ANEXO I. INFORMACIÓN DE LAS PARCELAS AFECTADAS

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

En Alconera, a 12 de 07 de 20 17

LA SECRETARIA INTERVENTORA

Fdo.: Mª del Carmen Poves Munuera

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de ALCONERA Provincia de BADAJOZ

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0330201QC1510S0001UK

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
AV PRINCIPE
06393 ALCONERA [BADAJOZ]

USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Deportivo	1985

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	1.255

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
AV PRINCIPE
ALCONERA [BADAJOZ]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	TIPO DE FINCA
1.255	34.452	Parcela construida sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
DEPORTIVO	1	00	01	1.174
ALMACEN	1	00	02	81

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

En Alconera, a 12 de 07 de 2017

LA SECRETARIA INTERVENTORA

Fdo.: Mª del Carmen Poves Munuera.

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/4000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

720,100 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

Lunes , 23 de Mayo de 2016

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO | Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de ALCONERA Provincia de BADAJOZ

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0431802QC2503S0001FI

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL TUMBANO Ndup-Y Pl:00 Pt:01
06393 ALCONERA [BADAJOZ]

USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Cultural	1970

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	771

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
CL TUMBANO Ndup-Y
ALCONERA [BADAJOZ]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	TIPO DE FINCA
771	2.563	Parcela construida sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
ENSEÑANZA		00	01	355
ENSEÑANZA		01	01	355
PORCHE 100%		00	02	61

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

En Alconera, a 12 de 07 de 2017

LA SECRETARIA INTERVENTORA

Fdo.: Mª del Carmen Poves Munuera

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

720,350 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

Lunes , 23 de Mayo de 2016

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

0431805QC2503S0001KI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL TUMBANO Ndup-Z Pl:00 Pt:01

06393 ALCONERA [BADAJOZ]

USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCION
Industrial	2007

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	13

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

CL TUMBANO Ndup-Z

ALCONERA [BADAJOZ]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	TIPO DE FINCA
13	13	Parcela construida sin división horizontal

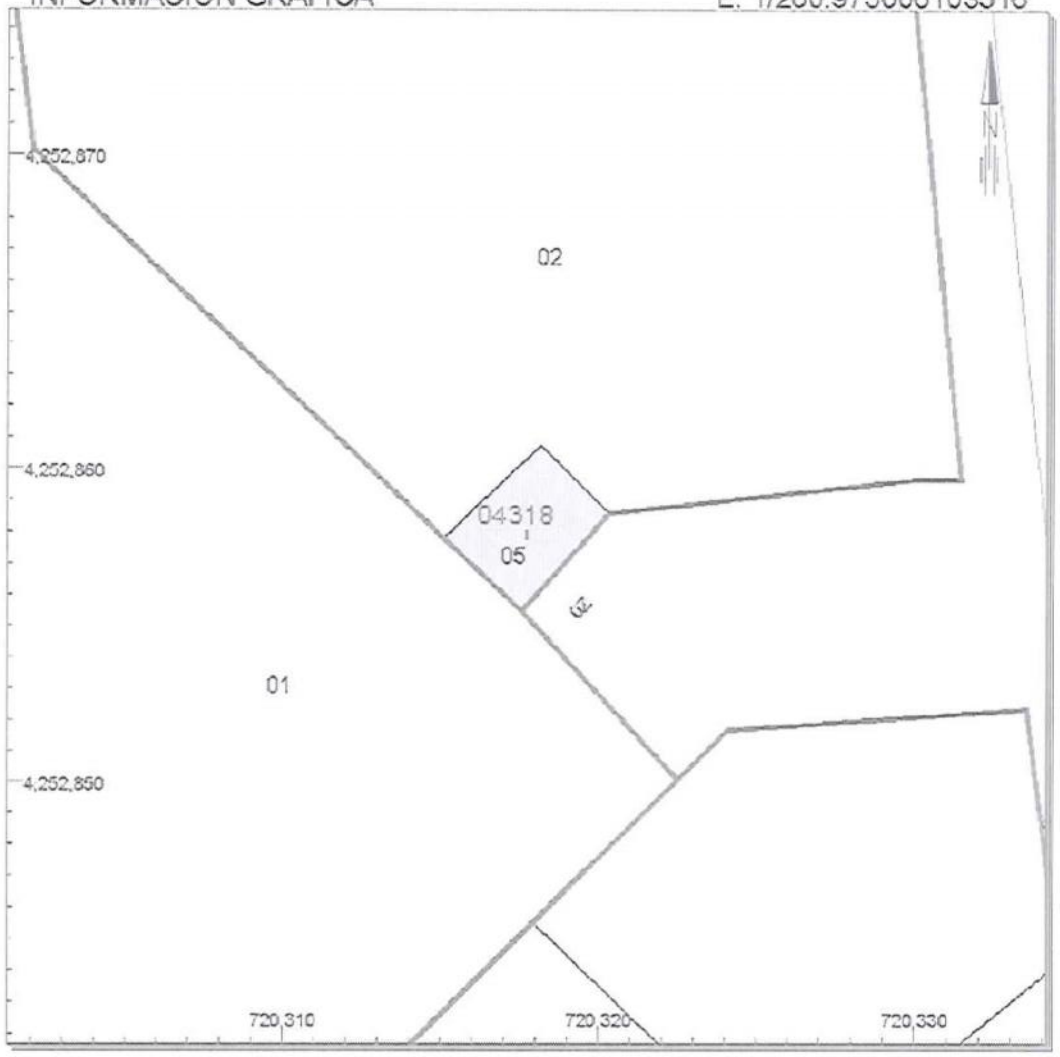
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el pleno de la Corporación el día 10 de 07 de 2017

En Alconera, a 12 de 07 de 2017

LA SECRETARIA INTERVENTORA

Fdo.: Mª del Carmen Poves Munuera

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/260.975006103516



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

720,330 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

Martes , 4 de Abril de 2017

NOTA SIMPLE INFORMATIVA M 4058557

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ZAFRA

No coordinada gráficamente con Catastro. SOLICITUD: N/R: 863
SOLICITANTE: Don AYUNTAMIENTO ALCONERA

-- D A T O S D E L A F I N C A --

Municipio: ALCONERA

Finca: 1493
CRU: 06015000012520

Naturaleza de la finca: URBANA: Solar

---------- LOCALIZACIÓN ----------

CALLE SAN PEDRO, Número: SN
Superficie del Terreno: 20369,21 m2
Linderos:
Norte, FINCA DE EDUARDO GOMEZ PUENTES
Sur, TRASERAS DE LAS CASAS DE FCO. ASENSIO RODRIGUEZ EN C/ GENERAL FRANCO, HOY AVENIDA PRINCIPE Y FINCA SEGREGADA DE DOMINGO CORDON RUBIALES
Este, CAMINO EL TIMBANO, TERRENOS DE LA SOCIEDDAD EDIFICACIONES Y OBRAS PÚBLICAS DE EXTREMADURA
Oeste, EGIDO DE LA ERAS

----------DESCRIPCIÓN FINCA: ----------

URBANA: Franja de terreno destinada a solares, sito en Alconera, a las traseras de la calle San Pedro y General Franco, esta última hoy Avenida Príncipe, y ocupa una extensión de veinte mil trescientos sesenta y nueve metros y veintiún decímetros cuadrados.

-- T I T U L A R E S D E L A F I N C A --

AYUNTAMIENTO ALCONERA
100,000000% del pleno dominio con carácter privativo.
TITULO: Adquirida por título de DOMINIO en virtud de Escritura Pública
Inscripción: 1ª Tomo: 1.035 Libro: 23 Folio: 117 Fecha: 4 de Diciembre de 1967.

---- CARGAS ----

NO hay cargas registradas

ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO:
NO hay documentos pendientes de despacho

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

En Alconera, a 12 de 07 de 2017

LA SECRETARIA INTERVENTORA

Fdo.: Mª del Carmen Poves Munuera

Registro de la Propiedad ZAFRA

ZAFRA, 21/02/2017
Antes de la apertura del diario.

Advertencia: La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

NOTA: Conforme a la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de diecisiete de Febrero de 1998, se prohibe la incorporación de los datos que constan en la presente Nota Simple Informativa a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información.

Se advierte que, por imponerlo así los artículos 332.5 y 354.a).2ª del Reglamento Hipotecario, esta nota simple informativa no excluye que puedan existir otras cargas o limitaciones, sobre esta finca, no comprendidas en la presente nota, por hallarse caducadas, pero pendientes de realizarse su asiento registral de cancelación, el cual sólo podrá practicarse cuando lo soliciten las personas legalmente legitimadas para ello o se realice algún asiento o certificación de cargas sobre esta finca (como establecen, entre otros, los artículos 6, 82 y 86 de la Ley Hipotecaria y 175, 177 y 353.3 del Reglamento Hipotecario).

