerado los beneficios de la promoción) nos indicará que los costes son sostenibles, económicamente hablando, siendo sufragados en este caso por los propietarios del suelo.

...///

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

SUELO	ÁREA DE REPARTO	USO	SECTOR	UA	superficie bruta	VIARIO (m2 suelo: sg. Ordenación detallada o % estimado)	VALOR UNITARIO (euros/m2)	ZONAS VERDES (m2 suelo: Ordenación detallada o % estimado)	VALOR UNITARIO (euros/m2)	VALORACIÓN TOTAL (euros)	IMPUTACIÓN DE COSTES (euros)
SUNC	AR-01	RESIDENCIAL		1.1	57.609,01	44.854,66	64,83	8.573,00	50,93	3.344.550,50	PROMOTOR DE LA UA
				1.2	5.902,00	2.409,00	64,83	3.615,00	50,93	340.287,42	PROMOTOR DE LA UA
				1.3	14.941,36	0,00	64,83	0,00	50,93	0,00	PROMOTOR DE LA UA
				1.4	14.289,12	#¡REF!	64,83	#¡REF!	50,93	#¡REF!	PROMOTOR DE LA UA
				1.5	#¡REF!	0,00	64,83	0,00	50,93	0,00	PROMOTOR DE LA UA
	discont.	RESIDENCIAL		1.6	5.904,00	878,00	64,83	1.246,00	50,93	120.379,52	PROMOTOR DE LA UA
	discont.	RESIDENCIAL		1.7	17.140,00	3.588,00	64,83	4.437,00	50,93	458.586,45	PROMOTOR DE LA UA
				TOTAL	#¡REF!	#¡REF!	64,84	#¡REF!	50,93	#¡REF!	
SUB	AR-02	INDUSTRIAL	2.1	2.1.1	24.769,00	1238,45	64,83	3715,36	50,93	269.511,49	PROMOTOR DE LA UA
			2.2	2.2.1	21.228,00	1061,40	64,83	3184,2	50,93	230.981,87	PROMOTOR DE LA UA
			2.3	2.3.1	11.088,00	554,40	64,83	1663,2	50,93	120.648,53	PROMOTOR DE LA UA
			2.4	2.4.1	7.275,00	363,75	64,83	1091,25	50,93	79.159,28	PROMOTOR DE LA UA
			2.5	2.5.1	6.233,00	311,65	64,83	934,95	50,93	67.821,27	PROMOTOR DE LA UA
	AR-03	INDUSTRIAL	3.1	3.1.1	34.481,12	8619,12	64,83	5172,168	50,93	822.196,07	PROMOTOR DE LA UA
	AR-04	RESIDENCIAL	4.1	4.1.1	38.659,00	12003,00	64,83	8891,57	50,93	1.231.002,15	PROMOTOR DE LA UA
			4.2	4.2.1	27.434,00	9433,00	64,83	6309,82	50,93	932.900,52	PROMOTOR DE LA UA
			4.3	4.3.1	34.334,00	9719,00	64,83	7896,82	50,93	1.032.267,81	PROMOTOR DE LA UA
			4.4	4.4.1	25.880,00	9575,60	64,83	5952,4	50,93	923.941,88	PROMOTOR DE LA UA
			4.5	4.5.1	12.909,83	5340,83	64,83	2969,2609	50,93	497.470,47	PROMOTOR DE LA UA
			4.6	4.6.1	15.042,00	5565,54	64,83	3459,66	50,93	537.014,44	PROMOTOR DE LA UA
			4.7	4.7.1	24.355,00	8405,00	64,83	5601,65	50,93	830.188,18	PROMOTOR DE LA UA
			4.8	4.8.1	31.490,00	11651,30	64,83	7242,7	50,93	1.124.224,49	PROMOTOR DE LA UA
	AR-05	INDUSTRIAL	5.1	5.1.1	430.314,00	86062,80	64,83	64547,1	50,93	8.866.835,13	PROMOTOR DE LA UA
				TOTAL	745.491,95	169.904,84	64,83	128.632,10	50,93	17.566.163,57	
SUNC RUCIS	AR-06	RESIDENCIAL		6.1	34.663,25	ver cuadro aparte					
	AR-07	RESIDENCIAL		7.1	12.888,47	ver cuadro aparte					
	AR-08	RESIDENCIAL		8.1	63.022,54	ver cuadro aparte					
	AR-09	RESIDENCIAL		9.1	39.853,35	ver cuadro aparte					
	AR-10	RESIDENCIAL		10.1	53.044,77	ver cuadro aparte					
	AR-11	RESIDENCIAL		11.1	15.256,19	ver cuadro aparte					
				TOTAL	218.728,57						

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Estela Elena Moreno de Acevedo Yagüe

UA-1.1

VALORACIÓN MÉTODO ESTÁTICO

DATOS GRALES DE LA PROMOCIÓN

DATOS GENERALES

			%
Superficie total (M2)		57.609,01	
Superficie total (Ha)		5,76	
Datos SECTOR o ÁMBITO			
Aprovechamiento medio del área de reparto (sg. Ficha del PGM)		0,5148	
Aprovechamiento objetivo(superficie)		29.655,80	
Aprovechamiento subjetivo: apropiable sg. LESOTEX 90 %s/ A. medio		26.690,22	
Edificabilidad uso residencial 100%.		26.690,22	
Edificabilidad otros usos 0%		0,00	
Sup. Construida vivienda libre s/ Uso residencial	0	0,00	
Sup. Construida vivienda Protección Oficial s/ Uso residencial (Por Disposición Adicional Tercera LSOTEX no obligación en suelo urbano)	100	26.690,22	
Sup. Construida residencial total		26.690,22	
Superficie construida /1,22 = Superficie útil			
Superficie útil viviendas renta libre s/ Uso residencial	100	0,00	
Superficie útil viviendas protección s/ Uso residencial	0	21.877,23	
Superficie útil total viviendas libres y protección	100	21.877,23	
Cálculo Número viviendas, plazas garaje y trasteros			
Nº vvdas.,trasteros y plazas garaje			
Superficie construida vvdas./100 m2 (o sg. Parcelación propuesta)		266,90	
Superficie útil garaje (de 25 m2)		6672,56	
Superficie útil trastero (de 6 m2)		1.601,41	
Total m2 útiles plaza garage y trastero (a razón de 31 m2)		8273,97	
Superficie construida de garaje a 25 m2 de sup. Const/ ud. vvda.		6672,56	
Superficie construida de Trasteros de 6 m2 de sup. Const/ ud. vvda.		1.601,41	
Total m2 construidos plaza garage y trastero (a razón de 31 m2)		8.273,97	

Vv: Valor de venta

Precio €/m2 viviendas libres según testigos (incluidos garaje y trastero)		734,00	
Precio €/m2 VPO (según norma vigente 2014: zona C) (sólo vvda)		930,98	
Precio €/m2 garaje/trastero de VPO (según norma vigente 2012: zona C)		558,588	
Precio €/m2 local		1.000,00	
Valor total ventas Viviendas libres		0,00	
Valor total ventas Viviendas protección Oficial		24.989.004,19	
Valor total ventas Local en bruto		0,00	
Importe Total ventas		**24.989.004,19 €**	

Vc: Valor de construcción

Vc= Cc + Gp			
Cc. CONSTRUCCIÓN			
Datos unitarios			
Presupuestos referencia del COADE(Pr=Cpri xSi)			
Coste unitario de referencia Cpri = Cp x Q x Ut			
Coste medio regional (año 2012) Cp		463,05	
Coeficiente en función de la calidad Q (medio rural: poblaciones inferiores a 2.500 hab.) NO		1,00	
Coeficiente en función del uso Ut (vivienda uniFAMILIAR en hilera 3 o más)		1,00	
Coeficiente en función del uso Ut (local en bruto)		0,50	
Coeficiente en función del uso Ut (garaje en sótano)		0,80	
Cálculo de gastos			
Gastos construcción coste EjecuciónMaterial		12.367.551,63	
Gastos construcción incluido 19 % gtos generales Y B.I. **Cc**		**14.717.386,44 €**	
Gp. OTROS GASTOS			
Honorarios Técnicos **H**			
Arquitecto 6 % s/ E.M (>4.000 m2)		742.053,10	
Arquitecto Técnico 30% s/ honorarios Arquitecto		222.615,93	
Seguridad y Salud		11.130,80	
Total Honorarios Técnicos		975.799,82	
Licencia obras y tasas de contrucción 4%s/ E.M **T**		494.702,07	
Inspecciones,estudios geotécnicos, topográficos y Organismos de Control Técnico 1,5% s/ E.M **IQT**		185.513,27	
Seguro decenal y otros seguros necesarios 1%s/ E.M **Sd**		123.675,52	
Gastos de administración del promotor 0,5% s/ E.M **Ga**		61.837,76	
Gastos necesarios para edificar=H+T+IQT+Sd+Ga. **Gp**		**1.841.528,44 €**	

K: Coeficiente de ponderación de gastos y beneficio

Gcf. GASTOS comercialización y financieros.			
Gastos comercialización **Gc**			
Gastos financieros **Gf**			
Gastos comercialización y financieros. **Gcf**			
Beneficio del promotor **Bp**			
Coeficiente K (1,20)		**1,20**	

VALOR RESIDUAL DEL SUELO por repercusión (solar urbanizado)

VRS = Vv/K - Vc			
Vv=Valor de mercado de las ventas producidas		**24.989.004,19 €**	
Vc=Total de costes producidos necesarios(=Cc+Gp		**16.558.914,88 €**	
K= Coeficiente de ponderación de gastos de financiación, gestión y promoción, y el beneficio empresarial)		**1,20**	
=Valor de mercado del suelo (solares urbanizados)		**4.265.255,29 €**	

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental.
Fdo.: Juana Moreno Robles

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, DESARROLLO RURAL, POBLACIÓN Y TERRITORIO
POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

CARGAS Y GASTOS URBANISTICOS G		
G = Ccu + Hu + Tu + Iqu + Gau		
Ccu= Coste obra urbanización + c. demolición + 15% G.G. y B.I.		
Hu = Honorarios técnicos		
Tu = Tasas, Licencias		
Iqu = Control, Inspecciones		
Gau = Gastos administración		
Ccu. COSTE OBRA URBANIZACIÓN		
Datos unitarios		
Presupuestos referencia del COADE(Pr=Cpri xSi)		
Coste unitario de referencia Cpri = Cp x Q x Ut		
Coste medio regional (año 2013) Cp		463,05
Coeficiente en función de la calidad Q (medio rural; población inferior a 2500 hab.)		0,95
Coeficiente en función del uso Ut (Obra civil- urbanización) aplicado a sup. Viales		0,14
Coeficiente en función del uso Ut (Parques públicos)		0,11
Coeficiente en función del uso Ut (Derribo de edificaciones)		0,05
Coeficiente en función del uso Ut (Pistas deportivas)		0,06
Coste demolición		21,99
Coste viarios		61,59
Coste zonas verdes (parques públicos)		48,39
Coste Pistas deportivas		26,39
Cesiones a la Administración		
Superficie de viales según ordenación detallada prevista (según FICHA)		44.854,66
Superficie de ZONAS VERDES (15% SUP BRUTA UA; según FICHA)		8.573,00
Superficie de EQUIPAMIENTOS		23.309,00
Superficie de propiedades a demoler (estimación)		0,00
Cálculo de gastos		
Coste demolición y viario		2.762.403,39
Coste ZONAS VERDES		414.836,54
Coste total obras urbanización ejecución material		**3.177.239,93**
Coste total obras urbanización + 15% G.G. y B.I. **Ccu**		**3.653.825,92**
Hu. COSTE HONORARIOS URBANIZACIÓN		
Honorarios técnicos redacción Programa Ejec., Plan Parc. y Proy. Urbaniz. **Hu**		
Hu= Hpe.+Hpp+ Hpu		
Redacción Programa de ejecución Hpe = H1+ H2 + H3		
H1 = Alternativa técnica (Estudio de Detalle y anteproy. Urbanizaz (contabiliz. después).)		
H2 = Propuesta de convenio urbanístico		
H3 = Proposición jurídico economica (equivalente al proy. de reparcelación)		
H1 =3,00xprecio venta VPO €/m2 x coefientes sg. COADE sg. Caracteristicas. (S<1Ha, =1)		3.351,53
H2 =redacción de un INFORME; 600 €		600,00
H3=2,00xprecio venta VPO €/m2 x coefientes sg. COADE sg. Caract. (S<1Ha, =1)		2.234,35
Total honorarios redacc. Programa Ejecución Hpe = H1+ H2 + H3		6.185,88
Redacción Proyecto Urbanización Hpu		
Hpu.=Ccu x 0,075 (hasta 10.000 m2 de actuación)		238.292,99
Total honorarios urbanización **Hu**= Hpe.+ Hpp+ Hpu (Hpp=0; existe ordenación detallada)		**244.478,87**
OTROS GASTOS URBANIZACIÓN		
Tu= Tasas Proy. Urbaniz. construc. Estimadas en 1% s/ E.M.		31.772,40
Iqu=Inspec.,estudio geotéc.,topog. Control Tec.,est. 1,5% s/ E.M.		47.658,60
Su=otros gastos necesarios,estimado 0,1% s/E.M.		3.177,24
Gau.=Gastos de administración promotor, estimado =0,5% s/ E.M.		15.886,20
Total cargas gastos urban. Cu= Ccu + Hu + Tu + Iqu + Su + Gau		3.996.799,23
Gastos imputables al solar a valorar en función de su sup. respecto del sector		**3.996.799,23**
Gastos imputables en función del estado actual de desarrollo de la urban(100%)		3.996.799,23
Valor residual del suelo		
VSo = Valor residual suelo urbanizado - cargas urbanísticas		**268.456,05 €**
Vso unitario del suelo bruto (cada m2)		4,66 €

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz), ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

UA-1.2

VALORACIÓN MÉTODO ESTÁTICO

DATOS GRALES DE LA PROMOCIÓN

DATOS GENERALES

			%
Superficie total (M2)		5.902,00	
Superficie total (Ha)		0,59	
SUPERFICIE DEL TERRENO A ESTUDIAR		5.902,00	
Datos SECTOR o ÁMBITO			
Aprovechamiento medio del área de reparto (sg. Ficha del PGM)		0,5148	
Aprovechamiento objetivo(superficie)		3.038,21	
Aprovechamiento subjetivo: apropiable sg. LESOTEX 90 %s/ A. medio		2.734,39	
Edificabilidad uso residencial 100%		2.734,39	
Edificabilidad otros usos 0%		0,00	
Sup. Construida vivienda libre s/ Uso residencial	0	0,00	
Sup. Construida vivienda Protección Oficial s/ Uso residencial (Por Disposición Adicional Tercera LSOTEX no obligación en suelo urbano)	100	2.734,39	
Sup. Construida residencial total		2.734,39	
Superficie construida /1,22 = Superficie útil			
Superficie útil viviendas renta libre s/ Uso residencial	100	0,00	
Superficie útil viviendas protección s/ Uso residencial	0	2.241,31	
Superficie útil total viviendas libres y protección	100	2.241,31	
Cálculo Número viviendas, plazas garaje y trasteros			
N° vvdas ,trasteros y plazas garaje Superficie construida vvdas./100 m2 (o sg. Parcelación propuesta)		27,34	
Superficie útil garaje (de 25 m2)		683,60	
Superficie útil trastero (de 6 m2)		164,06	
Total m2 útiles plaza garage y trastero (a razón de 31 m2)		847,66	
Superficie construida de garaje a 25 m2 de sup. Const/ ud. vvda.		683,60	
Superficie construida de Trasteros de 6 m2 de sup. Const/ ud. vvda.		164,06	
Total m2 construidos plaza garage y trastero (a razón de 31 m2)		847,66	
Vv: Valor de venta			
Precio €/m2 viviendas libres según testigos (incluidos garaje y trastero)		734,00	
Precio €/m2 VPO (según norma vigente 2014; zona C) (sólo vvda)		930,98	
Precio €/m2 garaje/trastero de VPO (según norma vigente 2012 zona C)		558,588	
Precio €/m2 local		1.000,00	
Valor total ventas Viviendas libres		0,00	
Valor total ventas Viviendas protección Oficial		2.560.104,80	
Valor total ventas Local en bruto		0,00	
Importe Total Ventas		**2.560.104,80 €**	
Vc: Valor de construcción			
Vc= Cc + Gp			
Cc. CONSTRUCCIÓN			
Datos unitarios			
Presupuestos referencia del COADE(Pr=Cpri x Si)			
Coste unitario de referencia Cpri = Cp x Q x Ut			
Coste medio regional (año 2012) Cp		463,05	
Coeficiente en función de la calidad Q (medio rural; poblaciones inferiores a 2.500 hab.) NO		1,00	
Coeficiente en función del uso Ut (vivienda uniFAMILIAR en hilera 3 o más)		1,00	
Coeficiente en función del uso Ut (local en bruto)		0,50	
Coeficiente en función del uso Ut (garaje en sótano)		0,80	
Cálculo de gastos			
Gastos construcción coste Ejecución Material		1.267.378,91	
Gastos construcción incluido 19 % gtos generales. Y B.I. **Cc**		**1.508.180,90 €**	
Gp. OTROS GASTOS			
Honorarios Técnicos **H**			
Arquitecto 6 % s/ E.M (>4.000 m2)		76.042,73	
Arquitecto Técnico 30% s/ honorarios Arquitecto		22.812,82	
Seguridad y Salud		1.140,64	
Total Honorarios Técnicos		99.996,20	
Licencia obras y tasas de contrucción 4% s/ E.M **T**		50.695,16	
Inspecciones,estudios geotécnicos, topográficos y Organismos de Control Técnico 1,5% s/ E.M **IQT**		19.010,68	
Seguro decenal y otros seguros necesarios 1% s/ E.M **Sd**		12.673,79	
Gastos de administración del promotor 0,5% s/ E.M **Ga**		6.336,89	
Gastos necesarios para edificar=H+T+ IQT+Sd+Ga **Gp**		**188.712,72 €**	
K: Coeficiente de ponderación de gastos y beneficio			
Gcf. GASTOS comercialización y financieros.			
Gastos comercialización **Gc**			
Gastos financieros **Gf**			
Gastos comercialización y financieros **Gcf**			
Beneficio del promotor **Bp**			
Coeficiente K (1,20)		**1,20**	
VALOR RESIDUAL DEL SUELO por repercusión (solar urbanizado)			
VRS = Vv/K - Vc			
Vv=Valor de mercado de las ventas producidas		**2.560.104,80 €**	
Vc= Total de costes producidos necesarios=Cc+ Gp		**1.696.893,62 €**	
K= 1,20 (gastos de financiación, gestión y promoción, y el beneficio empresarial)		**1,20**	
VR= Valor de mercado del suelo (solares urbanizados)		**436.527,05 €**	

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental.
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE [illegible]
POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

CARGAS Y GASTOS URBANISTICOS G		
G = Ccu + Hu + Tu + Iqu + Gau		
Ccu= Coste obra urbanización + c. demolición + 15% G.G. y B.I.		
Hu = Honorarios técnicos		
Tu = Tasas, Licencias		
Iqu = Control, Inspecciones		
Gau = Gastos administración		
Ccu. COSTE OBRA URBANIZACIÓN		
Datos unitarios		
Presupuestos referencia del COADE(Pr=Cpri x Si)		
Coste unitario de referencia Cpri = Cp x Q x Ut		
Coste medio regional (año 2013) Cp		463,05
Coeficiente en función de la calidad Q (medio rural; población inferior a 2500 hab.)		0,95
Coeficiente en función del uso Ut (Obra civil- urbanización) aplicado a sup. Viales		0,14
Coeficiente en función del uso Ut (Parques públicos)		0,11
Coeficiente en función del uso Ut (Derribo de edificaciones)		0,05
Coeficiente en función del uso Ut (Pistas deportivas)		0,06
Coste demolición		21,99
Coste viarios		61,59
Coste zonas verdes (parques públicos)		48,39
Coste Pistas deportivas		26,39
Cesiones a la Administración		
Superficie de viales según ordenación detallada prevista (según FICHA)		2.409,00
Superficie de ZONAS VERDES (15% SUP BRUTA UA; según FICHA)		3.615,00
Superficie de EQUIPAMIENTOS		1.697,00
Superficie de propiedades a demoler (estimación)		0,00
Cálculo de gastos		
Coste demolición y viario		148.359,83
Coste ZONAS VERDES		174.925,24
Coste total obras urbanización ejecución material		**323.285,07**
Coste total obras urbanización + 15% G.G. y B.I. **Ccu**		**371.777,83**
Hu. COSTE HONORARIOS URBANIZACIÓN		
Honorarios técnicos redacción Programa Ejec., Plan Parc. y Proy. Urbaniz. **Hu**		
Hu= Hpe.+Hpp+ Hpu		
Redacción Programa de ejecución Hpe = H1+ H2 + H3		
H1 = Alternativa técnica (Estudio de Detalle y anteproy. Urbanizaz (contabiliz. después).)		
H2 = Propuesta de convenio urbanístico		
H3 = Proposición juridico economica (equivalente al proy. de reparcelación)		
H1 =3,00xprecio venta VPO €/m2 x coefientes sg. COADE sg. Caracteristicas. (S<1Ha, =1)		3.351,53
H2 =redacción de un INFORME; 600 €		600,00
H3=2,00xprecio venta VPO €/m2 x coefientes sg. COADE sg. Caract. (S<1Ha, =1)		2.234,35
Total honorarios redacc. Programa Ejecución Hpe = H1+ H2 + H3		6.185,88
Redacción Proyecto Urbanización Hpu		
Hpu.=Ccu x 0,075 (hasta 10.000 m2 de actuación)		24.246,38
Total honorarios urbanización **Hu**= Hpe.+ Hpp+ Hpu (Hpp=0; existe ordenación detallada)		**30.432,26**
OTROS GASTOS URBANIZACIÓN		
Tu= Tasas Proy. Urbaniz. construc. Estimadas en 1% s/ E.M.		3.232,85
Iqu=Inspec.,estudio geotéc.,topog. Control Tec.,est. 1,5% s/E.M.		4.849,28
Su=otros gastos necesarios,estimado 0,1% s/ E.M.		323,29
Gau.=Gastos de administración promotor, estimado =0,5% s/ E.M.		1.616,43
Total cargas gastos urban. Cu= Ccu + Hu + Tu + Iqu + Su + Gau		412.231,93
Gastos imputables al solar a valorar en función de su sup. respecto del sector		**412.231,93**
Gastos imputables en función del estado actual de desarrollo de la urban(100%)		412.231,93
Valor residual del suelo		
VSo = Valor residual suelo urbanizado - cargas urbanísticas		**24.295,12 €**
Vso unitario del suelo bruto (cada m2)		4,12 €

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

UA-1.3

VALORACIÓN MÉTODO ESTÁTICO

DATOS GRALES DE LA PROMOCIÓN

DATOS GENERALES

			%
Superficie total (M2)		14.941,36	
Superficie total (Ha)		1,49	
SUPERFICIE DEL TERRENO A ESTUDIAR		14.941,36	

Datos SECTOR o ÁMBITO

Aprovechamiento medio del área de reparto (sg. Ficha del PGM)		0,5148
Aprovechamiento objetivo(superficie)		7.691,47
Aprovechamiento subjetivo: apropiable sg. LESOTEX 90 %s/ A. medio		6.922,32
Edificabilidad uso residencial 100%,		6.922,32
Edificabilidad otros usos 0%		0,00
Sup. Construida vivienda libre s/ Uso residencial	0	0,00
Sup. Construida vivienda Protección Oficial s/ Uso residencial (Por Disposición Adicional Tercera LSOTEX no obligación en suelo urbano)	100	6.922,32
Sup. Construida residencial total		6.922,32
Superficie construida /1,22 = Superficie útil		
Superficie útil viviendas renta libre s/ Uso residencial	100	0,00
Superficie útil viviendas protección s/ Uso residencial	0	5.674,04
Superficie útil total viviendas libres y protección	100	5.674,04
Cálculo Número viviendas, plazas garaje y trasteros		
N° vvdas.,trasteros y plazas garaje Superficie construida vvdas /100 m2 (o sg. Parcelación propuesta)		69,22
Superficie útil garaje (de 25 m2)		1730,58
Superficie útil trastero (de 6 m2)		415,34
Total m2 útiles plaza garage y trastero (a razón de 31 m2)		2145,92
Superficie construida de garaje a 25 m2 de sup. Const/ ud. vvda.		1730,58
Superficie construida de Trasteros de 6 m2 de sup. Const/ ud. vvda.		415,34
Total m2 construidos plaza garage y trastero (a razón de 31 m2)		2.145,92

Vv: Valor de venta

Precio €/m2 viviendas libres según testigos (incluidos garaje y trastero)		734,00
Precio €/m2 VPO (según norma vigente 2014; zona C) (sólo vvda)		930,98
Precio €/m2 garaje/trastero de VPO (según norma vigente 2012; zona C)		558,588
Precio €/m2 local		1.000,00
Valor total ventas Viviendas libres		0,00
Valor total ventas Viviendas protección Oficial		6.481.099,18
Valor total ventas Local en bruto		0,00
Importe Total ventas		**6.481.099,18 €**

Vc: Valor de construcción

Vc= Cc + Gp		
Cc. CONSTRUCCIÓN		
Datos unitarios		
Presupuestos referencia del COADE(Pr=Cpri x Si)		
Coste unitario de referencia Cpri = Cp x Q x Ut		
Coste medio regional (año 2012) Cp		463,05
Coeficiente en función de la calidad Q (medio rural; poblaciones inferiores a 2.500 hab.) NO		1,00
Coeficiente en función del uso Ut (vivienda uniFAMILIAR en hilera 3 o más)		1,00
Coeficiente en función del uso Ut (local en bruto)		0,50
Coeficiente en función del uso Ut (garaje en sótano)		0,80
Cálculo de gastos		
Gastos construcción coste Ejecución Material		3.207.898,33
Gastos construcción incluido 19 % gtos generales, Y B.I. **Cc**		**3.817.399,01 €**
Gp. OTROS GASTOS		
Honorarios Técnicos **H**		
Arquitecto 6 % s/ E.M (>4.000 m2)		192.473,90
Arquitecto Técnico 30% s/ honorarios Arquitecto		57.742,17
Seguridad y Salud		2.887,11
Total Honorarios Técnicos		253.103,18
Licencia obras y tasas de contrucción 4% s/ E.M **T**		128.315,93
Inspecciones,estudios geotécnicos, topográficos y Organismos de Control Técnico 1,5% s/ E.M **IQT**		48.118,47
Seguro decenal y otros seguros necesarios 1% s/ E.M **Sd**		32.078,98
Gastos de administración del promotor 0,5% s/ E.M **Ga**		16.039,49
Gastos necesarios para edificar=H+T+IQT+Sd+Ga. **Gp**		**477.654,06 €**

K: Coeficiente de ponderación de gastos y beneficio

Gcf. GASTOS comercialización y financieros.		
Gastos comercialización **Gc**		
Gastos financieros **Gf**		
Gastos comercialización y financieros. **Gcf**		
Beneficio del promotor **Bp**		
Coeficiente K (1,20)		**1,20**

VALOR RESIDUAL DEL SUELO por repercusión (solar urbanizado)

VRS = Vv/K - Vc		
Vv=Valor de mercado de las ventas producidas		**6.481.099,18 €**
Vc= Total de costes producidos necesarios=Cc+Gp		**4.295.055,08 €**
K= 1,20 (gastos de financiación, gestión y promoción, y el beneficio empresarial)		**1,20**
F= Valor de mercado del suelo (solares urbanizados)		**1.105.860,91 €**

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, DESARROLLO RURAL, POBLACIÓN Y CONCILIACIÓN
POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Arroyo de San Serván
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

CARGAS Y GASTOS URBANISTICOS G		
G = Ccu + Hu + Tu + Iqu + Gau		
Ccu= Coste obra urbanización + c. demolición + 15% G.G. y B.I.		
Hu = Honorarios técnicos		
Tu = Tasas, Licencias		
Iqu = Control, Inspecciones		
Gau = Gastos administración		
Ccu. COSTE OBRA URBANIZACIÓN		
Datos unitarios		
Presupuestos referencia del COADE(Pr=Cpri x Si)		
Coste unitario de referencia Cpri = Cp x Q x Ut		
Coste medio regional (año 2013) Cp		463,05
Coeficiente en función de la calidad Q (medio rural: población inferior a 2500 hab.)		0,95
Coeficiente en función del uso Ut (Obra civil- urbanización) aplicado a sup. Viales		0,14
Coeficiente en función del uso Ut (Parques públicos)		0,11
Coeficiente en función del uso Ut (Derribo de edificaciones)		0,05
Coeficiente en función del uso Ut (Pistas deportivas)		0,06
Coste demolición		21,99
Coste viarios		61,59
Coste zonas verdes (parques públicos)		48,39
Coste Pistas deportivas		26,39
Cesiones a la Administración		
Superficie de viales según ordenación detallada prevista (según FICHA)		0,00
Superficie de ZONAS VERDES (15% SUP BRUTA UA; según FICHA)		0,00
Superficie de EQUIPAMIENTOS		0,00
Superficie de propiedades a demoler (estimación)		0,00
Cálculo de gastos		
Coste demolición y viario		0,00
Coste ZONAS VERDES		0,00
Coste total obras urbanización ejecución material		**0,00**
Coste total obras urbanización + 15% G.G. y B.I. **Ccu**		**0,00**
Hu. COSTE HONORARIOS URBANIZACIÓN		
Honorarios técnicos redacción Programa Ejec., Plan Parc. y Proy. Urbaniz. **Hu**		
Hu= Hpe.+Hpp+ Hpu		
Redacción Programa de ejecución Hpe = H1+ H2 + H3		
H1 = Alternativa técnica (Estudio de Detalle y anteproy. Urbanizaz (contabiliz. después).)		
H2 = Propuesta de convenio urbanístico		
H3 = Proposición jurídico economica (equivalente al proy. de reparcelación)		
H1 =3,00xprecio venta VPO €/m2 x coefientes sg. COADE sg. Caracteristicas. (S<1Ha, =1)		3.351,53
H2 =redacción de un INFORME; 600 €		600,00
H3=2,00xprecio venta VPO €/m2 x coefientes sg. COADE sg. Caract. (S<1Ha, =1)		2.234,35
Total honorarios redacc. Programa Ejecución Hpe = H1+ H2 + H3		6.185,88
Redacción Proyecto Urbanización Hpu		
Hpu.=Ccu x 0,075 (hasta 10.000 m2 de actuación)		0,00
Total honorarios urbanización **Hu**= Hpe.+Hpp+ Hpu (Hpp=0; existe ordenación detallada)		**6.185,88**
OTROS GASTOS URBANIZACIÓN		
Tu= Tasas Proy. Urbaniz. construc. Estimadas en 1% s/ E.M.		0,00
Iqu=Inspec.,estudio geotéc.,topog. Control Tec.,est. 1,5% s/E.M.		0,00
Su=otros gastos necesarios,estimado 0,1% s/E.M.		0,00
Gau.=Gastos de administración promotor, estimado =0,5% s/ E.M.		0,00
Total cargas gastos urban. Cu= Ccu + Hu + Tu + Iqu + Su + Gau		6.185,88
Gastos imputables al solar a valorar en función de su sup. respecto del sector		**6.185,88**
Gastos imputables en función del estado actual de desarrollo de la urban(100%)		6.185,88
Valor residual del suelo		
VSo = Valor residual suelo urbanizado - cargas urbanísticas		**1.099.675,03 €**
Vso unitario del suelo bruto (cada m2)		73,60 €

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

UA-1.4

VALORACIÓN MÉTODO ESTÁTICO

DATOS GRALES DE LA PROMOCIÓN

DATOS GENERALES

			%
Superficie total (M2)		14.289,12	
Superficie total (Ha)		1,43	
SUPERFICIE DEL TERRENO A ESTUDIAR		14.289,12	

