



**Ayuntamiento
de DON BENITO**
Servicio de Vías y Obras

ASUNTO: Informe de RECTIFICACIÓN de Valoración y
Número de Viviendas

SITUACIÓN: Antiguo Sector nº15 del PGM de Don Benito
Ref. Catastral: 1551205TJ5115S0001MX

PETICIONARIO: Sra. Alcaldesa-Presidenta Dña María Fernanda Sánchez Rodríguez

Ante unos errores surgidos en la documentación que forma parte del expediente de contratación de la enajenación de la parcela de referencia, sobre el precio de venta y el número de viviendas máximo en dicha parcela, el Arquitecto que suscribe emite el siguiente

INFORME

La valoración que sustenta la estimación de valor de la parcela de referencia es la del inmueble M1B del Sector 29, el cual también está destinado a Vivienda de Protección de Régimen General; estando los precios de venta de dicha clase de vivienda establecidos por la Junta y no habiéndose actualizado por medio de Decreto alguno, tampoco sería posible actualizar el precio mediante el índice de IPC.

Por lo tanto queda el valor estimado como sigue:

Parcela	Superficie m2s	Superficie Edificable m2t	Valor de Suelo Euros €	Repercusión de Valor en Superficie Edificable €/m2t
M1b Sector 29	1368 m2	6300 m2t	303101,27	<u>48,11</u>

Estimación de Valor Parcela 8.6 del antiguo Sector 15

Parcela	Superficie m2s	Superficie Edificable m2t	Repercusión de Valor en Superficie Edificable Actualizado €/m2t	Estimación de Valor resultante €
8.6	2499	2436,52	48,11	117.220,97

Por lo tanto se estima el valor de la Parcela 8.6 del Sector 15 en CIENTO DIECISIETE MIL DOSCIENTOS VEINTE EUROS CON NOVENTA Y SIETE CÉNTIMOS DE EURO (117.220,97€).

Se añade que la parcela objeto de la valoración forma parte del Patrimonio Público de Suelo en función de lo establecido en el artículo 89 e) de la Ley 15/2001 de 14 de Diciembre del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, que fue la normativa vigente en el momento de Aprobación del Programa de Ejecución.



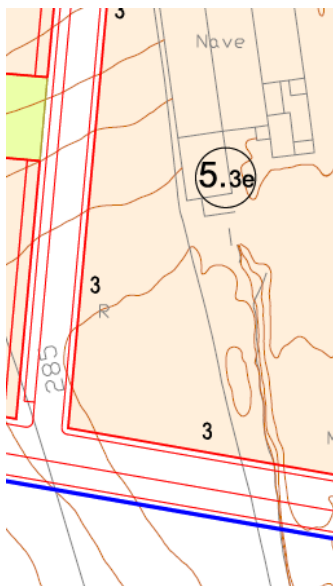
Ayuntamiento de DON BENITO

Servicio de Vías y Obras

Sobre la cuestión del número de viviendas:

Características Urbanísticas:

Clase de Suelo:..... Urbano
Calificación del Suelo: **Residencial. VPO Régimen Especial**
Superficie:..... **2498,56 m²suelo**
Edificabilidad:..... **2436,09 m²techo**
Coeficiente de Edificabilidad: 0,975 m²t/m²s
Altura máxima:..... 3 plantas (11,50m)
Nº máximo de viviendas:.. **26 unidades** (derivado de la ficha de Reparcelación del Sector 15 de lo allí construido)
y
Ocupación: 100 %
Zona Normativa: 5.3e



Plano 5 Hoja G2 del PGM

Sobre el número máximo de viviendas la ficha del Programa de Ejecución establecía 42 viviendas pero a día de hoy, y dado el proceso de segregación y construcción que ha vivido la parcela, las viviendas que pueden formalizarse en el resto de parcela 8.6, el cual es el que se quiere licitar, son 26 unidades (evidente mente se deberá cumplir con el número máximo de viviendas y con el techo máximo edificable)

