# Modificación Puntual 1/2013 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Siruela.

Reclasificación de SNU a SUB de uso industrial y delimitación del Sector SUB-1

EXPTE: [redacted] SIR.004.MP.10

Documento **R4**.09.06.2016

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 20/10/2016

En Siruela, a 7 de Noviembre de 2016
La Secretaria
Fdo: Emilia Camacho Risco

Peticionario
Ayuntamiento de Siruela

Redacción
OGUVAT Cijara Siberia

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, INFRAESTRUCTURAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar [redacted]
Mérida 24 NOV 2016
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

# Índice


**Introducción** 3
- Promotor 3
- Planeamiento vigente 3
- Base documental gráfica utilizada 3
- Normativa urbanística aplicable 3
- Documentación aportada 3
- Abreviaturas empleadas 3

**Memoria informativa y justificativa** 4

**Memoria informativa** 4
- Antecedentes de hecho 4
- Diagnóstico del planeamiento vigente 5
- Ámbito de la modificación 6
- Fines y Objetivos 6
- Servicios urbanos. 6

**Memoria justificativa** 7
- Normativa aplicable 7
- Alcance de la modificación 7
- Contenido de la modificación 8
  - 1-Reclasificación de los terrenos: 8
  - 2-Delimitación de un Sector y división del mismo en dos unidades de actuación. 8
  - 3-Modificación del articulado de la Normativa Urbanística. 8
- Justificación de la propuesta. 9
  - Justificación de las mejoras de la ordenación del ámbito 9
  - Justificación de la innovación en relación a las determinaciones del art.74 de la LSOTEX y 27 del RPEX 9
  - Justificación de la innovación en relación a las determinaciones del art.30 de RPEX 9
  - Justificación del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 80 de la LSOTEX. 10
  - Justificación del cumplimiento de los artículos 81 y 82 de la LSOTEX y 103 a 105 del RPEX. 10
  - Justificación del cumplimiento del artículo 105.2 del RPEX. 11
- Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano 12
  - Ingresos 12
  - Gastos 14
  - Otros gastos 15
  - Resultado de la viabilidad 15

**Planos de ordenación** 16

**Anejos** 17

**Anejo1. Fichas de las unidades de actuación resultantes** 17
- Sector S1 17
- Unidad de actuación UA-1 18
- Unidad de actuación UA-2 19

**Anejo 2. Capítulo IV. Normas específicas del suelo urbanizable** 20
- Sección 1º. Condiciones de las parcelas 20
  - Artículo 109. Parcela mínima 20
  - Artículo 110. Indivisibilidad de las parcelas 20
- Sección 2º. Condiciones de Volumen 20
  - Artículo 111. Situación de las edificaciones 20
  - Artículo 112. Tipología de la edificación 20
  - Artículo 113. Ocupación 20
  - Artículo 114. Número de plantas 20
  - Artículo 115. Altura de la edificación 20
  - Artículo 116. Construcciones por encima de la altura permitida 20
  - Artículo 117. Edificabilidad 21
- Sección 3º. Condiciones higiénicos sanitarias 21
  - Artículo 118. Disposiciones generales 21
- Sección 4º. Condiciones de uso 21
  - Artículo 119.Usos permitidos y usos prohibidos 21


DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 20/10/2016

En Siruela, a 7 de Noviembre de 2016
La Secretaria
Fdo: Emilia Camacho Risco

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE [illegible]
Mérida 24 NOV. 2016
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Ángel de Yagüe

# Introducción

**Promotor**
El Ayuntamiento de Siruela solicita a la Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Territorio de las Mancomunidades de Cijara y Siberia, la redacción de una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, consistente en la reclasificación de terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable de uso Industrial.

En reunión mantenida con los responsables del Ayuntamiento se concretan los objetivos de la modificación mencionada en los términos más abajo referidos, redactándose la presente modificación en los exactos términos establecidos por el Ayuntamiento de Siruela.

**Planeamiento vigente**
En la actualidad Siruela cuenta con Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, cuya aprobación definitiva data del 15 de Diciembre de 1989, habiendo sido publicadas el 8 de Junio de 1990 en el Boletín Oficial de la Provincia. Desde su entrada en vigor se han tramitado un total de 4 modificaciones puntuales, de las cuales, solo 2 están vigentes (M.002 y M.003 según la nomenclatura establecida en el SIGCAT).

Con fecha 30 de Noviembre de 2006 se aprueba definitivamente por la CUOTEX la Homologación de dichas NN.SS, sin que se haya producido todavía la publicación de ésta.

En la actualidad se encuentra en fase de redacción el Plan General Municipal, que no ha recibido aprobación inicial.

Los terrenos afectados por la modificación tienen actualmente la clasificación de **Suelo No Urbanizable.**

**Base documental gráfica utilizada**
La documentación utilizada para la presente Modificación ha sido:

1. Los planos de ordenación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Siruela (Badajoz), obtenidos del SIGCAT de la DGUOT de la Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura.
2. Cartografía digital en formato vectorial proporcionada por la Junta de Extremadura.

**Normativa urbanística aplicable**
- Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (en adelante LSOTEX).
- Reglamento de Planeamiento de Extremadura Decreto 7/2007 de 23 de enero (en adelante RPEx)
- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Siruela (en adelante NN.SS)

**Documentación aportada**
Esta propuesta de innovación consta de los siguientes documentos:

- Memoria Informativa y Justificativa.
- Planos de Información y Ordenación.

**Abreviaturas empleadas**
- NUR: Normativa Urbanística
- SUB: Suelo Urbanizable
- SNU: Suelo No Urbanizable

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 20/10/2016

En Siruela, a 7 de Noviembre de 2016
La Secretaria

Fdo: Emilia Camacho Risco

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ... Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo ... de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en su sesión de
Mérida 24 NOV 2016
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno Yagüe

# Memoria informativa y justificativa

## Memoria informativa

### Antecedentes de hecho

En reuniones celebradas con los responsables del Ayuntamiento se pone de manifiesto la necesidad del municipio de contar con terrenos de uso industrial para la implantación de aquellas actividades que por su naturaleza resultan conveniente que se concentren en un polígono industrial dotado de todos los servicios necesarios, y ubicado a cierta distancia del casco urbano para evitar las molestias e inconvenientes que pudieran producir.

Para tal fin, se manifiesta igualmente que el Ayuntamiento considera como ubicación más conveniente para el polígono industrial los terrenos anteriormente incluidos en la "Cañada Real de merinas", que, tras haber sido objeto de permuta, en la actualidad son de titularidad municipal.