Datos SECTOR o ÁMBITO

Aprovechamiento medio del área de reparto (sg. Ficha del PGM)		0,5148	
Aprovechamiento objetivo(superficie)		7.355,71	
Aprovechamiento subjetivo: apropiable sg. LESOTEX 90 %s/ A. medio		6.620,14	
Edificabilidad uso residencial 100%.		6.620,14	
Edificabilidad otros usos 0%		0,00	
Sup. Construida vivienda libre s/ Uso residencial	0	0,00	
Sup. Construida vivienda Protección Oficial s/ Uso residencial (Por Disposición Adicional Tercera LSOTEX no obligación en suelo urbano)	100	6.620,14	
Sup. Construida residencial total		6.620,14	
Superficie construida /1,22 = Superficie útil			
Superficie útil viviendas renta libre s/ Uso residencial	100	0,00	
Superficie útil viviendas protección s/ Usoresidencial	0	5.426,35	
Superficie útil total viviendas libres y protección	100	5.426,35	
Cálculo Número viviendas, plazas garaje y trasteros			
Nº vvdas.,trasteros y plazas garaje			
Superficie construida vvdas./100 m2 (o sg. Parcelación propuesta)		66,20	
Superficie útil garaje (de 25 m2)		1655,04	
Superficie útil trastero (de 6 m2)		397,21	
Total m2 útiles plaza garage y trastero (a razón de 31 m2)		2052,24	
Superficie construida de garaje a 25 m2 de sup. Const/ ud. vvda.		1655,04	
Superficie construida de Trasteros de 6 m2 de sup. Const/ ud. vvda.		397,21	
Total m2 construidos plaza garage y trastero (a razón de 31 m2)		2.052,24	

Vv: Valor de venta

Precio €/m2 viviendas libres según testigos (incluidos garaje y trastero)		734,00	
Precio €/m2 VPO (según norma vigente 2014: zona C) (sólo vvda)		930,98	
Precio €/m2 garaje/trastero de VPO (según norma vigente 2012: zona C)		558,588	
Precio €/m2 local		1.000,00	
Valor total ventas Viviendas libres		0,00	
Valor total ventas Viviendas proteción Oficial		6.198.177,67	
Valor total ventas Local en bruto		0,00	
Importe Total ventas		**6.198.177,67 €**	

Vc: Valor de construcción

Vc= Cc + Gp			
Cc. CONSTRUCCIÓN			
Datos unitarios			
Presupuestos referencia del COADE(Pr=Cpri xSi)			
Coste unitario de referencia Cpri = Cp x Q x Ut			
Coste medio regional (año 2012) Cp		463,05	
Coeficiente en función de la calidad Q (medio rural: poblaciones inferiores a 2.500 hab.) NO		1,00	
Coeficiente en función del uso Ut (vivienda uniFAMILIAR en hilera 3 o más)		1,00	
Coeficiente en función del uso Ut (local en bruto)		0,50	
Coeficiente en función del uso Ut (garaje en sótano)		0,80	
Cálculo de gastos			
Gastos construcción coste Ejecución Material		3.067.879,08	
Gastos construcción incluido 19 % gtos generales. Y B.I. **Cc**		**3.650.776,11 €**	
Gp. OTROS GASTOS			
Honorarios Técnicos **H**			
Arquitecto 6 % s/ E.M (>4.000 m2)		184.072,74	
Arquitecto Técnico 30% s/ honorarios Arquitecto		55.221,82	
Seguridad y Salud		2.761,09	
Total Honorarios Técnicos		242.055,66	
Licencia obras y tasas de contrucción 4% s/ E.M **T**		122.715,16	
Inspecciones,estudios geotécnicos, topográficos y Organismos de Control Técnico 1,5% s/ E.M **IQT**		46.018,19	
Seguro decenal y otros seguros necesarios 1% s/ E.M **Sd**		30.678,79	
Gastos financieros del promotor 0,5% s/ E.M **Ga**		15.339,40	
Gastos necesarios para edificar=H+T+IQT+Sd+Ga. **Gp**		**456.807,20 €**	

K Coeficiente de ponderación de gastos y beneficio

Gct. GASTOS comercialización y financieros.			
Gastos comercialización **Gc**			
Gastos financieros **Gf**			
Gastos comercialización y financieros. **Gct**			
Beneficio del promotor **Bp**			

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó la aprobación definitiva del presente documento en la sesión celebrada el día
NOTA: Diligencia
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Tague

Arroyo de San Serván
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

CARGAS Y GASTOS URBANISTICOS G		
G = Ccu + Hu + Tu + Iqu + Gau		
Ccu= Coste obra urbanización + c. demolición + 15% G.G. y B.I.		
Hu = Honorarios técnicos		
Tu = Tasas, Licencias		
Iqu = Control, Inspecciones		
Gau = Gastos administración		
Ccu. COSTE OBRA URBANIZACIÓN		
Datos unitarios		
Presupuestos referencia del COADE(Pr=Cpri x Si)		
Coste unitario de referencia Cpri = Cp x Q x Ut		
Coste medio regional (año 2013) Cp		463,05
Coeficiente en función de la calidad Q (medio rural; población inferior a 2500 hab.)		0,95
Coeficiente en función del uso Ut (Obra civil- urbanización) aplicado a sup. Viales		0,14
Coeficiente en función del uso Ut (Parques públicos)		0,11
Coeficiente en función del uso Ut (Derribo de edificaciones)		0,05
Coeficiente en función del uso Ut (Pistas deportivas)		0,06
Coste demolición		21,99
Coste viarios		61,59
Coste zonas verdes (parques públicos)		48,39
Coste Pistas deportivas		26,39
Cesiones a la Administración		
Superficie de viales según ordenación detallada prevista (según FICHA)		0,00
Superficie de ZONAS VERDES (15% SUP BRUTA UA; según FICHA)		0,00
Superficie de EQUIPAMIENTOS		0,00
Superficie de propiedades a demoler (estimación)		0,00
Cálculo de gastos		
Coste demolición y viario		0,00
Coste ZONAS VERDES		0,00
Coste total obras urbanización ejecución material		**0,00**
Coste total obras urbanización + 15% G.G. y B.I. **Ccu**		**0,00**
Hu. COSTE HONORARIOS URBANIZACIÓN		
Honorarios técnicos redacción Programa Ejec., Plan Parc. y Proy. Urbaniz. **Hu**		
Hu= Hpe.+ Hpp+ Hpu		
Redacción Programa de ejecución Hpe = H1+ H2 + H3		
H1 = Alternativa técnica (Estudio de Detalle y anteproy. Urbanizaz (contabilz. después).)		
H2 = Propuesta de convenio urbanístico		
H3 = Proposición jurídico economica (equivalente al proy. de reparcelación)		
H1 =3,00xprecio venta VPO €/m2 x coefientes sg. COADE sg. Caracteristicas. (S<1Ha, =1)		3.351,53
H2 =redacción de un INFORME; 600 €		600,00
H3=2,00xprecio venta VPO €/m2 x coefientes sg. COADE sg. Caract. (S<1Ha, =1)		2.234,35
Total honorarios redacc. Programa Ejecución Hpe = H1+ H2 + H3		6.185,88
Redacción Proyecto Urbanización Hpu		
Hpu.=Ccu x 0,075 (hasta 10.000 m2 de actuación)		0,00
Total honorarios urbanización **Hu**= Hpe.+Hpp+ Hpu (Hpp=0; existe ordenación detallada)		**6.185,88**
OTROS GASTOS URBANIZACIÓN		
Tu= Tasas Proy. Urbaniz. construc. Estimadas en 1% s/ E. M.		0,00
Iqu=Inspec.,estudio geotéc.,topog. Control Tec.,est. 1,5% s/ E.M.		0,00
Su=otros gastos necesarios,estimado 0,1% s/ E.M.		0,00
Gau.=Gastos de administración promotor, estimado =0,5% s/ E.M.		0,00
Total cargas gastos urban. Cu= Ccu + Hu + Tu + Iqu + Su + Gau		6.185,88
Gastos imputables al solar a valorar en función de su sup. respecto del sector		**6.185,88**
Gastos imputables en función del estado actual de desarrollo de la urban(100%)		6.185,88
Valor residual del suelo		
VSo = Valor residual suelo urbanizado - cargas urbanísticas		**1.051.378,88 €**
Vso unitario del suelo bruto (cada m2)		73,58 €

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

UA-1.5

VALORACIÓN MÉTODO ESTÁTICO

DATOS GRALES DE LA PROMOCIÓN

DATOS GENERALES

			%
Superficie total (M2)		5.904,00	
Superficie total (Ha)		0,59	
Datos SECTOR o ÁMBITO			
Aprovechamiento medio del área de reparto (sg. Ficha del PGM)		1,0000	
Aprovechamiento objetivo(superficie)		5.904,00	
Aprovechamiento subjetivo; apropiable sg. LESOTEX 90 %s/ A. medio		5.313,60	
Edificabilidad uso residencial 100%.		5.313,60	
Edificabilidad otros usos 0%		0,00	
Sup. Construida vivienda libre s/ Uso residencial	0	0,00	
Sup. Construida vivienda Protección Oficial s/ Uso residencial (Por Disposición Adicional Tercera LSOTEX no obligación en suelo urbano)	100	5.313,60	
Sup. Construida residencial total		5.313,60	
Superficie construída /1,22 = Superficie útil			
Superficie útil viviendas renta libre s/ Uso residencial	100	0,00	
Superficie útil viviendas protección s/ Uso residencial	0	4.355,41	
Superficie útil total viviendas libres y protección	100	4.355,41	
Cálculo Número viviendas, plazas garaje y trasteros			
Nº vvdas.,trasteros y plazas garaje Superficie construida vvdas./100 m2 (o sg. Parcelación propuesta)		53,14	
Superficie útil garaje (de 25 m2)		1328,40	
Superficie útil trastero (de 6 m2)		318,82	
Total m2 útiles plaza garage y trastero (a razón de 31 m2)		1647,22	
Superficie construida de garaje a 25 m2 de sup. Const/ ud. vvda.		1328,40	
Superficie construida de Trasteros de 6 m2 de sup. Const/ ud. vvda.		318,82	
Total m2 construidos plaza garage y trastero (a razón de 31 m2)		1.647,22	
Vv: Valor de venta			
Precio €/m2 viviendas libres según testigos (incluidos garaje y trastero)		734,00	
Precio €/m2 VPO (según norma vigente 2014; zona C) (sólo vvda)		930,98	
Precio €/m2 garaje/trastero de VPO (según norma vigente 2012; zona C)		558,588	
Precio €/m2 local		1.000,00	
Valor total ventas Viviendas libres		0,00	
Valor total ventas Viviendas proteción Oficial		4.974.914,54	
Valor total ventas Local en bruto		0,00	
Importe Total ventas		**4.974.914,54€**	
Vc: Valor de construcción			
Vc= Cc + Gp			
Cc. CONSTRUCCIÓN			
Datos unitarios			
Presupuestos referencia del COADE(Pr=Cpri x Si)			
Coste unitario de referencia Cpri = Cp x Q x Ut			
Coste medio regional (año 2012) Cp		463,05	
Coeficiente en función de la calidad Q (medio rural; poblaciones inferiores a 2.500 hab.) NO		1,00	
Coeficiente en función del uso Ut (vivienda uniFAMILIAR en hilera 3 o más)		1,00	
Coeficiente en función del uso Ut (local en bruto)		0,50	
Coeficiente en función del uso Ut (garaje en sótano)		0,80	
Cálculo de gastos			
Gastos construcción coste Ejecución Material		2.462.480,14	
Gastos construcción incluido 19 % gtos generales. Y B.I. **Cc**		**2.930.351,36€**	
Gp. OTROS GASTOS			
Honorarios Técnicos **H**			
Arquitecto 6 % s/ E.M (>4.000 m2)		147.748,81	
Arquitecto Técnico 30% s/ honorarios Arquitecto		44.324,64	
Seguridad y Salud		2.216,23	
Total Honorarios Técnicos		194.289,68	
Licencia obras y tasas de contrucción 4% s/ E.M **T**		98.499,21	
Inspecciones,estudios geotécnicos, topográficos y Organismos de Control Técnico 1,5% s/ E.M **IQT**		36.937,20	
Seguro decenal y otros seguros necesarios 1% s/ E.M **Sd**		24.624,80	
Gastos de administración del promotor 0,5% s/ E.M **Ga**		12.312,40	
Gastos necesarios para edificar=H+T+IQT+Sd+Ga. **Gp**		**366.663,29€**	
K: Coeficiente de ponderación de gastos y beneficio			
Gcf GASTOS comercialización y financieros.			
Gastos comercialización **Gc**			
Gastos financieros **Gf**			
Gastos comercialización y financieros. **Gcf**			
Beneficio del promotor **Bp**			

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE [illegible] POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó [illegible] documento en la sesión de [illegible]
Mérida, [illegible]
La Directora Gral de [illegible] Ordenación del Territorio
Eulalia Elena [illegible]

SECRETARÍA GENERAL ARROYO DE SAN SERVAN (BADAJOZ)

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

CARGAS Y GASTOS URBANISTICOS G		
G = Ccu + Hu + Tu + Iqu + Gau		
Ccu= Coste obra urbanización + c. demolición + 15% G.G. y B.I.		
Hu = Honorarios técnicos		
Tu = Tasas, Licencias		
Iqu = Control, Inspecciones		
Gau = Gastos administración		
Ccu. COSTE OBRA URBANIZACIÓN		
Datos unitarios		
Presupuestos referencia del COADE(Pr=Cpri x Si)		
Coste unitario de referencia Cpri = Cp x Q x Ut		
Coste medio regional (año 2013) Cp		463,05
Coeficiente en función de la calidad Q (medio rural; población inferior a 2500 hab.)		0,95
Coeficiente en función del uso Ut (Obra civil- urbanización) aplicado a sup. Viales		0,14
Coeficiente en función del uso Ut (Parques públicos)		0,11
Coeficiente en función del uso Ut (Derribo de edificaciones)		0,05
Coeficiente en función del uso Ut (Pistas deportivas)		0,06
Coste demolición		21,99
Coste viarios		61,59
Costezonas verdes (parques públicos)		48,39
Coste Pistas deportivas		26,39
Cesiones a la Administración		
Superficie de viales según ordenación detallada prevista (según FICHA)		878,00
Superficie de ZONAS VERDES (15% SUP BRUTA UA; según FICHA)		426,00
Superficie de EQUIPAMIENTOS		959,00
Superficie de propiedades a demoler (estimación)		0,00
Cálculo de gastos		
Coste demolición y viario		54.072,20
Coste ZONAS VERDES		20.613,60
Coste total obras urbanización ejecución material		**74.685,80**
Coste total obras urbanización + 15% G.G. y B.I. **Ccu**		**85.888,67**
Hu. COSTE HONORARIOS URBANIZACIÓN		
Honorarios técnicos redacción Programa Ejec., Plan Parc. y Proy. Urbaniz. **Hu**		
Hu= Hpe.+Hpp+ Hpu		
Redacción Programa de ejecución Hpe = H1+ H2 +H3		
H1 = Alternativa técnica (Estudio de Detalle y anteproy. Urbanizaz (contabiliz. después).)		
H2 = Propuesta de convenio urbanístico		
H3 = Proposición juridico economica (equivalente al proy. de reparcelación)		
H1 =3,00xprecio venta VPO €/m2 x coefientes sg. COADE sg. Caracteristicas. (S<1Ha, =1)		3.351,53
H2 =redacción de un INFORME; 600€		600,00
H3=2,00xprecio venta VPO €/m2 x coefientes sg. COADE sg. Caract. (S<1Ha, =1)		2.234,35
Total honorarios redacc. Programa Ejecución Hpe = H1+ H2 + H3		6.185,88
Redacción Proyecto Urbanización Hpu		
Hpu.=Ccu x 0,075 (hasta 10.000 m2 de actuación)		5.601,43
Total honorarios urbanización **Hu**= Hpe.+ Hpp+ Hpu (Hpp=0; existe ordenación detallada)		**11.787,31**
OTROS GASTOS URBANIZACIÓN		
Tu= Tasas Proy. Urbaniz. construc. Estimadas en 1% s/ E. M.		746,86
Iqu=Inspec.,estudio geotéc.,topog. Control Tec.,est. 1,5% s/E.M.		1.120,29
Su=otros gastos necesarios,estimado 0,1% s/ E.M.		74,69
Gau.=Gastos de administración promotor, estimado =0,5% s/ E.M.		373,43
Total cargas gastos urban. Cu= Ccu + Hu + Tu + Iqu + Su + Gau		99.991,24
Gastos imputables al solar a valorar en función de su sup. respecto del sector		**99.991,24**
Gastos imputables en función del estado actual de desarrollo de la urban(100%)		99.991,24
Valor residual del suelo		
VSo= Valor residual suelo urbanizado - cargas urbanísticas		**748.756,22 €**
Vso unitario del suelo bruto (cada m2)		126,82€

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

UA-1.6

VALORACIÓN MÉTODO ESTÁTICO

DATOS GRALES DE LA PROMOCIÓN

DATOS GENERALES

			%
Superficie total (M2)		17.140,00	
Superficie total (Ha)		1,71	
Datos SECTOR o ÁMBITO			
Aprovechamiento medio del área de reparto (sg. Ficha del PGM)		0,9558	
Aprovechamiento objetivo(superficie)		16.382,00	
Aprovechamiento subjetivo: apropiable sg. LESOTEX 90 %s/ A. medio		14.743,80	
Edificabilidad uso residencial 100%.		14.743,80	
Edificabilidad otros usos 0%		0,00	
Sup. Construida vivienda libre s/ Uso residencial	0	0,00	
Sup. Construida vivienda Protección Oficial s/ Uso residencial (Por Disposición Adicional Tercera LSOTEX no obligación en suelo urbano)	100	14.743,80	
Sup. Construida residencial total		14.743,80	
Superficie construída /1,22 = Superficie útil			
Superficie útil viviendas renta libre s/ Uso residencial	100	0,00	
Superficie útil viviendas protección s/ Uso residencial	0	12.085,08	
Superficie útil total viviendas libres y protección	100	12.085,08	
Cálculo Número viviendas, plazas garaje y trasteros			
Nº vvdas.,trasteros y plazas garaje Superficie construida vvdas./100 m2 (o sg. Parcelación propuesta)		147,44	
Superficie útil garaje (de 25 m2)		3685,95	
Superficie útil trastero (de 6 m2)		884,63	
Total m2 útiles plaza garage y trastero (a razón de 31 m2)		4570,58	
Superficie construida de garaje a 25 m2 de sup. Const/ ud. vvda.		3685,95	
Superficie construida de Trasteros de 6 m2 de sup. Const/ ud. vvda.		884,63	
Total m2 construidos plaza garage y trastero (a razón de 31 m2)		4.570,58	

Vv: Valor de venta

Precio €/m2 viviendas libres según testigos (incluidos garaje y trastero)		734,00	
Precio €/m2 VPO (según norma vigente 2014; zona C) (sólo vvda)		930,98	
Precio €/m2 garaje/trastero de VPO (según norma vigente 2012; zona C)		558,588	
Precio €/m2 local		1.000,00	
Valor total ventas Viviendas libres		0,00	
Valor total ventas Viviendas proteción Oficial		13.804.039,63	
Valor total ventas Local en bruto		0,00	
Importe Total ventas		**13.804.039,63 €**	

Vc: Valor de construcción

Vc= Cc + Gp			
Cc. CONSTRUCCIÓN			
Datos unitarios			
Presupuestos referencia del COADE(Pr=Cpri x Si)			
Coste unitario de referencia Cpri = Cp x Q x Ut			
Coste medio regional (año 2012) Cp		463,05	
Coeficiente en función de la calidad Q (medio rural; poblaciones inferiores a 2.500 hab.) NO		1,00	
Coeficiente en función del uso Ut (vivienda uniFAMILIAR en hilera 3 o más)		1,00	
Coeficiente en función del uso Ut (local en bruto)		0,50	
Coeficiente en función del uso Ut (garaje en sótano)		0,80	
Cálculo de gastos			
Gastos construcción coste Ejecución Material		6.832.057,61	
Gastos construcción incluido 19 % gtos generales, Y B.I. **Cc**		**8.130.148,55 €**	
Gp. OTROS GASTOS			
Honorarios Técnicos **H**			
Arquitecto 6 % s/ E.M (>4.000 m2)		409.923,46	
Arquitecto Técnico 30% s/ honorarios Arquitecto		122.977,04	
Seguridad y Salud		6.148,85	
Total Honorarios Técnicos		539.049,35	
Licencia obras y tasas de contrucción 4% s/ E.M **T**		273.282,30	
Inspecciones,estudios geotécnicos, topográficos y Organismos de Control Técnico 1,5% s/ E.M **IQT**		102.480,86	
Seguro decenal y otros seguros necesarios 1% s/ E.M **Sd**		68.320,58	
Gastos de administración del promotor 0,5% s/ E.M **Ga**		34.160,29	
Gastos necesarios para edificar=H+T+IQT+Sd+Ga. **Gp**		**1.017.293,38 €**	

K: Coeficiente de ponderación de gastos y beneficio

Gcf. GASTOS comercialización y financieros.			
Gastos comercialización **Gc**			
Gastos financieros **Gf**			
Gastos comercialización y financieros. **Gcf**			
Beneficio del promotor **Bp**			

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE [illegible] POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó [illegible] documento en la sesión [illegible]
La Directora Gral de [illegible] Ordenación del Territorio
Eulalia Elena [illegible]

PLAN GENERAL ARROYO DE SAN SERVAN (BADAJOZ)

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental.
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

CARGAS Y GASTOS URBANISTICOS G		
G = Ccu + Hu + Tu + Iqu + Gau		
Ccu= Coste obra urbanización + c. demolición + 15% G.G. y B.I.		
Hu = Honorarios técnicos		
Tu = Tasas, Licencias		
Iqu = Control, Inspecciones		
Gau = Gastos administración		
Ccu. COSTE OBRA URBANIZACIÓN		
Datos unitarios		
Presupuestos referencia del COADE(Pr=Cpri x Si)		
Coste unitario de referencia Cpri = Cp x Q x Ut		
Coste medio regional (año 2013) Cp		463,05
Coeficiente en función de la calidad Q (medio rural; población inferior a 2500 hab.)		0,95
Coeficiente en función del uso Ut (Obra civil- urbanización) aplicado a sup. Viales		0,14
Coeficiente en función del uso Ut (Parques públicos)		0,11
Coeficiente en función del uso Ut (Derribo de edificaciones)		0,05
Coeficiente en función del uso Ut (Pistas deportivas)		0,06
Coste demolición		21,99
Coste viarios		61,59
Costezonas verdes (parques públicos)		48,39
Coste Pistas deportivas		26,39
Cesiones a la Administración		
Superficie de viales según ordenación detallada prevista (según FICHA)		3.588,00
Superficie de ZONAS VERDES (15% SUP BRUTA UA; según FICHA)		2.202,00
Superficie de EQUIPAMIENTOS		4.045,00
Superficie de propiedades a demoler (estimación)		0,00
Cálculo de gastos		
Coste demolición y viario		220.969,31
Coste ZONAS VERDES		106.551,97
Coste total obras urbanización ejecución material		**327.521,28**
Coste total obras urbanización + 15% G.G. y B.I. **Ccu**		**376.649,48**
Hu. COSTE HONORARIOS URBANIZACIÓN		
Honorarios técnicos redacción Programa Ejec., Plan Parc. y Proy. Urbaniz. **Hu**		
Hu= Hpe.+Hpp+ Hpu		
Redacción Programa de ejecución Hpe = H1+ H2 +H3		
H1 = Alternativa técnica (Estudio de Detalle y anteproy. Urbanizaz (contabiliz. después).)		
H2 = Propuesta de convenio urbanístico		
H3 = Proposición juridico economica (equivalente al proy. de reparcelación)		
H1 =3,00xprecio venta VPO €/m2 x coefientes sg. COADE sg. Caracteristicas. (S<1Ha, =1)		3.351,53
H2 =redacción de un INFORME; 600€		600,00
H3=2,00xprecio venta VPO €/m2 x coefientes sg. COADE sg. Caract. (S<1Ha, =1)		2.234,35
Total honorarios redacc. Programa Ejecución Hpe = H1+ H2 + H3		6.185,88
Redacción Proyecto Urbanización Hpu		
Hpu.=Ccu x 0,075 (hasta 10.000 m2 de actuación)		24.564,10
Total honorarios urbanización **Hu**= Hpe.+ Hpp+ Hpu (Hpp=0; existe ordenación detallada)		**30.749,98**
OTROS GASTOS URBANIZACIÓN		
Tu= Tasas Proy. Urbaniz. construc. Estimadas en 1% s/ E. M.		3.275,21
Iqu=Inspec.,estudio geotéc.,topog. Control Tec.,est. 1,5% s/E.M.		4.912,82
Su=otros gastos necesarios,estimado 0,1% s/ E.M.		327,52
Gau.=Gastos de administración promotor, estimado =0,5% s/ E.M.		1.637,61
Total cargas gastos urban. Cu= Ccu + Hu + Tu + Iqu + Su + Gau		417.552,61
Gastos imputables al solar a valorar en función de su sup. respecto del sector		**417.552,61**
Gastos imputables en función del estado actual de desarrollo de la urban(100%)		417.552,61
Valor residual del suelo		
VSo = Valor residual suelo urbanizado - cargas urbanísticas		**1.938.371,82 €**
Vso unitario del suelo bruto (cada m2)		113,09 €

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Arroyo de San Serván.
La Secretaria -Acctdental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

UA-2.1.1 INDUSTRIAL

VALORACIÓN MÉTODO ESTÁTICO

DATOS GRALES DE LA PROMOCIÓN

DATOS GENERALES

			%
Superficie total (M2)		24.769,00	
Superficie total (Ha)		2,48	
SUPERFICIE DEL TERRENO A ESTUDIAR		24.769,00	
Datos SECTOR o ÁMBITO			
Aprovechamiento medio del área de reparto (sg. Ficha del PGM). Art. 33.3 LSOTEX		0,6141	
Aprovechamiento objetivo(superficie)		15.210,24	
Aprovechamiento subjetivo		15.210,24	
Edificabilidad uso INDUSTRIAL 100%.		15.210,24	
Edificabilidad otros usos 0%		0,00	
Sup. Construida NAVE s/ Uso INDUSTRIAL	0	15.210,24	
Sup. Construida vivienda Protección Oficial s/ Uso residencial (Por Disposición Adicional tercera LSOTEX no obligación en suelo urbano)	100	0,00	
Sup. Construida INDUSTRIAL total		15.210,24	
Superficie construida /1,01= Superficie útil INDUSTRIAL			
Superficie útil INDUSTRIAL s/ Uso INDUSTRIAL	0	15.059,64	
Superficie útil INDUSTRIAL protección s/ Uso INDUSTRIAL	100	0,00	
Superficie útil total INDUSTRIAL libres y protección	100	15.059,64	
Cálculo Número NAVES plazas garaje y trasteros. Ya incluidos			
Nº vvdas trasteros y plazas garaje			
Superficie construida vvdas /100 m2 (o sg. Parcelación propuesta)		152,10	
Superficie útil garaje (de 25 m2)		0,00	
Superficie útil trastero (de 6 m2)		0,00	
Total m2 útiles plaza garaje y trastero (a razón de 31 m2)		0,00	
Superficie construida de garaje a 25 m2 de sup. Const/ ud. vvda.		0,00	
Superficie construida de Trasteros de 6 m2 de sup. Const/ ud. vvda.		0,00	
Total m2 construidos plaza garaje y trastero (a razón de 31 m2)		0,00	
Vv: Valor de venta			
Precio €/m2 NAVES libres según testigos (incluidos garaje y trastero)		512,07	
Precio €/m2 VPO (según norma vigente 2014: zona C) (sólo vvda)		0,00	
Precio €/m2 garaje/trastero de VPO (según norma vigente 2014: zona C) 60%		0	
Precio €/m2 local. Sg. Mercado		0,00	
Valor total ventas NAVES libres . **1 m2 de suelo**		7.711.661,39	
Valor total ventas NAVES proteción Oficial **1 m2 de suelo**		0,00	
Valor total ventas Local en bruto		0,00	
Importe Total ventas		**7.711.661,39**	
Vc: Valor de construcción			
Vc= Cc + Gp			
Cc. CONSTRUCCIÓN			
Datos unitarios			
Presupuestos referencia del COADE(Pr=Cpri x Si)			
Coste unitario de referencia Cpri = Cp x Q x Ut			
Coste medio regional (año 2014)Cp		463,05	
Coeficiente en función de la calidad Q (medio rural; poblaciones inferiores a 2.500 hab.) NO		1,00	
Coeficiente en función del uso Ut (NAVES)		0,60	
Coeficiente en función del uso Ut (local en bruto)		0,50	
Coeficiente en función del uso Ut (garajes y trasteros en pl. baja)		0,55	
Cálculo de gastos			
Gastos construcción coste Ejecución Material		4.225.859,71	
Gastos construcción incluido 19 % gtos generales, Y B.I. **Cc**		**5.028.773,04**	
Gp. OTROS GASTOS			
Honorarios Técnicos **H**			
Arquitecto 6 % s/ E.M (>4.000 m2)		253.551,58	
Arquitecto Técnico 30% s/ honorarios Arquitecto		76.065,47	
Seguridad y Salud		3.803,27	
Total Honorarios Técnicos		333.420,33	
Licencia obras y tasas de contrucción 4% s/ E.M **T**		169.034,39	
Inspecciones,estudios geotécnicos, topográficos y Organismos de Control Técnico 1,5% s/ E.M **IQT**		63.387,90	
Seguro decenal y otros seguros necesarios 1% s/ E.M **Sd**		42.258,60	
Gastos de administración del promotor 0,5% s/ E.M **Ga**		21.129,30	
Gastos necesarios para edificar=H+T+ IQT+Sd+Ga **Gp**		**829.230,51**	
K: Coeficiente de ponderación de gastos y beneficio			
Gcf. GASTOS comercialización y financieros.			
Gastos comercialización **Gc**			
Gastos financieros **Gf**			
Gastos comercialización y financieros **Gcf**			
Beneficio del promotor **Bp**			
Coeficiente K [1,20] (gastos de financiación, gestión y promoción, y el beneficio empresarial)		**1,20**	
VALOR RESIDUAL DEL SUELO por repercusión (solar urbanizado)			
VRS = Vv/K - Vc			
Vv=Valor de mercado de las ventas producidas		**7.711.661,39**	
Vc= Total de costes producidos necesarios Cc+ Gp		**5.658.003,57**	
K= [1,20] (gastos de financiación, gestión y promoción, y el beneficio empresarial)		**1,20**	
Fr= Valor de mercado del suelo (solares urbanizados)		**768.380,93**	

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE [illegible]
POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