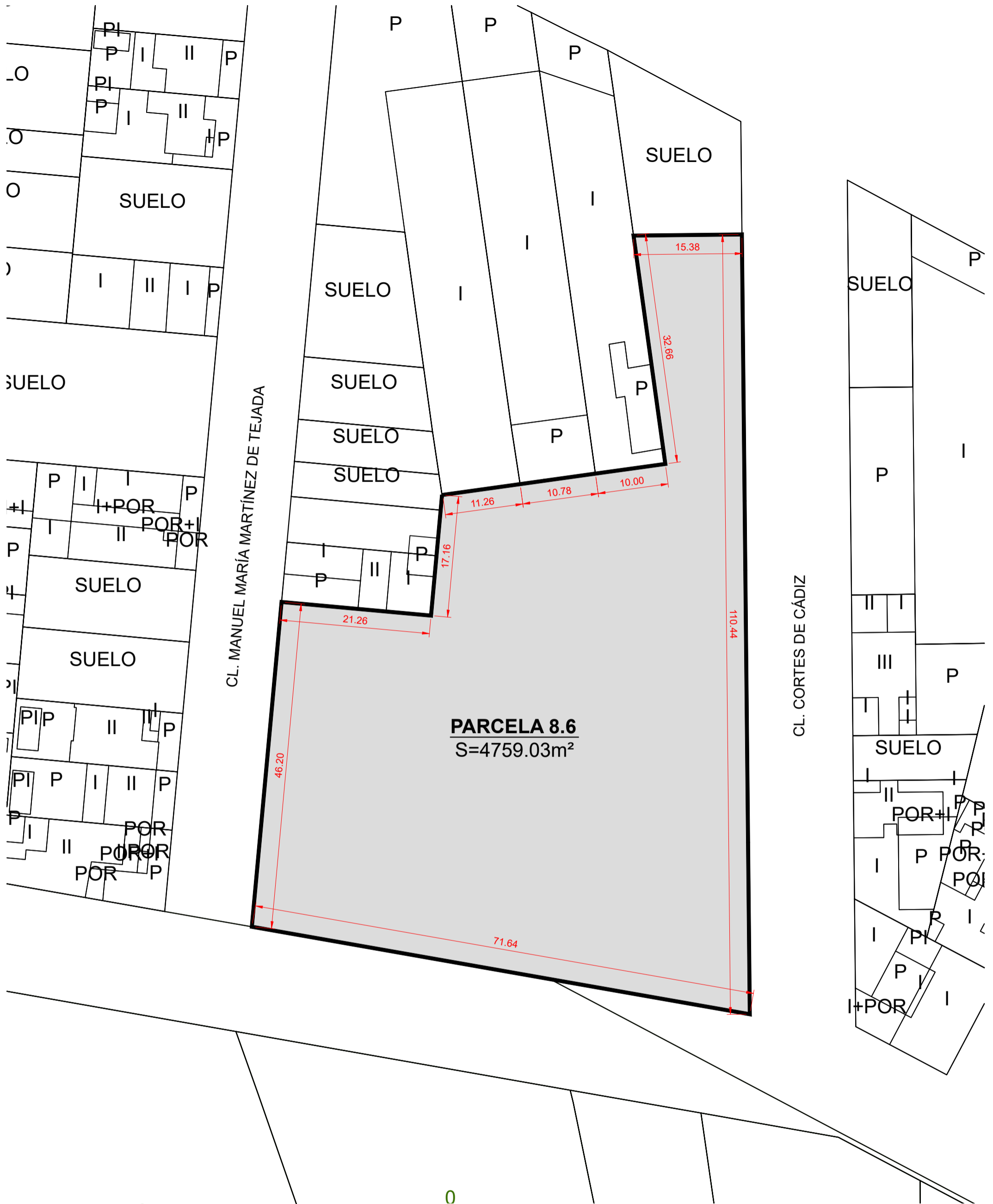
Se aporta planimetría explicando los cambios que ha sufrido la parcela 8.6 desde la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento.

Se adjuntan tres planos:

- 1) Plano 01: muestra la parcela original del Programa de Ejecución
- 2) Plano 02: muestra la parcela objeto de Licitación
- 3) Plano 03: muestra la parcela objeto de licitación y la superficie que desde la entrega de la urbanización se ha realizado , junto con las viviendas que en ella existen (15 viviendas)

En Don Benito a fecha de Firma Digital
El Arquitecto Municipal
Javier Rodríguez Parejo

SRA. ALCALDESA-PRESIDENTA.