Con la finalidad de dar respuesta a estas necesidades se redactó la presente innovación por parte de esta Oficina de Gestión Urbanística, que fue aprobada inicialmente el 29 de Agosto de 2013. Como resultado de la preceptiva consulta realizada a la Sección de Vías Pecuarias de la Dirección General de Desarrollo Rural, se recibió informe sectorial con el siguiente literal:

> *Antecedentes;*
>
> *Mediante Resolución de 8 de marzo de 2013 del Consejero de Agricultura, Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Energía se aprobó permuta de terrenos de la Vía Pecuaria denominada Cañada Real a su paso por el término municipal de Siruela, en dicha permuta se contemplaron 57.856,20 m2 para construcción de un polígono industrial estando el acceso por la zona este del mismo, colindante con la parcela 9010 del polígono 19 del TM Siruela (Camino de Capilla).*
>
> *Situación Actual:*
>
> *En escrito presentado con fecha 5 de septiembre de 2013 y nº de registro de entrada 2013210020006315 se informa de la modificación puntual 1/2013 de las normas subsidiarias de planeamiento local de Siruela, consistente en la reclasificación de SNU A SUB de uso industrial y delimitación del sector SUB-1.*
>
> *Una vez revisada la documentación aportada se puede comprobar que el acceso al polígono industrial se realiza mediante dos viales de acceso y una zona verde en la parte norte del mismo, produciéndose un corte parcial y una ocupación de aproximadamente unos 800 m2 de la vía pecuaria Cañada Real,* ***no coincidiendo*** *con lo aprobado inicialmente en la permuta de terrenos.*
>
> *Se informa que los terrenos de Vía pecuaria no pueden estar, afectados por la unidad de actuación a realizar, debiéndose aportar otra, solución a la misma, tal y como se reflejó en su día en los planos de la permuta, por lo que se* ***informa desfavorablemente*** *a la modificación puntual 1/2013 de las normas subsidiarlas de planeamiento local de Siruela, consistente en la reclasificación de SNU A SUB de uso industrial y delimitación del sector SUB-1.*

En esta versión del documento se modificaba el contenido original para adaptarlo a las condiciones establecidas en el informe sectorial arriba reproducido. De esta forma, se ha variado el acceso al sector de suelo urbanizable situándolo en el extremo este, coincidente con los terrenos permutados originalmente mediante Resolución de 8 de marzo de 2013 del Consejero de Agricultura, Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Energía.

Con fecha 28 de Enero de 2016, la CUOTEX acuerda dejar en suspenso la aprobación definitiva de la modificación. Dicho acuerdo se adopta basado en las siguientes deficiencias de carácter técnico jurídico:

> *Constituye el objeto de la modificación, no solo la reclasificación con destino a la construcción de un Polígono Industrial, sino el establecimiento de su ordenación detallada, cuyas determinaciones de adaptan, en líneas generales (salvo lo relativo al acerado que debe tener una anchura mínima de 1.8 mts.) a las limitaciones contenidas en el art. 80.2 de la LSOTEX*
>
> *No obstante, se aprecia que aunque se han incorporado en al expediente, entre otros, los preceptivos informes sectoriales del Servicio de Infraestructuras viarias de la Excma. Diputación Provincia) (1-10-15) y del Servicio de Vías Pecuarias de la Junta de Extremadura (30-6-15) en relación con la afección de esta prevista actuación urbanística sobre la Carrera RA-136 y la Cañada Real (colindantes ambas con el nuevo sector), debería incluirse dentro de su ámbito y como parte de la ordenación "detallada" de cata actuación urbanística, la resolución "detallada" de sus condiciones de acceso, que deberá ejecutaran y costearse por sus promotores, a fin de asegurar, en las condiciones señaladas por ambos servicios, la conexión del nuevo polígono con los redes generales (art. 14.1.d.f de LSOTEX), en las debidas condiciones de accesibilidad y en las correspondientes garantías para el tráfico rodado (art. 70.1.1.f de LSOTEX).*
>
> *Por otro lado, para una adecuada coherencia normativa, deberá modificarse el art. 69 de las Normas Urbanísticas, para la inclusión dentro de las categorías de suelo que se contemplan, del nuevo suelo "urbanizable" que surge de esta modificación,*
>
> *(...)*
>
> *En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,*

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 20/10/2016

En Siruela, a 7 de Noviembre de 2016
La Secretaria

Fdo: Emilia Camacho Risco

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 24 NOV 2016
Fdo.: Eulalia Elena M... de la Yagüe

*ACUERDA*

*Dejar en suspenso el pronunciamiento sobre la aprobación definitiva hasta tanto se complete, justifique y corrija su documentación de conformidad con lo indicado con anterioridad, y lo que, en su caso, dispongan los nuevos informes de Diputación Provincial (Otra. BA-136) y Servicio de Vías Pecuarias (Cañada Real), en relación con la nueva ordenación dispuesta para el acceso al Polígono, que deberá solicitar el Ayuntamiento e incorporar al expediente.*

Consecuentemente, en la presente versión del documento se corrigen las deficiencias puestas de manifiesto en la resolución reproducida, que pueden resumirse en:

1. **Respecto a los planos de ordenación**, se aumenta el ancho de todo el acerado hasta 1.80 metros, y se define la ordenación detallada de los accesos a la carretera BA-136 con especial consideración al radio de giro para vehículos pesados. en referencia a esta última cuestión, debe señalares que la Reglamentación Sobre Vehículos Pesados, Prioritarios, Especiales, de Transporte de Personas y Mercancías y Tramitación Administrativa de la Dirección General de tráfico (DGT) establece en para vehículos pesados, Tema 1, apartado 2.3.4.2 lo siguiente:

   *2.3.4.2 Radio de giro: Todo vehículo de motor y todo conjunto de vehículos deben ser capaces de describir por ambos lados una trayectoria circular completa de 360o dentro de un área definida por dos círculos concéntricos cuyos radios exterior e interior sean respectivamente de 12,50 metros y de 5,30 metros, sin que ninguno de los puntos extremos exteriores del vehículo se proyecten fuera de las circunferencias de los círculos.*

2. Respecto a la **Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano,** se incluye una previsión a tanto alzado del incremento del gasto que supondrá la ejecución de los accesos definitivos en las condiciones que señale la administración titular de la carretera BA-136, esto es, la Excma. Diputación de Badajoz.

3. **Respecto a las fichas de las unidades de actuación**, a sugerencia del personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo, Transportes y Ordenación del Territorio, se incorpora en la caución de subordinar la ejecución de los accesos a la autorización de la administración titular competente y someter su diseño a las condiciones que esta establezca.

4. **Respecto a la normativa urbanística**, no se entiende la referencia incluida en la resolución de la CUOTEX acerca de la necesidad de modificar el artículo 69 de las Normas para incluir la clase de suelo urbanizable, puesto que dicha innovación se contempla expresamente en el texto de la modificación desde su origen (página 8).

## Diagnóstico del planeamiento vigente

En el presente apartado se analiza el contenido de la Normativa Urbanística de las NN.SS de Siruela para evaluar su suficiencia para la consecución de los objetivos perseguidos por la innovación propuesta.

La clasificación del suelo se recoge en la Sección 2ª del Capítulo I del Título III de la Normativa Urbanística (artículos 69 y siguientes). El artículo 69 dice:

*"...se clasifica el territorio del término municipal de Siruela en suelo urbano y suelo no urbanizable."*

El artículo 70 de la Normativa define los límites y características del suelo urbano y el 71 refiriéndose al suelo no urbanizable establece:

*"Constituirán el suelo no urbanizable, los restantes terrenos del término municipal no incluidos en la clasificación anterior."*

El artículo 72 bajo el epígrafe *"Limitaciones"* en su número 3 hace una referencia a *"...los espacios de suelo no urbanizable que por sus características, y según las presentes Normas deban ser objeto de especial protección,..."*.