CARGAS Y GASTOS URBANISTICOS G		
G = Ccu + Hu + Tu + Iqu + Gau		
Ccu= Coste obra urbanización + c. demolición + 15% G.G. y B.I.		
Hu = Honorarios técnicos		
Tu = Tasas, Licencias		
Iqu = Control, Inspecciones		
Gau = Gastos administración		
Ccu. COSTE OBRA URBANIZACIÓN		
Datos unitarios		
Presupuestos referencia del COADE(Pr=Cpri x Si)		
Coste unitario de referencia Cpri = Cp x Q x Ut		
Coste medio regional (año 2013) Cp		463,05
Coeficiente en función de la calidad Q (medio rural; población inferior a 2500 hab.)		0,95
Coeficiente en función del uso Ut (Obra civil- urbanización) aplicado a sup. Viales		0,14
Coeficiente en función del uso Ut (Parques públicos)		0,11
Coeficiente en función del uso Ut (Derribo de edificaciones)		0,05
Coeficiente en función del uso Ut (Pistas deportivas)		0,06
Coste demolición		21,99
Coste viarios		61,59
Coste zonas verdes (parques públicos)		48,39
Coste Pistas deportivas		26,39
Cesiones a la Administración		
Superficie de viales según ordenación detallada prevista (según FICHA)		1.238,45
Superficie de ZONAS VERDES (15% SUP BRUTA UA; según FICHA)		3.715,35
Superficie de EQUIPAMIENTOS		-
Superficie de propiedades a demoler (estimación)		0,00
Cálculo de gastos		
Coste demolición y viario		76.270,75
Coste ZONAS VERDES		179.781,05
Coste total obras urbanización ejecución material		**256.051,80**
Coste total obras urbanización + 15% G.G. y B.I. **Ccu**		**294.459,57**
Hu. COSTE HONORARIOS URBANIZACIÓN		
Honorarios técnicos redacción Programa Ejec., Plan Parc. y Proy. Urbaniz. **Hu**		
Hu= Hpe.+ Hpp+ Hpu		
Redacción Programa de ejecución Hpe = H1+ H2 + H3		
H1 = Alternativa técnica (Estudio de Detalle y anteproy. Urbanizaz (contabiliz. después).)		
H2 = Propuesta de convenio urbanístico		
H3 = Proposición juridico economica (equivalente al proy. de reparcelación)		
H1 =3,00xprecio venta VPO €/m2 x coefientes sg. COADE sg. Caracteristicas. (S<1Ha, =1)		0,00
H2 =redacción de un INFORME; 600 €		600,00
H3=2,00xprecio venta VPO €/m2 x coefientes sg. COADE sg. Caract. (S<1Ha, =1)		0,00
Total honorarios redacc. Programa Ejecución Hpe = H1+ H2 + H3		600,00
Redacción Proyecto Urbanización Hpu		
Hpu.=Ccu x 0,075 (hasta 10.000 m2 de actuación)		19.203,88
Total honorarios urbanización **Hu**= Hpe.+ Hpp+ Hpu (Hpp=0; existe ordenación detallada)		**19.803,88**
OTROS GASTOS URBANIZACIÓN		
Tu= Tasas Proy. Urbaniz. construc. Estimadas en 1% s/ E. M.		2.560,52
Iqu=Inspec.,estudio geotéc.,topog. Control Tec.,est. 1,5% s/ E.M.		3.840,78
Su=otros gastos necesarios,estimado 0,1% s/ E.M.		256,05
Gau.=Gastos de administración promotor, estimado =0,5% s/ E.M.		1.280,26
Total cargas gastos urban. Cu= Ccu + Hu + Tu + Iqu + Su + Gau		322.201,06
Gastos imputables al solar a valorar en función de su sup. respecto del sector		**322.201,06**
Gastos imputables en función del estado actual de desarrollo de la urban(100%)		322.201,06
Valor residual del suelo		
VSo = Valor residual suelo urbanizado - cargas urbanísticas		**446.179,87 €**
Vso unitario del suelo bruto (cada m2)		18,01 €

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGOU de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

UA-2.2.1 INDUSTRIAL			
VALORACIÓN MÉTODO ESTÁTICO			
DATOS GRALES DE LA PROMOCIÓN			
DATOS GENERALES			
			%
Superficie total (M2)		21.228,00	
Superficie total (Ha)		2,12	
SUPERFICIE DEL TERRENO A ESTUDIAR		21.228,00	
Datos SECTOR o ÁMBITO			
Aprovechamiento medio del área de reparto (sg. Ficha del PGM). Art. 33.3 LSOTEX		0,6141	
Aprovechamiento objetivo(superficie)		13.035,77	
Aprovechamiento subjetivo		13.035,77	
Edificabilidad uso INDUSTRIAL 100%.		13.035,77	
Edificabilidad otros usos 0%		0,00	
Sup. Construida NAVE s/ Uso INDUSTRIAL	0	13.035,77	
Sup. Construida vivienda Protección Oficial s/ Uso residencial (Por Disposición Adicional Tercera LSOTEX no obligación en suelo urbano)	100	0,00	
Sup. Construida INDUSTRIAL total		13.035,77	
Superficie construida /1,01= Superficie útil INDUSTRIAL			
Superficie útil INDUSTRIAL s/ Uso INDUSTRIAL	0	12.906,70	
Superficie útil INDUSTRIAL protección s/ Uso INDUSTRIAL	100	0,00	
Superficie útil total INDUSTRIAL libres y protección	100	12.906,70	
Cálculo Número NAVES plazas garaje y trasteros. Ya incluidos			
Nº vvdas. trasteros y plazas garaje			
Superficie construida vvdas /100 m2 (o sg. Parcelación propuesta)		130,36	
Superficie útil garaje (de 25 m2)		0,00	
Superficie útil trastero (de 6 m2)		0,00	
Total m2 útiles plaza garaje y trastero (a razón de 31 m2)		0,00	
Superficie construida de garaje a 25 m2 de sup. Const/ ud. vvda.		0,00	
Superficie construida de Trasteros de 6 m2 de sup. Const/ ud. vvda.		0,00	
Total m2 construidos plaza garaje y trastero (a razón de 31 m2)		0,00	
Vv: Valor de venta			
Precio €/m2 NAVES libres según testigos (incluidos garaje y trastero)		512,07	
Precio €/m2 VPO (según norma vigente 2014: zona C) (sólo vvda)		0,00	
Precio €/m2 garaje/trastero de VPO (según norma vigente 2014: zona C) 60%		0	
Precio €/m2 local. Sg. Mercado		0,00	
Valor total ventas NAVES libres . **1 m2 de suelo**		6.609.194,88	
Valor total ventas NAVES protección Oficial. **1 m2 de suelo**		0,00	
Valor total ventas Local en bruto		0,00	
Importe Total ventas		**6.609.194,88**	
Vc: Valor de construcción			
Vc= Cc + Gp			
Cc. CONSTRUCCIÓN			
Datos unitarios			
Presupuestos referencia del COADE(Pr=Cpri x Si)			
Coste unitario de referencia Cpri = Cp x Q x UI			
Coste medio regional (año 2014) Cp		463,06	
Coeficiente en función de la calidad Q (medio rural: poblaciones inferiores a 2.500 hab.) NO		1,00	
Coeficiente en función del uso UI (NAVES)		0,60	
Coeficiente en función del uso UI (local en bruto)		0,50	
Coeficiente en función del uso UI (garajes y trasteros en pl. baja)		0,55	
Cálculo de gastos			
Gastos construcción coste Ejecución Material		3.621.726,75	
Gastos construcción incluido 19 % gtos generales. Y B.I. **Cc**		**4.309.854,64**	
Gp. OTROS GASTOS			
Honorarios Técnicos **H**			
Arquitecto 6 % s/ E.M (>4.000 m2)		217.303,61	
Arquitecto Técnico 30% s/ honorarios Arquitecto		65.191,08	
Seguridad y Salud		3.259,55	
Total Honorarios Técnicos		285.754,24	
Licencia obras y tasas de contrucción 4% s/ E.M **T**		144.869,07	
Inspecciones,estudios geotécnicos, topográficos y Organismos de Control Técnico 1,5% s/ E.M **IQT**		54.325,90	
Seguro decenal y otros seguros necesarios 1% s/ E.M **Sd**		36.217,27	
Gastos de administración del promotor 0,5% s/ E.M **Ga**		18.108,63	
Gastos necesarios para edificar=H+T+IQT+Sd+Ga. **Gp**		**539.275,11**	
K: Coeficiente de ponderación de gastos y beneficio			
Gcf. GASTOS comercialización y financieros.			
Gastos comercialización **Gc**			
Gastos financieros **Gf**			
Gastos comercialización y financieros. **Gcf**			
Beneficio del promotor **Bp**			
Coeficiente K (1,20) (gastos de financiación, gestión y promoción, y el beneficio empresarial)		**1,20**	
VALOR RESIDUAL DEL SUELO por repercusión (solar urbanizado)			
VRS = Vv/K - Vc			
Vv=Valor de mercado de las ventas producidas		**6.609.194,88**	
Vc= Total de costes producidos necesarios=Cc+Gp		**4.849.129,95**	
K= 1,20 (gastos de financiación, gestión y promoción, y el beneficio empresarial)		**1,20**	
F= Valor de mercado del suelo (solares urbanizados)		***658.532,45***	

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

CARGAS Y GASTOS URBANISTICOS G		
G = Ccu + Hu + Tu + Iqu + Gau		
Ccu= Coste obra urbanización + c. demolición + 15% G.G. y B.I.		
Hu = Honorarios técnicos		
Tu = Tasas, Licencias		
Iqu = Control, Inspecciones		
Gau = Gastos administración		
Ccu. COSTE OBRA URBANIZACIÓN		
Datos unitarios		
Presupuestos referencia del COADE(Pr=Cpri xSi)		
Coste unitario de referencia Cpri = Cp x Q x Ut		
Coste medio regional (año 2013) Cp		463,05
Coeficiente en función de la calidad Q (medio rural; población inferior a 2500 hab.)		0,95
Coeficiente en función del uso Ut (Obra civil- urbanización) aplicado a sup. Viales		0,14
Coeficiente en función del uso Ut (Parques públicos)		0,11
Coeficiente en función del uso Ut (Derribo de edificaciones)		0,05
Coeficiente en función del uso Ut (Pistas deportivas)		0,06
Coste demolición		21,99
Coste viarios		61,59
Coste zonas verdes (parques públicos)		48,39
Coste Pistas deportivas		26,39
Cesiones a la Administración		
Superficie de viales según ordenación detallada prevista (según FICHA)		1.061,40
Superficie de ZONAS VERDES (15% SUP BRUTA UA; según FICHA)		3.184,20
Superficie de EQUIPAMIENTOS		
Superficie de propiedades a demoler (estimación)		0,00
Cálculo de gastos		
Coste demolición yviario		65.367,01
Coste ZONASVERDES		154.079,38
Coste totalobras urbanización ejecución material		**219.446,39**
Coste total obras urbanización + 15% G.G. y B.I. **Ccu**		**252.363,35**
Hu. COSTE HONORARIOS URBANIZACIÓN		
Honorarios técnicos redacción Programa Ejec., Plan Parc. y Proy. Urbaniz. **Hu**		
Hu= Hpe.+Hpp+ Hpu		
Redacción Programa de ejecución Hpe = H1+ H2 + H3		
H1 = Alternativa técnica (Estudio de Detalle y anteproy. Urbanizaz (contabiliz. después).)		
H2 = Propuesta de convenio urbanístico		
H3 = Proposición juridico economica (equivalente al proy. de reparcelación)		
H1 =3,00xprecio venta VPO €/m2 x coefientes sg. COADE sg. Caracteristicas. (S<1Ha, =1)		0,00
H2 =redacción de un INFORME; 600€		600,00
H3=2,00xprecio venta VPO €/m2 x coefientes sg. COADE sg. Caract. (S<1Ha, =1)		0,00
Total honorarios redacc. Programa Ejecución Hpe = H1+ H2 + H3		600,00
Redacción Proyecto Urbanización Hpu		
Hpu.=Ccu x 0,075 (hasta 10.000 m2 de actuación)		16.458,48
Total honorarios urbanización **Hu**= Hpe.+ Hpp+ Hpu (Hpp=0; existe ordenación detallada)		**17.058,48**
OTROS GASTOS URBANIZACIÓN		
Tu= Tasas Proy. Urbaniz. construc. Estimadas en 1% s/ E. M.		2.194,46
Iqu=Inspec.,estudio geotéc.,topog. Control Tec.,est. 1,5% s/ E.M.		3.291,70
Su=otros gastos necesarios,estimado 0,1% s/ E.M.		219,45
Gau.=Gastos de administración promotor, estimado =0,5% s/ E.M.		1.097,23
Total cargas gastos urban. Cu= Ccu + Hu + Tu + Iqu + Su + Gau		276.224,66
Gastos imputables al solar a valorar en función de su sup. respecto delsector		**276.224,66**
Gastos imputables en función del estado actual de desarrollo de la urban(100%)		276.224,66
Valor residual del suelo		
VSo = Valor residual suelo urbanizado - cargas urbanísticas		**382.307,79 €**
Vso unitario del suelo bruto (cada m2)		18,01 €

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGOU de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

UA-2.3.1 INDUSTRIAL

VALORACIÓN MÉTODO ESTÁTICO

DATOS GRALES DE LA PROMOCIÓN

DATOS GENERALES

			%
Superficie total (M2)		11.088,00	
Superficie total (Ha)		1,11	
SUPERFICIE DEL TERRENO A ESTUDIAR		11.088,00	
Datos SECTOR o ÁMBITO			
Aprovechamiento medio del área de reparto (sg. Ficha del PGM). Art. 33.3 LSOTEX		0,6141	
Aprovechamiento objetivo(superficie)		6.808,96	
Aprovechamiento subjetivo		6.808,96	
Edificabilidad uso INDUSTRIAL 100%.		6.808,96	
Edificabilidad otros usos 0%		0,00	
Sup. Construida NAVE s/ Uso INDUSTRIAL	0	6.808,96	
Sup. Construida vivienda Protección Oficial s/ Uso residencial [Por Disposición Adicional Tercera LSOTEX no obligación en suelo urbano]	100	0,00	
Sup. Construida INDUSTRIAL total		6.808,96	
Superficie construida /1,01= Superficie útil INDUSTRIAL			
Superficie útil INDUSTRIAL s/ Uso INDUSTRIAL	0	6.741,54	
Superficie útil INDUSTRIAL protección s/ Uso INDUSTRIAL	100	0,00	
Superficie útil total INDUSTRIAL libres y protección	100	6.741,54	
Cálculo Número NAVES plazas garaje y trasteros. Ya incluidos			
Nº vvdas., trasteros y plazas garaje			
Superficie construida vvdas /100 m2 (o sg. Parcelación propuesta)		68,09	
Superficie útil garaje (de 25 m2)		0,00	
Superficie útil trastero (de 6 m2)		0,00	
Total m2 útiles plaza garaje y trastero (a razón de 31 m2)		0,00	
Superficie construida de garaje a 25 m2 de sup. Const/ ud. vvda.		0,00	
Superficie construida de trasteros de 6 m2 de sup. Const/ ud. vvda.		0,00	
Total m2 construidos plaza garaje y trastero (a razón de 31 m2)		0,00	
Vv: Valor de venta			
Precio €/m2 NAVES libres según testigos (incluidos garaje y trastero)		512,07	
Precio €/m2 VPO (según norma vigente 2014; zona C) (sólo vvda)		0,00	
Precio €/m2 garaje/trastero de VPO (según norma vigente 2014; zona C) 60%		0	
Precio €/m2 local. Sg. Mercado		0,00	
Valor total ventas NAVES libres . **1 m2 de suelo**		3.452.174,15	
Valor total ventas NAVES protección Oficial. **1 m2 de suelo**		0,00	
Valor total ventas Local en bruto		0,00	
Importe Total ventas		**3.452.174,15**	
Vc: Valor de construcción			
Vc= Cc + Gp			
Cc. CONSTRUCCIÓN			
Datos unitarios			
Presupuestos referencia del COAD.E(Pr=Cpri x Si)			
Coste unitario de referencia Cpri = Cp x Q x UI			
Coste medio regional (año 2014) Cp		463,05	
Coeficiente en función de la calidad Q (medio rural; poblaciones inferiores a 2.500 hab.) NO		1,00	
Coeficiente en función del uso UI (NAVES)		0,60	
Coeficiente en función del uso UI (local en bruto)		0,50	
Coeficiente en función del uso UI (garajes y trasteros en pl. baja)		0,55	
Cálculo de gastos			
Gastos construcción coste Ejecución Material		1.891.732,91	
Gastos construcción incluido 19 % gtos generales. Y B.I. **Cc**		**2.251.162,16**	
Gp. OTROS GASTOS			
Honorarios Técnicos **H**			
Arquitecto 6 % s/ E.M (>4.000 m2)		113.503,97	
Arquitecto Técnico 30% s/ honorarios Arquitecto		34.051,19	
Seguridad y Salud		1.702,56	
Total Honorarios Técnicos		149.257,73	
Licencia obras y tasas de contrucción 4% s/ E.M **T**		75.669,32	
Inspecciones,estudios geotécnicos, topográficos y Organismos de Control Técnico 1,5% s/ E.M **IQT**		28.375,99	
Seguro decenal y otros seguros necesarios 1% s/ E.M **Sd**		18.917,33	
Gastos de administración del promotor 0,5% s/ E.M **Ga**		9.458,66	
Gastos necesarios para edificar H+T+IQT+Sd+Ga **Gp**		**281.679,03**	
K: Coeficiente de ponderación de gastos y beneficio			
Gcf. GASTOS comercialización y financieros.			
Gastos comercialización **Gc**			
Gastos financieros **Gf**			
Gastos comercialización y financieros **Gcf**			
Beneficio del promotor **Bp**			
Coeficiente K [1,20] (gastos de financiación, gestión y promoción, y el beneficio empresarial)		**1,20**	
VALOR RESIDUAL DEL SUELO por repercusión (solar urbanizado)			
VRS = Vv/K - Vc			
Vv=Valor de mercado de las ventas producidas		**3.452.174,15**	
Vc=Total de costes producidos necesarios=Cc+Gp		**2.532.841,19**	
K= 1,20 (gastos de financiación, gestión y promoción, y el beneficio empresarial)		**1,20**	
Es Valor de mercado del suelo (solares urbanizados)		**343.970,60**	

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

CARGAS Y GASTOS URBANISTICOS G		
G = Ccu + Hu + Tu + Iqu + Gau		
Ccu= Coste obra urbanización + c. demolición + 15% G.G. y B.I.		
Hu = Honorarios técnicos		
Tu = Tasas, Licencias		
Iqu = Control, Inspecciones		
Gau = Gastos administración		
Ccu. COSTE OBRA URBANIZACIÓN		
Datos unitarios		
Presupuestos referencia del COADE(Pr=Cpri x Si)		
Coste unitario de referencia Cpri = Cp x Q x Ut		
Coste medio regional (año 2013) Cp		463,05
Coeficiente en función de la calidad Q (medio rural; población inferior a 2500 hab.)		0,95
Coeficiente en función del uso Ut (Obra civil- urbanización) aplicado a sup. Viales		0,14
Coeficiente en función del uso Ut (Parques públicos)		0,11
Coeficiente en función del uso Ut (Derribo de edificaciones)		0,05
Coeficiente en función del uso Ut (Pistas deportivas)		0,06
Coste demolición		21,99
Coste viarios		61,59
Coste zonas verdes (parques públicos)		48,39
Coste Pistas deportivas		26,39
Cesiones a la Administración		
Superficie de viales según ordenación detallada prevista (según FICHA)		554,40
Superficie de ZONAS VERDES (15% SUP BRUTA UA; según FICHA)		1.663,20
Superficie de EQUIPAMIENTOS		-
Superficie de propiedades a demoler (estimación)		0,00
Cálculo de gastos		
Coste demolición y viario		34.143,08
Coste ZONAS VERDES		80.480,13
Coste total obras urbanización ejecución material		**114.623,21**
Coste total obras urbanización + 15% G.G. y B.I. **Ccu**		**131.816,69**
Hu. COSTE HONORARIOS URBANIZACIÓN		
Honorarios técnicos redacción Programa Ejec., Plan Parc. y Proy. Urbaniz. **Hu**		
Hu= Hpe.+Hpp+ Hpu		
Redacción Programa de ejecución Hpe = H1+ H2 + H3		
H1 = Alternativa técnica (Estudio de Detalle y anteproy. Urbanizaz (contabiliz. después).)		
H2 = Propuesta de convenio urbanístico		
H3 = Proposición juridico economica (equivalente al proy. de reparcelación)		
H1 =3,00xprecio venta VPO €/m2 x coefientes sg. COADE sg. Caracteristicas. (S<1Ha, =1)		0,00
H2 =redacción de un INFORME; 600 €		600,00
H3=2,00xprecio venta VPO €/m2 x coefientes sg. COADE sg. Caract. (S<1Ha, =1)		0,00
Total honorarios redacc. Programa Ejecución Hpe = H1+ H2 + H3		600,00
Redacción Proyecto Urbanización Hpu		
Hpu.=Ccu x 0,075 (hasta 10.000 m2 de actuación)		8.596,74
Total honorarios urbanización **Hu**= Hpe.+ Hpp+ Hpu (Hpp=0; existe ordenación detallada)		**9.196,74**
OTROS GASTOS URBANIZACIÓN		
Tu= Tasas Proy. Urbaniz. construc. Estimadas en 1% s/ E. M.		1.146,23
Iqu=Inspec.,estudio geotéc.,topog. Control Tec.,est. 1,5% s/ E.M.		1.719,35
Su=otros gastos necesarios,estimado 0,1% s/ E.M.		114,62
Gau.=Gastos de administración promotor, estimado =0,5% s/ E.M.		573,12
Total cargas gastos urban. Cu= Ccu + Hu + Tu + Iqu + Su + Gau		144.566,75
Gastos imputables al solar a valorar en función de su sup. respecto del sector		**144.566,75**
Gastos imputables en función del estado actual de desarrollo de la urban(100%)		144.566,75
Valor residual del suelo		
VSo = Valor residual suelo urbanizado - cargas urbanísticas		**199.403,84 €**
Vso unitario del suelo bruto (cada m2)		17,98 €

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental.
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

UA-2.4.1 INDUSTRIAL			
VALORACIÓN MÉTODO ESTÁTICO			
DATOS GRALES DE LA PROMOCIÓN			
DATOS GENERALES			
			%
Superficie total (M2)		7.275,00	
Superficie total (Ha)		0,73	
SUPERFICIE DEL TERRENO A ESTUDIAR		7.275,00	
Datos SECTOR o ÁMBITO			
Aprovechamiento medio del área de reparto (sg. Ficha del PGM). Art. 33.3 LSOTEX		0,6141	
Aprovechamiento objetivo(superficie)		4.467,46	
Aprovechamiento subjetivo		4.467,46	
Edificabilidad uso INDUSTRIAL 100%.		4.467,46	
Edificabilidad otros usos 0%		0,00	
Sup. Construida NAVE s/ Uso INDUSTRIAL	0	4.467,46	
Sup. Construida vivienda Protección Oficial s/ Uso residencial (Por Disposición Adicional tercera LSOTEX no obligación en suelo urbano)	100	0,00	
Sup. Construida INDUSTRIAL total		4.467,46	
Superficie construida /1,01= Superficie útil INDUSTRIAL			
Superficie útil INDUSTRIAL s/ Uso INDUSTRIAL	0	4.423,23	
Superficie útil INDUSTRIAL protección s/ Uso INDUSTRIAL	100	0,00	
Superficie útil total INDUSTRIAL libres y protección	100	4.423,23	
Cálculo Número NAVES plazas garaje y trasteros. Ya incluidos			
Nº vvdas. trasteros y plazas garaje			
Superficie construida vvdas /100 m2 (o sg. Parcelación propuesta)		44,67	
Superficie útil garaje (de 25 m2)		0,00	
Superficie útil trastero (de 6 m2)		0,00	
Total m2 útiles plaza garage y trastero (a razón de 31 m2)		0,00	
Superficie construida de garaje a 25 m2 de sup. Const/ ud. vvda.		0,00	
Superficie construida de Trasteros de 6 m2 de sup. Const/ ud. vvda.		0,00	
Total m2 construidos plazo garage y trastero (a razón de 31 m2)		0,00	
Vv: Valor de venta			
Precio €/m2 NAVES libres según testigos (incluidos garaje y trastero)		512,07	
Precio €/m2 VPO (según norma vigente 2014; zona C) (sólo vvda)		0,00	
Precio €/m2 garaje/trastero de VPO (según norma vigente 2014; zona C) 60%		0	
Precio €/m2 local. Sg. Mercado		0,00	
Valor total ventas NAVES libres . **1 m2 de suelo**		2.265.022,27	
Valor total ventas NAVES proteción Oficial. **1 m2 de suelo**		0,00	
Valor Total ventas Local en brutlo		0,00	
Importe Total ventas		**2.265.022,27**	
Vc: Valor de construcción			
Vc= Cc + Gp			
Cc. CONSTRUCCIÓN			
Datos unitarios			
Presupuestos referencia del COADE(Pr=Cpri x Si)			
Coste unitario de referencia Cpri = Cp x Q x Ut			
Coste medio regional (año 2014) Cp		463,05	
Coeficiente en función de la calidad Q (medio rural: poblaciones inferiores a 2.500 hab.) NO		1,00	
Coeficiente en función del uso Ut (NAVES)		0,60	
Coeficiente en función del uso Ut (local en bruto)		0,50	
Coeficiente en función del uso Ut (garajes y trasteros en pl. baja)		0,55	
Cálculo de gastos			
Gastos construcción coste Ejecución Material		1.241.193,81	
Gastos construcción incluido 19 % gtos generales, Y B.I. **Cc**		**1.477.020,63**	
Gp. OTROS GASTOS			
Honorarios Técnicos **H**			
Arquitecto 6 % s/ E.M (>4.000 m2)		74.471,63	
Arquitecto Técnico 30% s/ honorarios Arquitecto		22.341,49	
Seguridad y Salud		1.117,07	
Total Honorarios Técnicos		97.930,19	
Licencia obras y tasas de contrucción 4% s/ E.M **T**		49.647,75	
Inspecciones,estudios geotécnicos, topográficos y Organismos de Control Técnico 1,5% s/ E.M **IQT**		18.617,91	
Seguro decenal y otros seguros necesarios 1% s/ E.M **Sd**		12.411,94	
Gastos de administración del promotor 0,5% s/ E.M **Ga**		6.205,97	
Gastos necesarios para edificar=H+T+IQT+Sd+Ga. **Gp**		**184.813,76**	
K: Coeficiente de ponderación de gastos y beneficio			
Gcf. GASTOS comercialización y financieros.			
Gastos comercialización **Gc**			
Gastos financieros **Gf**			
Gastos comercialización y financieros. **Gcf**			
Beneficio del promotor. **Bp**			
Coeficiente K (1,20) (gastos de financiación, gestión y promoción, y el beneficio empresarial)		**1,20**	
VALOR RESIDUAL DEL SUELO por repercusión (solar urbanizado)			
VRS = Vv/K - Vc			
Vv=Valor de mercado de las ventas producidas		**2.265.022,27**	
Vc= Total de costes producidos necesarios=Cc+Gp		**1.661.834,39**	
K= 1,20 (gastos de financiación, gestión y promoción, y el beneficio empresarial)		**1,20**	
F= Valor de mercado del suelo (solares urbanizados)		**225.684,17**	

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

CARGAS Y GASTOS URBANISTICOS G		
G = Ccu + Hu + Tu + Iqu + Gau		
Ccu= Coste obra urbanización + c. demolición + 15% G.G. y B.I.		
Hu = Honorarios técnicos		
Tu = Tasas, Licencias		
Iqu = Control, Inspecciones		
Gau = Gastos administración		
Ccu. COSTE OBRA URBANIZACIÓN		
Datos unitarios		
Presupuestos referencia del COADE(Pr=Cpri x Si)		
Coste unitario de referencia Cpri = Cp x Q x Ut		
Coste medio regional (año 2013) Cp		463,05
Coeficiente en función de la calidad Q (medio rural; población inferior a 2500 hab.)		0,95
Coeficiente en función del uso Ut (Obra civil- urbanización) aplicado a sup. Viales		0,14
Coeficiente en función del uso Ut (Parques públicos)		0,11
Coeficiente en función del uso Ut (Derribo de edificaciones)		0,05
Coeficiente en función del uso Ut (Pistas deportivas)		0,06
Coste demolición		21,99
Coste viarios		61,59
Coste zonas verdes (parques públicos)		48,39
Coste Pistas deportivas		26,39
Cesiones a la Administración		
Superficie de viales según ordenación detallada prevista (según FICHA)		363,75
Superficie de ZONAS VERDES (15% SUP BRUTA UA; según FICHA)		1.091,25
Superficie de EQUIPAMIENTOS		-
Superficie de propiedades a demoler (estimación)		0,00
Cálculo de gastos		
Coste demolición y viario		22.401,78
Coste ZONAS VERDES		52.804,20
Coste total obras urbanización ejecución material		**75.205,98**
Coste total obras urbanización + 15% G.G. y B.I. **Ccu**		**86.486,87**
Hu. COSTE HONORARIOS URBANIZACIÓN		
Honorarios técnicos redacción Programa Ejec., Plan Parc. y Proy. Urbaniz. **Hu**		
Hu= Hpe.+Hpp+ Hpu		
Redacción Programa de ejecución Hpe = H1+ H2 + H3		
H1 = Alternativa técnica (Estudio de Detalle y anteproy. Urbanizaz (contabiliz. después).)		
H2 = Propuesta de convenio urbanístico		
H3 = Proposición juridico economica (equivalente al proy. de reparcelación)		
H1 =3,00xprecio venta VPO €/m2 x coefientes sg. COADE sg. Caracteristicas. (S<1Ha, =1)		0,00
H2 =redacción de un INFORME; 600 €		600,00
H3=2,00xprecio venta VPO €/m2 x coefientes sg. COADE sg. Caract. (S<1Ha, =1)		0,00
Total honorarios redacc. Programa Ejecución Hpe = H1+ H2 + H3		600,00
Redacción Proyecto Urbanización Hpu		
Hpu.=Ccu x 0,075 (hasta 10.000 m2 de actuación)		5.640,45
Total honorarios urbanización **Hu**= Hpe.+ Hpp+ Hpu (Hpp=0; existe ordenación detallada)		**6.240,45**
OTROS GASTOS URBANIZACIÓN		
Tu= Tasas Proy. Urbaniz. construc. Estimadas en 1% s/ E.M.		752,06
Iqu=Inspec.,estudio geotéc.,topog. Control Tec.,est. 1,5% s/E.M.		1.128,09
Su=otros gastos necesarios,estimado 0,1% s/E.M.		75,21
Gau.=Gastos de administración promotor, estimado =0,5% s/E.M.		376,03
Total cargas gastos urban. Cu= Ccu + Hu + Tu + Iqu + Su + Gau		95.058,71
Gastos imputables al solar a valorar en función de su sup. respecto del sector		**95.058,71**
Gastos imputables en función del estado actual de desarrollo de la urban(100%)		95.058,71
Valor residual del suelo		
VSo = Valor residual suelo urbanizado - cargas urbanísticas		**130.625,47 €**
Vso unitario del suelo bruto (cada m2)		17,96 €

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de Junio de 2017.