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

En Alconera, a 12 de 07 de 2017

LA SECRETARIA INTERVENTORA

Fdo.: Mª del Carmen Roves Munuera

ANEXO II. CERTIFICADO MUNICIPAL. IDENTIDAD DE PROPIETARIOS 5 AÑOS ANTERIORES

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

En Alconera, a 12 de 07 de 2017

LA SECRETARIA INTERVENTORA

Fdo.: Mª del Carmen Pavés Munuera

Ayuntamiento de Alconera

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

En Alconera, a 12 de 07 de 20 17

LA SECRETARIA INTERVENTORA

Fdo.: Mª del Carmen Poves Munuera

DOÑA MARÍA DEL CARMEN POVES MUNUERA, Secretaria – Interventora del Ayuntamiento de Alconera (Badajoz)

CERTIFICA

Que según consta en esta Secretaría – Intervención, ha quedado COMPROBADO que los terrenos sitos en Calle Túmbano (hoy Calle Los Rosales) y Avenida del Príncipe objeto del expediente de modificación de las Normas Susidiarias de Planeamiento de Alconera, consistente en el cambio de calificación de dotacional a residencial de parcela junto al Colegio, creando la Unidad de Actuación urbanizadora de Suelo Urbano no Consolidado, UA – 9 OPO, son de propiedad municipal, existiendo sobre ellos plena disponibilidad. En concreto, las parcelas objeto de modificación tienen las siguientes referencias catastrales:

- Inmueble en Calle Túmbano.- Referencia catastral 0431802QC2503S0001FI, identificado en el Inventario Municipal de Bienes con el número 10.- "COLEGIO RURAL AGRUPADO EXTREMADURA" e inscrito en el Registro de la Propiedad de Zafra, finca 1493, tomo 1035, libro 23, folio 117, inscripción 1ª.
- Inmueble en Avenida del Príncipe.- Referencia catastral 0330201QC1510S0001UK.
- Inmueble en Calle Túmbano.- Referencia catastral 0431802QC2503S0001KI.

IGUALMENTE CERTIFICO

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 70º ter de la Ley 7/1.985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local,, no consta en esta Secretaría que sobre los terrenos objeto de la citada Modificación hayan existido otros propietarios en los cinco años inmediatamente anteriores a la iniciación de dicho expediente.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, expido la presente, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde – Presidente, en Alconera, a veintidós de junio de dos mil diecisiete.

Vº Bº
LA ALCALDESA
EN FUNCIONES

Fdo. Mª José Domínguez García

LA SECRETARIA

María del Carmen Poves Munuera

ANEXO III. INFORME PREVIO DE DESAFECTACIÓN DE USO ESCOLAR

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

En Alconera, a 12 de 07 de 2017

LA SECRETARIA INTERVENTORA

Fdo.: Mª del Carmen Pavés Muñuera

JUNTA DE EXTREMADURA

Consejería de
Educación y Empleo

Delegación Provincial

Avda. de Europa, 7
06011 BADAJOZ
Teléfono 924 01 21 13
Fax 924 01 23 61

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO
Plaza del Ayuntamiento, 1
06393 ALCONERA

Visto el expediente tramitado por ese Ayuntamiento, en solicitud de autorización previa a la desafectación de un terreno de uso escolar, con una superficie de 4.302.-m2, situado en el edificio público escolar "C.R.A. Extremadura", de esa localidad.

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

En Alconera, a 12 de 07 de 2017

LA SECRETARIA INTERVENTORA

Fdo.: Mª del Carmen Pozo Munuera

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Resulta de aplicación la normativa siguiente:
Real Decreto 605/1987 de 10 de Abril (BOE 9-05-87)
Orden Ministerial de 4 de junio de 1.987 (BOE 9-06-87)
Real Decreto 1801/1999, de 26 de noviembre (BOE 21-12-99)
Decreto del Presidente 17/1999, de 22 de diciembre (DOE 23-12-99)
Orden de la Consejería de Educación, Ciencia y Tecnología de 10 de Enero de 2.001 (DOE 20-1-01).
Orden de la Consejería de Educación de 11-2-2008 (DOE 19-2-2.008)

SEGUNDO.- Teniendo en cuenta los informes emitidos por los Servicios de esta Delegación Provincial.

TERCERO.- Considerando que lo solicitado es conforme a los supuestos establecidos en el art. 1º de la Orden de 10 de enero de 2.001.

Esta Delegación Provincial ha RESUELTO AUTORIZAR EL PROCEDIMIENTO DE DESAFECTACION

La Resolución de desafectación requerirá la aprobación de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la corporación, en virtud de lo establecido en el artículo 8.2 del Real Decreto 1372/86, de 13 de junio, por el que se aprueba el reglamento de bienes de las Entidades Locales.

Badajoz, 6 de abril de 2017
LA DELEGADA PROVINCIAL,

Delegación Provincial

Fdo. Mª Piedad Álvarez Cortés

ANEXO IV. HOJAS VIGENTES Y A SUSTITUIR EN EL DOCUMENTO DE NNSS.

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

En Alconera, a 12 de 07 de 2017

LA SECRETARIA INTERVENTORA

Fdo.: Mª del Carmen Poves Munuera

La edificabilidad total de la planta baja se obtendrá por tanto, de la aplicación de las fórmulas:

* Con profundidad de solar menor o igual a 20 m.

$$E = F \times P$$

* Con profundidad de solar mayor que 20 m.

$$E = F \times 20 + 0{,}5\ F\ (P - 20)$$

La edificabilidad total de cada una de las otras plantas se obtendrá de la aplicación de las fórmulas:

* Con Profundidad de solar menor o igual a 20 m.

$$E = F \times P$$

* Con Profundidad de solar mayor que 20 m.

$$E = F \times 20$$

siendo:

E edificabilidad máxima por planta.
F longitud de la fachada en metros.
P profundidad media del solar en metros.

En todo caso la edificabilidad total correspondiente al solar considerado se obtendrá de la suma de las respectivas edificabilidades de cada planta.

La edificabilidad en los casos de vivienda aislada será:

E = 1 m2/m2
Ocupación máxima: 50 % del total de la parcela.
Retranqueos mínimos a linderos cuando existan 3 m.

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

Fdo.: Miguel Mejías Dávila
Diligencia: Aprobado PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 24 SEP 1998
30 SEP 1998
EL SECRETARIO

VISTO EN C.U.O.T.E.
28 OCT. 1998

Cederán el aprovechamiento medio (cada particular al edificar) y los viales. En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el artículo 27 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 26 de junio de 1992 para determinar el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el particular.

En la Unidad de Ejecución Nº 6 (propiedad del ayuntamiento) cederá además el 10% para espacios libres, situadas donde se indican en los planos correspondientes.

Art. 126.- Plazos.

El plazo de creación de las Unidades de Ejecución y cesión de viales y espacios libres será de cuatro años a partir de la aprobación definitiva de este documento.

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

En Alconera, a 12 de 07 de 2017

LA SECRETARIA INTERVENTORA

Fdo.: Mª del Carmen Reyes Munuera

Diligencia: Aprobado PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 24 SEP 1998

30 SEP 1998

EL SECRETARIO

JUNTA DE EXTREMADURA

28 OCT 1998

23 OCT. 1998

La edificabilidad total de la planta baja se obtendrá por tanto, de la aplicación de las fórmulas:

* Con profundidad de solar menor o igual a 20 m.

$$E = F \times P$$

* Con profundidad de solar mayor que 20 m.

$$E = F \times 20 + 0{,}5\ F\ (P - 20)$$

La edificabilidad total de cada una de las otras plantas se obtendrá de la aplicación de las fórmulas:

* Con Profundidad de solar menor o igual a 20 m.

$$E = F \times P$$

* Con Profundidad de solar mayor que 20 m.

$$E = F \times 20$$

siendo:

E edificabilidad máxima por planta.
F longitud de la fachada en metros.
P profundidad media del solar en metros.

En todo caso la edificabilidad total correspondiente al solar considerado se obtendrá de la suma de las respectivas edificabilidades de cada planta.

La edificabilidad máxima en la UA-9 será:

E = 1,50 m2/m2

La edificabilidad en los casos de vivienda aislada será:

E = 1 m2/m2
Ocupación máxima: 50% del total de la parcela.
Retranqueos mínimos a linderos cuando existan 3 m.

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

En Alconera, a 12 de 07 de 2017

LA SECRETARIA INTERVENTORA

Fdo.: Mª del Carmen Poves Munuera

Cederán el aprovechamiento medio (cada particular al edificar) y los viales. En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el artículo 27 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 26 de junio de 1992 para determinar el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el particular.

En la Unidad de Ejecución Nº 6 (propiedad del ayuntamiento) cederá además el 10% para espacios libres, situadas donde se indican en los planos correspondientes.

Art. 126.–Plazos.

El plazo de creación de las Unidades de Ejecución y cesión de viales y espacios libres será de cuatro años a partir de la aprobación definitiva de este documento.

Artículo 126. bis.- Fichas de unidades de actuación

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

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

En Alconera, a 12 de 07 de 2017

LA SECRETARIA INTERVENTORA

Fdo.: Mª del Carmen Pozas Munuera

ANEXO V. PLANOS DE MODIFICACIÓN.