El Capítulo III del Título III de la Normativa está dedicado a las *"Normas específicas del suelo no urbanizable"*, en el mismo no se recoge mención alguna a *"especial protección"* en relación al suelo no urbanizable.

La regulación incluida en la normativa no distingue categorías dentro del suelo no urbanizable por lo que los terrenos afectados por la modificación deben tener la consideración de **Suelo No Urbanizable Común**, no estando afectados por su pertenencia a espacios pertenecientes a la "Red de Áreas Protegidas de Extremadura".

El análisis realizado de la clasificación del suelo establecida en la normativa pone de manifiesto que en la misma no se contempla la clase de suelo "urbanizable", siendo ésta a la que, según los criterios establecidos en la LSOTEX y el RPEX, deberían adscribirse los terrenos reclasificados. Por tanto, el contenido actual de la Normativa Urbanística de las NN.SS, resulta insuficiente para los objetivos perseguidos, siendo necesario introducir modificaciones en la redacción de la Normativa.

En lo que respecta a la regulación general de los usos establecida por las NUR, se considera suficiente la recogida en la Sección 1ª del Capítulo I del Título III de las Normas.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE [illegible] INFRAESTRUCTURAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente el expediente de referencia en la sesión de
Mérida 24 NOV 2016
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena M[illegible] Yagüe

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 20/10/2016
En Siruela, a 7 de Noviembre de 2016
La Secretaria
Fdo: Emilia Camacho Risco



15/07/2016

## Ámbito de la modificación

La modificación que se plantea afecta a los terrenos de propiedad íntegramente municipal situados al oeste del casco urbano, a una distancia aproximada de 500 metros del límite del mismo, contiguos a la carretera BA-136.

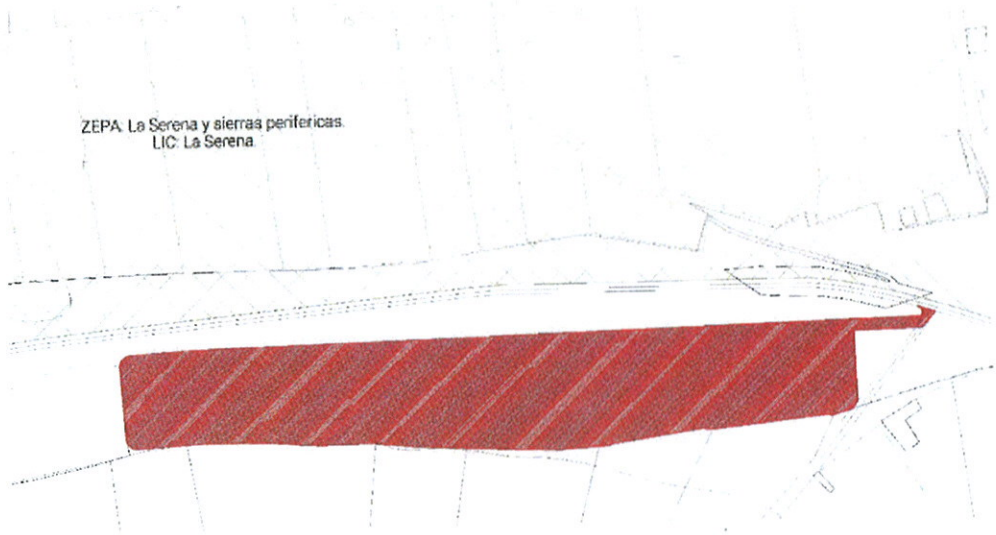



***Grafico 1.** Situación de los terrenos afectados por la modificación*

Como se ha dicho anteriormente, los terrenos están clasificados como **suelo no urbanizable común [SUNC]**

La superficie de los terrenos incluidos en el ámbito de la modificación es de 58.222,76 $m^2$.

Los terrenos afectados por la modificación no tienen identificación catastral exacta, correspondiéndose con parte de los terrenos identificados con la referencia catastral 06125A019090460000 (Polígono 19, parcela 9046), que tras consulta realizada en la Sede Electrónica del Catastro, figuran actualmente como Cañada Real con una superficie total de 124.132 $m^2$. si bien, recientemente han sido permutados, siendo en la actualidad de titularidad municipal. Acompaña a esta modificación la documentación acreditativa de esta circunstancia.

## Fines y Objetivos

El objetivo de la presente modificación es dotar al municipio de terrenos con la clasificación y calificación adecuadas para la implantación de un Polígono Industrial que dé respuesta a las necesidades existentes.

## Servicios urbanos.

### Red de abastecimiento

El punto más próximo del trazado de la red de abastecimiento de agua se encuentra alejado de la situación del polígono. Será preciso acometer un nuevo trazado de la red de abastecimiento, que se realizará en la margen derecha de la carretera hasta enlazar con la red existente en la zona oeste del municipio, a la altura de la calle Belén por ser el diámetro de esta red suficiente según los servicios técnicos municipales para satisfacer la previsible demanda de agua.

### Red de saneamiento

El municipio cuenta con un sistema de vertido unitario de conducción de aguas pluviales y fecales. Al igual que ocurre con la red de abastecimiento, será preciso ejecutar una extensión de esta red desde el borde de los terrenos reclasificados hacia el noreste, donde conectará con la red existente que conducen las aguas hasta su tratamiento y vertido.

Los datos referentes tanto al trazado de la red de abastecimiento como de la de saneamiento se han obtenido de la Encuesta de Infraestructuras y Equipamientos locales proporcionados por la herramienta SIGBA de la Excma. Diputación de Badajoz.

### Red eléctrica

Para satisfacer la demanda eléctrica que el nuevo desarrollo va a requerir, será necesaria la instalación de un Centro de Transformación que albergará uno o varios transformadores según determine el cálculo. La ubicación prevista para este Centro de Transformación queda reflejada en los planos correspondientes. Además, será preciso soterrar las líneas eléctricas de media tensión que discurren por el ámbito afectado, y cuyo trazado resulta incompatible con el nuevo desarrollo propuesto.

### Red de alumbrado público

El polígono contará con una instalación de alumbrado público independiente del resto del municipio. Se preverá un cuadro de mando de alumbrado que se situará al lado del Centro de transformación preferiblemente, y tendrá como cabecera y origen de suministro precisamente a este.

Mérida 24 NOV 2016
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena M... Yagüe

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 20/10/2016
En Siruela, a 7 de Noviembre de 2016
La Secretaria
Fdo: Emilia Camacho Risco

# Memoria justificativa

## Normativa aplicable

Se redacta la presente modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Siruela con los criterios establecidos en:

A) La Ley 15/2001, de 14 de diciembre del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, entre los que se mencionan:

- Artículo 75 en referencia a la documentación que debe contener un instrumento de Planeamiento.
- Artículo 76 y 77, en cuanto a la competencia para la formulación y aprobación del planeamiento urbanístico y su tramitación,
- Artículo 80 "Régimen de innovación de la ordenación establecida por los planes de ordenación urbanística".
- Artículo 82 en cuanto a modificación de los planes de ordenación urbanística.
- Artículo 74 en cuanto a los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas.