UA-2.5.1 INDUSTRIAL

VALORACIÓN MÉTODO ESTÁTICO

DATOS GRALES DE LA PROMOCIÓN

DATOS GENERALES			
			%
Superficie total (M2)		6.233,00	
Superficie total (Ha)		0,62	
SUPERFICIE DEL TERRENO A ESTUDIAR		6.233,00	
Datos SECTOR o ÁMBITO			
Aprovechamiento medio del área de reparto (sg. Ficha del PGM). Art. 33.3 LSOTEX		0,6141	
Aprovechamiento objetivo(superficie)		3.827,58	
Aprovechamiento subjetivo		3.827,58	
Edificabilidad uso INDUSTRIAL 100%.		3.827,58	
Edificabilidad otros usos 0%		0,00	
Sup. Construida NAVE s/ Uso INDUSTRIAL	0	3.827,58	
Sup. Construida vivienda Protección Oficial s/ Uso residencial (Por Disposición Adicional Tercera LSOTEX no obligación en suelo urbano)	100	0,00	
Sup. Construida INDUSTRIAL total		3.827,58	
Superficie construida / 1,01= Superficie útil INDUSTRIAL			
Superficie útil INDUSTRIAL s/ Uso INDUSTRIAL	0	3.789,69	
Superficie útil INDUSTRIAL protección s/ Uso INDUSTRIAL	100	0,00	
Superficie útil total INDUSTRIAL libres y protección	100	3.789,69	
Cálculo Número NAVES plazas garaje y trasteros. Ya incluidos			
Nº vvdas.,trasteros y plazas garaje			
Superficie construida vvdas /100 m2 (o sg. Parcelación propuesta)		38,28	
Superficie útil garaje (de 25 m2)		0,00	
Superficie útil trastero (de 6 m2)		0,00	
Total m2 útiles plaza agrage y trastero (a razón de 31 m2)		0,00	
Superficie construida de garaje a 25 m2 de sup. Const/ ud. vvda.		0,00	
Superficie construida de Trasteros de 6 m2 de sup. Const/ ud. vvda.		0,00	
Total m2 construidos plaza garage y trastero (a razón de 31 m2)		0,00	
Vv: Valor de venta			
Precio €/m2 NAVES libres según testigos (incluidos garaje y trastero)		512,07	
Precio €/m2 VPO (según norma vigente 2014; zona C) (sólo vvda)		0,00	
Precio €/m2 garaje/trastero de VPO (según norma vigente 2014; zona C) 60%		0	
Precio €/m2 local. Sg. Mercado		0,00	
Valor total ventas NAVES libres . **1 m2 de suelo**		1.940.602,59	
Valor total ventas NAVES protección Oficial. **1 m2 de suelo**		0,00	
Valor total ventas Local en bruto		0,00	
Importe Total ventas		**1.940.602,59**	
Vc: Valor de construcción			
Vc= Cc + Gp			
Cc. CONSTRUCCIÓN			
Datos unitarios			
Presupuestos referencia del COAD(Pr=Cpri x Si)			
Coste unitario de referencia Cpri = Cp x Q x UI			
Coste medio regional (año 2014) Cp		463,05	
Coeficiente en función de la calidad Q (medio rural: poblaciones inferiores a 2.500 hab.) NO		1,00	
Coeficiente en función del uso UI (NAVES)		0,60	
Coeficiente en función del uso UI (local en bruto)		0,50	
Coeficiente en función del uso UI (garajes y trasteros en pl. baja)		0,55	
Cálculo de gastos			
Gastos construcción coste Ejecución Material		1.063.417,32	
Gastos construcción incluido 19 % gtos generales. Y B.I. **Cc**		**1.265.466,61**	
Gp. OTROS GASTOS			
Honorarios Técnicos **H**			
Arquitecto 6 % s/ E.M (>4.000 m2)		63.805,04	
Arquitecto Técnico 30% s/ honorarios Arquitecto		19.141,51	
Seguridad y Salud		957,08	
Total Honorarios Técnicos		83.903,63	
Licencia obras y tasas de contrucción 4% s/ E.M **T**		42.536,69	
Inspecciones,estudios geotécnicos, topográficos y Organismos de Control Técnico 1,5% s/ E.M **IQT**		15.951,26	
Seguro decenal y otros seguros necesarios 1%s/ E.M **Sd**		10.634,17	
Gastos de administración del promotor 0,5% s/ E.M **Ga**		5.317,09	
Gastos necesarios para edificar=H+T+IQT+Sd+Ga. **Gp**		**158.342,84**	
K: Coeficiente de ponderación de gastos y beneficio			
Gcf. GASTOS comercialización y financieros.			
Gastos comercialización **Gc**			
Gastos financieros **Gf**			
Gastos comercialización y financieros: **Gcf**			
Beneficio del promotor: **Bp**			
Coeficiente K (1,20) (gastos de financiación, gestión y promoción, y el beneficio empresarial)		**1,20**	
VALOR RESIDUAL DEL SUELO por repercusión (solar urbanizado)			
VRS = Vv/K - Vc			
Vv=Valor de mercado de las ventas producidas		**1.940.602,59**	
Vc= Total de costes producidos necesarios=Cc+ Gp		**1.423.809,45**	
K= 1,20 (gastos de financiación, gestión y promoción, y el beneficio empresarial)		**1,20**	
Es= Valor de mercado del suelo (solares urbanizados)		**193.359,37**	

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

CARGAS Y GASTOS URBANISTICOS G		
G = Ccu + Hu + Tu + Iqu + Gau		
Ccu= Coste obra urbanización + c. demolición + 15% G.G. y B.I.		
Hu = Honorarios técnicos		
Tu = Tasas, Licencias		
Iqu = Control, Inspecciones		
Gau = Gastos administración		
Ccu. COSTE OBRA URBANIZACIÓN		
Datos unitarios		
Presupuestos referencia del COADE(Pr=Cpri x Si)		
Coste unitario de referencia Cpri = Cp x Q x Ut		
Coste medio regional (año 2013) Cp		463,05
Coeficiente en función de la calidad Q (medio rural; población inferior a 2500 hab.)		0,95
Coeficiente en función del uso Ut (Obra civil- urbanización) aplicado a sup. Viales		0,14
Coeficiente en función del uso Ut (Parques públicos)		0,11
Coeficiente en función del uso Ut (Derribo de edificaciones)		0,05
Coeficiente en función del uso Ut (Pistas deportivas)		0,06
Coste demolición		21,99
Coste viarios		61,59
Coste zonas verdes (parques públicos)		48,39
Coste Pistas deportivas		26,39
Cesiones a la Administración		
Superficie de viales según ordenación detallada prevista (según FICHA)		311,65
Superficie de ZONAS VERDES (15% SUP BRUTA UA; según FICHA)		934,95
Superficie de EQUIPAMIENTOS		-
Superficie de propiedades a demoler (estimación)		0,00
Cálculo de gastos		
Coste demolición yviario		19.193,17
Coste ZONAS VERDES		45.241,04
Coste total obras urbanización ejecución material		**64.434,21**
Coste total obras urbanización + 15% G.G. y B.I. **Ccu**		**74.099,34**
Hu. COSTE HONORARIOS URBANIZACIÓN		
Honorarios técnicos redacción Programa Ejec., Plan Parc. y Proy. Urbaniz. **Hu**		
Hu= Hpe.+Hpp+ Hpu		
Redacción Programa de ejecución Hpe = H1+ H2 + H3		
H1 = Alternativa técnica (Estudio de Detalle y anteproy. Urbanizaz (contabiliz. después).)		
H2 = Propuesta de convenio urbanístico		
H3 = Proposición juridico economica (equivalente al proy. de reparcelación)		
H1 =3,00xprecio venta VPO €/m2 x coefientes sg. COADE sg. Caracteristicas. (S<1Ha, =1)		0,00
H2 =redacción de un INFORME; 600 €		600,00
H3=2,00xprecio venta VPO €/m2 x coefientes sg. COADE sg. Caract. (S<1Ha, =1)		0,00
Total honorarios redacc. Programa Ejecución Hpe = H1+ H2 + H3		600,00
Redacción Proyecto Urbanización Hpu		
Hpu.=Ccu x 0,075 (hasta 10.000 m2 de actuación)		4.832,57
Total honorarios urbanización **Hu**= Hpe.+ Hpp+ Hpu (Hpp=0; existe ordenación detallada)		**5.432,57**
OTROS GASTOS URBANIZACIÓN		
Tu= Tasas Proy. Urbaniz. construc. Estimadas en 1% s/ E. M.		644,34
Iqu=Inspec.,estudio geotéc.,topog. Control Tec.,est. 1,5% s/E.M.		966,51
Su=otros gastos necesarios,estimado 0,1% s/E.M.		64,43
Gau.=Gastos de administración promotor, estimado =0,5% s/E.M.		322,17
Total cargas gastos urban. Cu= Ccu + Hu + Tu + Iqu + Su + Gau		81.529,36
Gastos imputables al solar a valorar en función de su sup. respecto del sector		**81.529,36**
Gastos imputables en función del estado actual de desarrollo de la urban(100%)		81.529,36
Valor residual del suelo		
VSo = Valor residual suelo urbanizado - cargas urbanísticas		**111.830,01 €**
Vso unitario del suelo bruto (cada m2)		17,94 €

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental.
Fdo.: Juana Moreno Robledo

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

UA-3.1.1 INDUSTRIAL

VALORACIÓN MÉTODO ESTÁTICO

DATOS GRALES DE LA PROMOCIÓN

DATOS GENERALES

			%
Superficie total (M2)		34.481,12	
Superficie total (Ha)		3,45	
SUPERFICIE DEL TERRENO A ESTUDIAR		34.481,12	
Datos SECTOR o ÁMBITO			
Aprovechamiento medio del área de reparto (sg. Ficha del PGM). Art. 33.3 LSOTEX		0,6169	
Aprovechamiento objetivo(superficie)		21.272,40	
Aprovechamiento subjetivo		21.272,40	
Edificabilidad uso INDUSTRIAL 100%		21.272,40	
Edificabilidad otros usos 0%		0,00	
Sup. Construida NAVE s/ Uso INDUSTRIAL	0	21.272,40	
Sup. Construida vivienda Protección Oficial s/ Uso residencial (Por Disposición Adicional tercera LSOTEX no obligación en suelo urbano)	100	0,00	
Sup. Construida INDUSTRIAL total		21.272,40	
Superficie construida /1,01= Superficie útil INDUSTRIAL			
Superficie útil INDUSTRIAL s/ Uso INDUSTRIAL	0	21.061,78	
Superficie útil INDUSTRIAL protección s/ Uso INDUSTRIAL	100	0,00	
Superficie útil total INDUSTRIAL libres y protección	100	21.061,78	
Cálculo Número NAVES plazas garaje y trasteros. Ya incluidos			
~~Nº vvdas, trasteros y plazas garaje~~			
~~Superficie construida vvdas./100 m2 (s/ sg. Parcelación propuesta)~~		212,72	
~~Superficie útil garaje (de 25 m2)~~		0,00	
~~Superficie útil trastero (de 6 m2)~~		0,00	
~~Total m2 útiles plaza garaje y trastero (a razón de 31 m2)~~		0,00	
~~Superficie construida de garaje a 25 m2 de sup. Const/ ud. vvda.~~		0,00	
~~Superficie construida de Trasteros de 6 m2 de sup. Const/ ud. vvda.~~		0,00	
~~Total m2 construidos plaza garaje y trastero (a razón de 31 m2)~~		0,00	
Vv: Valor de venta			
Precio €/m2 NAVES libres según testigos (incluidos garaje y trastero)		512,07	
Precio €/m2 VPO (según norma vigente 2014; zona C) (sólo vvda)		0,00	
Precio €/m2 garaje/trastero de VPO (según norma vigente 2014; zona C) 60%		0	
Precio €/m2 local. Sg. Mercado		0,00	
Valor total ventas NAVES libres . **1 m2 de suelo**		10.785.207,53	
Valor total ventas NAVES protección Oficial. **1 m2 de suelo**		0,00	
Valor total ventas Local en bruto		0,00	
Importe Total ventas		**10.785.207,53**	
Vc: Valor de construcción			
Vc= Cc + Gp			
Cc. CONSTRUCCIÓN			
Datos unitarios			
Presupuestos referencia del COADE(Pr=Cpri x Si)			
Coste unitario de referencia Cpri = Cp x Q x UI			
Coste medio regional (año 2014) Cp		463,05	
Coeficiente en función de la calidad Q (medio rural; poblaciones inferiores a 2.500 hab.) NO		1,00	
Coeficiente en función del uso UI (NAVES)		0,60	
Coeficiente en función del uso UI (local en bruto)		0,50	
Coeficiente en función del uso UI (garajes y trasteros en pl. baja)		0,55	
Cálculo de gastos			
Gastos construcción coste Ejecución Material		5.910.110,89	
Gastos construcción incluido 19 % gtos generales, Y B.I. **Cc**		**7.033.031,96**	
Gp. OTROS GASTOS			
Honorarios Técnicos **H**			
Arquitecto 6 % s/ E.M (>4.000 m2)		354.606,65	
Arquitecto Técnico 30% s/ honorarios Arquitecto		106.382,00	
Seguridad y Salud		5.319,10	
Total Honorarios Técnicos		466.307,75	
Licencia obras y tasas de contrucción 4% s/ E.M **T**		236.404,44	
Inspecciones,estudios geotécnicos, topográficos y Organismos de Control Técnico 1,5% s/ E.M **IQT**		88.651,66	
Seguro decenal y otros seguros necesarios 1% s/ E.M **Sd**		59.101,11	
Gastos de administración del promotor 0,5% s/ E.M **Ga**		29.550,55	
Gastos necesarios para edificar=H+T+IQT+Sd+ Ga. **Gp**		**880.015,51**	
K: Coeficiente de ponderación de gastos y beneficio			
Gcf. GASTOS comercialización y financieros.			
Gastos comercialización **Gc**			
Gastos financieros **Gf**			
Gastos comercialización y financieros. **Gcf**			
Beneficio del promotor **Bp**			
Coeficiente K (1,20 (gastos de financiación, gestión y promoción, y el beneficio empresarial)		**1,20**	
VALOR RESIDUAL DEL SUELO por repercusión (solar urbanizado)			
VRS = Vv/K - Vc			
Vv=Valor de mercado de las ventas producidas		**10.785.207,53**	
Vc= Total de costes producidos necesarios=Cc+ Gp		**7.913.047,47**	
K= 1,20 (gastos de financiación, gestión y promoción, y el beneficio empresarial)		**1,20**	
Valor residual del suelo (solares urbanizados)		**1.074.625,47**	

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

CARGAS Y GASTOS URBANISTICOS G		
G = Ccu + Hu + Tu + Iqu + Gau		
Ccu= Coste obra urbanización + c. demolición + 15% G.G. y B.I.		
Hu = Honorarios técnicos		
Tu = Tasas, Licencias		
Iqu = Control, Inspecciones		
Gau = Gastos administración		
Ccu. COSTE OBRA URBANIZACIÓN		
Datos unitarios		
Presupuestos referencia del COADE(Pr=Cpri xSi)		
Coste unitario de referencia Cpri = Cp x Q x Ut		
Coste medio regional (año 2013) Cp		463,05
Coeficiente en función de la calidad Q (medio rural; población inferior a 2500 hab.)		0,95
Coeficiente en función del uso Ut (Obra civil- urbanización) aplicado a sup. Viales		0,14
Coeficiente en función del uso Ut (Parques públicos)		0,11
Coeficiente en función del uso Ut (Derribo de edificaciones)		0,05
Coeficiente en función del uso Ut (Pistas deportivas)		0,06
Coste demolición		21,99
Coste viarios		61,59
Coste zonas verdes (parques públicos)		48,39
Coste Pistas deportivas		26,39
Cesiones a la Administración		
Superficie de viales según ordenación detallada prevista (según FICHA)		8.619,12
Superficie de ZONAS VERDES (15% SUP BRUTA UA; según FICHA)		5.172,17
Superficie de EQUIPAMIENTOS		-
Superficie de propiedades a demoler (estimación)		0,00
Cálculo de gastos		
Coste demolición y viario		530.814,11
Coste ZONAS VERDES		250.274,62
Coste total obras urbanización ejecución material		**781.088,72**
Coste total obras urbanización + 15% G.G. y B.I. **Ccu**		**898.252,03**
Hu. COSTE HONORARIOS URBANIZACIÓN		
Honorarios técnicos redacción Programa Ejec., Plan Parc. y Proy. Urbaniz. **Hu**		
Hu= Hpe.+Hpp+ Hpu		
Redacción Programa de ejecución Hpe = H1+ H2 + H3		
H1 = Alternativa técnica (Estudio de Detalle y anteproy. Urbanizaz (contabiliz. después).)		
H2 = Propuesta de convenio urbanístico		
H3 = Proposición jurídico económica (equivalente al proy. de reparcelación)		
H1 =3,00xprecio venta VPO €/m2 x coefientes sg. COADE sg. Características. (S<1Ha, =1)		0,00
H2 =redacción de un INFORME; 600€		600,00
H3=2,00xprecio venta VPO €/m2 x coefientes sg. COADE sg. Caract. (S<1Ha, =1)		0,00
Total honorarios redacc. Programa Ejecución Hpe = H1+ H2 + H3		600,00
Redacción Proyecto Urbanización Hpu		
Hpu.=Ccu x 0,075 (hasta 10.000 m2 de actuación)		58.581,65
Total honorarios urbanización **Hu**= Hpe.+ Hpp+ Hpu (Hpp=0; existe ordenación detallada)		**59.181,65**
OTROS GASTOS URBANIZACIÓN		
Tu= Tasas Proy. Urbaniz. construc. Estimadas en 1% s/ E. M.		7.810,89
Iqu=Inspec.,estudio geotéc.,topog. Control Tec.,est. 1,5% s/ E.M.		11.716,33
Su=otros gastos necesarios,estimado 0,1% s/ E.M.		781,09
Gau.=Gastos de administración promotor, estimado =0,5% s/ E.M.		3.905,44
Total cargas gastos urban. Cu= Ccu + Hu + Tu + Iqu + Su + Gau		981.647,44
Gastos imputables al solar a valorar en función de su sup. respecto del sector		**981.647,44**
Gastos imputables en función del estado actual de desarrollo de la urban(100%)		981.647,44
Valor residual del suelo		
VSo = Valor residual suelo urbanizado - cargas urbanísticas		**92.978,04 €**
Vso unitario del suelo bruto (cada m2)		2,70 €

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Arroyo de San Serván
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

UA-4.1.1

VALORACIÓN MÉTODO ESTÁTICO

DATOS GRALES DE LA PROMOCIÓN

DATOS GENERALES

			%
Superficie total (M2)		38.659,00	
Superficie total (Ha)		3,87	
SUPERFICIE DEL TERRENO A ESTUDIAR		38.659,00	

Datos SECTOR o ÁMBITO

Aprovechamiento medio del área de reparto (sg. Ficha del PGM)		0,4518
Aprovechamiento objetivo(superficie)		17.466,52
Aprovechamiento subjetivo: apropiable sg. LESOTEX 90 %s/ A. medio		15.719,87
Edificabilidad uso residencial 100%.		15.719,87
Edificabilidad otros usos 0%		0,00
Sup. Construida vivienda libre s/ Uso residencial	0	0,00
Sup. Construida vivienda Protección Oficial s/ Uso residencial (Por Disposición Adicional Tercera LSOTEX no obligación en suelo urbano)	100	15.719,87
Sup. Construida residencial total		15.719,87
Superficie construida /1,22 = Superficie útil		
Superficie útil viviendas renta libre s/ Uso residencial	100	0,00
Superficie útil viviendas protección s/ Uso residencial	0	12.885,14
Superficie útil total viviendas libres y protección	100	12.885,14
Cálculo Número viviendas, plazas garaje y trasteros		
Nº vvdas.,trasteros y plazas garaje		
Superficie construida vvdas /100 m2 (o sg. Parcelación propuesta)		157,20
Superficie útil garaje (de 25 m2)		3929,97
Superficie útil trastero (de 6 m2)		943,19
Total m2 útiles plaza garage y trastero (a razón de 31 m2)		4873,16
Superficie construida de garaje a 25 m2 de sup. Const/ ud. vvda.		3929,97
Superficie construida de Trasteros de 6 m2 de sup. Const/ ud. vvda.		943,19
Total m2 construidos plaza garage y trastero (a razón de 31 m2)		4.873,16

Vv: Valor de venta

Precio €/m2 viviendas libres según testigos (incluidos garaje y trastero)		734,00
Precio €/m2 VPO (según norma vigente 2014; zona C) (sólo vvda)		930,98
Precio €/m2 garaje/trastero de VPO (según norma vigente 2012; zona C)		558,588
Precio €/m2 local		1.000,00
Valor total ventas Viviendas libres		0,00
Valor total ventas Viviendas protección Oficial		14.717.894,26
Valor total ventas Local en bruto		0,00
Importe Total ventas		**14.717.894,26 €**

Vc: Valor de construcción

Vc= Cc + Gp		
Cc. CONSTRUCCIÓN		
Datos unitarios		
Presupuestos referencia del COADE(Pr=Cpri x Si)		
Coste unitario de referencia Cpri = Cp x Q x Ui		
Coste medio regional (año 2012)Cp		463,05
Coeficiente en función de la calidad Q (medio rural: poblaciones inferiores a 2.500 hab.) NO		1,00
Coeficiente en función del uso Ui (vivienda uniFAMILIAR en hilera 3 o más)		1,00
Coeficiente en función del uso Ui (local en bruto)		0,50
Coeficiente en función del uso Ui (garaje en sótano)		0,80
Cálculo de gastos		
Gastos construcción coste Ejecución Material		7.284.328,76
Gastos construcción incluido 19 % gtos generales. Y B.I. **Cc**		**8.668.351,23 €**
Gp. OTROS GASTOS		
Honorarios Técnicos **H**		
Arquitecto 6 % s/ E.M (>4.000 m2)		437.059,73
Arquitecto Técnico 30% s/ honorarios Arquitecto		131.117,92
Seguridad y Salud		6.555,90
Total Honorarios Técnicos		574.733,54
Licencia obras y tasas de contrucción 4% s/ E.M **T**		291.373,15
Inspecciones,estudios geolécnicos, topográficos y Organismos de Control Técnico 1,5% s/ E.M **IQT**		109.264,93
Seguro decenal y otros seguros necesarios 1% s/ E.M **Sd**		72.843,29
Gastos de administración del promotor 0,5% s/ E.M **Ga**		36.421,64
Gastos necesarios para edificar=H+T+ IQT+ Sd+ Ga **Gp**		**1.084.636,55 €**

K: Coeficiente de ponderación de gastos y beneficio

Gcf. GASTOS comercialización y financieros.		
Gastos comercialización **Gc**		
Gastos financieros **Gf**		
Gastos comercialización y financieros **Gcf**		
Beneficio del promotor **Bp**		
Coeficiente K (1,20)		**1,20**

VALOR RESIDUAL DEL SUELO por repercusión (solar urbanizado)

VRS = Vv/K - Vc		
Vv=Valor de mercado de las ventas producidas		**14.717.894,26 €**
Vc= Total de costes producidos necesarios Cc+ Gp		**9.752.987,78 €**
K= Coeficiente de ponderación, gestión y promoción, y el beneficio empresarial		**1,20**
Valor de mercado del suelo (solares urbanizados)		**2.511.924,11 €**

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

CARGAS Y GASTOS URBANISTICOS G		
G = Ccu + Hu + Tu + Iqu + Gau		
Ccu= Coste obra urbanización + c. demolición + 15% G.G. y B.I.		
Hu = Honorarios técnicos		
Tu = Tasas, Licencias		
Iqu = Control, Inspecciones		
Gau = Gastos administración		
Ccu. COSTE OBRA URBANIZACIÓN		
Datos unitarios		
Presupuestos referencia del COADE(Pr=Cpri xSi)		
Coste unitario de referencia Cpri = Cp x Q x Ut		
Coste medio regional (año 2013) Cp		463,05
Coeficiente en función de la calidad Q (medio rural; población inferior a 2500 hab.)		0,95
Coeficiente en función del uso Ut (Obra civil- urbanización) aplicado a sup. Viales		0,14
Coeficiente en función del uso Ut (Parques públicos)		0,11
Coeficiente en función del uso Ut (Derribo de edificaciones)		0,05
Coeficiente en función del uso Ut (Pistas deportivas)		0,06
Coste demolición		21,99
Coste viarios		61,59
Coste zonas verdes (parques públicos)		48,39
Coste Pistas deportivas		26,39
Cesiones a la Administración		
Superficie de viales según ordenación detallada prevista (según FICHA)		12.003,00
Superficie de ZONAS VERDES (15% SUP BRUTA UA; según FICHA)		8.891,57
Superficie de EQUIPAMIENTOS		0,00
Superficie de propiedades a demoler (estimación)		0,00
Cálculo de gastos		
Coste demolición yviario		739.212,56
Coste ZONASVERDES		430.251,74
Coste totalobras urbanización ejecución material		**1.169.464,29**
Coste total obras urbanización + 15% G.G. y B.I. **Ccu**		**1.344.883,94**
Hu. COSTE HONORARIOS URBANIZACIÓN		
Honorarios técnicos redacción Programa Ejec., Plan Parc. y Proy. Urbaniz. **Hu**		
Hu= Hpe.+Hpp+ Hpu		
Redacción Programa de ejecución Hpe = H1+ H2 + H3		
H1 = Alternativa técnica (Estudio de Detalle y anteproy. Urbanizaz (contabiliz. después).)		
H2 = Propuesta de convenio urbanístico		
H3 = Proposición jurídico economica (equivalente al proy. de reparcelación)		
H1 =3,00xprecio venta VPO €/m2 x coefientes sg. COADE sg. Caracteristicas. (S<1Ha, =1)		3.351,53
H2 =redacción de un INFORME: 600€		600,00
H3=2,00xprecio venta VPO €/m2 x coefientes sg. COADE sg. Caract. (S<1Ha, =1)		2.234,35
Total honorarios redacc. Programa Ejecución Hpe = H1+ H2 + H3		6.185,88
Redacción Proyecto Urbanización Hpu		
Hpu.=Ccu x 0,075 (hasta 10.000 m2 de actuación)		87.709,82
Total honorarios urbanización **Hu**= Hpe.+ Hpp+ Hpu (Hpp=0; existe ordenación detallada)		**93.895,70**
OTROS GASTOS URBANIZACIÓN		
Tu= Tasas Proy. Urbaniz. construc. Estimadas en 1% s/ E. M.		11.694,64
Iqu=Inspec.,estudio geotéc.,topog. Control Tec.,est. 1,5% s/ E.M.		17.541,96
Su=otros gastos necesarios,estimado 0,1% s/ E.M.		1.169,46
Gau.=Gastos de administración promotor, estimado =0,5% s/ E.M.		5.847,32
Total cargas gastos urban. Cu= Ccu + Hu + Tu + Iqu + Su + Gau		1.475.033,03
Gastos imputables al solar a valorar en función de su sup. respecto delsector		**1.475.033,03**
Gastos imputables en función del estado actual de desarrollo de la urban(100%)		1.475.033,03
Valor residual del suelo		
VSo = Valor residual suelo urbanizado - cargas urbanísticas		**1.036.891,07 €**
Vso unitario del suelo bruto (cada m2)		26,82 €

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Acidental.
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGU de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

UA-4.2.1			
VALORACIÓN MÉTODO ESTÁTICO			
DATOS GRALES DE LA PROMOCIÓN			
DATOS GENERALES			
			%
Superficie total (M2)		27.434,00	
Superficie total (Ha)		2,74	
SUPERFICIE DEL TERRENO A ESTUDIAR		27.434,00	
Datos SECTOR o ÁMBITO			
Aprovechamiento medio del área de reparto (sg. Ficha del PGM)		0,4518	
Aprovechamiento objetivo(superficie)		12.394,95	
Aprovechamiento subjetivo: apropiable sg. LESOTEX 90 %s/ A. medio		11.155,46	
Edificabilidad uso residencial 100%.		11.155,46	
Edificabilidad otros usos 0%		0,00	
Sup. Construida vivienda libre s/ Uso residencial	0	0,00	
Sup. Construida vivienda Protección Oficial s/ Uso residencial (Por Disposición Adicional Tercera LSOTEX no obligación en suelo urbano)	100	11.155,46	
Sup. Construida residencial total		11.155,46	
Superficie construida /1,22 = Superficie útil			
Superficie útil viviendas renta libre s/ Uso residencial	100	0,00	
Superficie útil viviendas protección s/Uso residencial	0	9.143,82	
Superficie útil total viviendas libres yprotección	100	9.143,82	
Cálculo Número viviendas, plazas garaje y trasteros			
Nº vvdas.,trasteros y plazas garaje Superficie construida vvdas./100 m2 (o sg. Parcelación propuesta)		111,55	
Superficie útil garaje (de 25 m2)		2788,86	
Superficie útil trastero (de 6 m2)		669,33	
Total m2 útiles plaza garage y trastero (a razón de 31 m2)		3458,19	
Superficie construida de garaje a 25 m2 de sup. Const/ ud. vvda.		2788,86	
Superficie construida de Trasteros de 6 m2 de sup. Const/ ud. vvda.		669,33	
Total m2 construidos plaza garage y trastero (a razón de 31 m2)		3.458,19	
Vv: Valor de venta			
Precio €/m2 viviendas libres según testigos (incluidos garaje y trastero)		734,00	
Precio €/m2 VPO (según norma vigente 2014; zona C) (sólo vvda)		930,98	
Precio €/m2 garaje/trastero de VPO (según norma vigente 2012; zona C)		558,588	
Precio €/m2 local		1.000,00	
Valor total ventas Viviendas libres		0,00	
Valor total ventas Viviendas protección Oficial		10.444.416,86	
Valor total ventas Local en bruto		0,00	
Importe Total ventas		**10.444.416,86 €**	
Vc: Valor de construcción			
Vc= Cc + Gp			
Cc. CONSTRUCCIÓN			
Datos unitarios			
Presupuestos referencia del COADE(Pr=Cpri x Si)			
Coste unitario de referencia Cpri = Cp x Q x UI			
Coste medio regional (año 2012) Cp		463,05	
Coeficiente en función de la calidad Q (medio rural; poblaciones inferiores a 2.500 hab.) NO		1,00	
Coeficiente en función del uso UI (vivienda uniFAMILIAR en hilera 3 o más)		1,00	
Coeficiente en función del uso UI (local en bruto)		0,50	
Coeficiente en función del uso UI (garaje en sótano)		0,80	
Cálculo de gastos			
Gastos construcción coste EjecuciónMaterial		5.169.363,76	
Gastos construcción incluido 19 % gtos generales, Y B.I. **Cc**		**6.151.542,67 €**	
Gp. OTROS GASTOS			
Honorarios Técnicos **H**			
Arquitecto 6 % s/ E.M (>4.000 m2)		310.161,83	
Arquitecto Técnico 30% s/ honorarios Arquitecto		93.048,55	
Seguridad y Salud		4.652,43	
Total Honorarios Técnicos		407.862,80	
Licencia obras y tasas de contrucción 4% s/ E.M. **T**		206.774,55	
Inspecciones,estudios geotécnicos, topográficos y Organismos de Control Técnico 1,5% s/ E.M. **IQT**		77.540,46	
Seguro decenal y otros seguros necesarios 1% s/ E.M. **Sd**		51.693,64	
Gastos de administración del promotor 0,5% s/ E.M. **Ga**		25.846,82	
Gastos necesarios para edificar=H+T+IQT+Sd+Ga. **Gp**		**769.718,26 €**	
K: Coeficiente de ponderación de gastos y beneficio			
Gcf. GASTOS comercialización y financieros.			
Gastos comercialización **Gc**			
Gastos financieros **Gf**			
Gastos comercialización y financieros **Gcf**			
Beneficio de promotor **Bp**			
Coeficiente K (1,25)		**1,20**	
VALOR RESIDUAL DEL SUELO por repercusión (solar urbanizado)			
VRS = Vv/K - Vc			
Vv=Valor de mercado de las ventas producidas		**10.444.416,86 €**	
Vc= Total de costes producidos necesarios Cc+Gp		**6.921.261,13 €**	
K= Coeficiente de gastos de gestión y promoción, y el beneficio empresarial		**1,20**	
Fr= Valor de mercado del suelo (solares urbanizados)		**1.782.419,58 €**	

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE [illegible]
POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