PLANOS DE INFORMACION

I-01.- SITUACION, EMPLAZAMIENTO, TOPOGRAFICO Y ZONA DE ACTUACION

I-02.- INFORMACION CATASTRAL

I-03.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

I-04.- ESTADO ACTUAL: INSTALACIONES DE FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

I-05.- ESTADO ACTUAL: INSTALACIONES DE ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO PÚBLICO

PLANOS DE ORDENACION

O-01.- MODIFICACION PROPUESTA: ORDENACIÓN DETALLADA

O-02.- ESTADO MODIFCIADO: INSTALACIONES DE FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

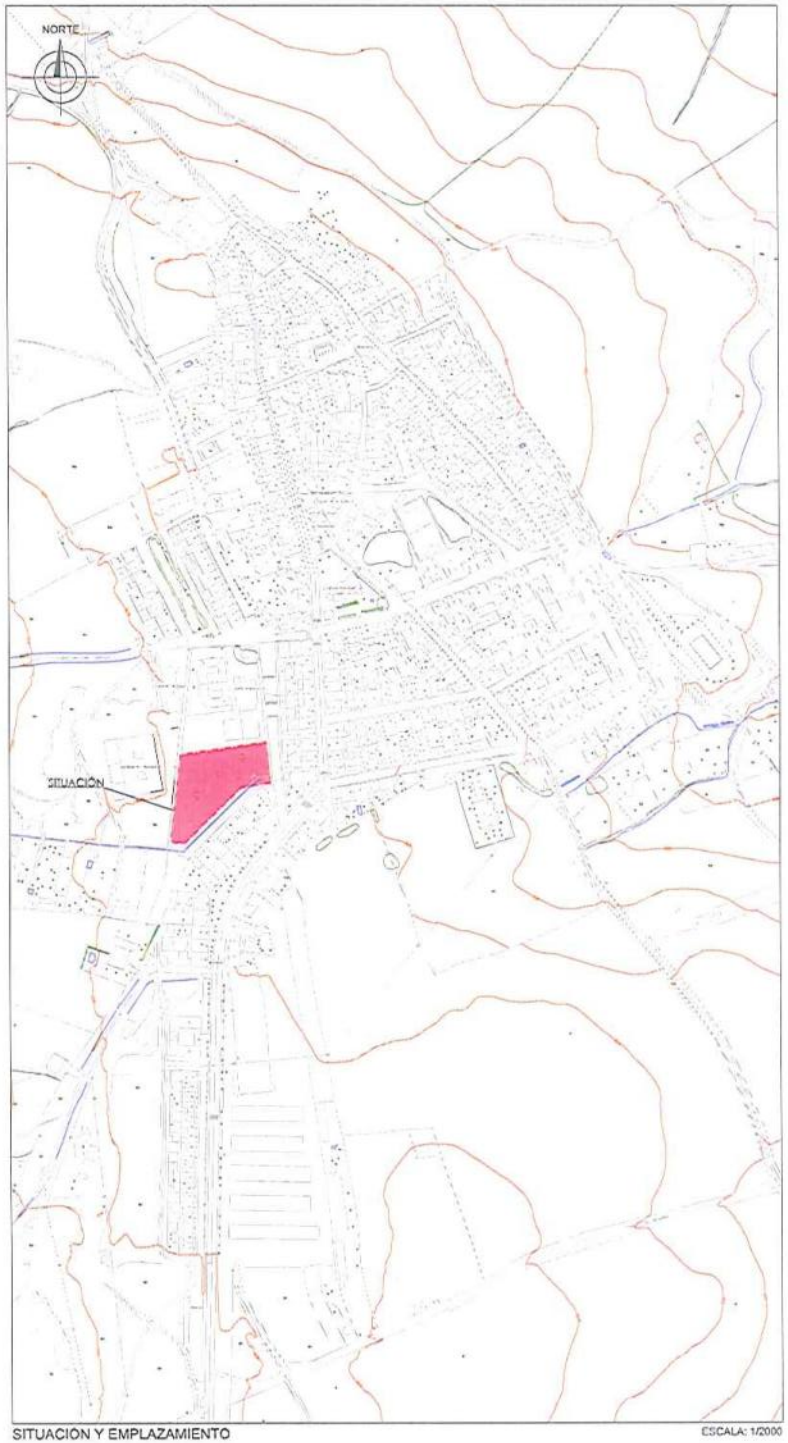
O-03.- ESTADO MODIFICADO: INSTALACIONES DE ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO PÚBLICO

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

En Alconera, a 12 de 07 de 2017

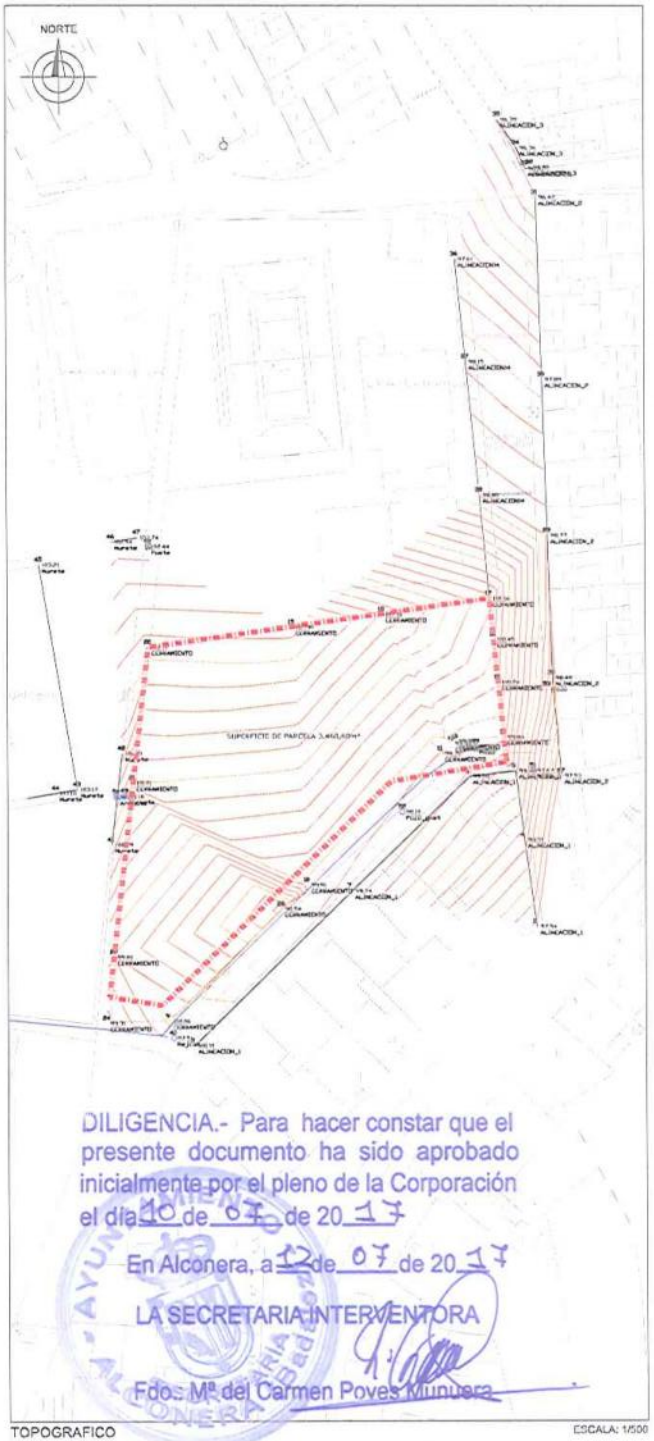
LA SECRETARIA INTERVENTORA

Fdo.: Mª del Carmen Poves Munuera



SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

ESCALA: 1/2000



TOPOGRAFICO

ESCALA: 1/500

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

En Alconera, a 12 de 07 de 20 17

LA SECRETARIA INTERVENTORA

Fdo.: Mª del Carmen Poves Munuera

ZONA DE ACTUACIÓN

ESCALA: 1/500

SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO, TOPOGRÁFICO Y ZONA DE ACTUACIÓN

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, MANCOMUNIDAD INTERGRAL RÍO BODIÓN

Modificación 1_2016 cambio de calificación de parcela de dotacional a residencial creando la UA-9-OPO

CALLE RÓSALITS S/N — ALCONERA (BADAJOZ)

JUNIO 2017

EQUIPO REDACTOR
OFICINA MANCOMUNIDAD RÍO BODIÓN

01
I-01

SITUACIÓN EN CARTOGRAFIA CATASTRAL

ESCALA: 1/2000

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

En Alconera, a 12 de 07 de 2017

LA SECRETARIA INTERVENTORA

Fdo.: Mª del Carmen Reyes Munuera

EMPLAZAMIENTO

ESCALA: 1/500

FINCAS MATRIZ INCLUIDAS EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

FINCA Nº	PROPIETARIOS	IDENTIFICACION DE FINCA	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE INCLUIDA EN LA UAU-9-OPO	PORCENTAJE DE PARTICIPACION
FINCA Nº1	AYUNTAMIENTO DE ALCONERA	SOLAR DOTACIONAL REFERENCIA CATASTRAL 0330201QC1510S	34.453,60 m²	2.720,59m²	78,616%
FINCA Nº2	AYUNTAMIENTO DE ALCONERA	COLEGIO REFERENCIA CATASTRAL 0431802QC2503S	2.563,01 m²	643,69 m²	18,601%
FINCA Nº3	AYUNTAMIENTO DE ALCONERA	NAVE ALMACEN REFERENCIA CATASTRAL 0431805QC2503S	13,29 m²	13,29 m²	0,384%
FINCA Nº4	AYUNTAMIENTO DE ALCONERA	CALLE LOS ROSALES A CALLE DE NUEVA CREACION	83,03 m²	83,03 m²	2,399%
TOTALES	SUPERFICIE TOTAL DE LA UAU-9-OPO			3.460,60m²	100,00%

LIMITE DE UNIDAD DE ACTUACIÓN (UAU-9-OPO)

INFORMACIÓN CATASTRAL

OFICINA DE GESTION URBANISTICA. MANCOMUNIDAD INTERGRAL RIO BODION

Modificación 1_2016 cambio de calificación de parcela de dotacional a residencial creando la UAU-9-OPO

CALLE ROSALES S/N. ALCONERA(BADAJOZ)

JUNIO-2017

EQUIPO REDACTOR:
O.G.U MANCOMUNIDAD RIO BODIÓN.