B) El Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura:

- Artículo 28 en cuanto a los límites de atribución de aprovechamiento y reservas dotacionales en suelo urbano y urbanizable.
- Artículo 30 respecto a los tipos de zonas verdes y equipamientos públicos.
- Artículo 102 y 104 en cuanto a la modificación de las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística.
- Artículo 105 en cuanto a condicionantes para la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.
- Artículo 106 en referencia a la documentación de la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.

## Alcance de la modificación

La modificación propuesta afecta a terrenos pertenecientes al **suelo no urbanizable común**, cuya titularidad es municipal.

Las innovaciones en la ordenación, consisten en:

1. **Reclasificar** terrenos que pasarían de tener la clasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable.
2. **Delimitar** un Sector de Suelo Urbanizable **(Sector SUB-1)** en el que se incluyan la totalidad de los terrenos reclasificados. Se ha considerado conveniente dividir el sector en dos unidades de actuación, **UA1 y UA2**, estableciéndose la ordenación detallada en ambas para hacer innecesaria la elaboración de un Plan Parcial de Ordenación con el consiguiente acortamiento de los plazos.
3. **Modificar el articulado** de la Normas Urbanísticas de las NN.SS en los siguientes aspectos:
   A. **Incluir** el suelo urbanizable (SUB) entre las clases de suelo definidas en la Normativa.
   B. **Regular** la nueva clase de suelo estableciendo normas específicas en éste.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 20/10/2016

En Siruela, a 7 de Noviembre de 2016
La Secretaria

Fdo: Emilia Camacho Risco

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 la documentación en la sesión de
Mérida 24 NOV 2016
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe



15 NOV 2016

## Contenido de la modificación

**1-Reclasificación de los terrenos:**

La reclasificación de los terrenos afecta a terrenos clasificados actualmente como Suelo No Urbanizable común (SNUC) a Suelo Urbanizable (SUB), con una superficie total de 58.069 m². En el gráfico siguiente se representa el ámbito afectado.

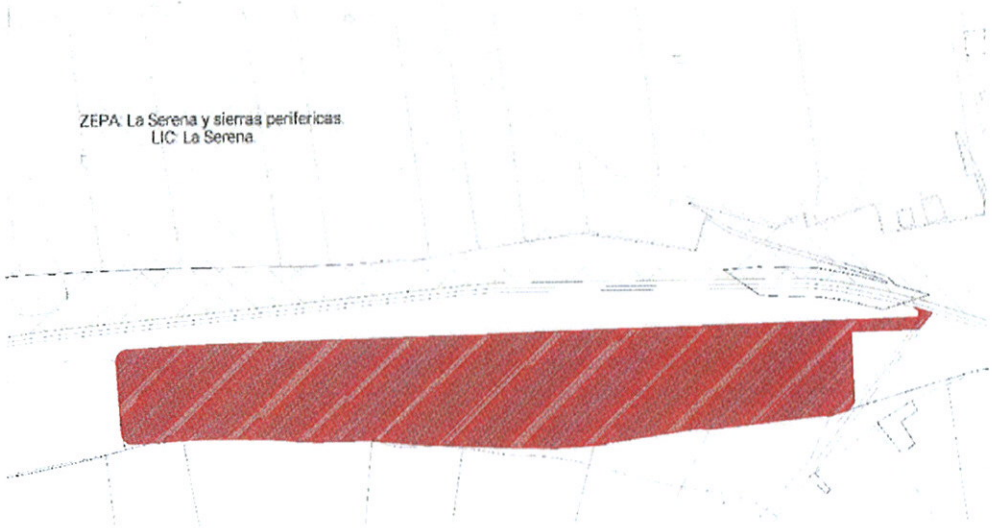



*Gráfico 2. Ámbito afectado por la reclasificación*

**2-Delimitación de un Sector y división del mismo en dos unidades de actuación.**

Se incluye la totalidad de los terrenos reclasificados en un único sector, que se divide en dos unidades de actuación urbanizadora UA-1 y UA-2.

Se establece la ordenación detallada de ambas, de acuerdo con las disposiciones de la LSOTEX y el RPEX para permitir su incorporación inmediata al proceso urbanizador.

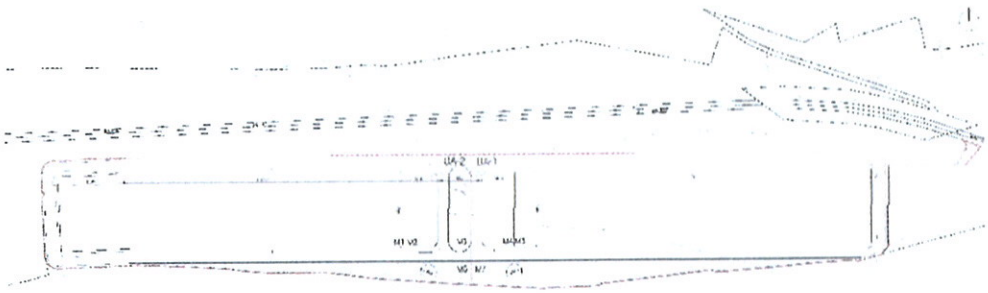


*Gráfico 3. Delimitación del Sector y división en unidades de Actuación*

**3-Modificación del articulado de la Normativa Urbanística.**

La modificación del articulado propuesta consiste, atendiendo a los fines perseguidos, en:

**A. Inclusión de la categoría de Suelo Urbanizable**

Modificación del artículo 69 "Clasificación del Suelo" para incluir entre las clases de suelo el Suelo Urbanizable.

El artículo 69 de las NUR que dice:

> *"De acuerdo con lo establecido en el artículo 81 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se clasifica el término municipal de Siruela en suelo urbano y Suelo no urbanizable."*

Queda redactado como sigue:

> ***"La totalidad de los terrenos pertenecientes al Término Municipal de Siruela se adscriben en alguna de las siguientes clases de suelo: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable."***

Se introduce un artículo **70.bis** dentro de Título III, Capítulo 2, Sección 2ª, "Régimen Urbanístico del Suelo", para definir la categoría de suelo urbanizable, bajo el epígrafe "Suelo urbanizable."

El nuevo artículo queda redactado como sigue:

> ***Artículo 70. bis. "Suelo urbanizable."***
>
> ***"Integran el suelo urbanizable los terrenos que las Normas Subsidiarias adscriben a esta clase de suelo para poder ser objeto de transformación mediante su urbanización, en las condiciones y términos prescritos por la LSOTEX y determinados por estas Normas, en las fichas correspondientes a esta clase de suelo."***

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 20/10/2016
En Siruela, a 7 de Noviembre de 2016
La Secretaria
Fdo: Emilia Camacho Risco

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, INFRAESTRUCTURAS Y TERRITORIO
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

**B Regulación del Suelo No urbanizable**
Se introduce un nuevo capítulo dentro del Título III, bajo el epígrafe **"Normas específicas del suelo urbanizable"** en la Normativa Urbanística con el objeto de regular la nueva clase de suelo creada

Este nuevo capítulo se incluye en las NUR como **CAPITULO IV** del Título III manteniendo la coherencia formal y sistemática de las Normas Urbanísticas.