CARGAS Y GASTOS URBANISTICOS G		
G = Ccu + Hu + Tu + Iqu + Gau		
Ccu= Coste obra urbanización + c. demolición + 15% G.G. y B.I.		
Hu = Honorarios técnicos		
Tu = Tasas, Licencias		
Iqu = Control, Inspecciones		
Gau = Gastos administración		
Ccu. COSTE OBRA URBANIZACIÓN		
Datos unitarios		
Presupuestos referencia del COADE(Pr=Cpri xSi)		
Coste unitario de referencia Cpri = Cp x Q x Ut		
Coste medio regional (año 2013) Cp		463,05
Coeficiente en función de la calidad Q (medio rural; población inferior a 2500 hab.)		0,95
Coeficiente en función del uso Ut (Obra civil- urbanización) aplicado a sup. Viales		0,14
Coeficiente en función del uso Ut (Parques públicos)		0,11
Coeficiente en función del uso Ut (Derribo de edificaciones)		0,05
Coeficiente en función del uso Ut (Pistas deportivas)		0,06
Coste demolición		21,99
Coste viarios		61,59
Coste zonas verdes (parques públicos)		48,39
Coste Pistas deportivas		26,39
Cesiones a la Administración		
Superficie de viales según ordenación detallada prevista (según FICHA)		9.433,00
Superficie de ZONAS VERDES (15% SUP BRUTA UA; según FICHA)		6.309,82
Superficie de EQUIPAMIENTOS		0,00
Superficie de propiedades a demoler (estimación)		0,00
Cálculo de gastos		
Coste demolición yviario		580.937,44
Coste ZONASVERDES		305.324,14
Coste totalobras urbanización ejecución material		**886.261,58**
Coste total obras urbanización + 15% G.G. y B.I. **Ccu**		**1.019.200,82**
Hu. COSTE HONORARIOS URBANIZACIÓN		
Honorarios técnicos redacción Programa Ejec., Plan Parc. y Proy. Urbaniz. **Hu**		
Hu= Hpe.+Hpp+ Hpu		
Redacción Programa de ejecución Hpe = H1+ H2 + H3		
H1 = Alternativa técnica (Estudio de Detalle y anteproy. Urbanizaz (contabiliz. después).)		
H2 = Propuesta de convenio urbanístico		
H3 = Proposición juridico economica (equivalente al proy. dereparcelación)		
H1 =3,00xprecio venta VPO €/m2 x coefientes sg. COADE sg. Caracteristicas. (S<1Ha, =1)		3.351,53
H2 =redacción de un INFORME; 600€		600,00
H3=2,00xprecio venta VPO €/m2 x coefientes sg. COADE sg. Caract. (S<1Ha, =1)		2.234,35
Total honorarios redacc. Programa Ejecución Hpe = H1+ H2 + H3		6.185,88
Redacción Proyecto Urbanización Hpu		
Hpu.=Ccu x 0,075 (hasta 10.000 m2 de actuación)		66.469,62
Total honorarios urbanización **Hu**= Hpe.+ Hpp+ Hpu (Hpp=0; existe ordenación detallada)		**72.655,50**
OTROS GASTOS URBANIZACIÓN		
Tu= Tasas Proy. Urbaniz. construc. Estimadas en 1% s/ E. M.		8.862,62
Iqu=Inspec.,estudio geotéc.,topog. Control Tec.,est. 1,5% s/ E.M.		13.293,92
Su=otros gastos necesarios,estimado 0,1% s/ E.M.		886,26
Gau.=Gastos de administración promotor, estimado =0,5% s/ E.M.		4.431,31
Total cargas gastos urban. Cu= Ccu + Hu + Tu + Iqu + Su + Gau		1.119.330,43
Gastos imputables al solar a valorar en función de su sup. respecto delsector		**1.119.330,43**
Gastos imputables en función del estado actual de desarrollo de laurban(100%)		1.119.330,43
Valor residual del suelo		
VSo = Valor residual suelo urbanizado - cargas urbanísticas		**663.089,15 €**
Vso unitario del suelo bruto (cada m2)		24,17 €

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Arroyo de San Serván
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

UA-4.3.1

VALORACIÓN MÉTODO ESTÁTICO

DATOS GRALES DE LA PROMOCIÓN

DATOS GENERALES

			%
Superficie total (M2)		34.334,00	
Superficie total (Ha)		3,43	
SUPERFICIE DEL TERRENO A ESTUDIAR		34.334,00	
Datos SECTOR o ÁMBITO			
Aprovechamiento medio del área de reparto (sg. Ficha del PGM)		0,4518	
Aprovechamiento objetivo(superficie)		15.512,44	
Aprovechamiento subjetivo: apropiable sg. LESOTEX 90 %s/ A. medio		13.961,20	
Edificabilidad uso residencial 100%.		13.961,20	
Edificabilidad otros usos 0%		0,00	
Sup. Construida vivienda libre s/ Uso residencial	0	0,00	
Sup. Construida vivienda Protección Oficial s/ Uso residencial (Por Disposición Adicional tercera LSOTEX no obligación en suelo urbano)	100	13.961,20	
Sup. Construida residencial total		13.961,20	
Superficie construida /1,22 = Superficie útil			
Superficie útil viviendas renta libre s/.Uso residencial	100	0,00	
Superficie útil viviendas protección s/ Uso residencial	0	11.443,61	
Superficie útil total viviendas libres y protección	100	11.443,61	
Cálculo Número viviendas, plazas garaje y trasteros			
Nº vvdas.,trasteros y plazas garaje			
Superficie construida vvdas /100 m2 (o sg. Parcelación propuesta)		139,61	
Superficie útil garaje (de 25 m2)		3490,30	
Superficie útil trastero (de 6 m2)		837,67	
Total m2 útiles plaza garage y trastero (a razón de 31 m2)		4327,97	
Superficie construida de garaje a 25 m2 de sup. Const/ ud. vvda.		3490,30	
Superficie construida de Trasteros de 6 m2 de sup. Const/ ud. vvda.		837,67	
Total m2 construidos plaza garage y trastero (a razón de 31 m2)		4.327,97	
Vv: Valor de venta			
Precio €/m2 viviendas libres según testigos (incluidos garaje y trastero)		734,00	
Precio €/m2 VPO (según norma vigente 2014: zona C) (sólo vvda)		930,98	
Precio €/m2 garaje/trastero de VPO (según norma vigente 2012: zona C)		558,588	
Precio €/m2 local		1.000,00	
Valor total ventas Viviendas libres		0,00	
Valor total ventas Viviendas protección Oficial		13.071.320,56	
Valor total ventas Local en bruto		0,00	
Importe Total ventas		13.071.320,56 €	
Vc: Valor de construcción			
Vc= Cc + Gp			
Cc. CONSTRUCCIÓN			
Datos unitarios			
Presupuestos referencia del COADE(Pr=Cpri x Si)			
Coste unitario de referencia Cpri = Cp x Q x UI			
Coste medio regional (año 2012) Cp		463,05	
Coeficiente en función de la calidad Q (medio rural: poblaciones inferiores a 2.500 hab.) NO		1,00	
Coeficiente en función del uso UI (vivienda uniFAMILIAR en hilera 3 o más)		1,00	
Coeficiente en función del uso UI (local en bruto)		0,50	
Coeficiente en función del uso UI (garaje en sótano)		0,80	
Cálculo de gastos			
Gastos construcción coste Ejecución Material		6.469.431,30	
Gastos construcción incluido 19 % gtos generales. Y B.I. **Cc**		7.698.423,29 €	
Gp. OTROS GASTOS			
Honorarios Técnicos **H**			
Arquitecto 6 % s/ E.M (>4.000 m2)		388.165,88	
Arquitecto Técnico 30% s/ honorarios Arquitecto		116.449,76	
Seguridad y Salud		5.822,49	
Total Honorarios Técnicos		510.438,13	
Licencia obras y tasas de conlrucción 4% s/ E.M **T**		258.777,25	
Inspecciones,estudios geotécnicos, topográficos y Organismos de Control Técnico 1,5% s/ E.M **IQT**		97.041,47	
Seguro decenal y otros seguros necesarios 1% s/ E.M **Sd**		64.694,31	
Gastos de administración del promotor 0,5% s/ E.M **Ga**		32.347,16	
Gastos necesarios para edificar=H+T+IQT+Sd+Ga; **Gp**		963.298,33 €	
K: Coeficiente de ponderación de gastos y beneficio			
Gcf. GASTOS comercialización y financieros.			
Gastos comercialización **Gc**			
Gastos financieros **Gf**			
Gastos comercialización y financieros. **Gcf**			
Beneficio del promotor **Bp**			
Coeficiente = 1,20		1,20	
VALOR RESIDUAL DEL SUELO por repercusión (solar urbanizado)			
VRS = Vv/K - Vc			
Vv=Valor de mercado de las ventas producidas		13.071.320,56 €	
Vc= Total de costes producidos necesarios=Cc+Gp		8.661.921,61 €	
K= 1,20 (gastos de financiación, gestión y promoción, y el beneficio empresarial)		1,20	
Es: Valor de mercado del suelo (solares urbanizados)		2.230.845,52 €	

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

CARGAS Y GASTOS URBANISTICOS G		
G = Ccu + Hu + Tu + Iqu + Gau		
Ccu= Coste obra urbanización + c. demolición + 15% G.G. y B.I.		
Hu = Honorarios técnicos		
Tu = Tasas, Licencias		
Iqu = Control, Inspecciones		
Gau = Gastos administración		
Ccu. COSTE OBRA URBANIZACIÓN		
Datos unitarios		
Presupuestos referencia del COADE(Pr=Cpri x Si)		
Coste unitario de referencia Cpri = Cp x Q x Ut		
Coste medio regional (año 2013) Cp		463,05
Coeficiente en función de la calidad Q (medio rural: población inferior a 2500 hab.)		0,95
Coeficiente en función del uso Ut (Obra civil- urbanización) aplicado a sup. Viales		0,14
Coeficiente en función del uso Ut (Parques públicos)		0,11
Coeficiente en función del uso Ut (Derribo de edificaciones)		0,05
Coeficiente en función del uso Ut (Pistas deportivas)		0,06
Coste demolición		21,99
Coste viarios		61,59
Coste zonas verdes (parques públicos)		48,39
Coste Pistas deportivas		26,39
Cesiones a la Administración		
Superficie de viales según ordenación detallada prevista (según FICHA)		9.719,00
Superficie de ZONAS VERDES (15% SUP BRUTA UA; según FICHA)		7.896,82
Superficie de EQUIPAMIENTOS		0,00
Superficie de propiedades a demoler (estimación)		0,00
Cálculo de gastos		
Coste demolición y viario		598.550,93
Coste ZONAS VERDES		382.117,05
Coste total obras urbanización ejecución material		**980.667,98**
Coste total obras urbanización + 15% G.G. y B.I. **Ccu**		**1.127.768,18**
Hu. COSTE HONORARIOS URBANIZACIÓN		
Honorarios técnicos redacción Programa Ejec., Plan Parc. y Proy. Urbaniz. **Hu**		
Hu= Hpe.+ Hpp+ Hpu		
Redacción Programa de ejecución Hpe = H1+ H2 + H3		
H1 = Alternativa técnica (Estudio de Detalle y anteproy. Urbanizaz (contabiliz. después).)		
H2 = Propuesta de convenio urbanístico		
H3 = Proposición juridico economica (equivalente al proy. de reparcelación)		
H1 =3,00xprecio venta VPO €/m2 x coefientes sg. COADE sg. Caracteristicas. (S<1Ha, =1)		3.351,53
H2 =redacción de un INFORME; 600 €		600,00
H3=2,00xprecio venta VPO €/m2 x coefientes sg. COADE sg. Caract. (S<1Ha, =1)		2.234,35
Total honorarios redacc. Programa Ejecución Hpe = H1+ H2 + H3		6.185,88
Redacción Proyecto Urbanización Hpu		
Hpu.=Ccu x 0,075 (hasta 10.000 m2 de actuación)		73.550,10
Total honorarios urbanización **Hu**= Hpe.+ Hpp+ Hpu (Hpp=0; existe ordenación detallada)		**79.735,98**
OTROS GASTOS URBANIZACIÓN		
Tu= Tasas Proy. Urbaniz. construc. Estimadas en 1% s/ E. M.		9.806,68
Iqu=inspec.,estudio geotéc.,topog. Control Tec.,est. 1,5% s/ E.M.		14.710,02
Su=otros gastos necesarios,estimado 0,1% s/ E.M.		980,67
Gau.=Gastos de administración promotor, estimado =0,5% s/ E.M.		4.903,34
Total cargas gastos urban. Cu= Ccu + Hu + Tu + Iqu + Su + Gau		1.237.904,87
Gastos imputables al solar a valorar en función de su sup. respecto del sector		**1.237.904,87**
Gastos imputables en función del estado actual de desarrollo de la urban(100%)		1.237.904,87
Valor residual del suelo		
VSo = Valor residual suelo urbanizado - cargas urbanísticas		**992.940,66 €**
Vso unitario del suelo bruto (cada m2)		28,92 €

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de Junio de 2017.

UA-4.4.1

VALORACIÓN MÉTODO ESTÁTICO

DATOS GRALES DE LA PROMOCIÓN

DATOS GENERALES

			%
Superficie total (M2)		25.880,00	
Superficie total (Ha)		2,59	
SUPERFICIE DEL TERRENO A ESTUDIAR		25.880,00	

Datos SECTOR o ÁMBITO

Aprovechamiento medio del área de reparto (sg. Ficha del PGM)		0,4518	
Aprovechamiento objetivo(superficie)		11.692,84	
Aprovechamiento subjetivo: apropiable sg. LESOTEX 90 %s/ A. medio		10.523,56	
Edificabilidad uso residencial 100%.		10.523,56	
Edificabilidad otros usos 0%		0,00	
Sup. Construida vivienda libre s/ Uso residencial	0	0,00	
Sup. Construida vivienda Protección Oficial s/ Uso residencial (Por Disposición Adicional Tercera LSOTEX no obligación en suelo urbano)	100	10.523,56	
Sup. Construida residencial total		10.523,56	
Superficie construida /1,22 = Superficie útil			
Superficie útil viviendas renta libre s/ Uso residencial	100	0,00	
Superficie útil viviendas protección s/ Uso residencial	0	8.625,87	
Superficie útil total viviendas libres y protección	100	8.625,87	
Cálculo Número viviendas, plazas garaje y trasteros			
Nº vvdas.,trasteros y plazas garaje			
Superficie construida vvdas./100 m2 (o sg. Parcelación propuesta)		105,24	
Superficie útil garaje (de 25 m2)		2630,89	
Superficie útil trastero (de 6 m2)		631,41	
Total m2 útiles plaza garaje y trastero (a razón de 31 m2):		3262,30	
Superficie construida de garaje a 25 m2 de sup. Const/ ud. vvda.		2630,89	
Superficie construida de trasteros de 6 m2 de sup. Const/ ud. vvda.		631,41	
Total m2 construidos plaza garage y trastero (a razón de 31 m2)		3.262,30	

Vv: Valor de venta

Precio €/m2 viviendas libres según testigos (incluidos garaje y trastero)		734,00
Precio €/m2 VPO (según norma vigente 2014; zona C) (sólo vvda)		930,98
Precio €/m2 garaje/trastero de VPO (según norma vigente 2012; zona C)		558,588
Precio €/m2 local		1.000,00
Valor total ventas Viviendas libres		0,00
Valor total ventas Viviendas protección Oficial		9.852.792,46
Valor total ventas Local en bruto		0,00
Importe Total ventas		**9.852.792,46 €**

Vc: Valor de construcción

Vc= Cc + Gp

Cc. CONSTRUCCIÓN		
Datos unitarios		
Presupuestos referencia del COADE(Pr=Cpri x Si)		
Coste unitario de referencia Cpri = Cp x Q x Ut		
Coste medio regional (año 2012) Cp		463,05
Coeficiente en función de la calidad Q (medio rural: poblaciones inferiores a 2.500 hab.) NO		1,00
Coeficiente en función del uso Ut (vivienda unifAMILIAR en hilera 3 o más)		1,00
Coeficiente en función del uso Ut (local en bruto)		0,50
Coeficiente en función del uso Ut (garaje en sótano)		0,80
Cálculo de gastos		
Gastos construcción coste Ejecución Material		4.876.565,93
Gastos construcción incluido 19 % gtos generales, Y B.I. **Cc**		**5.803.113,46 €**
Gp. OTROS GASTOS		
Honorarios Técnicos **H**		
Arquitecto 6 % s/ E.M (>4.000 m2)		292.593,96
Arquitecto Técnico 30% s/ honorarios Arquitecto		87.778,19
Seguridad y Salud		4.388,91
Total Honorarios Técnicos		384.761,05
licencia obras y tasas de contrucción 4% s/ E.M **T**		195.062,64
Inspecciones,estudios geotécnicos, topográficos y Organismos de Control Técnico 1,5% s/ E.M **IQT**		73.148,49
Seguro decenal y otros seguros necesarios 1% s/ E.M **Sd**		48.765,66
Gastos de administración del promotor 0,5% s/ E.M **Ga**		24.382,83
Gastos necesarios para edificar=H+T+IQT+Sd+Ga. **Gp**		**726.120,67 €**

K: Coeficiente de ponderación de gastos y beneficio

Gcf. GASTOS comercialización y financieros.		
Gastos comercialización **Gc**		
Gastos financieros **Gf**		
Gastos comercialización y financieros. **Gcf**		
Beneficio del promotor **Bp**		
Coeficiente K (1,20)		**1,20**

VALOR RESIDUAL DEL SUELO por repercusión (solar urbanizado)

VRS = Vv/K - Vc

Vv=Valor de mercado de las ventas producidas	**9.852.792,46 €**
Vc= Total de costes producidos necesarios=Cc+ Gp	**6.529.234,12 €**
K= 1,20 (gastos de financiación, gestión y promoción, y el beneficio empresarial)	**1,20**
VRS = Valor de mercado del suelo (solares urbanizados)	**1.681.426,26 €**

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

CARGAS Y GASTOS URBANISTICOS G		
G = Ccu + Hu + Tu + Iqu + Gau		
Ccu= Coste obra urbanización + c. demolición + 15% G.G. y B.I.		
Hu = Honorarios técnicos		
Tu = Tasas, Licencias		
Iqu = Control, Inspecciones		
Gau = Gastos administración		
Ccu. COSTE OBRA URBANIZACIÓN		
Datos unitarios		
Presupuestos referencia del COADE(Pr=Cpri xSi)		
Coste unitario de referencia Cpri = Cp x Q x Ut		
Coste medio regional (año 2013) Cp		463,05
Coeficiente en función de la calidad Q (medio rural; población inferior a 2500 hab.)		0,95
Coeficiente en función del uso Ut (Obra civil- urbanización) aplicado a sup. Viales		0,14
Coeficiente en función del uso Ut (Parques públicos)		0,11
Coeficiente en función del uso Ut (Derribo de edificaciones)		0,05
Coeficiente en función del uso Ut (Pistas deportivas)		0,06
Coste demolición		21,99
Coste viarios		61,59
Coste zonas verdes (parques públicos)		48,39
Coste Pistas deportivas		26,39
Cesiones a la Administración		
Superficie de viales según ordenación detallada prevista (según FICHA)		9.575,60
Superficie de ZONAS VERDES (15% SUP BRUTA UA; según FICHA)		5.952,40
Superficie de EQUIPAMIENTOS		0,00
Superficie de propiedades a demoler (estimación)		0,00
Cálculo de gastos		
Coste demolición y viario		589.719,55
Coste ZONAS VERDES		288.029,05
Coste total obras urbanización ejecución material		**877.748,60**
Coste total obras urbanización + 15% G.G. y B.I. **Ccu**		**1.009.410,89**
Hu. COSTE HONORARIOS URBANIZACIÓN		
Honorarios técnicos redacción Programa Ejec., Plan Parc. y Proy. Urbaniz. **Hu**		
Hu= Hpe.+Hpp+ Hpu		
Redacción Programa de ejecución Hpe = H1+ H2 + H3		
H1 = Alternativa técnica (Estudio de Detalle y anteproy. Urbanizaz (contabiliz. después).)		
H2 = Propuesta de convenio urbanístico		
H3 = Proposición jurídico economica (equivalente al proy. de reparcelación)		
H1 =3,00xprecio venta VPO €/m2 x coefientes sg. COADE sg. Características. (S<1Ha, =1)		3.351,53
H2 =redacción de un INFORME; 600 €		600,00
H3=2,00xprecio venta VPO €/m2 x coefientes sg. COADE sg. Caract. (S<1Ha, =1)		2.234,35
Total honorarios redacc. Programa Ejecución Hpe = H1+ H2 + H3		6.185,88
Redacción Proyecto Urbanización Hpu		
Hpu.=Ccu x 0,075 (hasta 10.000 m2 de actuación)		65.831,14
Total honorarios urbanización **Hu**= Hpe.+ Hpp+ Hpu (Hpp=0; existe ordenación detallada)		**72.017,02**
OTROS GASTOS URBANIZACIÓN		
Tu= Tasas Proy. Urbaniz. construc. Estimadas en 1% s/ E. M.		8.777,49
Iqu=Inspec.,estudio geotéc.,topog. Control Tec.,est. 1,5% s/ E.M.		13.166,23
Su=otros gastos necesarios,estimado 0,1% s/ E.M.		877,75
Gau.=Gastos de administración promotor, estimado =0,5% s/ E.M.		4.388,74
Total cargas gastos urban. Cu= Ccu + Hu + Tu + Iqu + Su + Gau		1.108.638,12
Gastos imputables al solar a valorar en función de su sup. respecto del sector		**1.108.638,12**
Gastos imputables en función del estado actual de desarrollo de la urban(100%)		1.108.638,12
Valor residual del suelo		
VSo = Valor residual suelo urbanizado - cargas urbanísticas		**572.788,14 €**
Vso unitario del suelo bruto (cada m2)		22,13 €

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Ana María Robles

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

UA-4.5.1

VALORACIÓN MÉTODO ESTÁTICO

DATOS GRALES DE LA PROMOCIÓN

DATOS GENERALES

			%
Superficie total (M2)		12.909,83	
Superficie total (Ha)		1,29	
SUPERFICIE DEL TERRENO A ESTUDIAR		12.909,83	
Datos SECTOR o ÁMBITO			
Aprovechamiento medio del área de reparto (sg. Ficha del PGM)		0,4518	
Aprovechamiento objetivo(superficie)		5.832,79	
Aprovechamiento subjetivo: apropiable sg. LESOTEX 90 %s/ A. medio		5.249,51	
Edificabilidad uso residencial 100%		5.249,51	
Edificabilidad otros usos 0%		0,00	
Sup. Construida vivienda libre s/ Uso residencial	0	0,00	
Sup. Construida vivienda Protección Oficial s/ Uso residencial (Por Disposición Adicional Tercera LSOTEX no obligación en suelo urbano)	100	5.249,51	
Sup. Construida residencial total		5.249,51	
Superficie construida /1,22 = Superficie útil			
Superficie útil viviendas renta libre s/ Uso residencial	100	0,00	
Superficie útil viviendas protección s/ Uso residencial	0	4.302,88	
Superficie útil total viviendas libres y protección	100	4.302,88	
Cálculo Número viviendas, plazas garaje y trasteros			
Nº vvdas., trasteros y plazas garaje			
Superficie construida vvdas /100 m2 (o sg. Parcelación propuesta)		52,50	
Superficie útil garaje (de 25 m2)		1312,38	
Superficie útil trastero (de 6 m2)		314,97	
Total m2 útiles plaza garage y trastero (a razón de 31 m2)		1627,35	
Superficie construida de garaje a 25 m2 de sup. Const/ ud. vvda.		1312,38	
Superficie construida de trasteros de 6 m2 de sup. Const/ ud. vvda.		314,97	
Total m2 construidos plaza garage y trastero (a razón de 31 m2)		1.627,35	
Vv: Valor de venta			
Precio €/m2 viviendas libres según testigos (incluidos garaje y trastero)		734,00	
Precio €/m2 VPO (según norma vigente 2014; zona C) (sólo vvda)		930,98	
Precio €/m2 garaje/trastero de VPO (según norma vigente 2012; zona C)		558,588	
Precio €/m2 local		1.000,00	
Valor total ventas Viviendas libres		0,00	
Valor total ventas Viviendas protección Oficial		4.914.910,19	
Valor total ventas Local en bruto		0,00	
Importe Total ventas		**4.914.910,19 €**	
Vc: Valor de construcción			
Vc= Cc + Gp			
Cc. CONSTRUCCIÓN			
Datos unitarios			
Presupuestos referencia del COADE(Pr=Cpri x SI)			
Coste unitario de referencia Cpri = Cp x Q x UI			
Coste medio regional (año 2012) Cp		463,05	
Coeficiente en función de la calidad Q (medio rural; poblaciones inferiores a 2.500 hab.) NO		1,00	
Coeficiente en función del uso UI (vivienda unifAMILIAR en hilera 3 o más)		1,00	
Coeficiente en función del uso UI (local en bruto)		0,50	
Coeficiente en función del uso UI (garaje en sótano)		0,80	
Cálculo de gastos			
Gastos construcción coste Ejecución Material		2.432.783,69	
Gastos construcción incluido 19 % gtos generales y B.I. **Cc**		**2.895.012,59 €**	
Gp. OTROS GASTOS			
Honorarios Técnicos **H**			
Arquitecto 6 % s/ E.M (>4.000 m2)		145.967,02	
Arquitecto Técnico 30% s/ honorarios Arquitecto		43.790,11	
Seguridad y Salud		2.189,51	
Total Honorarios Técnicos		191.946,63	
Licencia obras y tasas de contrucción 4% s/ E.M **T**		97.311,35	
Inspecciones,estudios geotécnicos, topográficos y Organismos de Control Técnico 1,5% s/ E.M **IGT**		36.491,76	
Seguro decenal y otros seguros necesarios 1% s/ E.M **Sd**		24.327,84	
Gastos de administración del promotor 0,5% s/ E.M **Ga**		12.163,92	
Gastos necesarios para edificar=H+T+ IGT+Sd+Ga. **Gp**		**342.241,49 €**	
K: Coeficiente de ponderación de gastos y beneficio			
Gcf. GASTOS comercialización y financieros.			
Gastos comercialización **Gc**			
Gastos Financieros **Gf**			
Gastos comercialización y financieros **Gcf**			
Beneficio del promotor **Bp**			
Coeficiente K (1,20)		**1,20**	
VALOR RESIDUAL DEL SUELO por repercusión (solar urbanizado)			
VRS = Vv/K - Vc			
Vv=Valor de mercado de las ventas producidas		**4.914.910,19 €**	
Vc= Total de costes producidos necesarios=Cc+Gp		**3.257.254,08 €**	
K= 1,20 (gastos de financiación, gestión y promoción, y el beneficio empresarial)		**1,20**	
= Valor de mercado del suelo (solares urbanizados)		**838.504,41 €**	

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

CARGAS Y GASTOS URBANISTICOS G		
G = Ccu + Hu + Tu + Iqu + Gau		
Ccu= Coste obra urbanización + c. demolición + 15% G.G. y B.I.		
Hu = Honorarios técnicos		
Tu = Tasas, Licencias		
Iqu = Control, Inspecciones		
Gau = Gastos administración		
Ccu. COSTE OBRA URBANIZACIÓN		
Datos unitarios		
Presupuestos referencia del COADE(Pr=Cpri x SI)		
Coste unitario de referencia Cpri = Cp x Q x Ut		
Coste medio regional (año 2013) Cp		463,05
Coeficiente en función de la calidad Q (medio rural; población inferior a 2500 hab.)		0,95
Coeficiente en función del uso Ut (Obra civil- urbanización) aplicado a sup. Viales		0,14
Coeficiente en función del uso Ut (Parques públicos)		0,11
Coeficiente en función del uso Ut (Derribo de edificaciones)		0,05
Coeficiente en función del uso Ut (Pistas deportivas)		0,06
Coste demolición		21,99
Coste viarios		61,59
Coste zonas verdes (parques públicos)		48,39
Coste Pistas deportivas		26,39
Cesiones a la Administración		
Superficie de viales según ordenación detallada prevista (según FICHA)		5.340,83
Superficie de ZONAS VERDES (15% SUP BRUTA UA; según FICHA)		2.969,26
Superficie de EQUIPAMIENTOS		0,00
Superficie de propiedades a demoler (estimación)		0,00
Cálculo de gastos		
Coste demolición y viario		328.918,49
Coste ZONAS VERDES		143.678,75
Coste total obras urbanización ejecución material		**472.597,24**
Coste total obras urbanización + 15% G.G. y B.I. **Ccu**		**543.486,82**
Hu. COSTE HONORARIOS URBANIZACIÓN		
Honorarios técnicos redacción Programa Ejec., Plan Parc. y Proy. Urbaniz. **Hu**		
Hu= Hpe.+ Hpp+ Hpu		
Redacción Programa de ejecución Hpe = H1+ H2 + H3		
H1 = Alternativa técnica (Estudio de Detalle y anteproy. Urbanizaz (contabiliz. después).)		
H2 = Propuesta de convenio urbanístico		
H3 = Proposición jurídico economica (equivalente al proy. de reparcelación)		
H1 =3,00xprecio venta VPO €/m2 x coefientes sg. COADE sg. Caracteristicas. (S<1Ha, =1)		3.351,53
H2 =redacción de un INFORME; 600 €		600,00
H3=2,00xprecio venta VPO €/m2 x coefientes sg. COADE sg. Caract. (S<1Ha, =1)		2.234,35
Total honorarios redacc. Programa Ejecución Hpe = H1+ H2 + H3		6.185,88
Redacción Proyecto Urbanización Hpu		
Hpu.=Ccu x 0,075 (hasta 10.000 m2 de actuación)		35.444,79
Total honorarios urbanización **Hu**= Hpe.+ Hpp+ Hpu (Hpp=0; existe ordenación detallada)		**41.630,67**
OTROS GASTOS URBANIZACIÓN		
Tu= Tasas Proy. Urbaniz. construc. Estimadas en 1% s/ E. M.		4.725,97
Iqu=Inspec.,estudio geotéc.,topog. Control Tec.,est. 1,5% s/ E.M.		7.088,96
Su=otros gastos necesarios,estimado 0,1% s/ E.M.		472,60
Gau.=Gastos de administración promotor, estimado =0,5% s/ E.M.		2.362,99
Total cargas gastos urban. Cu= Ccu + Hu + Tu + Iqu + Su + Gau		599.768,01
Gastos imputables al solar a valorar en función de su sup. respecto del sector		**599.768,01**
Gastos imputables en función del estado actual de desarrollo de la urban(100%)		599.768,01
Valor residual del suelo		
VSo = Valor residual suelo urbanizado - cargas urbanísticas		**238.736,40 €**
Vso unitario del suelo bruto (cada m2)		18,49 €

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental.
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental.
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

UA-4.6.1

VALORACIÓN MÉTODO ESTÁTICO

DATOS GRALES DE LA PROMOCIÓN

DATOS GENERALES

			%
Superficie total (M2)		15.042,00	
Superficie total (Ha)		1,50	
SUPERFICIE DEL TERRENO A ESTUDIAR		15.042,00	
Datos SECTOR o ÁMBITO			
Aprovechamiento medio del área de reparto (sg. Ficha del PGM)		0,4518	
Aprovechamiento objetivo(superficie)		6.796,13	
Aprovechamiento subjetivo: apropiable sg. LESOTEX 90 %s/ A. medio		6.116,51	
Edificabilidad uso residencial 100%.		6.116,51	
Edificabilidad otros usos 0%		0,00	
Sup. Construida vivienda libre s/ Uso residencial	0	0,00	
Sup. Construida vivienda Protección Oficial s/ Uso residencial (Por Disposición Adicional Tercera LSOTEX no obligación en suelo urbano)	100	6.116,51	
Sup. Construida residencial total		6.116,51	
Superficie construida /1,22 = Superficie útil			
Superficie útil viviendas renta libre s/ Uso residencial	100	0,00	
Superficie útil viviendas protección s/ Uso residencial	0	5.013,53	
Superficie útil total viviendas libres y protección	100	5.013,53	
Cálculo Número viviendas, plazas garaje y trasteros			
Nº vvdas.,trasteros y plazas garaje			
Superficie construida vvdas./100 m2 (o sg. Parcelación propuesta)		61,17	
Superficie útil garaje (de 25 m2)		1529,13	
Superficie útil trastero (de 6 m2)		366,99	
Total m2 útiles plaza garage y trastero (a razón de 31 m2)		1896,12	
Superficie construida de garaje a 25 m2 de sup. Const/ ud. vvda.		1529,13	
Superficie construida de Trasleros de 6 m2 de sup. Const/ ud. vvda.		366,99	
Total m2 construidos plaza garage y trastero (a razón de 31 m2)		1.896,12	
Vv: Valor de venta			
Precio €/m2 viviendas libres según testigos (incluidos garaje y trastero)		734,00	
Precio €/m2 VPO (según norma vigente 2014; zona C) (sólo vvda)		930,98	
Precio €/m2 garaje/trastero de VPO (según norma vigente 2012; zona C)		558,588	
Precio €/m2 local		1.000,00	
Valor total ventas Viviendas libres		0,00	
Valor total ventas Viviendas protección Oficial		5.726.650,08	
Valor total ventas Local en bruto		0,00	
Importe Total ventas		**5.726.650,08 €**	
Vc: Valor de construcción			
Vc= Cc + Gp			
Cc. CONSTRUCCIÓN			
Datos unitarios			
Presupuestos referencia del COADE(Pr=Cpri x Si)			
Coste unitario de referencia Cpri = Cp x Q x UI			
Coste medio regional (año 2012) Cp		463,05	
Coeficiente en función de la calidad Q (medio rural; poblaciones inferiores a 2.500 hab.) NO		1,00	
Coeficiente en función del uso UI (vivienda uniFAMILIAR en hilera 3 o más)		1,00	
Coeficiente en función del uso UI (local en bruto)		0,50	
Coeficiente en función del uso UI (garaje en sótano)		0,80	
Cálculo de gastos			
Gastos construcción coste Ejecución Material		2.804.517,76	
Gastos construcción incluido 19 % gtos generales, Y B.I. **Cc**		**3.373.074,13 €**	
Gp. OTROS GASTOS			
Honorarios Técnicos **H**			
Arquitecto 6 % s/ E.M (>4.000 m2)		170.071,07	
Arquitecto Técnico 30% s/ honorarios Arquitecto		51.021,32	
Seguridad y Salud		2.551,07	
Total Honorarios Técnicos		223.643,45	
Licencia obras y tasas de contrucción 4% s/ E.M **T**		113.380,71	
Inspecciones,estudios geotécnicos, topográficos y Organismos de Control Técnico 1,5% s/ E.M **IQT**		42.517,77	
Seguro decenal y otros seguros necesarios 1% s/ E.M **Sd**		28.345,18	
Gastos de administración del promotor 0,5% s/ E.M **Ga**		14.172,59	
Gastos necesarios para edificar=H+T+ IQT+Sd+Ga **Gp**		**422.057,69 €**	
K: Coeficiente de ponderación de gastos y beneficio			
Gcf. GASTOS comercialización y financieros.			
Gastos comercialización **Gc**			
Gastos financieros **Gf**			
Gastos comercialización y financieros **Gcf**			
Beneficio del promotor **Bp**			
Coeficiente K (1,20)		**1,20**	
VALOR RESIDUAL DEL SUELO por repercusión (solar urbanizado)			
VRS = Vv/K - Vc			
Vv=Valor de mercado de las ventas producidas		**5.726.650,08 €**	
Vc= Total de costes producidos necesarios=Cc+Gp		**3.795.135,82 €**	
K= 1,20 (gastos de financiación, gestión y promoción, y el beneficio empresarial)		**1,20**	
VR= Valor de mercado del suelo (solares urbanizados)		**977.072,58 €**	