02
I-02

FRAGMENTO DE LA HOJA 2 DEL PLANO Nº 2: CLASIFICACIÓN DEL SUELO, ORDENANZAS Y CATALOGO DE LAS NNSS DE ALCONERA

ESCALA: 1/1000

FRAGMENTO DE LA HOJA 2 DEL PLANO Nº 3: CLASIFICACIÓN DEL SUELO, ALINEACIONES Y UNIDADES DE ACTUACIÓN DE LAS NNSS DE ALCONERA

ESCALA: 1/1000

LEYENDA DEL PLANO 2

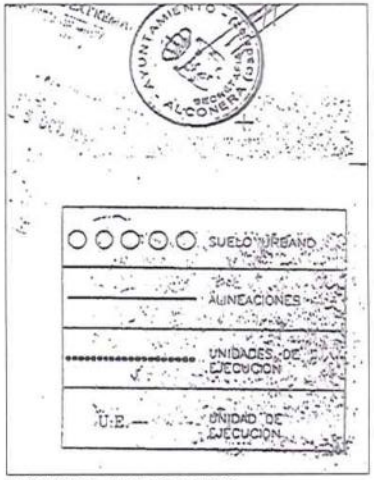
ÁMBITO DE ACTUACIÓN

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

En Alconera, a 12 de 07 de 2017

LA SECRETARIA INTERVENTORA

Fdo.: Mª del Carmen Poyes Munuera



LEYENDA DEL PLANO 3

PLANEAMIENTO VIGENTE

OFICINA DE GESTION URBANISTICA. MANCOMUNIDAD INTERGRAL RIO BODION

Modificación 1_2016 cambio de calificación de parcela de dotacional a residencial creando la UAU-9-OPO

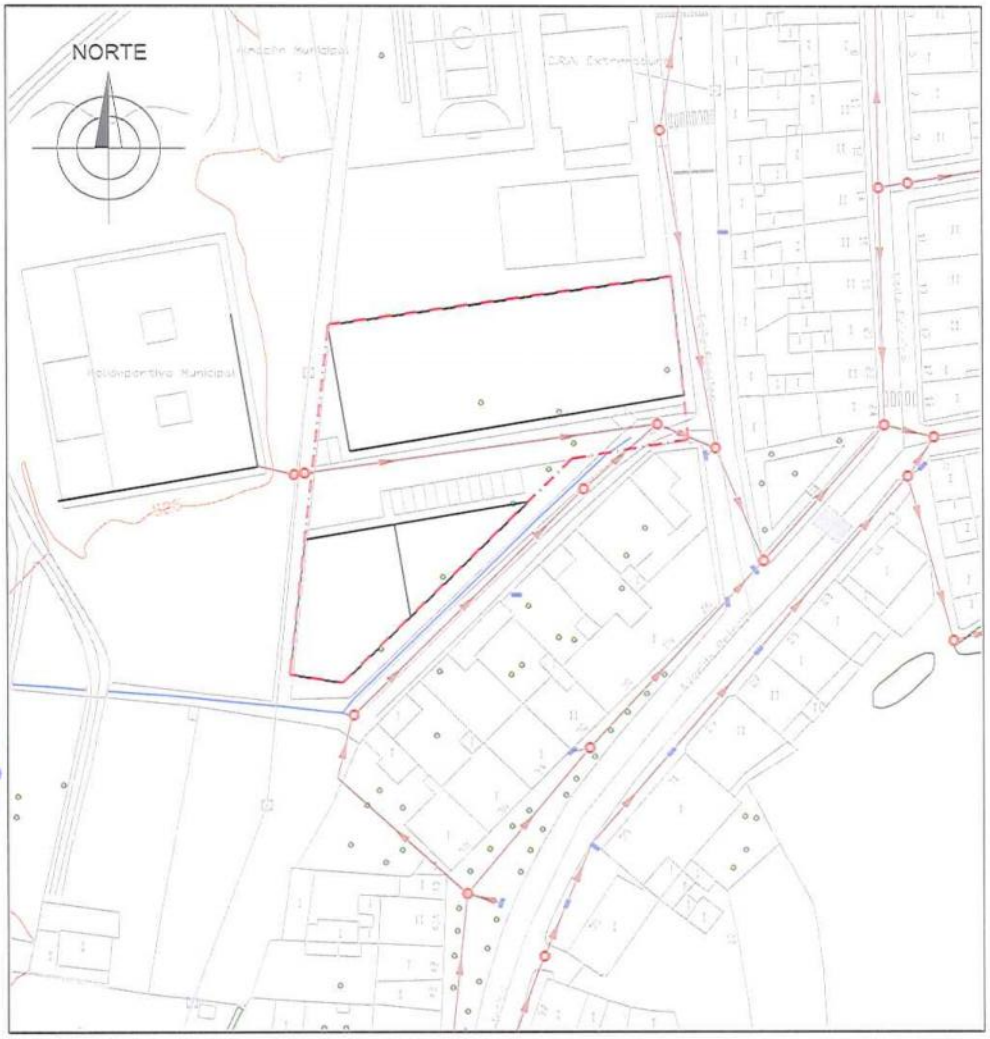
CALLE ROSALES S/N ALCONERA(BADAJOZ)

JUNIO-2017

EQUIPO REDACTOR:
O.G.U MANCOMUNIDAD RIO BODION.

03
I-03

RED DE ABASTECIMIENTO (ESTADO ACTUAL) ESCALA: 1/1000



RED DE SANEAMIENTO (ESTADO ACTUAL) ESCALA: 1/1000

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

En Alconera, a 12 de 07 de 2017

LA SECRETARIA INTERVENTORA

Fdo.: Mª del Carmen Poves Munuera

LEYENDA DE ABASTECIMIENTO
RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE
TAPON/BRIDA CIEGA EXISTENTE

LEYENDA DE SANEAMIENTO
RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE
POZO EXISTENTE
IMBORNAL EXISTENTE
SENTIDO DE EVACUACION

INSTALACIONES EXISTENTES

OFICINA DE GESTION URBANISTICA. MANCOMUNIDAD INTERGRAL RIO BODION

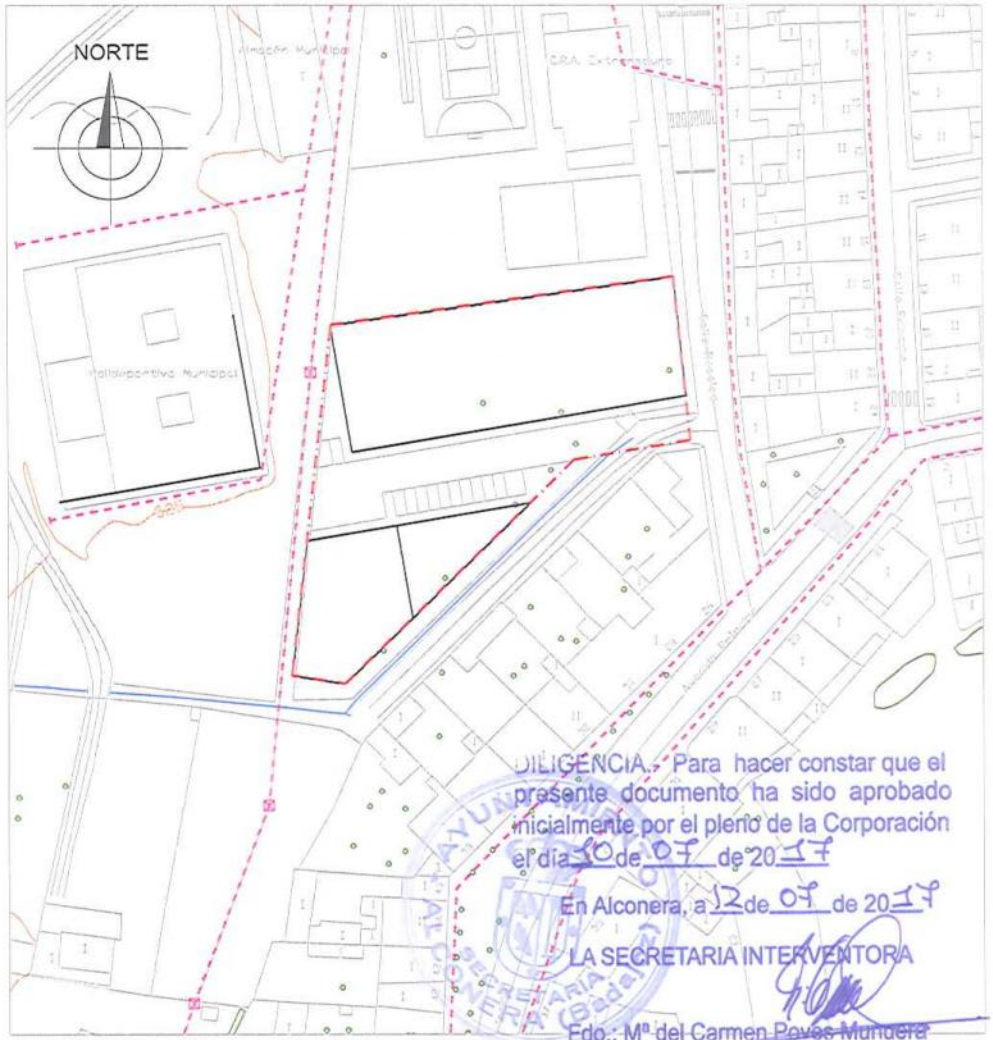
Modificación 1_2016 cambio de calificación de parcela de dotacional a residencial creando la UAU-9-OPO

CALLE ROSALES S/N — ALCONERA(BADAJOZ)

JUNIO-2017

EQUIPO REDACTOR:
O.G.U MANCOMUNIDAD RÍO BODIÓN.