La redacción completa de este Capítulo se incluye en esta Memoria como **Anejo final.**

## Justificación de la propuesta.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 106 del Reglamento de planeamiento de Extremadura, en la Memoria de las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística deben justificarse los siguientes extremos:

**Justificación de las mejoras de la ordenación del ámbito**
Con la modificación propuesta se persigue poner a disposición del municipio terrenos con la clasificación y calificación adecuadas para permitir la implantación de un polígono industrial a una cierta distancia del casco. Con ello se pretende que las actividades industriales productivas o de almacenaje de una cierta entidad se sitúen alejadas del núcleo urbano y en un ámbito que reúna las condiciones necesarias para el correcto desarrollo de las mismas. El alejamiento de estas actividades del núcleo de población contribuirá, sin duda, a mejorar las condiciones del mismo, tanto por la disminución de molestias para la población derivada de las actividades que se desplacen, como de los problemas generados por el tráfico pesado que necesariamente generan. La ubicación de los terrenos a una distancia de 500 m del borde del casco y colindantes con la carretera BA-136 resulta particularmente adecuada para alcanzar estos objetivos.

La concentración de estas actividades en un polígono industrial resulta lo más conveniente en un municipio como Siruela, caracterizado por la inclusión de una buena parte de los terrenos del mismo en Espacios Protegidos pertenecientes a la Red Natura 2000, evitándose la dispersión de actividades que, aunque no se ubiquen en las zonas protegidas, pueden indirectamente afectar a los valores medioambientales presentes en el mismo. Se consigue también racionalizar el coste económico de la implantación de nuevas actividades al establecerse unos servicios comunes a las instalaciones industriales, con la consiguiente disminución de los costes de establecimiento e implantación que ello conlleva.

La distancia del polígono proyectado al núcleo de población posibilita la localización en el mismo de actividades que, por imperativo de su legislación específica, deban situarse a determinada distancia mínima de las zonas con uso residencial.

Se ha optado por el establecimiento de la ordenación detallada, para facilitar el desarrollo del Sector delimitado, haciendo innecesaria la elaboración de un Plan Parcial de desarrollo.

**Justificación de la innovación en relación a las determinaciones del art.74 de la LSOTEX y 27 del RPEX**
En los cuadros siguientes se justifica el cumplimiento de los estándares establecidos en los artículos 74 de la LSOTEX y 28 del RPEX. Al delimitarse un Sector de suelo urbanizable de uso exclusivamente industrial y, por tanto, no contemplarse el uso residencial en el mismo no resulta preciso establecer previsión de reservas para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, de acuerdo con el contenido del artículo 28.2 del RPEX. Las reservas de suelo dotacional se han previsto de acuerdo con lo dispuesto en la letra c) del número 1 del artículo 28. El cálculo del número de aparcamientos se ha efectuado de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 28.1.d del RPEX

| UA-1<br>29.795 m2 | Edificabilidad | Zonas verdes | Z.verdes+Equip | Aparcamientos |
|---|---|---|---|---|
| | 0,7 $m^2T/m^2S$ | >10,00% | > 15,00% | 1 pz/100 $m^2T$<br>50 % publicas |
| Según LSOTEX | 20.856,00 m2 | 2.979,50 m2 | 4.469,25 m2 | 94 |
| Propuesto | 18.654,00 m2 | 3.110,00 m2 | 4.518,00 m2 | 94 |

| UA-2<br>28.426,85 m2 | Edificabilidad | Zonas verdes | Z.verdes+Equip | Aparcamientos |
|---|---|---|---|---|
| | 0,7 $m^2T/m^2S$ | >10,00% | > 15,00% | 1 pz/100 $m^2T$<br>50 % publicas |
| Según LSOTEX | 19.898,20 m2 | 2.842,60 m2 | 4.263,90 m2 | 91 |
| Propuesto | 17.978,40 m2 | 2.882,00 m2 | 4.290,00 m2 | 92 |

***Tabla 1.*** *Justificación de los estándares mínimos de calidad y cohesión urbana*

**Justificación de la innovación en relación a las determinaciones del art.30 de RPEX**
Se han proyectado 4 zonas verdes cuyas características dimensionales se ajustan a la categoría de *Área de Juego* (AJ) establecidas en el art.30 del RPEX, permitiendo la inscripción de un círculo de 12 metros de diámetro, siendo su superficie mayor de 200 $m^2$.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 20/10/2016
En Siruela, a 7 de Noviembre de 2016
La Secretaria
Fdo: Emilia Camacho Risco

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente la modificación de la Normativa de la Revisión de
Mérida 24 NOV 2016
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Arcos del Yagüe



24 NOV 2016

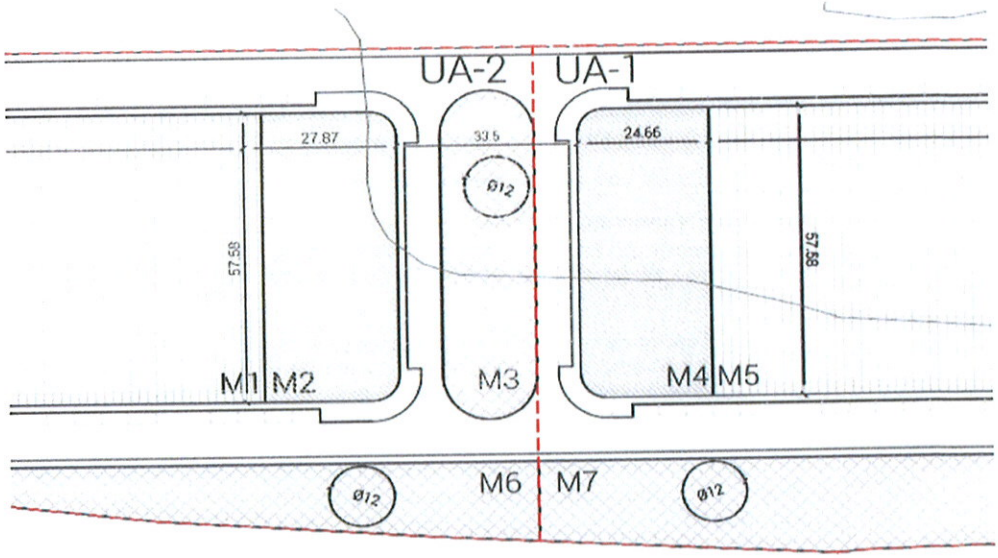



*Gráfico 4. Justificación dimensional de las zonas verdes*

**Justificación del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 80 de la LSOTEX.**
La innovación propuesta no desafecta terrenos con destino público, ni plantea descalificar terrenos que previamente estuvieran destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de limitación del precio de venta o alquiler. Como ya se ha justificado, la ordenación propuesta no sólo respeta, sino que incluso mejora las previsiones de la LSOTEX y el RPEX en relación a los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas.

Como ya se ha dicho, con la reclasificación se persigue dotar a la población de terrenos aptos para la implantación de actividades industriales, que por razón de la legislación específica que las regula o por sus características, resulta necesario o conveniente ubicar a una cierta distancia del casco urbano.

La creación de un polígono industrial se presenta como la opción más adecuada para compatibilizar la protección medioambiental, tanto del medio natural como del urbano con el imprescindible desarrollo económico y social, en la línea de lo que se ha venido en denominar desarrollo sostenible.

Contribuye a la mejora del medio urbano al ofrecer un emplazamiento adecuado para aquellas actividades, que, si bien no están sometidas a una legislación específica que establezca unas distancias obligatorias al núcleo de población, por sus características son susceptibles de provocar molestias a la población, derivadas del ruido, emisiones o incluso tráfico pesado, cuando se ubican dentro del perímetro urbano con la consiguiente merma de la calidad de vida y deterioro del medio.

En relación al medio natural, las circunstancias presentes en el término municipal de Siruela, con un gran porcentaje del mismo sujeto a protección por los valores medioambientales presentes, exigen la concentración de las actividades que necesariamente deban implantarse alejadas del casco residencial en un ámbito reducido y ordenado (hasta el momento no existen terrenos, aparte del SNU, con una calificación que permitan la autorización de esta clase de usos) garantiza la adopción de las medidas precisas para minimizar el posible impacto de las actividades en el medio ambiente a un coste asumible, y paralelamente incrementa la posibilidad de control de las mismas. Como puede observarse en el *Gráfico 5*, los terrenos del término municipal excluidos de la Red Natura 2000 y, suficientemente alejados de la Zona de Importancia Muy Alta, Alta o Media, son escasos, lo que restringe las posibilidades de localización del polígono.

Con las premisas enunciadas, la ubicación propuesta se presenta como la más aconsejable, puesto que se encuentra a suficiente distancia de las zonas residenciales para evitar las molestias derivadas de la actividad industrial, permitiendo la localización de actividades que deban respetar -por su legislación sectorial especifica- una distancia mínima con aquellas zonas, al tiempo, que permite el aprovechamiento de las redes de servicios generales existentes con el consiguiente ahorro económico. Los terrenos elegidos no se encuentran afectados por la Red Natura 2000.

El desarrollo económico de la población se verá favorecido por la localización de nuevas actividades que contribuirán de manera significativa a la mejora de las tasas de empleo y crecimiento económico.

Resulta fácil deducir mejora en el bienestar de la población que se derivaría de la modificación propuesta, tanto por la mejora referida al medio ambiente (entendido no solamente como medio natural, sino también urbano), como en relación al desarrollo económico del municipio. Ambos aspectos contribuyen al desarrollo sostenible, tal y como se define en la Exposición de Motivos de la LSOTEX: La mejora de la calidad del medio (urbano y rural), el desarrollo económico y el incremento de la posibilidad de acceso al empleo, son todos ellos fines perseguidos por esta modificación redundan en beneficio del interés general definido por la Ley.

**Justificación del cumplimiento de los artículos 81 y 82 de la LSOTEX y 103 a 105 del RPEX.**
Las NUR de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Siruela no contienen reglas expresas diferenciadoras de las distintas clases de innovación de la ordenación urbanística; revisión y modificación,

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 20/10/2016
En Siruela, a 7 de Noviembre de 2016
La Secretaria
Fdo.: Emilia Camacho Risco

La Directora General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia García Manzanedo Arcángel Yagüe

por lo que habrá que estar a lo dispuesto al respecto por la LSOTEX en sus artículos 81 y 82 y por el RPEX en los artículos 103 y 104.

La innovación propuesta tiene el carácter de modificación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 81 de la LSOTEX y 104 del RPEX. En concreto, en relación a lo dispuesto en el artículo 81 mencionado, las NN.SS contienen una previsión de suelo con clasificación que legitime actuaciones de urbanización de 478.740 $m^2$, mientras que la superficie total de los terrenos que se reclasifican es de 58.069 $m^2$ inferior, por tanto, al 30% que se establece en el artículo 81 de la LSOTEX.

La innovación propuesta no reconsidera de forma total la ordenación, ni se produce una alteración de las características definitorias del modelo territorial adoptado.

Por lo dicho, cabe afirmar que la innovación propuesta tiene el carácter de modificación.

Como ya se ha justificado más arriba, se respetan estrictamente los estándares de calidad urbana establecidos en los artículos 74 de la Ley y 28 del Reglamento.

Como también se ha dicho, la presente modificación no viene a legalizar actuaciones disconformes con la legislación urbanística o territorial, ni se ven afectadas zonas verdes o espacios libres.

Los terrenos afectados son en la actualidad de propiedad íntegramente municipal, habiéndose obtenido mediante permuta con la Consejería de Desarrollo Rural. La documentación acreditativa de este extremo acompaña a esta modificación.

**Justificación del cumplimiento del artículo 105.2 del RPEX.**
El artículo 75.3 de la LSOTEX al establecer el contenido documental mínimo de los planes de ordenación urbanística incluye "*...el estudio de impacto o informe de sostenibilidad ambiental legalmente exigible...*". Por su parte el artículo 80 del mismo texto legal refiriéndose al régimen de la innovación de la ordenación establecida por los planes de ordenación urbanística determina que "*...Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones...*"

El artículo 105.2 del RPEX en relación a las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística que consistan en la reclasificación de suelo no urbanizable exige que se acompañe de evaluación medioambiental efectuada por órgano competente, conforme a la legislación aplicable.

Resulta de aplicación la ley 5/2010, de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Esta ley dedica el Capítulo II del Título II a la "Evaluación ambiental de Planes y Programas". El art 30.3 de esta Ley dice:

> *"Sólo se someterán a evaluación ambiental estratégica los siguientes planes y programas, o sus modificaciones o revisiones, cuando el órgano ambiental así lo decida por tener efectos significativos sobre el medio ambiente:*
>
> *a) Los planes y programas incluidos en el Anexo I que establezcan el uso de zonas de reducido ámbito territorial.*
>
> *b) Las modificaciones menores de los planes y programas incluidos en el Anexo I.*
>
> *c) Los planes y programas diferentes de los indicados en el apartado 2.*

Por su parte el Anexo 1 de la ley 5/2010 establece:

> *PLANES Y PROGRAMAS SUJETOS A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA*
>
> *Se entenderá que tienen efectos significativos sobre el medio ambiente aquellos planes y programas que tengan cabida en alguna de las siguientes categorías:*
>
> *GRUPO 1. PLANES QUE SUPONGAN ORDENACIÓN DEL TERRITORIO URBANO O RURAL O UTILIZACIÓN DEL SUELO.*
>
> *Los siguientes instrumentos de ordenación territorial y urbanística siempre que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental ordinaria o lo requieran de conformidad con la normativa reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000, regulada en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*
>
> *a. Instrumentos de ordenación del territorio.*
>
> *[...]*
>
> *b. Instrumentos de ordenación urbanística:*
>
> *1. Planes generales municipales y* ***normas subsidiarias de planeamiento****.*
>
> *[...]*

El artículo 30.4 y 30.5 de la ley 5/2010 establecen:

> *4. La determinación de si un plan o programa, o su modificación, debe ser objeto de evaluación ambiental en los supuestos previstos en el apartado anterior podrá realizarse bien caso por caso, bien especificando tipos de planes y programas, bien combinando ambos métodos. En cualquiera de los tres supuestos se tendrán en cuenta los criterios establecidos en el Anexo IV. La decisión de someter o no a evaluación ambiental un plan o programa, o su modificación, se hará pública, explicando los motivos razonados de la decisión.*

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE ... Y TERRITORIO
La Comisión ... de Extremadura ... acordó ... Mérida ... de Territorio
Fdo. ...