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

CARGAS Y GASTOS URBANISTICOS G		
G = Ccu + Hu + Tu + Iqu + Gau		
Ccu= Coste obra urbanización + c. demolición + 15% G.G. y B.I.		
Hu = Honorarios técnicos		
Tu = Tasas, Licencias		
Iqu = Control, Inspecciones		
Gau = Gastos administración		
Ccu. COSTE OBRA URBANIZACIÓN		
Datos unitarios		
Presupuestos referencia del COADE(Pr=Cpri x Si)		
Coste unitario de referencia Cpri = Cp x Q x Ut		
Coste medio regional (año 2013) Cp		463,05
Coeficiente en función de la calidad Q (medio rural; población inferior a 2500 hab.)		0,95
Coeficiente en función del uso Ut (Obra civil- urbanización) aplicado a sup. Viales		0,14
Coeficiente en función del uso Ut (Parques públicos)		0,11
Coeficiente en función del uso Ut (Derribo de edificaciones)		0,05
Coeficiente en función del uso Ut (Pistas deportivas)		0,06
Coste demolición		21,99
Coste viarios		61,59
Coste zonas verdes (parques públicos)		48,39
Coste Pistas deportivas		26,39
Cesiones a la Administración		
Superficie de viales según ordenación detallada prevista (según FICHA)		5.565,54
Superficie de ZONAS VERDES (15% SUP BRUTA UA; según FICHA)		3.459,66
Superficie de EQUIPAMIENTOS		0,00
Superficie de propiedades a demoler (estimación)		0,00
Cálculo de gastos		
Coste demolición y viario		342.757,40
Coste ZONAS VERDES		167.408,54
Coste total obras urbanización ejecución material		**510.165,93**
Coste total obras urbanización + 15% G.G. y B.I. **Ccu**		**586.690,83**
Hu. COSTE HONORARIOS URBANIZACIÓN		
Honorarios técnicos redacción Programa Ejec., Plan Parc. y Proy. Urbaniz. **Hu**		
Hu= Hpe.+Hpp+ Hpu		
Redacción Programa de ejecución Hpe = H1+ H2 +H3		
H1 = Alternativa técnica (Estudio de Detalle y anteproy. Urbanizac (contabiliz. después).)		
H2 = Propuesta de convenio urbanístico		
H3 = Proposición jurídico economica (equivalente al proy. de reparcelación)		
H1 =3,00xprecio venta VPO €/m2 x coefientes sg. COADE sg. Caracteristicas. (S<1Ha, =1)		3.351,53
H2 =redacción de un INFORME; 600€		600,00
H3=2,00xprecio venta VPO €/m2 x coefientes sg. COADE sg. Caract. (S<1Ha, =1)		2.234,35
Total honorarios redacc. Programa Ejecución Hpe = H1+ H2 + H3		6.185,88
Redacción Proyecto Urbanización Hpu		
Hpu.=Ccu x 0,075 (hasta 10.000 m2 de actuación)		38.262,45
Total honorarios urbanización **Hu**= Hpe.+ Hpp+ Hpu (Hpp=0; existe ordenación detallada)		**44.448,33**
OTROS GASTOS URBANIZACIÓN		
Tu= Tasas Proy. Urbaniz. construc. Estimadas en 1% s/ E. M.		5.101,66
Iqu=Inspec.,estudio geotéc.,topog. Control Tec.,est. 1,5% s/ E.M.		7.652,49
Su=otros gastos necesarios,estimado 0,1% s/ E.M.		510,17
Gau.=Gastos de administración promotor, estimado =0,5% s/ E.M.		2.550,83
Total cargas gastos urban. Cu= Ccu + Hu + Tu + Iqu + Su + Gau		646.954,29
Gastos imputables al solar a valorar en función de su sup. respecto del sector		**646.954,29**
Gastos imputables en función del estado actual de desarrollo de la urban(100%)		646.954,29
Valor residual del suelo		
VSo= Valor residual suelo urbanizado - cargas urbanísticas		**330.118,28 €**
Vso unitario del suelo bruto (cada m2)		21,95 €

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del POU de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

UA-4.7.1			
VALORACIÓN MÉTODO ESTÁTICO			
DATOS GRALES DE LA PROMOCIÓN			
DATOS GENERALES			
			%
Superficie total (M2)		24.355,00	
Superficie total (Ha)		2,44	
SUPERFICIE DEL TERRENO A ESTUDIAR		24.355,00	
Datos SECTOR o ÁMBITO			
Aprovechamiento medio del área de reparto (sg. Ficha del PGM)		0,4518	
Aprovechamiento objetivo(superficie)		11.003,83	
Aprovechamiento subjetivo: apropiable sg. LESOTEX 90 %/ A. medio		9.903,45	
Edificabilidad uso residencial 100%.		9.903,45	
Edificabilidad otros usos 0%		0,00	
Sup. Construida vivienda libre s/ Uso residencial	0	0,00	
Sup. Construida vivienda Protección Oficial s/ Uso residencial (Por Disposición Adicional Tercera LSOTEX no obligación en suelo urbano)	100	9.903,45	
Sup. Construida residencial total		9.903,45	
Superficie construida /1,22 = Superficie útil			
Superficie útil viviendas renta libre s/ Uso residencial	100	0,00	
Superficie útil viviendas protección s/ Uso residencial	0	8.117,58	
Superficie útil total viviendas libres y protección	100	8.117,58	
Cálculo Número viviendas, plazas garaje y trasteros			
Nº vvdas , trasteros y plazas garaje			
Superficie construida vvdas /100 m2 (o sg. Parcelación propuesta)		99,03	
Superficie útil garaje (de 25 m2)		2475,86	
Superficie útil trastero (de 6 m2)		594,21	
Total m2 útiles plaza garage y trastero (a razón de 31 m2)		3070,07	
Superficie construida de garaje a 25 m2 de sup. Const/ ud. vvda.		2475,86	
Superficie construida de Trasteros de 6 m2 de sup. Const/ ud. vvda.		594,21	
Total m2 construidos plaza garage y trastero (a razón de 31 m2)		3.070,07	
Vv: Valor de venta			
Precio €/m2 viviendas libres según testigos (incluidos garaje y trastero)		734,00	
Precio €/m2 VPO (según norma vigente 2014: zona C) (sólo vvda)		930,98	
Precio €/m2 garaje/trastero de VPO (según norma vigente 2012: zona C)		558,588	
Precio €/m2 local		1.000,00	
Valor total ventas Viviendas libres		0,00	
Valor total ventas Viviendas protección Oficial		9.272.208,66	
Valor total ventas Local en bruto		0,00	
Importe Total ventas		**9.272.208,66 €**	
Vc: Valor de construcción			
Vc= Cc + Gp			
Cc. CONSTRUCCIÓN			
Datos unitarios			
Presupuestos referencia del COADE(Pr=Cpri x Si)			
Coste unitario de referencia Cpri = Cp x Q x UI			
Coste medio regional (año 2012) Cp		463,05	
Coeficiente en función de la calidad Q (medio rural: poblaciones inferiores a 2.500 hab.) NO		1,00	
Coeficiente en función del uso UI (vivienda unifAMILIAR en hilera 3 o más)		1,00	
Coeficiente en función del uso UI (local en bruto)		0,50	
Coeficiente en función del uso UI (garaje en sótano)		0,80	
Cálculo de gastos			
Gastos construcción coste Ejecución Material		4.589.232,15	
Gastos construcción incluido 19 % gtos generales, Y B.I. **Cc**		**5.461.186,24 €**	
Gp. OTROS GASTOS			
Honorarios Técnicos **H**			
Arquitecto 6 % s/ E.M (>4.000 m2)		275.353,93	
Arquitecto Técnico 30% s/ honorarios Arquitecto		82.606,18	
Seguridad y Salud		4.130,31	
Total Honorarios Técnicos		362.090,42	
Licencia obras y tasas de contrucción 4% s/ E.M **T**		183.569,29	
Inspecciones,estudios geotécnicos, topográficos y Organismos de Control Técnico 1,5% s/ E.M **IQT**		68.838,48	
Seguro decenal y otros seguros necesarios 1% s/ E.M **Sd**		45.892,32	
Gastos de administración del promotor 0,5% s/ E.M **Ga**		22.946,16	
Gastos necesarios para edificami(+ T+ IQT+Sd+Ga) **Gp**		**683.336,67 €**	
K: Coeficiente de ponderación de gastos y beneficio			
Gcf. GASTOS comercialización y financieros.			
Gastos comercialización **Gc**			
Gastos financieros **Gf**			
Gastos comercialización y financieros: **Gcf**			
Beneficio del promotor **Be**			
Coeficiente K (1,20)		**1,20**	
VALOR RESIDUAL DEL SUELO por repercusión (solar urbanizado)			
VRS = Vv/K - Vc			
Vv=Valor de mercado de las ventas producidas		**9.272.208,66 €**	
Vc= Total de costes producidos necesarios=Cc+Gp		**6.144.522,93 €**	
K= 1,20 (gastos de financiación, gestión y promoción, y el beneficio empresarial)		**1,20**	
VS= Valor de mercado del suelo (solares urbanizados)		**1.582.317,62 €**	

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

CARGAS Y GASTOS URBANISTICOS G		
G = Ccu + Hu + Tu + Iqu + Gau		
Ccu= Coste obra urbanización + c. demolición + 15% G.G. y B.I.		
Hu = Honorarios técnicos		
Tu = Tasas, Licencias		
Iqu = Control, Inspecciones		
Gau = Gastos administración		
Ccu. COSTE OBRA URBANIZACIÓN		
Datos unitarios		
Presupuestos referencia del COADE(Pr=Cpri xSi)		
Coste unitario de referencia Cpri = Cp x Q x Ut		
Coste medio regional (año 2013) Cp		463,05
Coeficiente en función de la calidad Q (medio rural; población inferior a 2500 hab.)		0,95
Coeficiente en función del uso Ut (Obra civil- urbanización) aplicado a sup. Viales		0,14
Coeficiente en función del uso Ut (Parques públicos)		0,11
Coeficiente en función del uso Ut (Derribo de edificaciones)		0,05
Coeficiente en función del uso Ut (Pistas deportivas)		0,06
Coste demolición		21,99
Coste viarios		61,59
Coste zonas verdes (parques públicos)		48,39
Coste Pistas deportivas		26,39
Cesiones a la Administración		
Superficie de viales según ordenación detallada prevista (según FICHA)		8.405,00
Superficie de ZONAS VERDES (15% SUP BRUTA UA; según FICHA)		5.601,65
Superficie de EQUIPAMIENTOS		0,00
Superficie de propiedades a demoler (estimación)		0,00
Cálculo de gastos		
Coste demolición yviario		517.627,39
Coste ZONASVERDES		271.056,70
Coste totalobras urbanización ejecución material		**788.684,09**
Coste total obras urbanización + 15% G.G. y B.I. **Ccu**		**906.986,70**
Hu. COSTE HONORARIOS URBANIZACIÓN		
Honorarios técnicos redacción Programa Ejec., Plan Parc. y Proy. Urbaniz. **Hu**		
Hu= Hpe.+Hpp+ Hpu		
Redacción Programa de ejecución Hpe = H1+ H2 + H3		
H1 = Alternativa técnica (Estudio de Detalle y anteproy. Urbanizaz (contabiliz. después).)		
H2 = Propuesta de convenio urbanístico		
H3 = Proposición juridico economica (equivalente al proy. de reparcelación)		
H1 =3,00xprecio venta VPO €/m2 x coefientes sg. COADE sg. Caracteristicas. (S<1Ha. =1)		3.351,53
H2 =redacción de un INFORME: 600€		600,00
H3=2,00xprecio venta VPO €/m2 x coefientes sg. COADE sg. Caract. (S<1Ha, =1)		2.234,35
Total honorarios redacc. Programa Ejecución Hpe = H1+ H2 + H3		6.185,88
Redacción Proyecto Urbanización Hpu		
Hpu.=Ccu x 0,075 (hasta 10.000 m2 de actuación)		59.151,31
Total honorarios urbanización **Hu**= Hpe.+ Hpp+ Hpu (Hpp=0; existe ordenación detallada)		**65.337,19**
OTROS GASTOS URBANIZACIÓN		
Tu= Tasas Proy. Urbaniz. construc. Estimadas en 1% s/ E. M.		7.886,84
Iqu=Inspec.,estudio geotéc.,topog. Control Tec.,est. 1,5% s/ E.M.		11.830,26
Su=otros gastos necesarios,estimado 0,1% s/ E.M.		788,68
Gau.=Gastos de administración promotor, estimado =0,5% s/ E.M.		3.943,42
Total cargas gastos urban. Cu= Ccu + Hu + Tu + Iqu + Su + Gau		996.773,10
Gastos imputables al solar a valorar en función de su sup. respecto delsector		**996.773,10**
Gastos imputables en función del estado actual de desarrollo de la urban(100%)		996.773,10
Valor residual del suelo		
VSo = Valor residual suelo urbanizado - cargas urbanísticas		**585.544,53 €**
Vso unitario del suelo bruto (cada m2)		24,04 €

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGOU de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental.
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

UA-4.8.1

VALORACIÓN MÉTODO ESTÁTICO

DATOS GRALES DE LA PROMOCIÓN

DATOS GENERALES

			%
Superficie total (M2)		31.490,00	
Superficie total (Ha)		3,15	
SUPERFICIE DEL TERRENO A ESTUDIAR		31.490,00	
Datos SECTOR o ÁMBITO			
Aprovechamiento medio del área de reparto (sg. Ficha del PGM)		0,4518	
Aprovechamiento objetivo(superficie)		14.227,50	
Aprovechamiento subjetivo; apropiable sg. LESOTEX 90 %/ A. medio		12.804,75	
Edificabilidad uso residencial 100%.		12.804,75	
Edificabilidad otros usos 0%		0,00	
Sup. Construida vivienda libre s/ Uso residencial	0	0,00	
Sup. Construida vivienda Protección Oficial s/ Uso residencial (Por Disposición Adicional Tercera LSOTEX no obligación en suelo urbano)	100	12.804,75	
Sup. Construida residencial total		12.804,75	
Superficie construida /1,22 = Superficie útil			
Superficie útil viviendas renta libre s/ Uso residencial	100	0,00	
Superficie útil viviendas protección s/ Uso residencial	0	10.495,69	
Superficie útil total viviendas libres y protección	100	10.495,69	
Cálculo Número viviendas, plazas garaje y trasteros			
Nº vvdas.,,trasteros y plazas garaje			
Superficie construida vvdas./100 m2 (o sg. Parcelación propuesta)		128,05	
Superficie útil garaje (de 25 m2)		3201,19	
Superficie útil trastero (de 6 m2)		768,28	
Total m2 útiles plaza garage y trastero (a razón de 31 m2)		3969,47	
Superficie construida de garaje a 25 m2 de sup. Const/ ud. vvda.		3201,19	
Superficie construida de trasteros de 6 m2 de sup. Const/ ud. vvda.		768,28	
Total m2 construidos plaza garage y trastero (a razón de 31 m2)		3.969,47	
Vv: Valor de venta			
Precio €/m2 viviendas libres según testigos (incluidos garaje y trastero)		734,00	
Precio €/m2 VPO (según norma vigente 2014; zona C) (sólo vvda)		930,98	
Precio €/m2 garaje/trastero de VPO (según norma vigente 2012; zona C)		558,588	
Precio €/m2 local		1.000,00	
Valor total ventas Viviendas libres		0,00	
Valor total ventas Viviendas protección Oficial		11.988.579,38	
Valor total ventas Local en bruto		0,00	
Importe Total ventas		**11.988.579,38€**	
Vc: Valor de construcción			
Vc= Cc + Gp			
Cc. CONSTRUCCIÓN			
Datos unitarios			
Presupuestos referencia del COADE(Pr=Cpri x Si)			
Coste unitario de referencia Cpri = Cp x Q x UI			
Coste medio regional (año 2012) Cp		463,05	
Coeficiente en función de la calidad Q (medio rural; poblaciones inferiores a 2.500 hab.) NO		1,00	
Coeficiente en función del uso UI (vivienda unifAMILIAR en hilera 3 o más)		1,00	
Coeficiente en función del uso UI (local en bruto)		0,50	
Coeficiente en función del uso UI (garaje en sótano)		0,80	
Cálculo de gastos			
Gastos construcción coste Ejecución Material		5.933.577,39	
Gastos construcción incluido 19 % gtos generales Y B.I. **Cc**		**7.060.957,10€**	
Gp. OTROS GASTOS			
Honorarios Técnicos **H**			
Arquitecto 6 % s/ E.M (>4.000 m2)		356.014,64	
Arquitecto Técnico 30% s/ honorarios Arquitecto		106.804,39	
Seguridad y Salud		5.340,22	
Total Honorarios Técnicos		468.159,26	
Licencia obras y tasas de contrucción 4% s/ E.M **T**		237.343,10	
Inspecciones,esludios geotécnicos, topográficos y Organismos de Control Técnico 1,5% s/ E.M **IQT**		89.003,66	
Seguro decenal y otros seguros necesarios 1% s/ E.M **Sd**		59.335,77	
Gastos de administración del promotor 0,5% s/ E.M **Ga**		29.667,89	
Gastos necesarios para edificar=H+T+IQT+Sd+Ga. **Gp**		**883.509,67€**	
K: Coeficiente de ponderación de gastos y beneficio			
Gcf. GASTOS comercialización y financieros.			
Gastos comercialización **Gc**			
Gastos financieros **Gf**			
Gastos comercialización y financieros **Gcf**			
Beneficio del promotor **Bp**			
Coeficiente K (1,20)		1,20	
VALOR RESIDUAL DEL SUELO por repercusión (solar urbanizado)			
VRS = Vv/K - Vc			
Vv=Valor de mercado de las ventas producidas		**11.988.579,38 €**	
Vc= Total de costes producidos necesarios=Cc+ Gp		**7.944.466,77 €**	
K= 1,20 (gastos de financiación, gestión y promoción, y el beneficio empresarial)		1,20	
VRS= Valor de mercado del suelo (solares urbanizados)		**2.046.016,05 €**	

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

CARGAS Y GASTOS URBANISTICOS G		
G = Ccu + Hu + Tu + Iqu + Gau		
Ccu= Coste obra urbanización + c. demolición + 15% G.G. y B.I.		
Hu = Honorarios técnicos		
Tu = Tasas, Licencias		
Iqu = Control, Inspecciones		
Gau = Gastos administración		
Ccu. COSTE OBRA URBANIZACIÓN		
Datos unitarios		
Presupuestos referencia del COADE(Pr=Cpri x Si)		
Coste unitario de referencia Cpri = Cp x Q x Ut		
Coste medio regional (año 2013) Cp		463,05
Coeficiente en función de la calidad Q (medio rural; población inferior a 2500 hab.)		0,95
Coeficiente en función del uso Ut (Obra civil- urbanización) aplicado a sup. Viales		0,14
Coeficiente en función del uso Ut (Parques públicos)		0,11
Coeficiente en función del uso Ut (Derribo de edificaciones)		0,05
Coeficiente en función del uso Ut (Pistas deportivas)		0,06
Coste demolición		21,99
Coste viarios		61,59
Coste zonas verdes (parques públicos)		48,39
Coste Pistas deportivas		26,39
Cesiones a la Administración		
Superficie de viales según ordenación detallada prevista (según FICHA)		11.651,30
Superficie de ZONAS VERDES (15% SUP BRUTA UA; según FICHA)		7.242,70
Superficie de EQUIPAMIENTOS		0,00
Superficie de propiedades a demoler (estimación)		0,00
Cálculo de gastos		
Coste demolición y viario		717.552,88
Coste ZONAS VERDES		350.465,02
Coste total obras urbanización ejecución material		**1.068.017,90**
Coste total obras urbanización + 15% G.G. y B.I. **Ccu**		**1.228.220,59**
Hu. COSTE HONORARIOS URBANIZACIÓN		
Honorarios técnicos redacción Programa Ejec., Plan Parc. y Proy. Urbaniz. **Hu**		
Hu= Hpe.+Hpp+ Hpu		
Redacción Programa de ejecución Hpe = H1+ H2 + H3		
H1 = Alternativa técnica (Estudio de Detalle y anteproy. Urbanizaz (contabiliz. después).)		
H2 = Propuesta de convenio urbanístico		
H3 = Proposición jurídico economica (equivalente al proy. de reparcelación)		
H1 =3,00xprecio venta VPO €/m2 x coefientes sg. COADE sg. Caracteristicas. (S<1Ha, =1)		3.351,53
H2 =redacción de un INFORME; 600 €		600,00
H3=2,00xprecio venta VPO €/m2 x coefientes sg. COADE sg. Caract. (S<1Ha, =1)		2.234,35
Total honorarios redacc. Programa Ejecución Hpe = H1+ H2 + H3		6.185,88
Redacción Proyecto Urbanización Hpu		
Hpu.=Ccu x 0,075 (hasta 10.000 m2 de actuación)		80.101,34
Total honorarios urbanización **Hu**= Hpe.+ Hpp+ Hpu (Hpp=0; existe ordenación detallada)		**86.287,22**
OTROS GASTOS URBANIZACIÓN		
Tu= Tasas Proy. Urbaniz. construc. Estimadas en 1% s/ E. M.		10.680,18
Iqu=Inspec.,estudio geotéc.,topog. Control Tec.,est. 1,5% s/ E.M.		16.020,27
Su=otros gastos necesarios,estimado 0,1% s/ E.M.		1.068,02
Gau.=Gastos de administración promotor, estimado =0,5% s/ E.M.		5.340,09
Total cargas gastos urban. Cu= Ccu + Hu + Tu + Iqu + Su + Gau		1.347.616,37
Gastos imputables al solar a valorar en función de su sup. respecto del sector		**1.347.616,37**
Gastos imputables en función del estado actual de desarrollo de la urban(100%)		1.347.616,37
Valor residual del suelo		
Vso = Valor residual suelo urbanizado - cargas urbanísticas		**698.399,68 €**
Vso unitario del suelo bruto (cada m2)		22,18 €

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental.
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental.
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

UA-5.1.1 INDUSTRIAL

VALORACIÓN MÉTODO ESTÁTICO

DATOS GRALES DE LA PROMOCIÓN

DATOS GENERALES

			%
Superficie total (M2)		430.314,00	
Superficie total (Ha)		43,03	
SUPERFICIE DEL TERRENO A ESTUDIAR		430.314,00	
Datos SECTOR o ÁMBITO			
Aprovechamiento medio del área de reparto (sg. Ficha del PGM). Art. 33.3 LSOTEX		0,5744	
Aprovechamiento objetivo(superficie)		247.184,00	
Aprovechamiento subjetivo		247.184,00	
Edificabilidad uso INDUSTRIAL 100%		247.184,00	
Edificabilidad otros usos 0%		0,00	
Sup. Construida NAVE s/ Uso INDUSTRIAL	0	247.184,00	
Sup. Construida vivienda Protección Oficial s/ Uso residencial (Por Disposición Adicional tercera LSOTEX no obligación en suelo urbano)	100	0,00	
Sup. Construida INDUSTRIAL total		247.184,00	
Superficie construida /1,01= Superficie útil INDUSTRIAL			
Superficie útil INDUSTRIAL s/ Uso INDUSTRIAL	0	244.736,63	
Superficie útil INDUSTRIAL protección s/ Uso INDUSTRIAL	100	0,00	
Superficie útil total INDUSTRIAL libres y protección	100	244.736,63	
Cálculo Número NAVES plazas garaje y trasteros. Ya incluidos			
~~Nº. vvdas., trasteros y plazas garaje~~			
~~Superficie construida vvdas./100 m2 (s. sg. Parcelación propuesta)~~		2471,84	
~~Superficie útil garaje (de 25 m2)~~		0,00	
~~Superficie útil trastero (de 6 m2)~~		0,00	
~~Total m2 útiles plaza garaje y trastero (a razón de 31 m2)~~		0,00	
~~Superficie construida de garaje a 25 m2 de sup. Const/ ud. vvda.~~		0,00	
~~Superficie construida de Trasteros de 6 m2 de sup. Const/ ud. vvda.~~		0,00	
~~Total m2 construidos plaza garaje y trastero (a razón de 31 m2)~~		0,00	
Vv: Valor de venta			
Precio €/m2 NAVES libres según testigos (incluidos garaje y trastero)		512,07	
Precio €/m2 VPO (según norma vigente 2014; zona C) (sólo vvda)		0,00	
Precio €/m2 garaje/trastero de VPO (según norma vigente 2014; zona C) 60%		0	
Precio €/m2 local. Sg. Mercado		0,00	
Valor total ventas NAVES libres. **1 m2 de suelo**		125.323.458,53	
Valor total ventas NAVES protección Oficial. **1 m2 de suelo**		0,00	
Valor total ventas Local en bruto		0,00	
Importe Total ventas		**125.323.458,53**	
Vc: Valor de construcción			
Vc= Cc + Gp			
Cc. CONSTRUCCIÓN			
Datos unitarios			
Presupuestos referencia del COADE(Pr=Cpri x Si)			
Coste unitario de referencia Cpri = Cp x Q x UI			
Coste medio regional (año 2014) Cp		463,05	
Coeficiente en función de la calidad Q (medio rural; poblaciones inferiores a 2.500 hab.) NO		1,00	
Coeficiente en función del uso UI (NAVES)		0,60	
Coeficiente en función del uso UI (local en bruto)		0,50	
Coeficiente en función del uso UI (garajes y trasteros en pl. baja)		0,55	
Cálculo de gastos			
Gastos construcción coste Ejecución Material		68.675.130,72	
Gastos construcción incluido (9 % gtos generales, Y B.I. **Ce**		**81.723.405,56**	
Gp. OTROS GASTOS			
Honorarios Técnicos **H**			
Arquitecto 6 % s/ E.M (>4.000 m2)		4.120.507,84	
Arquitecto Técnico 30% s/ honorarios Arquitecto		1.236.152,35	
Seguridad y Salud		61.807,62	
Total Honorarios Técnicos		5.418.467,81	
Licencia obras y tasas de construcción 4% s/ E.M **T**		2.747.005,23	
Inspecciones,estudios geotécnicos, topográficos y Organismos de Control Técnico 1,5% s/ E.M **IQT**		1.030.126,96	
Seguro decenal y otros seguros necesarios 1% s/ E.M **Sd**		686.751,31	
Gastos de administración del promotor 0,5% s/ E.M **Ga**		343.375,65	
Gastos necesarios para edificar=H+T+IQT+Sd+Ga **Gp**		**10.225.726,96**	
K: Coeficiente de ponderación de gastos y beneficio			
Gcf. GASTOS comercialización y financieros.			
Gastos comercialización **Gc**			
Gastos financieros **Gf**			
Gastos comercialización y financieros **Gcf**			
Beneficio del promotor. **Bp**			
Coeficiente K (1,20) (gastos de financiación, gestión y promoción, y el beneficio empresarial)		**1,20**	
VALOR RESIDUAL DEL SUELO por repercusión (solar urbanizado)			
VRS = Vv/K - Vc			
Vv=Valor de mercado de las ventas producidas		**125.323.458,53**	
Vc= Total de costes producidos necesarios=Cc+Gp		**91.949.132,52**	
K= 1,20 (gastos de financiación, gestión y promoción, y el beneficio empresarial)		**1,20**	
Valor de mercado del suelo (solares urbanizados)		**12.487.082,92**	

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

CARGAS Y GASTOS URBANISTICOS G		
G = Ccu + Hu + Tu + Iqu + Gau		
Ccu= Coste obra urbanización + c. demolición + 15% G.G. y B.I.		
Hu = Honorarios técnicos		
Tu = Tasas, Licencias		
Iqu = Control, Inspecciones		
Gau = Gastos administración		
Ccu. COSTE OBRA URBANIZACIÓN		
Datos unitarios		
Presupuestos referencia del COADE(Pr=Cpri x Si)		
Coste unitario de referencia Cpri = Cp x Q x Ut		
Coste medio regional (año 2013) Cp		463,05
Coeficiente en función de la calidad Q (medio rural; población inferior a 2500 hab.)		0,95
Coeficiente en función del uso Ut (Obra civil- urbanización) aplicado a sup. Viales		0,14
Coeficiente en función del uso Ut (Parques públicos)		0,11
Coeficiente en función del uso Ut (Derribo de edificaciones)		0,05
Coeficiente en función del uso Ut (Pistas deportivas)		0,06
Coste demolición		21,99
Coste viarios		61,59
Coste zonas verdes (parques públicos)		48,39
Coste Pistas deportivas		26,39
Cesiones a la Administración		
Superficie de viales según ordenación detallada prevista (según FICHA)		86.062,80
Superficie de ZONAS VERDES (15% SUP BRUTA UA; según FICHA)		64.547,10
Superficie de EQUIPAMIENTOS		-
Superficie de propiedades a demoler (estimación)		0,00
Cálculo de gastos		
Coste demolición y viario		5.300.233,48
Coste ZONAS VERDES		3.123.351,87
Coste total obras urbanización ejecución material		**8.423.585,35**
Coste total obras urbanización + 15% G.G. y B.I. **Ccu**		**9.687.123,15**
Hu. COSTE HONORARIOS URBANIZACIÓN		
Honorarios técnicos redacción Programa Ejec., Plan Parc. y Proy. Urbaniz. **Hu**		
Hu= Hpe.+Hpp+ Hpu		
Redacción Programa de ejecución Hpe = H1+ H2 + H3		
H1 = Alternativa técnica (Estudio de Detalle y anteproy. Urbanizaz (contabiliz. después).)		
H2 = Propuesta de convenio urbanístico		
H3 = Proposición juridico economica (equivalente al proy. de reparcelación)		
H1 =3,00xprecio venta VPO €/m2 x coefientes sg. COADE sg. Caracteristicas. (S<1Ha, =1)		0,00
H2 =redacción de un INFORME; 600 €		600,00
H3=2,00xprecio venta VPO €/m2 x coefientes sg. COADE sg. Caract. (S<1Ha, =1)		0,00
Total honorarios redacc. Programa Ejecución Hpe = H1+ H2 + H3		600,00
Redacción Proyecto Urbanización Hpu		
Hpu.=Ccu x 0,075 (hasta 10.000 m2 de actuación)		631.768,90
Total honorarios urbanización **Hu**= Hpe.+ Hpp+ Hpu (Hpp=0; existe ordenación detallada)		**632.368,90**
OTROS GASTOS URBANIZACIÓN		
Tu= Tasas Proy. Urbaniz. construc. Estimadas en 1% s/ E. M.		84.235,85
Iqu=Inspec.,estudio geotéc.,topog. Control Tec.,est. 1,5% s/ E.M.		126.353,78
Su=otros gastos necesarios,estimado 0,1% s/ E.M.		8.423,59
Gau.=Gastos de administración promotor, estimado =0,5% s/ E.M.		42.117,93
Total cargas gastos urban. Cu= Ccu + Hu + Tu + Iqu + Su + Gau		10.580.623,20
Gastos imputables al solar a valorar en función de su sup. respecto del sector		**10.580.623,20**
Gastos imputables en función del estado actual de desarrollo de la urban(100%)		10.580.623,20
Valor residual del suelo		
VSo = Valor residual suelo urbanizado - cargas urbanísticas		**1.906.459,72 €**
Vso unitario del suelo bruto (cada m2)		4,43 €

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental.
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

La obtención de un saldo positivo en el valor residual del suelo en los estudios de las promociones inmobiliarias más probables muestra la sostenibilidad económica de dichos costes, a asumir en cualquier caso por los agentes urbanizadores.