04
I-4



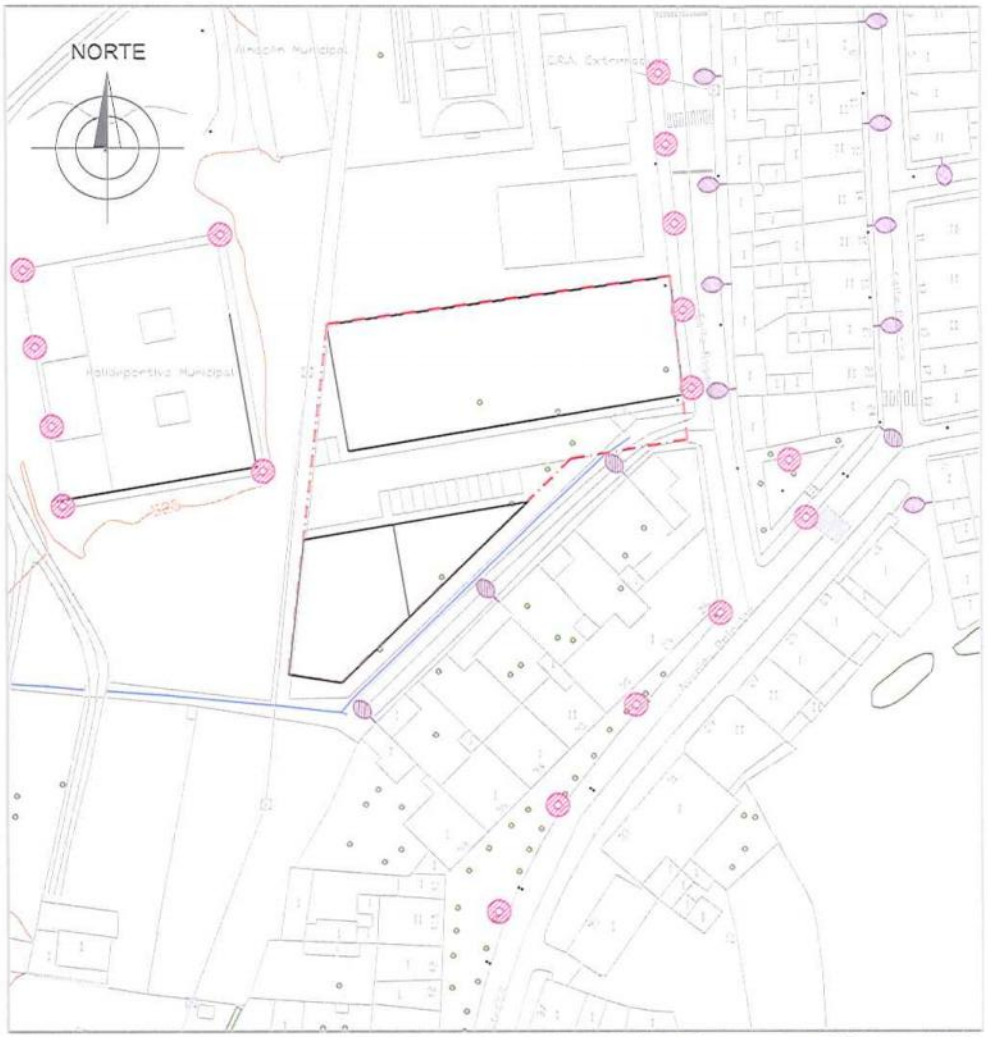
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el pleno de la Corporación el día 10 de 07 de 2017

En Alconera, a 12 de 07 de 2017

LA SECRETARIA INTERVENTORA

Fdo.: Mª del Carmen Poves Mundera

RED DE ENERGIA ELECTRICA (ESTADO ACTUAL) ESCALA: 1/1000



RED DE ALUMBRADO PUBLICO (ESTADO ACTUAL) ESCALA: 1/1000

LEYENDA DE ENERGIA ELECTRICA	
- - - -	RED DE ENERGIA ELECTRICA EXISTENTE
-⊕-	POSTE DE ENERGIA ELECTRICA EXISTENTE

LEYENDA DE ALUMBRADO PUBLICO	
◎	LUMINARIA EN BACULO O COLUMNA EXISTENTE
⬮	LUMINARIA EN BRAZO MURAL EXISTENTE

INSTALACIONES EXISTENTES

OFICINA DE GESTION URBANISTICA. MANCOMUNIDAD INTERGRAL RIO BODION

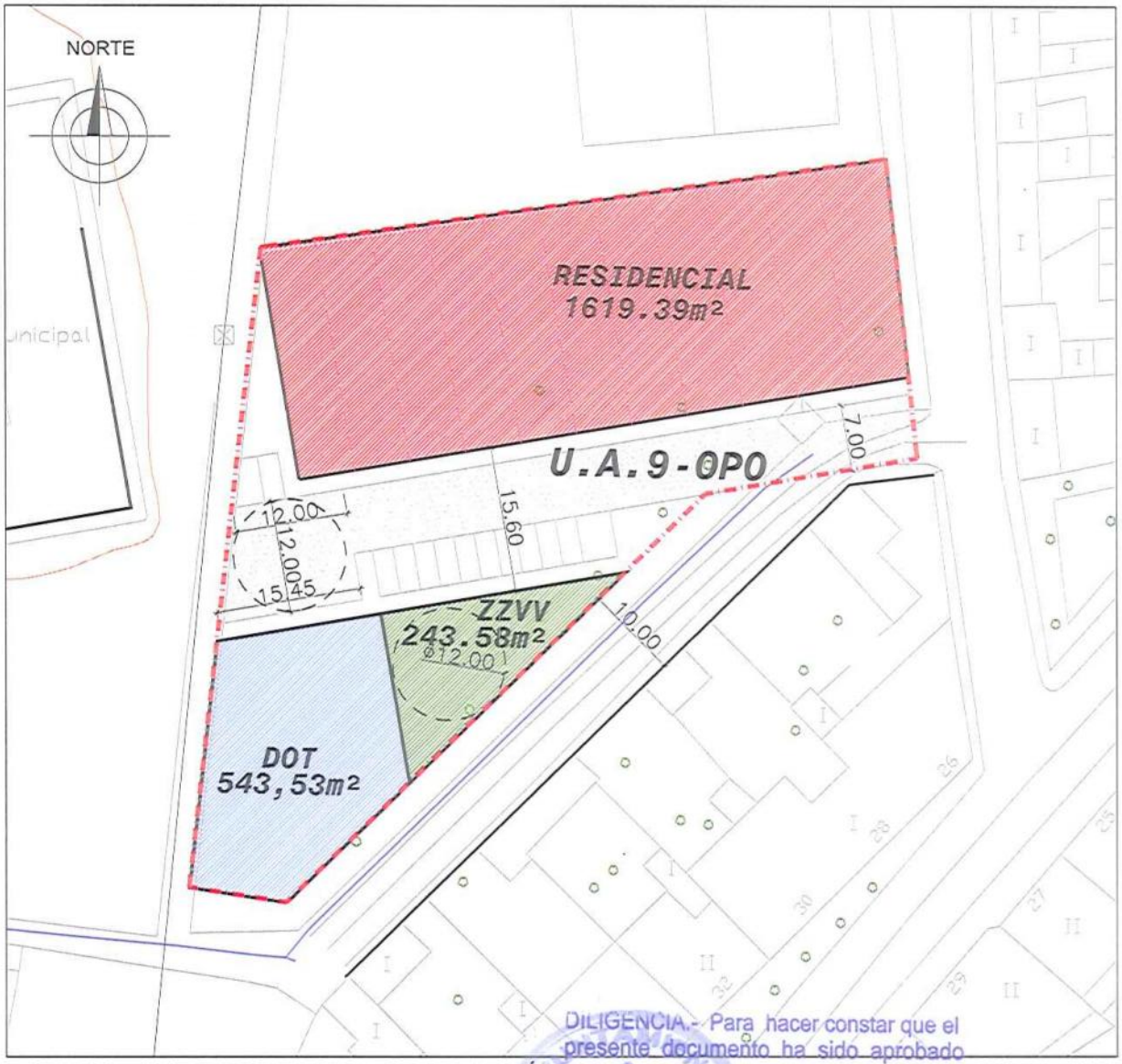
Modificación 1_2016 cambio de calificación de parcela de dotacional a residencial creando la UAU-9-OPO

CALLE ROSALES S/N
JUNIO-2017

ALCONERA(BADAJOZ)

05
I-5

EQUIPO REDACTOR:
O.G.U MANCOMUNIDAD RÍO BODIÓN.



MODIFICACION PROPUESTA: ORDENACIÓN DETALLADA

ESCALA: 1/500

U.A.9–O.P.O.	
SUP. TOTAL	3460,60 m2
EDIFICABILIDAD BRUTA	0,7 m2/m2
EDIFICABILIDAD NETA	1,50 m2/m2
SUP. EDIFICABLE	2422,42 m2
SUELO CON APROV.	1619,39 m2
SUELO DE VIARIO	1064,81 m2
SUELO DOTACIONAL	543,53 m2
SUELO ZONA VERDE	243,58 m2
APARCAMIENTOS PÚBLICOS	13
USO CARACTERISTICO:	RESIDENCIAL
NUM. APROX. DE VIVIENDAS:	11
% APROV. OBJ. PARA VPP:	100%

LIMITE DE UNIDAD DE ACTUACIÓN (UAU-9-OPO)

ALINEACIONES

SUELO CON APROVECHAMIENTO (RESIDENCIAL)

SUELO DE VIARIO

SUELO DOTACIONAL

SUELO ZONA VERDE

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

En Alconera, a 12 de 07 de 2017

LA SECRETARIA INTERVENTORA

Fdo.: Mª del Carmen Poves Munuera

MODIFICACIÓN PROPUESTA: ORDENACIÓN DETALLADA

OFICINA DE GESTION URBANISTICA. MANCOMUNIDAD INTERGRAL RIO BODION

Modificación 1_2016 cambio de calificación de parcela de dotacional a residencial creando la UAU-9-OPO

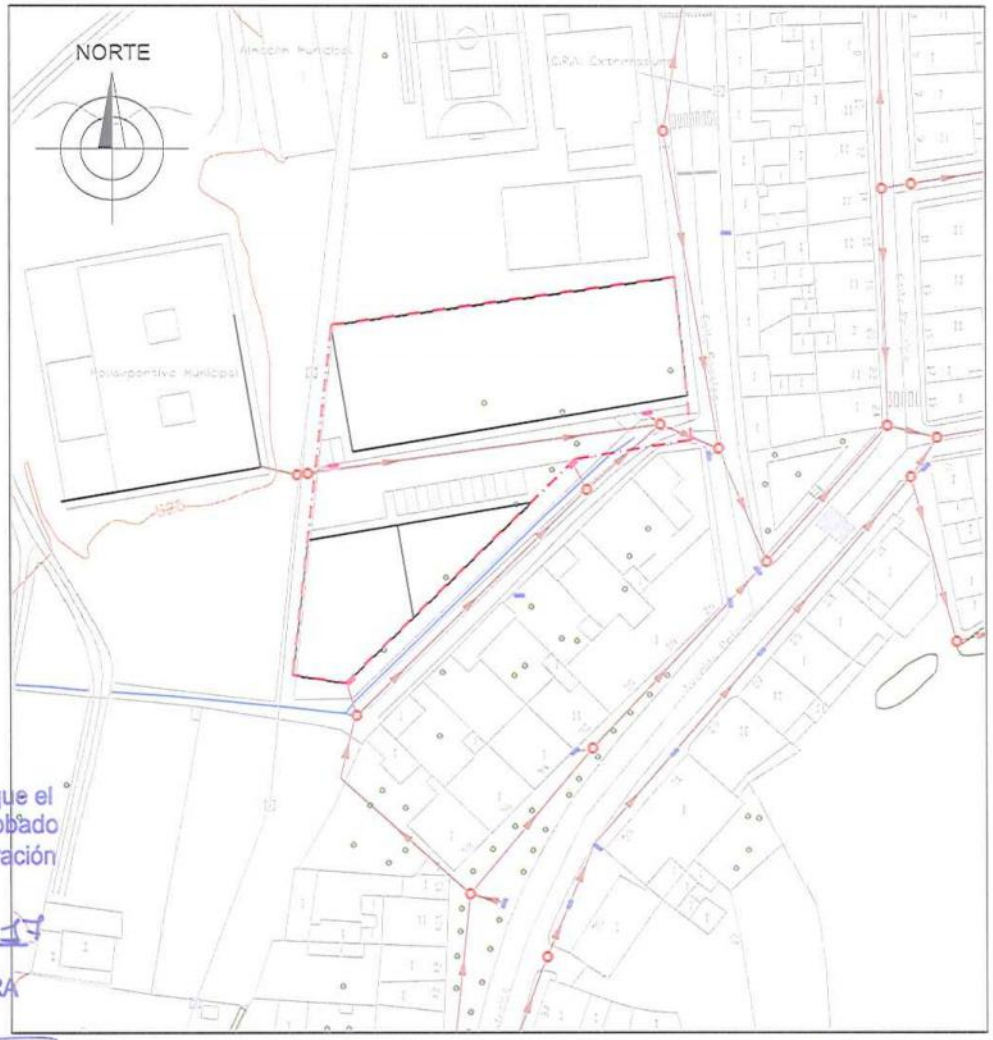
CALLE ROSALES S/N
JUNIO-2017

ALCONERA(BADAJOZ)

EQUIPO REDACTOR:
O.G.U MANCOMUNIDAD RÍO BODIÓN.

06
O-01

RED DE ABASTECIMIENTO (ESTADO REFORMADO) ESCALA: 1/1000



RED DE SANEAMIENTO (ESTADO REFORMADO) ESCALA: 1/1000

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

En Alconera, a 12 de 07 de 2017

LA SECRETARIA INTERVENTORA

Fdo.: Mª del Carmen Pobes Munuera

LEYENDA DE ABASTECIMIENTO
RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE
TAPON/BRIDA CIEGA EXISTENTE
RED DE ABASTECIMIENTO PROYECTADA
LLAVE DE CORTE PROYECTADA
HIDRANTE DE INCENDIOS PROYECTADA
BOCA DE RIEGO PROYECTADA
TAPON/BRIDA CIEGA PROYECTADA

LEYENDA DE SANEAMIENTO
RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE
POZO EXISTENTE
IMBORNAL EXISTENTE
SENTIDO DE EVACUACION
IMBORNAL PROYECTADO

INSTALACIONES PROYECTADAS

OFICINA DE GESTION URBANISTICA. MANCOMUNIDAD INTERGRAL RIO BODION

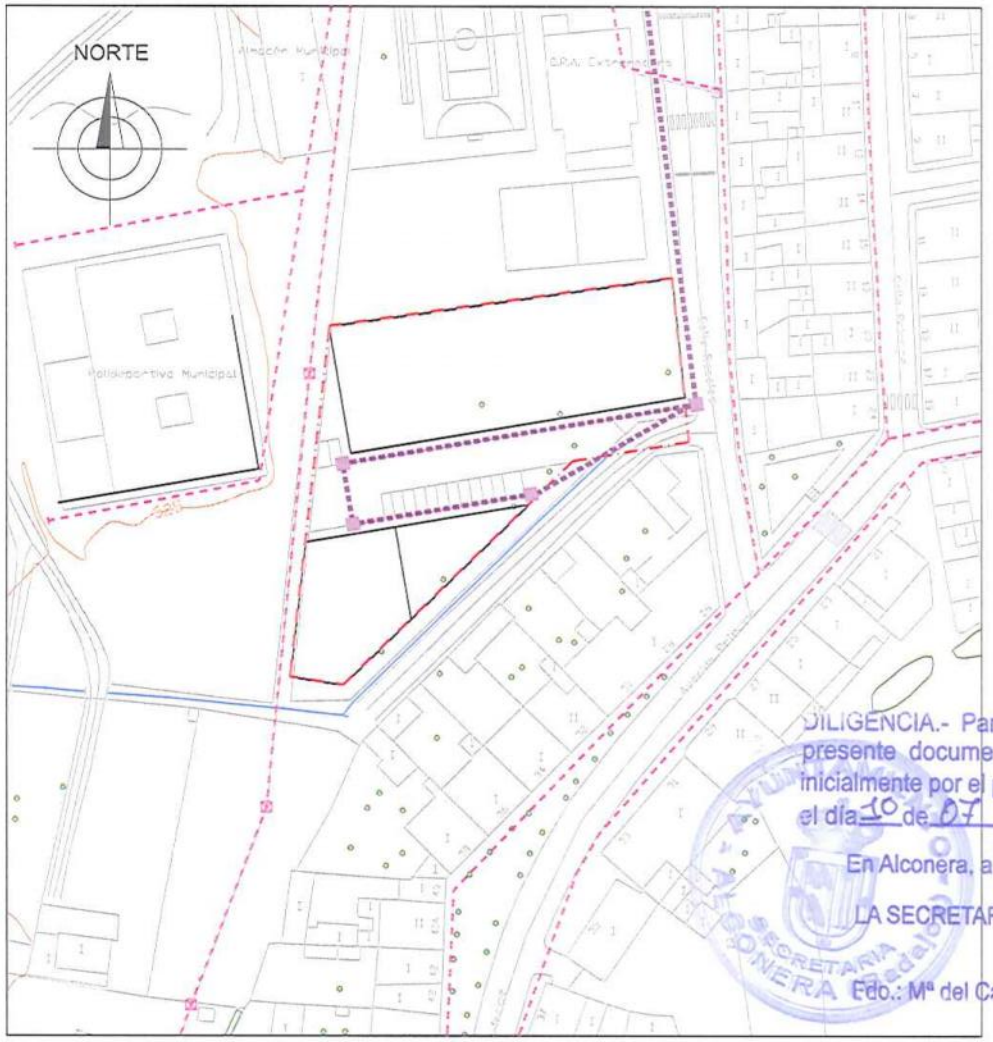
Modificación 1_2016 cambio de calificación de parcela de dotacional a residencial creando la UAU-9-OPO

CALLE ROSALES S/N ALCONERA(BADAJOZ)

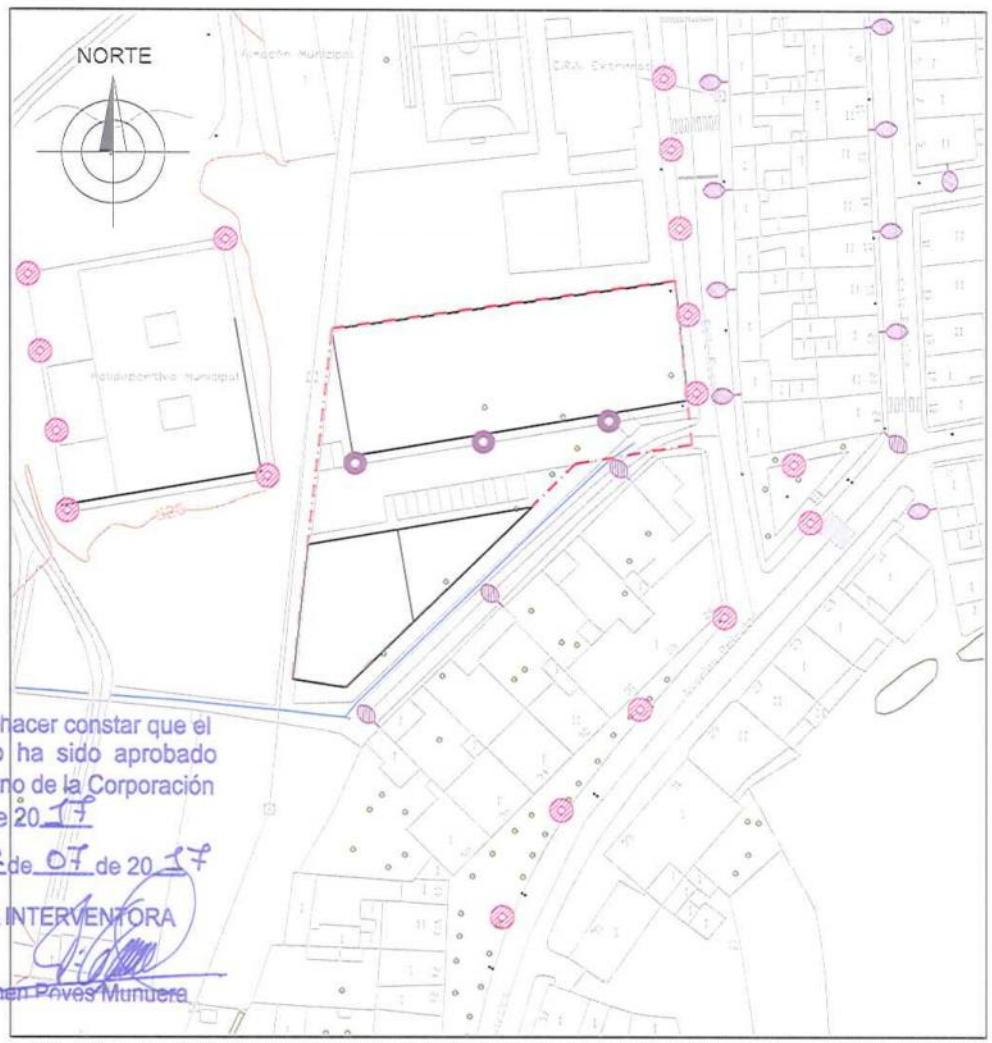
JUNIO-2017

EQUIPO REDACTOR:
O.G.U MANCOMUNIDAD RÍO BODIÓN.

07
O-02



RED DE ENERGIA ELECTRICA (ESTADO REFORMADO) ESCALA: 1/1000



RED DE ALUMBRADO PUBLICO (ESTADO REFORMADO) ESCALA: 1/1000

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

En Alconera, a 12 de 07 de 2017

LA SECRETARIA INTERVENTORA

Fdo.: Mª del Carmen Poves Munuera

LEYENDA DE ENERGIA ELECTRICA
RED DE ENERGIA ELECTRICA EXISTENTE
POSTE DE ENERGIA ELECTRICA EXISTENTE
RED DE ENERGIA ELECTRICA PROYECTADA
ARQUETA ELECTRICA PROYECTADA

LEYENDA DE ALUMBRADO PUBLICO
LUMINARIA EN BACULO O COLUMNA EXISTENTE
LUMINARIA EN BRAZO MURAL EXISTENTE
LUMINARIA EN BACULO O COLUMNA PROYECTADA

INSTALACIONES PROYECTADAS

OFICINA DE GESTION URBANISTICA. MANCOMUNIDAD INTERGRAL RIO BODION

Modificación 1_2016 cambio de calificación de parcela de dotacional a residencial creando la UAU-9-OPO

CALLE ROSALES S/N
JUNIO-2017

ALCONERA(BADAJOZ)

EQUIPO REDACTOR:
O.G.U MANCOMUNIDAD RÍO BODIÓN.

08
O-03

ANEXO VI. PLANOS DE REFUNDIDO

PLANOS ORIGINALES

- P 2.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ORDENAZAS Y CATÁLOGO

- P 3.2. ALINEACIONES Y UNIDADES DE ACTUACIÓN

PLANOS MODIFICADOS

- P 2.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ORDENAZAS Y CATÁLOGO

- P 3.2. ALINEACIONES Y UNIDADES DE ACTUACIÓN

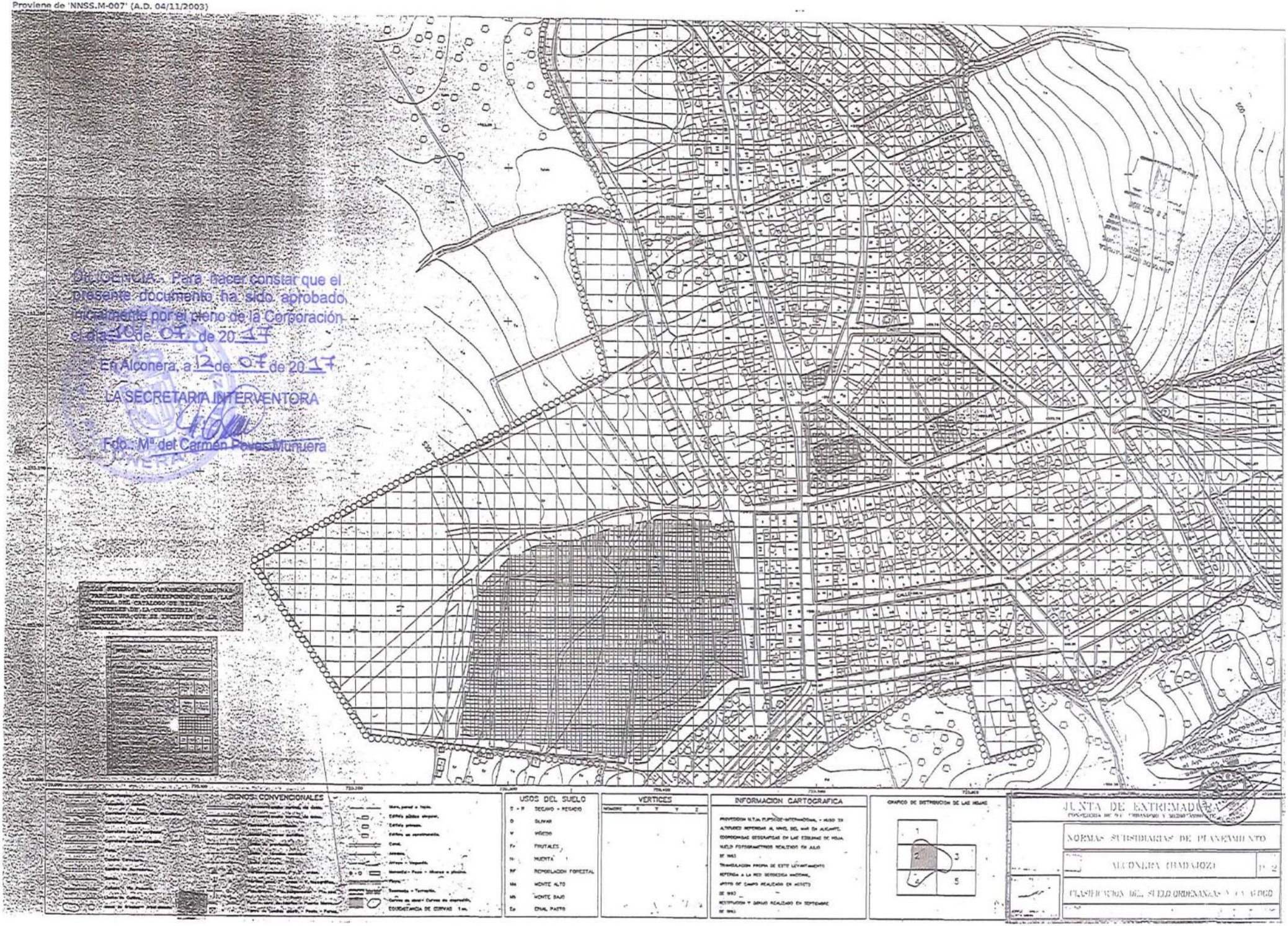
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el pleno de la Corporación el día 10 de 07 de 2017

En Alconera, a 12 de 07 de 2017

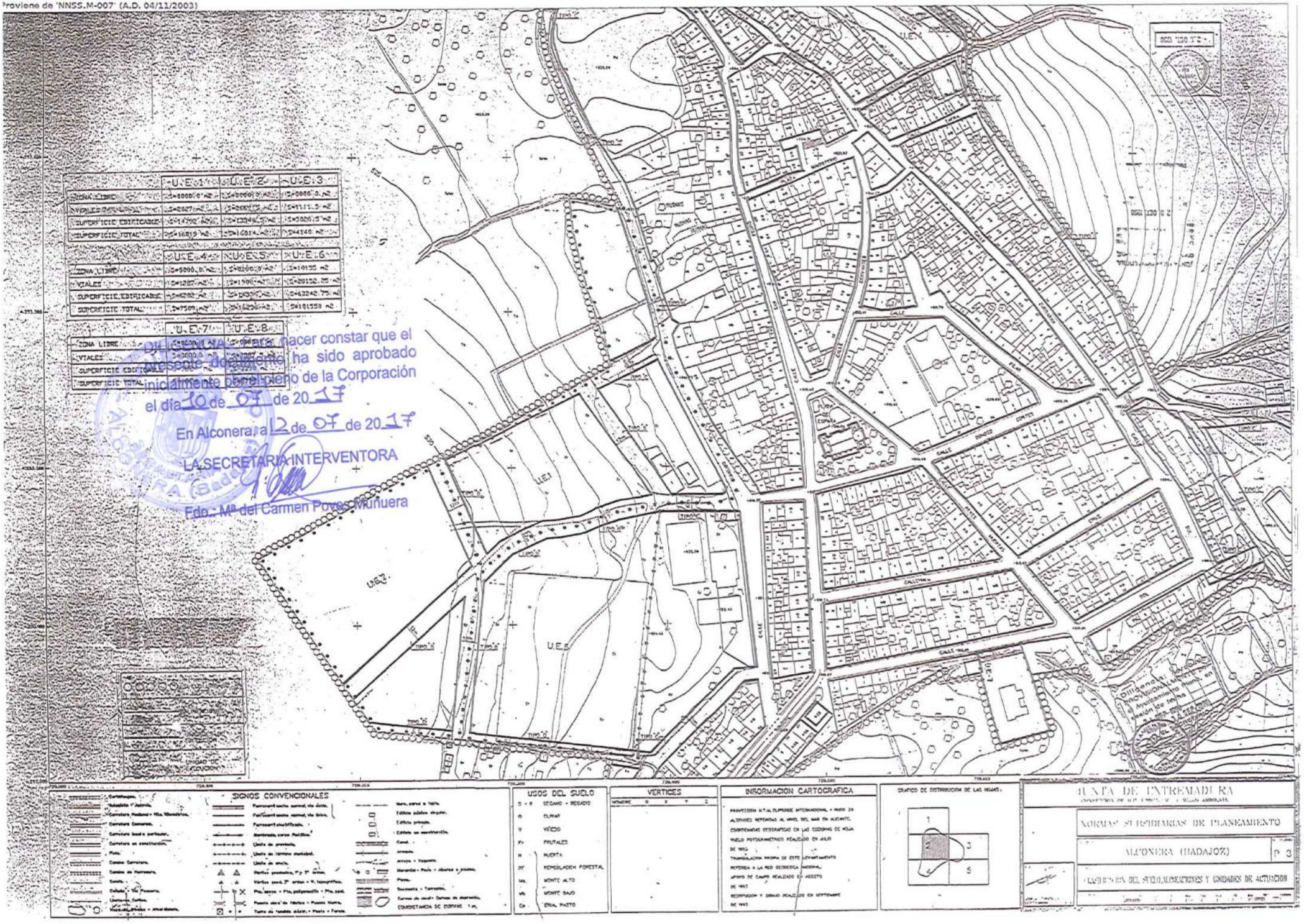
LA SECRETARIA INTERVENTORA

Fdo.: Mª del Carmen Poves Munuera

Proviene de 'NNSS.M-007' (A.D. 04/11/2003)



Proviene de 'NNSS.M-007' (A.D. 04/11/2003)



OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA
MANCOMUNIDAD RÍO BODIÓN
REFUNDIDO: MODIFICACIÓN PUNTUAL 1/2016

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

En Alconera, a 12 de 07 de 20 17

LA SECRETARIA INTERVENTORA

Fdo.: Mª del Carmen Poves Munuera

AYUNTAMIENTO ALCONERA (Badajoz) SECRETARIA

LOS NUMEROS QUE APARECEN EN LAS HOJAS PARCIALES SE CORRESPONDEN CON LAS OFICIAL DEL CATALOGO DE BIENES INMUEBLES DE LA CONSEJERIA DE CULTURA QUE SE ENCUENTRAN EN LA MEMORIA

SIGNOS CONVENCIONALES

USOS DEL SUELO

T + R	SECANO + REGADIO
O	OLIVAR
V	VIÑEDO
Fr	FRUTALES
H	HUERTA
RF	REPOBLACION FORESTAL
ma	MONTE ALTO
mb	MONTE BAJO
Ep	ERIAL PASTO

VERTICES

NUMERO	X	Y	Z

INFORMACION CARTOGRAFICA

PROYECCION U.T.M. ELIPSOIDE INTERNACIONAL + HUSO 29
ALTITUDES REFERIDAS AL NIVEL DEL MAR EN ALICANTE.
COORDENADAS GEOGRAFICAS EN LAS ESQUINAS DE HOJA.
VUELO FOTOGRAMETRICO REALIZADO EN JULIO DE 1983
TRANSFORMACION PROPIA DE ESTE LEVANTAMIENTO REFERIDA A LA RED GEODESICA NACIONAL.
APOYO DE CAMPO REALIZADO EN AGOSTO DE 1983
RESTITUCION Y DIBUJO REALIZADO EN SEPTIEMBRE DE 1983

GRAFICO DE DISTRIBUCION DE LAS HOJAS

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

ALCONERA (BADAJOZ) | P-2

CLASIFICACION DEL SUELO ORDENANZAS Y CATALOGO

ANEXO VII. RESUMEN EJECUTIVO.

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

En Alconera, a 12 de 07 de 2017

LA SECRETARIA INTERVENTORA

Fdo.: Mª del Carmen Poyes Munuera

1. PRESENTACIÓN

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

2. ÁMBITO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

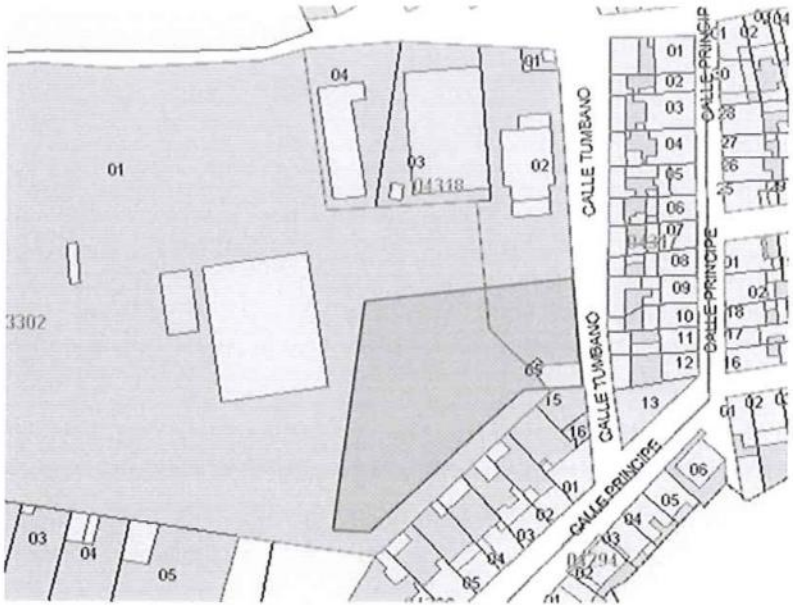
Los terrenos afectados por la presente propuesta son todos ellos de titularidad municipal. Se sitúan al oeste del núcleo poblacional de Alconera y tiene fachada a calle a Calle Rosales y a traseras de la Avenida del Príncipe, colindante con la parcela del colegio y la Unidad de Actuación 5.

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

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

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

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



Parcelas catastrales afectadas por la modificación

3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

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

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

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

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

En Alconera, a 12 de 07 de 2017

LA SECRETARIA INTERVENTORA

Fdo.: Mª del Carmen Poves Munuera

Ordenación detallada propuesta de la UA-9 OPO

4. DOCUMENTACIÓN AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN

Se modifican los artículos que se exponen a continuación:

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

Se modificarán los planos siguientes:

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

5. EXTRACTO EXPLICATIVO DE LOS POSIBLES EFECTOS AMBIENTALES

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

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

En Alconera, a 12 de 07 de 2017

LA SECRETARIA INTERVENTORA

Fdo.: Mª del Carmen Poves Munuera

ANEXO VIII. INFORME SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

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

En Alconera, a 12 de 07 de 2017

LA SECRETARIA INTERVENTORA

Fdo.: Mª del Carmen Poves Munuera.

1. OBJETO DEL INFORME

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

2. INFORME

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

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

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

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

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

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

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

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

En Alconera, a 12 de 07 de 2017

LA SECRETARIA INTERVENTORA

Fdo.: Mª del Carmen Perez Muguera

	SUPERFICIE (m^2)
TOTAL VIALES+ZONA VERDE	**1.308,39**
Uso Zona Verde	243,58
Viales	1.064,81

En el Anexo II la Orden se determina el precio medio en el mercado para estimar el valor real de coste de la obra nueva (PMMON) para el año 2015, que para la tipología de Urbanización en el municipio de Alconera es de 61,59 Euros/ m^2.

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

PEM= PMMON x SUPERFICE (VIALES + ZONA VERDE)

PEM (UA-9) = 61,59 Euros/ m^2 x 1.308,39 m^2 = **80.583,74 Euros**

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

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

· **Valor mínimo de enajenación de solares**

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

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

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

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

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

F: valor del terreno

Vm: valor del metro cuadrado construido del inmueble terminado

b: margen o beneficio del promotor

Ci: suma de pagos necesarios considerados

Por tanto,

Vm: 744,78 €/m^2 c.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el pleno de la Corporación el día 10 de 07 de 20 17
En Alconera, a 12 de 07 de 20 17
LA SECRETARIA INTERVENTORA
Fdo.: Mª del Carmen Poves Munuera

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

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

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

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

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

F = 744,78 · (1 – 0,20) – 551,03 = 44,79 €/m^2 c

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

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

$44{,}79\ €/m^2\ c \cdot 1{,}5\ m^2/m^2 \cdot 1.619{,}39\ m^2 = \mathbf{108.798{,}72}\ €$

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

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

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

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

En Zafra, junio de 2017.

El equipo técnico de la OGUVAT. Mancomunidad Río Bodión

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

En Alconera, a 12 de 07 de 2017

LA SECRETARIA INTERVENTORA

Fdo.: Mª del Carmen Reyes Munuera