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 20/10/2016
En Siruela, a 7 de Noviembre de 2016
La Secretaria
Fdo. Emilia Camacho Risco

*5. En el caso de que no se considere necesario someter un plan o programa a evaluación ambiental, el órgano ambiental podrá establecer de forma motivada condiciones y medidas preventivas o correctoras que deberán tenerse en consideración en la aprobación definitiva del plan o programa y en la autorización o aprobación de los proyectos englobados en el mismo. La decisión de no someter un plan o programa a la evaluación ambiental regulada en el presente capítulo no excluirá el cumplimiento de la legislación sectorial aplicable al mismo.*

Según la información gráfica, que se reproduce parcialmente más abajo, elaborada por el Servicio de Conservación de la Naturaleza y Espacios Protegidos, de la Dirección General de Medio Ambiente, el ámbito de actuación no se ve afectado por su inclusión en áreas pertenecientes a la Red Ecológica Europea Natura 2000.

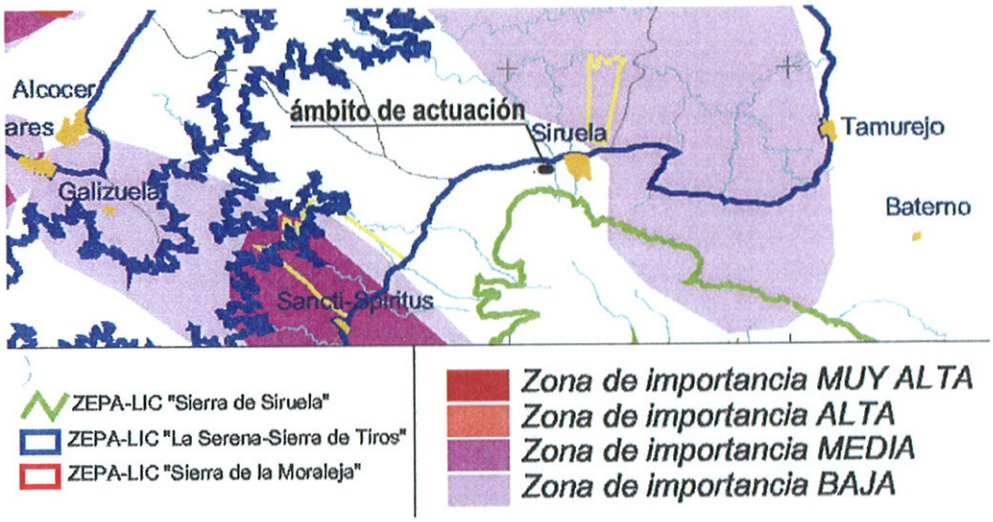



***Gráfico 5.** Situación del ámbito en relación a la Red Ecológica Europea Natura 2000*

La innovación propuesta consiste en una modificación menor de un Plan incluido dentro del Anexo 1 de la Ley 5/2010, concretamente, el que corresponde al apartado b.1 del Grupo 1 (*Normas Subsidiarias de Planeamiento*), por lo que conforme al apartado 3 del artículo 30, deberá ser el órgano ambiental el que decida si debe someterse a evaluación ambiental estratégica por tener efectos significativos en el medio ambiente. Debe recordarse que el apartado 4 del mismo artículo prevé la posibilidad de que la determinación de si la un modificación de un plan debe someterse a evaluación ambiental estratégica, se haga caso por caso. De cualquier forma, conforme al apartado 5 del artículo 30, *"....En el caso de que no se considere necesario someter un plan o programa a evaluación ambiental, el órgano ambiental podrá establecer de forma motivada condiciones y medidas preventivas o correctoras que deberán tenerse en consideración en la aprobación definitiva del plan o programa y en la autorización o aprobación de los proyectos englobados en el mismo..."*

Conforme a la letra a) del Grupo 7 del Anexo II B de la Ley 5/2010, los proyectos de zonas industriales quedan sujetos al estudio caso por caso para determinar la necesidad de sujeción a Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos y puesto que, de acuerdo con el artículo 45 de la Ley 5/2010, *"La evaluación de impacto de planes y programas realizada conforme a esta ley no excluirá la aplicación de la legislación sobre evaluación de impacto ambiental de proyectos..."*, resultaría conveniente para simplificar la tramitación que el órgano ambiental se pronunciara con carácter previo sobre la posibilidad de unificación de la evaluación ambiental, tanto de la modificación propuesta como del Programa de Ejecución asociado al desarrollo y gestión del ámbito.

Con fecha 25 de julio de 2013, se dicta resolución de la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Energía, por la que se adopta la decisión de no someter a evaluación ambiental estratégica, en la forma prevista en la ley 5/2010, de 23 de junio de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura la modificación puntual 1/2013 de las Normas Subsidiarias de Siruela (Badajoz

### Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano

Conforme al artículo 15 del RDL 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, *"la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."*

**Ingresos**

En primer lugar calcularemos los ingresos de dicha intervención, apoyándonos para ello en la norma 75 sobre Modulación de los valores del Real Decreto 7020/7993 de 25 de junio, según la cual:

$Vv=1.40*[Vr+Vc]*Fl$

Siendo:

Vv: Valor en venta del producto inmobiliario, en €/m² construido

Vr: Valor de repercusión del suelo en €/m² construido

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 20/10/2016
En Siruela, a 7 de Noviembre de 2016
La Secretaria
Fdo: Emilia Camacho Risco

Mérida 24 NOV 2016
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Alcaraz Yagüe

Vc: Valor de la construcción en €/m² construido

Fl: Factor de localización, que evalúa las diferencias de valor de producto inmobiliarios análogos por su ubicación, características constructivas y circunstancias socio-económicas de carácter local que afecten a la producción inmobiliaria.

Para calcular el valor de repercusión del suelo (Vr) y el valor de la construcción (Vc), necesitamos conocer el valor del módulo M {este valor lo suministra la Secretaria de Estado de Hacienda y Presupuesto mediante una circular de forma anual). El valor de este módulo para este año 2010 es de 1000 €/m², valor que es el mismo con el que se fijaron los valores de repercusión y unitario en las Ponencias locales de los años 2005 a 20097

**Valor de repercusión del suelo**
Vr = MBRi * Coeficiente α

Donde, MBRi es; MBRi = M * Fsi, siendo:

M : Módulo (1.000 €/m², para al año 2010)

Fsi = factor que diversifica los componentes del suelo

Para saber que módulo MRBi le corresponde a Siruela, hay que consultar la página web de catastro

(http://www.catastro.meh.es/esp/procedimientos/renovaciones/listadorenovacionesurb.asp)

Sin embargo, Siruela no tiene publicados los valores de repercusión, así como tampoco las localidades más cercanas. Por similitud con otras localidades que si tienen publicadas estos datos, para uso residencial podemos deducir un valor de MBRi igual a MBR6.