UA	COSTE UNITARIO DEL SUELO BRUTO (€/M2)
UA-1.1	4,66 €
UA-1.2	4,12 €
UA-1.3	73,60 €
UA-1.4	73,58 €
UA-1.5	126,82 €
UA-1.6	113,09 €
UA-2.1.1 INDUSTRIAL	18,01 €
UA-2.2.1 INDUSTRIAL	18,01 €
UA-2.3.1 INDUSTRIAL	17,98 €
UA-2.4.1 INDUSTRIAL	17,96 €
UA-2.5.1 INDUSTRIAL	17,94 €
UA-3.1.1 INDUSTRIAL	2,70 €
UA-4.1.1	26,82 €
UA-4.2.1	24,17 €
UA-4.3.1	28,92 €
UA-4.4.1	22,13 €
UA-4.5.1	18,49 €
UA-4.6.1	21,95 €
UA-4.7.1	24,04 €
UA-4.8.1	22,18 €
UA-5.1.1 INDUSTRIAL	4,43 €

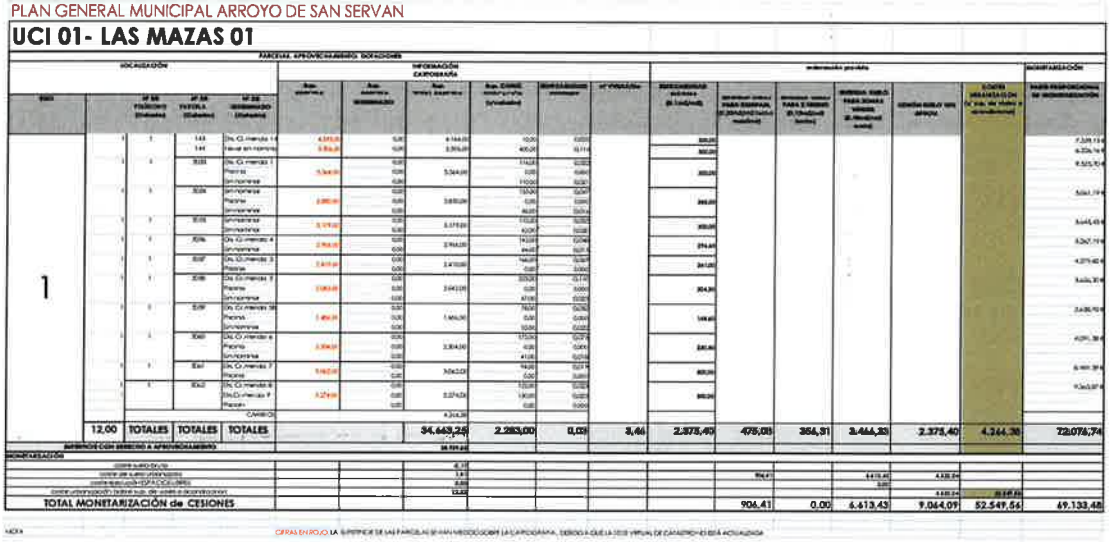
En el caso de las urbanizaciones clandestinas e ilegales a regularizar, debe contarse con la necesaria monetarización de las cesiones de suelo obligatorias. Seguidamente se adjuntan los cuadros justificativos de la viabilidad de cada Unidad de Actuación de este tipo, tanto en término de valor unitario del suelo, como a efectos de aportaciones particulares de cada parcela, teniendo en cuenta la monetarización indicada:

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

PLAN GENERAL MUNICIPAL ARROYO DE SAN SERVAN

UCI 01- LAS MAZAS 01



1	12,00	TOTALES	TOTALES	TOTALES			34.443,25	2.283,00	0,03	3,46	2.373,40	475,08	356,31	2.464,23	2.373,40	4.244,38	72.076,74
TOTAL MONETARIZACIÓN de CESIONES											906,41	0,00	6.613,43	9.044,09	52.549,56	69.133,48	

NOTA: CIFRAS EN ROJO: LA SUPERFICIE DE LAS PARCELAS SE HAN HOMOGENEIZADO CON LA ORTOFOTO, DEBIDO A QUE LA DGC VIRTUAL DE CATASTRO NO ESTÁ ACTUALIZADA

Arroyo de San Serván.
La Secretaria acctal.
Fdo.: Juana Moreno Robledo

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGU de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 2 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Dulce Elena Moreno de Acevedo Tejón

Arroyo de San Serván
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de Junio de 2017.

UCI 01-LAS MAZAS 01

VALORACIÓN MÉTODO ESTÁTICO
DATOS GRALES DE LA PROMOCIÓN

DATOS GENERALES

			%
Superficie total UNIDAD DE ACTUACIÓN SUNC		34.663,23	
Superficie total UNIDAD DE ACTUACIÓN SUNC		3,47	
Terreno dotacional público existente ya afectado a su destino		4.266,38	
SUPERFICIE DEL TERRENO A ESTUDIAR		34.663,23	
Superficie comprobada Finca nº1			
Superficie Registral Finca nº1			
Superficie Registral Finca nº2			
Superficie catastral parcela1nº———			
Superficie catastral parcela1nº———			
Superficie nueva a delimitar (segregaciones/previas)		34.663,23	
Sup. terreno en el ÁMBITO			
Sup. terreno en el Ámbito SUNC		34.663,23	
% Superficie terreno sobre el total Superficie Ámbito SUB———		100,0000%	100,00%

Datos UA o ÁMBITO

Superficie del ámbito, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino		30.929,63	
Aprovechamiento medio del área de reparto SUNC UCI (Disp. Adic. 4ª y 5ª LSOTEX)		0,1000	
Aprovechamiento objetivo(superficie) u/ sup. con dicho a aprovechamiento		2.375,40	
Aprovechamiento subjetivo, apropiable sg. LESOTEX 90 %/ A. medio		2.137,86	
Edificabilidad uso residencial	100	2.137,86	
Edificabilidad uso local comercial	0	0,00	
Sup. Construida vivienda libre s/ Uso residencial	100	2.137,86	
Sup. Construida vivienda Protección Oficial s/ Uso residencial	0	0,00	
Sup. Construida uso residencial total		2.137,86	
Cálculo número viviendas, plazas garaje y trasteros. Ya considerados en m2/vvda			
Nº vvdas.,trasteros y plazas garaje			
Superficie útil vvdas /100 m2 unidad de vvda. Según nº de parcelas UCI		0	
Superficie construida de garaje a 25 m2 de sup. Const/ ud. vvda.		0,00	
Superficie construida de Trasteros de 6 m2 de sup. Const/ ud. vvda.		0,00	
Total m2 construidos plaza garaje y trastero (a razón de 31 m2)		0,00	
Total m2 construidos vivienda (S. const. Total - sup. const. Garajes-trasteros)		2.137,86	
Superficie construida excepto garajes y trasteros / 1,25 = Superficie útil			
Superficie útil viviendas renta libre s/ Usoresidencial	100	1.710,29	
Superficie útil viviendas protección s/ Usoresidencial	0	0,00	
Superficie útil total viviendas libres y protección	100	1.710,29	

Vv: Valor de venta

Precio €/m2 viviendas libres según testigos (incluidos garaje y trastero)		1.100,00	
Precio €/m2 garaje y trastero		370,00	
Precio €/m2 VPO (según normativa vigente 2012; zona C) [sólo vvdas]		969,38	
Precio €/m2 garaje/trastero de VPO (según normativa vigente 2012; zona C)		581,63	
Precio €/m2 local		1.000,00	
Valor total ventas Viviendas libres incluidos garajes y trasteros		1.881.316,80	
Valor total ventas Viviendas protección Oficial		0,00	
Valor total ventas Local en bruto		0,00	
Importe Total Ventas		1.881.316,80	

Vc: Valor de construcción

Vc= Cc + Gp

Cc. CONSTRUCCIÓN			
Datos unitarios			
Presupuestos referencia del COAEBI(Pr=Cpt x Si)			
Coste unitario de referencia Cpt = Cp x Q x Ut			
Coste medio regional (Coaeba año 2012) Cp		463,01	
Coeficiente en función de la calidad Q (media rural)		0,93	
Coeficienteen función del uso Ut (vivienda unifAMILIAR AISLADA)		1,25	
Coeficiente en función del uso Ut (local en bruto)		0,90	
Coeficiente en función del uso Ut (garajes y trasteros en pl. bajo)		0,35	
Cálculo de gastos			
Gastos construcción coste Ejecución Material		1.128.769,07	
Gastos construcción incluido 19 % gtos generales, Y B.I. Cc		1.343.235,19	
Gp. OTROS GASTOS			
Honorarios Técnicos H			
Arquitecto 3,5 % s/ P.E.M (>4.000 m2)		42.082,30	
Arquitecto Técnico 30% s/ honorarios Arquitecto		12.624,69	
Seguridad y Salud		931,23	
Total Honorarios Técnicos		81.638,22	
Licencia obras y tasas deconstrucción 3,8% s/ E.M T		42.893,22	
Inspecciones,estudios geotécnicos, topográficos y Organismos de Control Técnico 1,5% s/ E.M IQT		16.931,34	
Seguro decenal y otros seguros necesarios 1% s/ E.M Sd		11.287,69	
Gastos de administración del promotor 0,5% s/ E.M Ge		5.643,83	
Gastos necesarios para edificar=H+T+ IQT+Sd+Ge Gp		158.394,83	

K: Coeficiente de ponderación de gastos y beneficio

Gcf. GASTOS comercialización y financieros.			
Gastos comercialización Gc			
Gastos financieros Gf			
Gastos comercialización y financieros Gcf			
Beneficio del promotor Bp			
Coeficiente K (1+Gcf+Bp=gastos de comercialización, gastos y beneficios, y el beneficio del promotor)		1,20	

VALOR RESIDUAL DEL SUELO por repercusión

VRS = Vv/K - Vc

Vv=Valor de mercado de las ventas producidas		1.881.316,80	
Vc= Total de costes producidos necesarios Cc+Gp		1.501.629,71	
K= (gastos de financiación, gestión y promoción, y el beneficio Arquitecto)		1,20	
F= Valor de mercado del suelo (solares urbanizados)		66.134,29	
Valor unitario de suelo urbanizado (Valor total/ sup. de suelo urbanizado)		1,91	

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

PLAN GENERAL MUNICIPAL ARROYO DE SAN SERVAN

UCI 02- LAS MAZAS 02

2																		
	12,00	TOTALES	TOTALES	TOTALES			12.888,47	12.570,00	1.643,00	0,13	9,81	1.288,80	351,70	243,78	1.288,86	1.758,80	0,00	12.887,79
	TOTAL MONETARIZACIÓN de CESIONES												1.333,71	0,00	4.887,54	4.668,55	0,00	12.887,79

NOTA: LA SUPERFICIE DE LAS PARCELAS SE HAN MEDIDO SOBRE LA CARTOGRAFÍA , DEBIDO A QUE LA SEDE VIRTUAL DE CATASTRO NO ESTÁ ACTUALIZADA

Arroyo de San Serván
La Secretaria acctal.
Fdo.: Juana Moreno Robledo

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGU de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del ayuntamiento, en sesión celebrada el día 2 de junio de 2022.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 11/07/2017
La Directora Final de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Evelia Elena Moreno de Acevedo Feijóo

UCI 02-LAS MAZAS 02

VALORACIÓN MÉTODO ESTÁTICO

DATOS GRALES DE LA PROMOCIÓN

DATOS GENERALES

			%
Superficie total UNIDAD DE ACTUACIÓN SUNC		12.888,47	
Superficie total UNIDAD DE ACTUACIÓN SUNC		1,29	
Terreno dotacional público existente ya afectado a su destino		0,00	
SUPERFICIE DEL TERRENO A ESTUDIAR		12.888,47	
Superficie comprobada Finca nº1			
Superficie Registral Finca nº1			
Superficie Registral Finca nº2			
Superficie catastral parcela nº ———			
Superficie catastral parcela nº ———			
Superficie nueva o delimitar (segregaciones previas)		12.888,47	
Sup. Terreno en el ÁMBITO			
SUN. Terreno en el Ámbito SUNC		12.888,47	
% Superficie terreno sobre el total Superficie Ámbito SUE ———		100,000%	100,000
Datos UA o ÁMBITO			
Superficie del ámbito, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino		12.888,47	
Aprovechamiento medio del área de reparto SUNC UCI (Disp. Adic. 4ª y 5ª LSOTEX)		0,1900	
Aprovechamiento objetivo(superficie) s/ sup. con dcho a aprovechamiento		1.758,50	
Aprovechamiento subjetivo: aprapiable sg. LESOTEX 90 %s/ A. medio		1.582,65	
Edificabilidad uso residencial	100	1.582,65	
Edificabilidad uso local comercial	0	0,00	
Sup. Construida vivienda libre s/ Uso residencial	100	1.582,65	
Sup. Construida vivienda Protección Oficial s/ Uso residencial	0	0,00	
Sup. Construida uso residencial total		1.582,65	
Cálculo Número viviendas, plazas garaje y trasteros. Ya considerados en m2/vivda			
Nº vivdas.,trasteros y plazas garaje			
Superficie Útil vivdas./100 m2 unidad de vivda. Según nº de parcelas UCI		0	
Superficie construida de garaje a 25 m2 de sup. Const/ud. vivda.		0,00	
Superficie construida de Trasteros de 6 m2 de sup. Const/ud. vivda.		0,00	
Total m2 construidos plaza garage y trastero (a razón de 31 m2)		0,00	
Total m2 construidos vivienda (S. const. Total - sup. const. Garajes trasteros)		1.582,65	
Superficie construida excepto garajes y trasteros / 1,25 = Superficie útil			
Superficie útil viviendas venta libre s/ Uso residencial	100	1.266,12	
Superficie útil viviendas protección s/ Uso residencial	0	0,00	
Superficie útil total viviendas libres y protección	100	1.266,12	

Vv: Valor de venta

Precio €/m2 viviendas libres según testigos (incluidos garaje y trastero)		1.100,00	
Precio €/m2 garaje y trastero		570,00	
Precio €/m2 VPO (según norma vigente 2012; zona C) (sólo vivda)		969,38	
Precio €/m2 garaje/trastero de VPO (según norma vigente 2012; zona C)		581,63	
Precio €/m2 local		1.000,00	
Valor total ventas Viviendas libres incluidos garajes y trasteros		1.392.732,00	
Valor total ventas Viviendas protección. Oficial		0,00	
Valor total ventas Local en bruto		0,00	
Importe total ventas		1.392.732,00	

Vc: Valor de construcción

Vc= Cc + Gp			
Cc. CONSTRUCCIÓN			
Datos unitarios			
Presupuestos referencia del COADE(Pr=Cpt x Si)			
Coste unitario de referencia Cpit = Cp x G x Ut			
Coste medio regional (Coade año 2012) Cp		463,05	
Coeficiente en función de la calidad G (medio-rural)		0,95	
Coeficiente en función del uso Ut (vivienda unifAMILIAR AISLADA)		1,30	
Coeficiente en función del uso Ut (local en bruto)		0,90	
Coeficiente en función del uso Ut (garajes y trasteros en pl. baja)		0,55	
Cálculo de gastos			
Gastos construcción coste Ejecución Material		835.606,48	
Gastos construcción incluidos 19 % gtos generales, Y B.I. Cc		994.863,71	
Gp. OTROS GASTOS			
Honorarios Técnicos H			
Arquitecto 5,5 % s/ P.E.M (>4.000 m2)		45.942,76	
Arquitecto Técnico 30% s/ honorarios Arquitecto		13.782,83	
Seguridad y Salud		689,44	
Total Honorarios Técnicos		60.441,00	
Licencia obras y tasas de construcción 3,8% s/ E.M T		31.734,09	
Inspecciones,estudios geotécnicos, topográficos y Organismos de Control Técnico 1,5% s/ E.M Kpt		12.535,30	
Seguro decenal y otros seguros necesarios 1% s/ E.M Sd		8.356,86	
Gastos de administración del promotor 0,5% s/ E.M Ga		4.178,43	
Gastos necesarios para edificar=H+T+Kpt+Sd+Ga Gp		117.247,71	
K: Coeficiente de ponderación de gastos y beneficio			
Gci. GASTOS comercialización y financieros.			
Gastos comercialización Gc			
Gastos financieros Gf			
Gastos comercialización y financieros Gcf			
Beneficio del promotor Bp			
Coeficiente K (1,20: gastos de comercialización, gestión y promoción, y el beneficio empresarial)		1,20	
VALOR RESIDUAL DEL SUELO por repercusión			
VRS = Vv/E - Vc			
Vv=Valor de mercado de las ventas proyectadas		1.392.732,00	
Vc= Total de costes producidos necesarios Cc+Gp		1.111.734,61	
K= (gastos de financiación, gestión y promoción, y el beneficio empresarial)		1,20	
Fe Valor de mercado del suelo (solares urbanizados)		48.875,39	
Valor unitario de suelo urbanizado (Valor total / sup. de suelo urbanizado)		3,79	

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental.
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

PLAN GENERAL MUNICIPAL ARROYO DE SAN SERVAN

UCI 03- LAS MAZAS 03

3																	
	20,00	TOTALES	TOTALES	TOTALES			63.022,54	1.303,00	0,03	3,17	5.054,20	1.010,84	758,13	4.302,25	5.054,20	0,00	26.584,32
TOTAL MONETARIZACIÓN de CESIONES												2.262,81	0,00	14.107,86	11.314,04	0,00	27.684,71

NOTA: LA SUPERFICIE DE LAS PARCELAS SE CORRESPONDE CON LAS SUPERFICIES QUE SE EXTRAEN DE LA CONSULTA EN LA SEDE VIRTUAL DE CATASTRO

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Estela Elena Moreno de Acevedo Higón

Arroyo de San Serván
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Robledo

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 2 de junio de 2017

Arroyo de San Serván,
La Secretaria Accidental,
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

UCI 03-LAS MAZAS 03

VALORACIÓN MÉTODO ESTÁTICO

DATOS GRALES DE LA PROMOCIÓN

DATOS GENERALES			
			%
Superficie total UNIDAD DE ACTUACIÓN SUNC		63.022,54	
Superficie total UNIDAD DE ACTUACIÓN SUNC		6,30	
Terrenos dotacional público existente ya afectado a su destino		0,00	
SUPERFICIE DEL TERRENO A ESTUDIAR		63.022,54	
Superficie comprobada Finca nº1			
Superficie Registral Finca nº1			
Superficie Registral Finca nº2			
Superficie catastral parcela nº———			
Superficie catastral parcela nº———			
Superficie nueva a delimitar (segregaciones previas)		63.022,54	
Sup. terreno en el ÁMBITO			
Sup. terreno en el Ámbito SUNC		63.022,54	
% Superficie terreno sobre el total Superficie Ámbito UA ———		100,000%	100,000
Datos UA o ÁMBITO			
Superficie del ámbito, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino		63.022,54	
Aprovechamiento medio del área de reparto. SUNC UCI (Disp. Adic. 4ª y 5ª LSOTEX)		0,1000	
Aprovechamiento objetivo(superficie) u/ sup. con dicho a aprovechamiento		3.054,30	
Aprovechamiento subjetivo; apropiable (g. LSSOTEX 90 %s/ A. medio		4.548,78	
Edificabilidad uso residencial	100	4.548,78	
Edificabilidad uso local comercial	0	0,00	
Sup. Construida vivienda libre s/ Uso residencial	100	4.548,78	
Sup. Construida vivienda Protección Oficial s/ Uso residencial	0	0,00	
Sup. Construida uso residencial total		4.548,78	
Cálculo Número viviendas, plazas garaje y trasteros. Ya considerados en m2/vivda			
Nº vvdas.,trasteros y plazas garaje			
Superficie útil vvdas./100 m2 unidad de vvda. Según nº de parcelas UCI		0	
Superficie construida de garaje a 25 m2 de sup. Const/ ud. vvda.		0,00	
Superficie construida de Trasteros de 6 m2 de sup. Const/ ud. vvda.		0,00	
Total m2 construidos plaza garaje y trastero (a razón de 31 m2)		0,00	
Total m2 construidos vivienda (S. const. Total - sup. const. Garajes-trasteros)		4.548,78	
Superficie construida excepto garajes y trasteros / 1,25 = Superficie útil			
Superficie útil viviendas renta libre s/ Usoresidencial	100	3.639,02	
Superficie útil viviendas protección s/ Usoresidencial	0	0,00	
Superficie útil total viviendas libres y protección	100	3.639,02	

Vv: Valor de venta		
Precio €/m2 viviendas libres según testigos (incluidos garaje y trastero)		1.100,00
Precio €/m2 garaje y trastero		578,00
Precio €/m2 VPO (según norma vigente 2012; zona C) (sólo vvda)		949,38
Precio €/m2 garaje/trastero de VPO (según norma vigente 2012; zona C)		581,40
Precio €/m2 local		1.000,00
Valor total ventas Viviendas libres incluidas garajes y trasteros		4.002.926,40
Valor total ventas Viviendas protección Oficial		0,00
Valor total ventas Local en bruto		0,00
Importe Total ventas		4.002.926,40
Vc: Valor de construcción		
Vc= Cc + Gp		
Cc. CONSTRUCCIÓN		
Datos unitarios		
Presupuestos referencia del COADE(Pr=Cpr x S)		
Coste unitario de referencia Cpd = Cp x Q x Ut		
Coste medio regional (Coade año 2012) Cp		463,00
Coeficiente en función de la calidad Q (medio rural)		0,93
Coeficiente en función del uso Ut (vivienda unifAMILIAR AISLADA)		1,20
Coeficiente en función del uso Ut (local en bruto)		0,30
Coeficiente en función del uso Ut (garajes y trasteros en pl. bajo)		0,35
Cálculo de gastos		
Gastos construcción coste Ejecución Material		2.401.458,28
Gastos construcción incluido 19 % gtos generales. Y B.I. Cc		2.857.711,56
Gp. OTROS GASTOS		
Honorarios Técnicos H		
Arquitecto 5,5 % s/ P.E.M (>4.000 m2)		132.079,11
Arquitecto Técnico 30% s/ honorarios Arquitecto		39.623,73
Seguridad y Salud		1.981,19
total Honorarios Técnicos		173.684,02
Licencia obras y tasas de contrucción 3,8% s/ E.M T		91.254,65
Inspecciones,estudios geotécnicos, topográficos y Organismos de Control Técnico 1,5% s/ E.M IQT		36.021,37
Seguro decenal y otros seguros necesarios 1% s/ E.M Sd		24.014,58
Gastos de administración del promotor 0,5% s/ E.M Ga		12.007,19
Gastos necesarios para edificar=HT+IQT+Sd+Ga Gp		336.981,80
K: Coeficiente de ponderación de gastos y beneficio		
Gcf. GASTOS comercialización y financieros.		
Gastos comercialización Gc		
Gastos financieros Gf		
Gastos comercialización y financieros. Gcf		
Beneficio del promotor Bp		
Coeficiente K (1,10 gastos de comercialización, gestión y promoción, y el beneficio empresarial)		1,20
VALOR RESIDUAL DEL SUELO por repercusión		
VRS = Vv/E - Ve		
Vv=Valor de mercado de las ventas producidas		4.002.926,40
Ve= Total de costes producidos necesarios= Cc+Gp		3.194.693,38
E= gastos de financiación, gestión y promoción, y el beneficio empresarial		1,20
Fe Valor de mercado del suelo (solares urbanizados)		141.078,62
Valor unitario de suelo urbanizado (Valor total / sup. de suelo urbanizado)		2,24

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

PLAN GENERAL MUNICIPAL ARROYO DE SAN SERVAN

UCI 06- LAS MAZAS 04

PARCELAS APROVECHAMIENTO, DOTACIONES

LOCALIZACIÓN					INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA							ordenación prevista					MONETARIZACIÓN
					Sup. PARCELA	Sup. PARCELA DESHINDADO	Sup. TOTAL PARCELA	Sup. CONST. EDIFICACIÓN (s/techos)	EDIFICABILIDAD EXISTENTE	nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (1 m²c/m²)	INTENSIDAD SUELO PARA RESIDENCIAL (0,25m²c/m² techo máximo)	INTENSIDAD SUELO PARA T.VERDES (0, 10m²c/m² techo)	INTENSIDAD SUELO PARA ZONAS VERDES (0, 10m²c/m² suelo)	CESIÓN SUELO 10% APROV.	COSTE URBANIZACIÓN (€/Ud. de vivienda o m²c/m² si privi)	PARTE PROPORCIONAL DE MONETARIZACIÓN
UCI																	
6	1	1	3080		1.202,00	0	1.202,00	239	0,199		239						951,04 €
	1	1	3045		1.699,00	0	1.699,00	207	0,122		207						789,58 €
	1	1	3044		1.333,00	0	1.333,00	159	0,089		159						606,99 €
	1	1	3074		1.847,00	0	1.847,00	243	0,132		243						926,31 €
	1	1	3060		1.011,00	0	1.011,00	0	0		0						385,82 €
	1	1	3041		1.137,00	0	1.137,00	34	0,045		113						430,75 €
	1	1	3072		1.115,00	0	1.115,00	126	0,113		138						467,93 €
	1	1	3040		1.114,00	0	1.114,00	80	0,072		151						428,38 €
	1	1	3039		3.066,00	0	3.066,00	303	0,099		350						1.163,39 €
	1	212	34		1.832,19	0	1.832,19	0	0		182,21						694,26 €
				CAMINO	0		0										
	10	TOTALES	TOTALES	TOTALES	15.256,19	1.370,00	0,1	6,6	1.762,21	352,442	264,3315	1.525,62	176,22	0	6.717,50		
SUPERFICIE CON DERECHO A APROVECHAMIENTO					13.356,19												
MONETARIZACIÓN																	
coste suelo bruto					2,77												
coste de suelo urbanizado					5,27							1.152,49		4.988,77	576,24		
coste ejecución ESPACIOS LIBRES					0									0			
coste urbanización (sobre sup. de viales a acondicionar)					52,50											0	
TOTAL MONETARIZACIÓN de CESIONES												1.152,49	0	4.988,77	576,24	0	6.717,50

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Dñ Mª Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Arroyo de San Serván
La Secretaria municipal
Fdo: Juana Moreno Robledo

INFORME: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

UA-8.1 UCI 03-LAS MAZAS 04

VALORACIÓN MÉTODO ESTÁTICO
DATOS GRALES DE LA PROMOCIÓN

DATOS GENERALES			
			%
Superficie total UNIDAD DE ACTUACIÓN SUNC		15.256,19	
Superficie total UNIDAD DE ACTUACIÓN SUNC		1,53	
Terreno dotacional público existente ya afectado a su destino		0,00	
SUPERFICIE DEL TERRENO A ESTUDIAR		15.256,19	
Superficie comprobada Finca nº 1			
Superficie Registral Finca nº 1			
Superficie Registral Finca nº 2			
Superficie catastral parcela nº———			
Superficie catastral parcela nº———			
Superficie nueva a delimitar (segregaciones previas)		15.256,19	
Sup. Terreno en el ÁMBITO			
Sup. Terreno en el Ámbito SUNC		15.256,19	
% Superficie terreno sobre el total Superficie Ámbito SUN———		100,00%	100,00
Datos UA o ÁMBITO			
Superficie del ámbito, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino		15.256,19	
Aprovechamiento medio del área de reparto SUNC UCI (Disp. Adic. 4ª y 5ª LSOTEX)		0,1000	
Aprovechamiento objetivo(superficie) s/ sup. con dcho a aprovechamiento		1.742,21	
Aprovechamiento subjetivo: apropiable sg. LESOTEX 90 %s/ A. medio		1.585,99	
Edificabilidad uso residencial	100	1.585,99	
Edificabilidad uso local comercial	0	0,00	
Sup. Construida vivienda libre s/ Uso residencial	100	1.585,99	
Sup. Construida vivienda Protección Oficial s/ Uso residencial	0	0,00	
Sup. Construida uso residencial total		1.585,99	
Cálculo Número viviendas, plazas garaje y trasteros. Ya considerados en m2/vvda			
Nº vvdas., trasteros y plazas garaje			
Superficie útil vvdas. /100 m2 unidad de vvda. Según nº de parcelas UCI		0	
Superficie construida de garaje a 25 m2 de sup. Const/ ud. vvda.		0,00	
Superficie construida de trasteros de 6 m2 de sup. Const/ ud. vvda.		0,00	
Total m2 construidos plaza garaje y trastero (a razón de 31 m2)		0,00	
Total m2 construidos vivienda (S. const. Total - sup. const. Garajes trasteros)		1.585,99	
Superficie construida excepto garajes y trasteros / 1,25 = Superficie útil			
Superficie útil viviendas renta libre s/ Uso residencial	100	1.268,79	
Superficie útil viviendas protección s/ Uso residencial	0	0,00	
Superficie útil total viviendas libres y protección	100	1.268,79	

Vv: Valor de venta			
Precio €/m2 viviendas libres según testigos (incluidos garaje y trastero)		1.100,00	
Precio €/m2 garaje y trastero		370,00	
Precio €/m2 VPO (según norma vigente 2012, zona C) (sólo vvda)		949,38	
Precio €/m2 garaje/trastero de VPO (según norma vigente 2012, zona C)		581,63	
Precio €/m2 local		1.000,00	
Valor total ventas Viviendas libres incluidos garajes y trasteros		1.395.670,32	
Valor total ventas Viviendas protección Oficial		0,00	
Valor total ventas Local en bruto		0,00	
Importe total ventas		1.395.670,32	
Vc: Valor de construcción			
Vc= Cc + Gp			
Cc. CONSTRUCCIÓN			
Datos unitarios			
Presupuestos referencia del COADE(Pr=Cpt x S)			
Coste unitario de referencia Cpt = Cp x Q x Ut			
Coste medio regional (Coade año 2012) Cp		463,05	
Coeficiente en función de la calidad Q (medio rural)		0,95	
Coeficiente en función del uso Ut (vivienda unifAMILIAR AISLADA)		1,20	
Coeficiente en función del uso Ut (local en bruto)		0,50	
Coeficiente en función del uso Ut (garajes y trasteros en pl. baja)		0,55	
Cálculo de gastos			
Gastos construcción coste Ejecución Material		837.449,06	
Gastos construcción INCLUIDO 19 % otros generales, Y B.I. Cc		996.564,38	
Gp. OTROS GASTOS			
Honorarios Técnicos H			
Arquitecto 5,5 % s/ P.E.M.(>4.000 m2)		46.059,70	
Arquitecto Técnico 30% s/ Honorarios Arquitecto		13.817,91	
Seguridad y Salud		890,90	
Total Honorarios Técnicos		60.568,50	
Licencia obras y tasas de contrucción 3,8% s/ E.M T		31.803,06	
Inspecciones,estudios geotécnicos, topográficos			
y Organismos de Control Técnico 1,5% s/ E.M IQT		12.561,74	
Seguro decenal y otros seguros necesarios 1% s/ E.M Sd		8.374,49	
Gastos de administración del promotor 0,5% s/ E.M Gp		4.187,25	
Gastos necesarios para edificación H+IQT+Sd+Otr. Gp		117.518,04	
K: Coeficiente de ponderación de gastos y beneficio			
Gcf. GASTOS comercialización y financieros			
Gastos comercialización Gc			
Gastos financieros Gf			
Gastos comercializacion y financieros Gcf			
Beneficio del promotor Bp			
Coeficiente K (Gastos de financiación, gestión y promoción, y el beneficio empresarial)		1,20	
VALOR RESIDUAL DEL SUELO por repercusión			
VRS = Vv/E - Vc			
Vv=Valor de mercado de las ventas producidas		1.395.670,32	
Vc= total de costes producidos necesarios=Cc+ Gp		1.114.079,42	
K= Gastos de financiación, gestión y promoción, y el beneficio empresarial		1,20	
Fe= Valor de mercado del suelo (solares urbanizados)		48.979,18	
Valor unitario de suelo urbanizado (Valor total / sup. de suelo urbanizado)		3,21	