PARCELA 8.6
S=4759.03m²

CL. MANUEL MARÍA MARTÍNEZ DE TEJADA

CL. CORTES DE CÁDIZ

0

0



ILMO. AYUNTAMIENTO DE DON BENITO
PROVINCIA DE BADAJOZ
V I A S Y O B R A S

PLANO Nº

01

CARACTERÍSTICAS PARCELA 8.6 - SECTOR 15

MAYO 2024

DELINEANTE: ALBERTO PAREDES PEDROSA

PLANO:

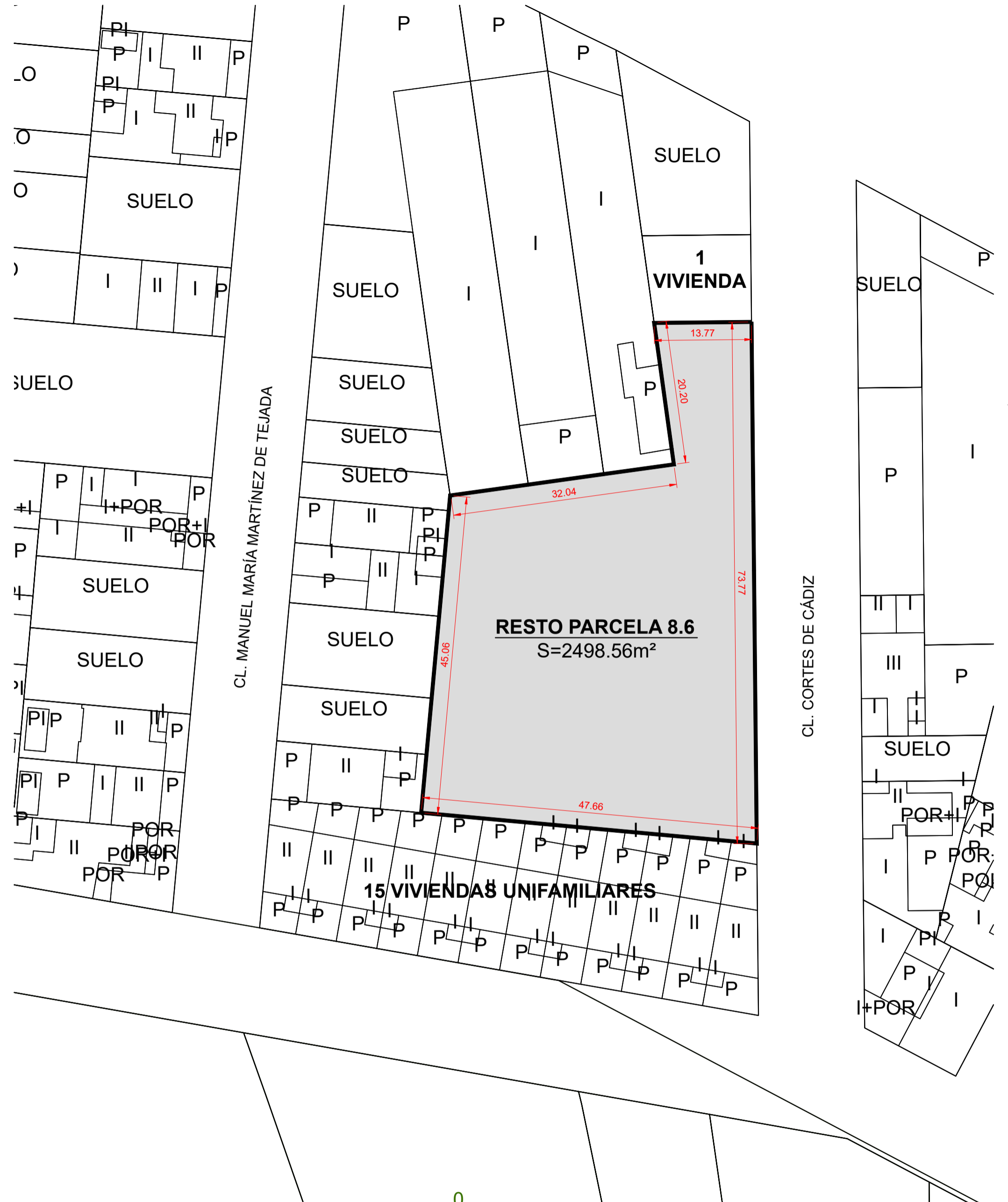
ESCALA:

ARQUITECTO:

**PARCELA MATRIZ
ORIGEN**

1/500

JAVIER RODRÍGUEZ PAREJO



ILMO. AYUNTAMIENTO DE DON BENITO
 PROVINCIA DE BADAJOZ
VIAS Y OBRAS

PLANO Nº

02

CARACTERÍSTICAS PARCELA 8.6 - SECTOR 15

MAYO 2024

DELINEANTE: ALBERTO PAREDES PEDROSA

PLANO:

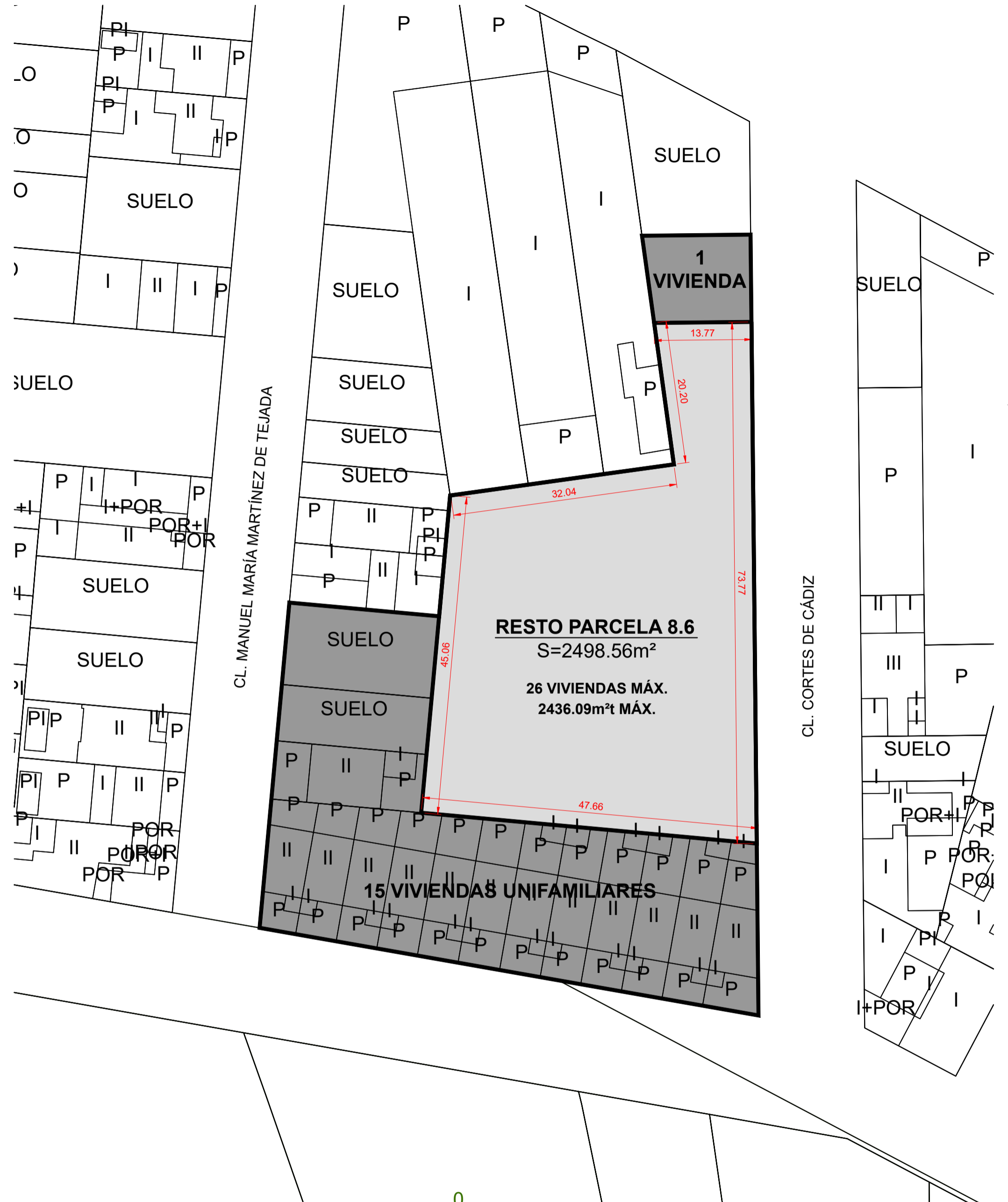
ESCALA:

ARQUITECTO:

JAVIER RODRÍGUEZ PAREJO

PARCELA LICITACIÓN

1/500



ILMO. AYUNTAMIENTO DE DON BENITO
 PROVINCIA DE BADAJOZ
V I A S Y O B R A S

PLANO Nº

03

CARACTERÍSTICAS PARCELA 8.6 - SECTOR 15

MAYO 2024

DELINEANTE: ALBERTO PAREDES PEDROSA

PLANO:

ESCALA:

ARQUITECTO:

JAVIER RODRÍGUEZ PAREJO

**PARCELA LICITACIÓN
 EDIF./VIV. MÁXIMAS**

1/500