Para calcular el valor de coeficiente α, considerando un MBR6 y uso industrial, este valor será del 150%.

De modo que el valor de repercusión del suelo será:

Vr = MBRi x Coeficiente α = 60 x 150 %=90 €/m²

**Vc: Valor de la construcción en €/m² construido**
Vc = MBCI * Coeficiente β

Donde, MBCi es: MBCi = M * Fci, siendo:

M : Módulo (1.000 €/m², para el año 2010)

Fci = factor que diversifica los componentes de la construcción

Los valores de MBU resultantes de esta diversificación podrán incrementarse por acuerdo de la Comisión superior de coordinación Inmobiliaria, según los análisis de mercado que al efecto se realicen por la dirección general del catastro, mediante la aplicación de coeficientes.

De las tablas proporcionadas por el catastro de otras localidades similares (aunque no cercanas por cuanto no tienen publicadas las ponencias recientemente), obtenemos directamente el dato perteneciente a MBCi que en este caso se corresponde con el 7 y cuyo valor según la tabla es:

MBC7= 400

Finalmente el Coeficiente β vendrá dada en función de su uso, clase, modalidad y categoría a la que pertenezca. Dicho coeficiente se obtendrá de las tablas " CUADRO DE COEFICIENTES DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES" elaborada como estudio de mercado establecido para garantizar la referencia prevista en el artículo 66.2 de la Ley 39/1998, reguladora de las haciendas locales.

El valor del coeficiente β para edificios de nueva planta de uso industrial es de 0.75 (categoría 3), de modo que:

Vc = MBCI * Coeficiente β = 400 x 0.75 = 300 €/m²

**FACTOR DE LOCALIZACIÓN (FL)**
Criterios de aplicación del Factor de localización (FL)

Para las ponencias totales que se redacten para ser aprobadas en 2010, se mantiene el cuadro fijado por la Circular 01.0L/08 en el que se asigna un factor de localización (FL) a cada municipio en función de su MBR:

Para el caso de MBR6, el valor de 1.4FL equivale a 1,2

Calculados todos los valores anteriores, podremos calcular los ingresos totales:

Vv=1.40*[Vr+Vc]*Fl = 1.2 (90+300) = 468 €/m²

Conociendo la edificabilidad total residencial máxima de las unidades de actuación 1 y 2, (18.652,80 m²+18.175,20 m² = **36.828,00 m²**) podemos hallar los ingresos totales, una vez que deducido el porcentaje de aprovechamiento que le corresponde a la administración en concepto de participación en la plusvalía (10%), resultaría:

36.828 m² x 0.90 x 468 €/m² = **15.511.953,36 €**

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 20/10/2016

En Siruela, a 7 de Noviembre de 2016
La Secretaria

Fdo: Emilia Camacho Risco

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE [illegible]
La Comisión [illegible]
Mérida
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. [illegible]

**Gastos**
Los gastos derivados de la actuación, supondrán el sumatorio de todos los costes que de esta se deriven, de tal modo que los gastos totales del sector serán:

G=Gc+GS+Gf+Gg, siendo:

Gc = Gastos de urbanización y construcción

Gs = Costes de adquisición del suelo

Gf = Gastos financieros por recursos ajenos

Gg = Gastos generales de diferente índole

**Calculo de Gc (Gastos de urbanización y construcción)**
En el caso de la suma de costes de la construcción podemos obtenerlos mediante la estadística de presupuestos referencia de ejecución material proporcionada por el colegio de arquitectos de Extremadura, según la cual:

Gci: = Cp x Q x UT, donde:

Cp = coste medio regional (442,10 €/m² en el año 2010)

Q = Coeficiente corrector en función de la calidad de la edificación. Es igual a 1 en todos los casos excepto en el uso residencial

UT = Coeficiente corrector en función del uso y la tipología de la edificación,

Para viales, este valor será de 0.14, y para parques y jardines valdrá 0.30.

Si multiplicamos los valores anteriores por la superficie correspondiente a viales de las unidades UA-1 Y UA-2 (18.542 m²) y a la superficie de zonas verdes (6.124 m²), tendremos:

Gci: = S x (Cp x Q x UT) = 18.542 x (442,10x1x0.14) + 6.124 x (442,10x1x0.30) = **1.959.864,67 €**

Para calcular los gastos de construcción, procederemos de manera análoga al apartado anterior calculando el coste mediante las tablas de estadística de presupuestos referencia de ejecución material proporcionada por el colegio de arquitectos de Extremadura. Para naves sencillas adaptadas, el valor de UT será igual a 0.60.

Gc: = S x (Cp x Q x UT) = 36.828 x (442,10x1x0.60) = **9.768.995,28 €**

**Calculo de Gs (Costes de adquisición del suelo)**
Para valorar los costes de adquisición del suelo, los terrenos se tasaran de acuerdo con el artículo 23 del RD legislativo 2/2008, *mediante la capitalización de la renta anual potencial, atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable.*

En este caso en concreto que nos ocupa, al tratarse de terrenos municipales y no ser necesaria la adquisición del suelo, el valor de este será cero.

**Calculo de Gf (Gastos financieros)**
En lo referente a gastos financieros por recursos ajenos, estos se producirán de manera aislada en cada operación y son independientes del cálculo que de la viabilidad que aquí se pretenden. No obstante, se han estimado estos costes como un porcentaje sobre el valor de la obra, valorándose en 5 %.

Gg = 0.05 x 11.728.859,95)= **586.443,000 €**

**Calculo de Gg (Gastos generales)**
Para los gastos generales estimaremos un valor del 14% del valor total de la obra tanto de urbanización como de construcción. Así pues:

Gg = 0.14 x 11.728.859,95)= **1.642.040,39 €**

Calculados los valores anteriores, podremos calcular los gastos totales:

G=Gc+GS+Gf+Gg, = 11.728.859,95 + 0 + 586.443 + 1.642.040,39 = **13.957.343,34 €**

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 20/10/2016

En Siruela, a 7 de Noviembre de 2016
La Secretaria

Fdo: Emilia Camacho Risco

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE [illegible]
La Comisión [illegible]
acuerdo [illegible]
Mérida 24 NOV 2016
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. [illegible]

**Otros gastos**
**Se incluye en este documento económico una partida a tanto alzada para acometer la futura conexión con la carretera BA-136 en las condiciones que reglamentariamente fije en el momento de ejecución de la misma la Diputación de Badajoz, fijándose en una cantidad de 350.000 euros.**

**Resultado de la viabilidad**
Restando a los ingresos previstos la totalidad de los gastos derivados de la actuación urbanizadora, resultaría:

BENEFICIO=I-G = 15.511.953,60 - 13.957.343,34 – 350.000 = **1.204.610,23 €**

En Herrera del Duque, a 9 de Junio de 2016

OGUVAT. Cijara-Siberia
José Luis Calderón Ruiz, arquitecto
Antonio L. Barroso Pozo, asesor jurídico

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 20/10/2016

En Siruela, a 7 de Noviembre de 2016
La Secretaria

Fdo: Emilia Camacho Risco

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE [illegible] TERRITORIO
La Consejería de [illegible] acuerdo [illegible]
Mérida 24 NOV 2016
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eugenia [illegible]