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

PLAN GENERAL MUNICIPAL ARROYO DE SAN SERVAN

UCI 04- LOS ALACRANES

4																		
	11,00	TOTALES	TOTALES	TOTALES			37.853,34	989,00	0,02	2,76	2.628,80	525,76	394,32	3.985,35	2.628,80	0,01	11.776,08
TOTAL MONETARIZACIÓN de CESIONES												965,99	0,00	7.322,36	4.829,97	0,12	13.118,44	

NOTA: LA SUPERFICIE DE LAS PARCELAS SE CORRESPONDE CON LAS SUPERFICIES QUE SE EXTRAEN DE LAS CONSULTAS EN LA SEDE VIRTUAL DEL CATASTRO

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Publicaciones

INDICENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de 27727 de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL
POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral. de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

UCI 04-LOS ALACRANES

VALORACIÓN MÉTODO ESTÁTICO

DATOS GRALES DE LA PROMOCIÓN

DATOS GENERALES			
			%
Superficie total UNIDAD DE ACTUACIÓN SUNC		39.853,34	
Superficie total UNIDAD DE ACTUACIÓN SUNC		3,99	
Terreno dotacional público existente ya afectado a su destino		0,01	
SUPERFICIE DEL TERRENO A ESTUDIAR		39.853,34	
Superficie comprobada Finca nº 1			
Superficie Registral Finca nº 1			
Superficie Registral Finca nº 2			
Superficie catastral parcela nº————			
Superficie catastral parcela nº————			
Superficie nueva a delimitar (segregaciones previas)		39.853,34	
Sup. terreno en el ÁMBITO			
Sup. terreno en el Ámbito SUNC		39.853,34	
% Superficie terreno sobre el total Superficie Ámbito SUB————		100,000%	100,000
Datos UA o ÁMBITO			
Superficie del ámbito, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino		39.853,33	
Aprovechamiento medio del área de reparto SUNC UCI (Disp. Adic. 4ª y 5ª LSOTEX)		0,1000	
Aprovechamiento objetivo(superficie) s/ sup. con dicho a aprovechamiento		2.628,80	
Aprovechamiento subjetivo: apropiable sg. LESOTEX 90 %s/ A. medio		2.365,92	
Edificabilidad uso residencial	100	2.365,92	
Edificabilidad uso local comercial	0	0,00	
Sup. Construida viviendas libre s/ Uso residencial	100	2.365,92	
Sup. Construida vivienda Protección Oficial s/ Uso residencial	0	0,00	
Sup. Construida uso residencial total		2.365,92	
Cálculo Número Viviendas, plazas garaje y trasteros. Yá consideradas en m2/vivda			
Nº viviendas, trasteros y plazas garaje			
Superficie útil viviendas /100 m2 unidad de vivda. Según nº de parcelas UCI		0	
Superficie construida de garaje a 25 m2 de sup. Const/ ud. vivda.		0,00	
Superficie construida de Trasteros de 6 m2 de sup. Const/ ud. vivda.		0,00	
Total m2 construidos plaza garaje y trastero (a razón de 31 m2)		0,00	
Total m2 construidos vivienda (S. const. Total - sup. const. Garajes-trasteros)		2.365,92	
Superficie construida excepto garajes y trasteros / 1,25 = Superficie útil			
Superficie útil viviendas renta libre s/ Uso residencial	100	1.892,74	
Superficie útil viviendas protección s/ Usoresidencial	0	0,00	
Superficie útil total viviendas libres y protección	100	1.892,74	

Vv: Valor de venta			
Precio €/m2 viviendas libres según testigos (incluidos garaje y trastero)		1.100,00	
Precio €/m2 garaje y trastero		670,00	
Precio €/m2 VPO (según norma vigente 2012; zona C) (sólo vivda)		969,38	
Precio €/m2 garaje/trastero de VPO (según norma vigente 2012; zona C)		581,63	
Precio €/m2 local		1.000,00	
Valor total ventas Viviendas libres incluidos garajes y trasteros		2.082.009,60	
Valor total ventas Viviendas protección Oficial		0,00	
Valor total ventas Local en bruto		0,00	
Importe Total Ventas		2.082.009,60	
Vc: Valor de construcción			
Vc= Cc + Gp			
Cc. CONSTRUCCIÓN			
Datos unitarios			
Presupuestos referencia del COAOE(Pr=Cpri x S)			
Coste unitario de referencia Cpri = Cp x G x UI			
Coste medio regional (Coaade año 2012) Cp		483,00	
Coeficiente en función de la calidad G (medio rural)		0,95	
Coeficiente en función del uso UI (vivienda unifAMILIAR AISLADA)		1,20	
Coeficiente en función del uso UI (local en bruto)		0,80	
Coeficiente en función del uso UI (garajes y trasteros en pl.baja)		0,55	
Cálculo de gastos			
Gastos construcción coste Ejecución Material		1.249.134,70	
Gastos construcción incluido 19 % gtos generales: 1 E.J. Cc		1.486.470,49	
Gp. OTROS GASTOS			
Honorarios Técnicos H			
Arquitecto 5,5 % s/ P.E.M (>4.000 m2)		68.703,62	
Arquitecto Técnico 20% s/ honorarios Arquitecto		20.611,09	
Seguridad y Salud		1.030,55	
Total Honorarios Técnicos		90.345,26	
Licencia obras y tasas de construcción 3,8% s/ E.M T		47.467,93	
Inspecciones, estudios geotécnicos, topográficos y Organismos de Control Técnico 1,5% s/ E.M IQT		18.737,33	
Seguro decenal y otros seguros necesarios 1% s/ E.M Sd		12.491,37	
Gastos de administración del promotor 0,5% s/ E.M Ga		6.245,78	
Gastos necesarios para edificar H+T+IQT+Sd+Ga Gp		173.287,91	
K: Coeficiente de ponderación de gastos y beneficio			
Gcf. GASTOS comercialización y financieros.			
Gastos comercialización Gc			
Gastos financieros Gf			
Gastos comercialización y financieros Gcf			
Beneficio del promotor Bp			
Coeficiente K K = 1+Gcf (gastos de comercialización, gestión y promoción, y el beneficio empresarial)		1,20	
VALOR RESIDUAL DEL SUELO por repercusión			
VRS = Vv/E - Vc			
Vv=Valor de mercado de las ventas (producción)		2.082.009,60	
Vm Total de costes productivos necesarios=Cc+Gp		1.661.784,38	
K= (gastos de financiación, gestión y promoción, y el beneficio empresarial)		1,20	
Fe Valor de mercado del suelo (solares urbanizados)		73.223,62	
Valor unitario de suelo urbanizado (Valor total / sup. de suelo urbanizado)		1,84	

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

PLAN GENERAL MUNICIPAL ARROYO DE SAN SERVAN

UCI 05- LAS ARENAS-1

UCI	Nº DE POLÍGONO (Catastro)	Nº DE PARCELA (Catastro)	Nº DE SUBPARCELA (Catastral)	Sup. gráfica	Sup. gráfica RESERVADO	Sup. gráfica "edificable"	Sup. CONS. preexistentes (m²construidos)	APROVECHAMIENTO preexistente	Nº VIVIENDAS	APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./m²suelo)	Aprovech. objetivo PARA EDIFICAR (U.A.)	Aprovech. objetivo PARA EL VUELO (U.A.)	Aprovech. objetivo PARA ZONAS VERDES (U.A.)	CESIÓN para el uso público	COSTE URBANIZACIÓN (€/ sup. de suelo a urbanizar)	MONETARIZACIÓN Aplic. Ponderaciones de homogeneización
5			División 01 PARCELA 34	1.280,00	0,00	1.280,00	140,00	0,11		104,96						610.751
			División 02 PARCELA 34	1.340,00	0,00	1.340,00	120,00	0,09		94,96						643.304
			División 03 PARCELA 34	430,00	0,00	517,00	0,00	0,00		91,76						247.018
			División 04 PARCELA 34	380,00	0,00	405,00	160,00	0,39		45,00						182.114
	1	33	División 05 PARCELA 34	380,00	0,00	405,00	80,00	0,19		45,00						182.114
			División 06 PARCELA 34	380,00	0,00	405,00	80,00	0,19		45,00						182.114
			CAMINO PRIVADO	370,00						0,00						
			División 07 PARCELA 34	1.040,00	0,00	1.040,00	120,00	0,12		104,00						500.928
			División 08 PARCELA 34	1.000,00	0,00	1.000,00	100,00	0,10		100,00						477.289
			División 09 PARCELA 34	3.300,00	0,00	3.300,00	0,00	0,00		330,00						1.597.764
			División 01 PARCELA 34	5.912,00	0,00	5.912,00	700,00	0,12		591,20						2.845.851
			División 02 PARCELA 34	2.000,00	0,00	2.000,00	175,00	0,09		200,00						954.577
			División 03 PARCELA 34	1.500,00	0,00	1.500,00	0,00	0,00		150,00						715.933
			División 04 PARCELA 34	1.400,00	0,00	1.400,00	80,00	0,06		140,00						703.644
			División 05 PARCELA 34	1.400,00	0,00	1.400,00	80,00	0,06		140,00						703.644
	1	34	División 06 PARCELA 34	2.000,00	0,00	2.000,00	100,00	0,05		200,00						954.577
			División 07 PARCELA 34	1.300,00	0,00	1.300,00	100,00	0,08		130,00						620.477
			CAMINO PRIVADO	800,00						0,00						
			División 08 PARCELA 34	1.300,00	0,00	900,00	100,00	0,11		45,00						236.649
			División 09 PARCELA 34	400,00	0,00	900,00	0,00	0,00		90,00						236.649
			División 10 PARCELA 34	400,00	0,00	900,00	0,00	0,00		90,00						236.649
			División 11 PARCELA 34	400,00	0,00	900,00	40,00	0,04		90,00						236.649
			División 12 PARCELA 34	520,00	0,00	900,00	0,00	0,00		90,00						236.649
	1	35	SIN inscribir	6.019,00	0,00	6.019,00	200,00	0,03		602,00						2.841.384
	1	36	UE	3.029,00	0,00	3.029,00	0,00	0,00		303,00						1.429.767
	1	37	UE	3.029,00	0,00	3.029,00	0,00	0,00		303,00						1.429.767
			División 01 PARCELA 38	3.300,00	0,00	3.300,00	0,00	0,00		330,00						1.557.119
			División 02 PARCELA 38	1.060,00	0,00	1.067,00	80,00	0,07		106,40						504.734
			División 03 PARCELA 38	780,00	0,00	987,00	21,00	0,03		99,70						
	1	38	División 04 PARCELA 38	1.060,00	0,00	1.067,00	0,00	0,00		106,80						504.734
			División 05 PARCELA 38	2.300,00	0,00	2.315,00	0,00	0,00		213,50						1.019.764
			División 06 PARCELA 38	2.300,00	0,00	2.315,00	80,00	0,03		231,48						1.019.764
			División 07 PARCELA 38	1.432,00	0,00	1.744,00	40,00	0,02		174,40						840.000
			CAMINO PRIVADO	857,00						0,00						
			CAMINO			0,00										
	31,00	TOTALES	TOTALES	TOTALES		63.044,77	1.896,00	0,06	5,84	4.497,25	899,45	674,59	5.304,48	4.497,25	0,00	24.178,46
	SUPERFICIE CON DERECHO A APROVECHAMIENTO					59.944,77										
MONETARIZACIÓN																
COSTE PARCELAS						0,00										
COSTE DE SUELO EDIFICABLE						0,00					2.127,98		12.549,70	10.439,92		
COMPENSACIÓN EDIFICACIONES						0,00							0,00			
COSTE URBANIZACIÓN SOBRE SUP. DE SUELO A URBANIZAR						12,50									0,00	
TOTAL MONETARIZACIÓN de CESIONES											2.127,98	0,00	12.549,70	10.439,92	0,00	25.317,60

NOTA: LA SUPERFICIE DE LAS PARCELAS SE HAN MEDIDO SOBRE LA CARTOGRAFÍA, DEBIDO A QUE LA SEDE VIRTUAL DE CATASTRO NO ESTÁ ACTUALIZADA

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en su sesión de ... aprobar definitivamente con ... cumplimiento en la sesión de ...
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Emilia Elena Romero de Acevedo Tejón

Arroyo de San Serván
La Secretaria Acctal.
Fdo.: Juana Moreno Nobiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del POLI de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

UCI 05-LAS ARENAS

VALORACIÓN MÉTODO ESTÁTICO

DATOS GRALES DE LA PROMOCIÓN

DATOS GENERALES			
			%
Superficie total UNIDAD DE ACTUACIÓN SUNC		53.044,77	
Superficie total UNIDAD DE ACTUACIÓN SUNC		5,30	
Terreno dotacional público existente ya afectado a su destino		0,00	
SUPERFICIE DEL TERRENO A ESTUDIAR		53.044,77	
Superficie comprobada Finca nº1			
Superficie Registral Finca nº1			
Superficie Registral Finca nº2			
Superficie catastral parcela nº———			
Superficie catastral parcela nº———			
Superficie nueva a delimitar (segregaciones previas)		53.044,77	
Sup. Terreno en el ÁMBITO			
Sup. Terreno en el Ámbito SUNC		53.044,77	
% Superficie terreno sobre el total Superficie Ámbito SUS———		100,000%	100,000
Datos UA o ÁMBITO			
Superficie del ámbito, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino		53.044,77	
Aprovechamiento medio del área de reparto SUNC UCI (Disp. Adic. 4ª y 5ª LSOTEX)		0,1000	
Aprovechamiento objetivo(superficie) s/ sup. con dcho a aprovechamiento		4.497,33	
Aprovechamiento subjetivo: apropiable sg. LESOTEX 90 %s/ A. medio		4.047,53	
Edificabilidad usoresidencial	100	4.047,53	
Edificabilidad uso local comercial	0	0,00	
Sup. Construida vivienda libre s/ Uso residencial	100	4.047,53	
Sup. Construida vivienda Protección Oficial s/ Uso residencial	0	0,00	
Sup. Construida uso residencial total		4.047,53	
Cálculo Número viviendas, plazas garaje y trasteros. Ya considerados en m2/vivda			
Nº viviendas, trasteros y plazas garaje			
Superficie útil vivdas /100 m2 unidad de vivda. Según nº de parcelas UCI		0	
Superficie construida de garaje a 25 m2 de sup. Const/ ud. vivda.		0,00	
Superficie construida de trasteros de 6 m2 de sup. Const/ ud. vivda.		0,00	
Total m2 construidos plaza garaje y trastero (a razón de 31 m2)		0,00	
Total m2 construidos vivienda (S. const. Total - sup. const. Garajes trasteros)		4.047,53	
Superficie construida excepto garajes y trasteros / 1,25 = Superficie útil			
Superficie útil viviendas renta libre s/ Usoresidencial	100	3.238,02	
Superficie útil viviendas protección s/ Usoresidencial	0	0,00	
Superficie útil total viviendas libres y protección	100	3.238,02	

Vv: Valor de venta		
Precio €/m2 viviendas libres según testigos (incluidos garaje y trastero)		1.100,00
Precio €/m2 garaje y trastero		870,00
Precio €/m2 VPO (según norma vigente 2012; zona C) (sólo vivda)		969,38
Precio €/m2 garaje/trastero de VPO (según norma vigente 2012; zona C)		581,63
Precio €/m2 local		1.000,00
Valor total ventas Viviendas libres incluidos garajes y trasteros		3.561.824,91
Valor total ventas Viviendas protección Oficial		0,00
Valor total ventas Local en bruto		0,00
Ingreso total ventas		3.561.824,91
Vc: Valor de construcción		
Vc= Cc + Gp		
Cc. CONSTRUCCIÓN		
Datos unitarios		
Presupuestos referencia del COADE(Pr=Cpt x Si)		
Coste unitario de referencia Cpt = Cp x Q x Ut		
Coste medio regional (Coadle año 2012) Cp		463,05
Coeficiente en función de la calidad Q (medio rural)		0,95
Coeficiente en función del uso Ut (vivienda unifAMILIAR AISLADA)		1,35
Coeficiente en función del uso Ut (local en bruto)		0,50
Coeficiente en función del uso Ut (garajes y trasteros en pl baja)		0,55
Cálculo de gastos		
Gastos construcción.coste Ejecución Material		2.136.839,04
Gastos construcción incluido 19 % gtos generales, V.R.I. Cc		2.542.838,46
Gp. OTROS GASTOS		
Honorarios Técnicos H		
Arquitecto 5,5 % s/ P.E.M (>4.000 m2)		117.526,13
Arquitecto Técnico 30% s/ honorarios Arquitecto		35.257,84
Seguridad y Salud		1.763,89
Total Honorarios Técnicos		154.548,88
Licencia obras y tasas de contrucción 3,8% s/ E.M T		81.199,88
Inspecciones,estudios geotécnicos, topográficos y Organismos de Control Técnico 1,5% s/ E.M IGT		32.052,59
Seguro decenal y otros seguros necesarios 1% s/ E.M Sd		21.368,39
Gastos de administración del promotor 0,5% s/ E.M Ge		10.684,20
Gastos + beneficio para edificación=H+T+IGT+Sd+Ge Gp		299.851,94
K: Coeficiente de ponderación de gastos y beneficio		
Gcl. GASTOS comercialización y financieros.		
Gastos comercialización . Gc		
Gastos financieros Gf		
Gastos comercialización y financieros Gcl		
Beneficio del promotor Bp		
Coeficiente K (1+Gcl gastos de comercialización, gestión y promoción, y el beneficio empresarial)		1,20
VALOR RESIDUAL DEL SUELO por repercusión		
VRS = Vv/K - Vc		
Vv= Valor de mercado de las ventas producidas		3.561.824,91
Vcr Total de costes producidos necesarios=Cc+Gp		2.842.690,40
K= gastos de financiación, gestión y promoción, y el beneficio empresarial		1,20
Fs= Valor de mercado del suelo (solares urbanizados)		125.497,02
Valor unitario de suelo urbanizado (Valor total/ sup. de suelo urbanizado)		2,37

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental.
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

UCI	UCI Nº	Nº DE PARCELAS	Sup. ÁMBITO (m2)	Nº VVDAS/Ha
LAS MAZAS 01	1	12	34.663,25	3,46
LAS MAZAS 02	2	12	12.888,47	9,31
LAS MAZAS 03	3	20	63.022,54	3,17
LAS MAZAS 04	6		15.256,19	6,55
LOS ALACRANES	4	11	39.853,34	2,76
LAS ARENAS 1	5	31	53.044,77	5,84
TOTALES	**6**	**86**	**218.728,56**	
PROMEDIOS		17	36.454,76	5,18

5.2 MANTENIMIENTO

Se pondera aquí de forma aproximada el mantenimiento de las infraestructuras necesarias.

En función del proceso de información realizado con ocasión de la redacción del PGM no se han detectado infraestructuras de viario en mal estado que sea preciso renovar, mñas allá de lo contemplado en las Obras Públicas Ordinarias. Por tanto se preverán únicamente operaciones de renovación de asfaltado de de un 10% de los viales dentro del plazo de ejecución del PGM. Se estima un coste total de **110.000 €.**

Por lo demás, el modelo de ocupación del territorio previsto en este PGM hace que sea posible el mantenimiento de los restantes servicios con unos costes proporcionales al incremento de población y de actividad generada.

Arroyo de San Serván
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 2 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

6 RESUMEN. PROGRAMACIÓN.

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Las distintas actuaciones previstas por el PGM de Arroyo de San Serván se resumen en el siguiente cuadro (NO SE CONTEMPLA LA PARTICIPACIÓN DE NINGUNA aDMINISTRACIÓN SUPRAMUNICIPAL):

RESUMEN ECONÓMICO DE ACTUACIONES

TIPO DE ACTUACIÓN	ÁMBITO DE ACTUACIÓN			DESCRIPCIÓN	IMPORTE	IMPUTACIÓN			
						AGENTE URBANIZADOR	DESGLOSE IMPUTACIÓN	%	IMPORTE DESGLOSADO
EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN	SISTEMAS GENERALES	5.1.1	COLECTOR PLUVIALES ESCORRENTÍAS	Colector enterrado ovoide de 800x1000 mm desde el borde de suelo urbano para escorrentías de lluvia desde la sierra de San	29.649,00 €	AYUNTAMIENTO	AYUNTAMIENTO	100,00%	29.649,00 €
			VIALES DE CIRCUNVALACIÓN	Vial de circunvalación por el Este del núcleo urbano. Ampliación, aceradas, vegetación e iluminación	190.989,00 €	AGENTE URBANIZADOR	PROPIETARIOS	100,00%	190.989,00 €
	ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN MEDIANTE OPOs EN SU	5.1.2	ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN MEDIANTE OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS.	Expropiaciones para obras de urbanización AU-OPO	157.827,77 €	AYUNTAMIENTO	AYUNTAMIENTO	100,00%	157.827,77 €
				Obras de urbanización en Suelo Urbano.	769.710,78 €	AYUNTAMIENTO	CUOTAS DE URBANIZACIÓN A PROPIETARIOS BENEFICIADOS	100,00%	769.710,78 €
	UA URBANIZADORA EN SUNC y SUB	5.1.3	OBRAS DE URBANIZACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	Obras de urbanización según ordenación detallada del PGM	23.389.609,82 €	AGENTE URBANIZADOR	PROPIETARIOS	100,00%	23.389.609,82 €
	UA URBANIZADORA EN SUNC SUCS	5.1.4	OBRAS DE URBANIZACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN Y MONETARIZACION DE CESIONES		121.512,80 €	AGENTE URBANIZADOR	PROPIETARIOS	100,00%	121.512,80 €
MANTENIMIENTO	RENOVACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	5.2	VIARIO	Renovación de viario en mal estado	110.000,00 €	AYUNTAMIENTO	AYUNTAMIENTO	100,00%	110.000,00 €
							TOTAL COSTES		24.769.299,17 €
							TOTAL COSTES AYTO		297.476,77 €
							TOTAL COSTE ANUAL AYTO		

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental.
Fdo.: Juana Moreno Robledo

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
MÉRIDA, 13/07/2017

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental.
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

La programación prevista para las distintas actuaciones tendrá en cuenta la naturaleza de las mismas y su urgencia. A priori, las previsiones de crecimiento de población y las necesidades de suelo para actividades productivas y de servicios que han motivado en definitiva las prescripciones del PGM, se han realizado para un horizonte de entre 12 y 15 años (2.030), Independientemente de que proceda realizar un seguimiento periódico sobre la consecución de los objetivosmarcados.

De forma particular la programación de las distintas actuacionesserá:

- Respecto a la **EJECUCIÓN DE ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN y URBANIZADORAS** en los distintos ámbitos territoriales yurbanos:
    - -Obras de urbanización de Sistemas Generales adscritos a las Unidades de Actuación de suelo urbanizable (colectores de pluviales de escorrentías y viales que organicen la totalidad del núcleo urbano o el municipio)

      Se consideran actuaciones prioritarias las que afectan al colector de aguas pluviales de escorrentía, por lo que se prevé su ejecución en el primercuatrienio.

      La ampliación de los viales de circunvalación, es una actuación necesaria principalmente cuando tengan lugar los desarrollos urbanísticos de los sectores delimitados por ellos. En base a todo ello se prevé inicialmente, a los exclusivos efectos del estudio de sostenibilidad económica, una previsión de ejecución de estas actuaciones en para el segundo o tercer cuatrienio, sin perjuicio de que durante el seguimiento del cumplimiento de objetivos del PGM, y a tenor de la modificación de las condiciones de partida aquí expuestas, deban anticiparse estas actuaciones.

    - –Obras de urbanización de las actuaciones de urbanización mediantes Obras Públicas Ordinarias. En el caso de las obras de urbanización para rectificación de alineaciones, ensanchamiento de calles, etc, no existe una urgente necesidad, pues se trataría en todo caso de solucionar problemas menores de tráfico de vehículos. Por otro lado la obtención de un medio físico con adecuadas condiciones de accesibilidad puede considerarse un objetivo a largo plazo, previéndose su ejecución a lo largo de toda la vigencia del PGM. No obstante se prevé la adquisición del suelo necesario en el primer cuatrienio.

    - –Obras de urbanización de las Unidades de Actuación en Suelo urbano No consolidado y Suelo urbanizable. Estas actuaciones constituyen el grueso de la creación de nuevo suelo para el crecimiento de población previsto. Dado que el horizonte estimado de crecimiento de población, y la disposición del suelo necesario para ello, se ha situado en 2.030, previéndose un incremento progresivo y proporcional, se estima que las actuaciones se realizarán a lo largo de los tres cuatrienios. Dado que se trata de crecimientos de suelo variados, anexos al suelo urbano, no cabe establecer una prelación de actuaciones, pudiéndose realizar unas antes que otras en función de la evolución del mercado inmobiliario y las condiciones particulares de los propietarios o de las relaciones entre éstos y los posibles agentesurbanizadores.

- En cuanto a las actuaciones de **MANTENIMIENTO** de las infraestructuras necesarias y la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, debe tenerse en cuenta que se trata de renovación del acabado de viales por lo que no se considera prioritaria su anticipación frente a otras actuaciones. Se prevé su ejecución a lo largo de los tres cuatrienios.

Se adjunta el resumen total de las actuaciones, incluyendo su previsión temporal, de donde se deduce el coste anual previsto para la Hacienda Local.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

RESUMEN ECONÓMICO DE ACTUACIONES

TIPO DE ACTUACIÓN	ÁMBITO DE ACTUACIÓN			DESCRIPCIÓN	IMPORTE	IMPUTACIÓN				PROGRAMACIÓN		
						AGENTE URBANIZADOR	DESGLOSE IMPUTACIÓN	%	IMPORTE DESGLOSADO	1er Cuatrienio	2º Cuatrienio	3er Cuatrienio
EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN	SISTEMAS GENERALES	S.1.1	COLECTOR PLUVIALES ESCORRENTÍAS	Colector enterrado en obra de 800x1000 mm desde el borde de suelo urbano para escorrentías de lluvia desde la sierra de San	29.649,00 €	AYUNTAMIENTO	AYUNTAMIENTO	100,00%	29.649,00 €	29.649,00 €		
			VIALES DE CIRCUNVALACIÓN	Vial de circunvalación por el Este del núcleo urbano. Ampliación, acerados, vegetación e iluminación.	190.989,00 €	AGENTE URBANIZADOR	PROPIETARIOS	100,00%	190.989,00 €		95.494,50 €	95.494,50 €
	ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN MEDIANTE OPOs EN SU	S.1.2	ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN MEDIANTE OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS.	Expropiaciones para obras de urbanización. AU-OPO	157.827,77 €	AYUNTAMIENTO	AYUNTAMIENTO	100,00%	157.827,77 €	157.827,77 €		
				Obras de urbanización en Suelo Urbano.	769.710,78 €	AYUNTAMIENTO	CUOTAS DE URBANIZACIÓN A PROPIETARIOS BENEFICIADOS	100,00%	769.710,78 €	256.570,26 €	256.570,26 €	256.570,26 €
	UA URBANIZADORA EN SUNC y SUB	S.1.3	OBRAS DE URBANIZACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	Obras de urbanización según ordenación detallada del PGM	23.389.609,82 €	AGENTE URBANIZADOR	PROPIETARIOS	100,00%	23.389.609,82 €	7.796.536,61 €	7.796.536,61 €	7.796.536,61 €
	UA URBANIZADORA EN SUNC R1C2	S.1.4	OBRAS DE URBANIZACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN Y MONETARIZACION DE CESIONES		121.512,80 €	AGENTE URBANIZADOR	PROPIETARIOS	100,00%	121.512,80 €	60.756,40 €	30.378,20 €	
MANTENIMIENTO	RENOVACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	S.2	VIARIO	Renovación de viario en mal estado	110.000,00 €	AYUNTAMIENTO	AYUNTAMIENTO	100,00%	110.000,00 €	36.666,67 €	12.222,22 €	4.074,07 €
							TOTAL COSTES		24.769.299,17 €	8.338.006,70 €	8.191.201,79 €	8.152.675,44 €
							TOTAL COSTES AYTO		297.476,77 €	224.143,43 €	12.222,22 €	4.074,07 €
							TOTAL COSTE ANUAL AYTO			56.035,86 €	3.055,56 €	1.018,52 €

Arroyo de San Serván.
La Secretaria municipal.
Fdo.: Juana Moreno Bobillos

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del Plan de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del ayuntamiento, en sesión celebrada el día 2 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión ordinaria, acordó informarlo favorablemente en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Arroyo de San Serván,
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Robledo

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

Teniendo en cuenta el informe de CHG a la versión anterior del PGM y no resultando viables las obras de contención de avenidas (muros de hormigón contemplados anteriormente como Sistemas Generales) por afección a terceros, se han eliminado estas obras en el presente estudio quedando el desglose de costes tal como refleja el cuadro anterior.

Igualmente, se han incluido las correciones necesarias a tenor del acuerdo de la CUOTEX de 22/12/2016, eliminándose cualquier actuación imputable a Administraciones Supramunicipales, toda vez que no se cuneta con su expersa conformidad ni se encuentran amparadas por sus presupuestos.

El coste anual previsto para el Ayuntamiento de Arroyo de San Serván es el reflejado en el cuadro anterior. Si atendemos a la **inversión media** anual que el Ayuntamiento de Arroyo de San Serván ha venido incluyendo en el Capítulo VI de los presupuestos municipales de los últimos 8 años, que asciende a 456.000 euros en el último año (siendo la tendencia en los últimos 20 años a un crecimiento muy moderado), se estima que la sostenibilidad económica de las actuaciones estará garantizada.
Los porcentajes de aportaciones previstos del Ayuntamiento que justifican la viabilidad económica del PGM tienen por tanto un carácter de previsión mínima, pudiendo el Ayuntamiento acordar con distintas Administraciones competentes y titulares de infraestructuras una distinta aportación que supere o rebaje la mínima establecida.

Evolucion Cap 6:Inversiones reales. 1985-2012		
Año	Total Presupuesto	% Var
2012	456.000,04 €	-29.49%
2011	646.689,05 €	-31.15%
2010	939.225,55 €	-24.04%
2009	1.236.409,32 €	91.89%
2008	644.345,59 €	-37.24%
2007	1.026.753,81 €	74.95%
2006	586.896,17 €	0.00%
2005	586.896,17 €	0.00%
2004	586.896,17 €	-1.26%
2003	594.367,00 €	-7.75%
2002	644.278,95 €	-22.09%
2001	826.992,66 €	0.00%
2000	826.992,66 €	0.32%
1998	824.393,44 €	264.81%
1997	225.980,55 €	-13.37%
1996	260.863,59 €	-8.43%

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe