



Ayuntamiento de
Doña Mencía

Expediente: Gex 2617/2023

Asunto: Aprobación de E. de O. promovido por Construcciones y Promociones RAVI 2012 S.L.

DILIGENCIA: Que la extiendo yo, el infraescrito Secretario de la Corporación, para hacer constar que el presente documento es el aprobado por el Pleno de la Corporación en sesión extraordinaria celebrada el 26 de diciembre de 2024, al punto 2 de su orden del día.

Y para que así conste y surta los correspondientes efectos extiendo y firmo la presente diligencia.

El Secretario-Interventor, Don José Manuel Pérez Nadal (**documento
fechado y firmado electrónicamente**)

Código seguro de verificación (CSV):

A986 23E0 2A91 C9D3 18F4



A98623E02A91C9D318F4

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en
<https://sede.eprinsa.es/dmencia> (Validación de documentos)

Firmado por SECRETARIO-INTERVENTOR PEREZ NADAL JOSE MANUEL el 07-01-2025

SR. ALCALDE PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE DOÑA MENCÍA

- Referencia:** Estudio de Ordenación en el ámbito de la "Actuación de Mejora Urbana Velázquez"(calles Pintor Velázquez e Higuera). Doña Mencía (Córdoba).
- Redactor:** Joaquín Millán García. Arquitecto
- Promotor:** Construcciones y Promociones RAVI S.L.
- Asunto:** Anexo. Justificación de las cuestiones planteadas en el Informe de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de fecha 21 de junio de 2024.

El informe plantea la insuficiencia de justificación de algunas cuestiones que pasamos a analizar.

Delimitación de la Parcela

El ámbito de actuación corresponde a la mitad oriental de la parcela catastral 0172301UG8507S0001HU.

El artículo 6.1 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Doña Mencía establece que la "unidad de edificación" debe coincidir con una parcela.

En consecuencia, previo a la obtención de la Licencia Municipal de Obras, se procederá a la segregación de la parte de parcela incluida en el Estudio de Ordenación.

Incremento de Aprovechamiento

Coeficientes de Ponderación de Uso y Tipología.

El PGOU no define Coeficientes de Ponderación de Uso y Tipología que permitan la conversión de edificabilidades de distintos usos y tipologías.

Para calcular estos coeficientes procederemos según lo previsto en el artículo 52 del Reglamento LISTA.

Determinaremos:

- El valor de repercusión de suelo sobre unidad de superficie construida en edificación plurifamiliar de Vivienda Protegida de Régimen General (Uso y Tipología de Referencia). A este uso y tipología le corresponde un coeficiente de valor 1,00.
- El coste de la repercusión de suelo sobre unidad de superficie construida en edificación plurifamiliar de Vivienda Libre (lo permitido en el actual PGOU), que comparado con el obtenido para la vivienda protegida nos permite determinar el coeficiente de este uso y tipología.
- El coste de la repercusión de suelo sobre unidad de superficie construida en edificación de aparcamiento de varias plantas (el nuevo uso permitido), que comparado con el obtenido para la vivienda protegida nos permite determinar el coeficiente de este uso y tipología.

Vivienda Protegida en edificio plurifamiliar

- Precio de Referencia (Decreto 91/2020):

Módulo Básico	870 €/m ² útil
Coeficiente de ponderación (Grupo 4)	1,07
Módulo ponderado	930,90 €/m ² útil
Coeficiente por régimen VP (general)	1,7
Precio de Referencia (Venta)	1.582,53 €/m ² útil
- Relación entre superficie construida y útil: 1,30
- Precio Venta Superficie Construida: 1.217,33 €/m²techo

1

Código seguro de verificación (CSV):

A986 23E0 2A91 C9D3 18F4



A98623E02A91C9D318F4

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://sede.eprinsa.es/dmencia> (Validación de documentos)

Firmado por SECRETARIO-INTERVENTOR PEREZ NADAL JOSE MANUEL el 07-01-2025

- Valor de repercusión (RD 1492/2011,Reglamento de Valoraciones)

$$VRS = (V_v/k) - V_c \quad \text{donde } VRS = \text{Valor de Repercusión de Suelo}$$

$V_v = \text{Valor de Venta m}^2\text{techo (1.217,33 €/m}^2\text{techo)}$
 $K = \text{Coeficiente de ponderación (por defecto 1,40)}$
 $V_c = \text{Valor de construcción (785 €/ m}^2\text{techo)}$

$$VRS = 84,52 \text{ €/m}^2\text{techo}$$

Vivienda Libre en edificio plurifamiliar

En el momento actual no existe, en Doña Mencía, oferta de edificación de nueva planta de este uso y tipología.

Consultada una agencia de la propiedad inmobiliaria de la localidad nos informan de varias viviendas usadas en edificación prurifamiliar a la venta:

Situación	Superficie Construida (m²)	Precio (€)	Año construcción	Conservación	Precio unitario actualizado (€/m²)
C/ Lagar	105	107.000	2006	Regular	1.341,32
C/ Baena	90	95.000	2002	Normal	1.219,16
C/ Pilarito	104	108.000	1987	Regular	1.636,40

El Precio Unitario Actualizado se ha obtenido por aplicación de las tablas contenidas en el Anexo II "Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación" del Reglamento de la Ley del Suelo.

- Valor Venta Superficie Construida (Media de los valores unitarios actualizados) 1.398,96 €/ m²techo
- Valor de repercusión (RD 1492/2011,Reglamento de Valoraciones)

$$VRS = (V_v/k) - V_c \quad \text{donde } VRS = \text{Valor de Repercusión de Suelo}$$

$V_v = \text{Valor de Venta m}^2\text{techo (1.398,96 €/m}^2\text{techo)}$
 $K = \text{Coeficiente de ponderación (por defecto 1,40)}$
 $V_c = \text{Valor de construcción (890 €/ m}^2\text{techo)}$

$$VRS = 109,26 \text{ €/m}^2\text{techo}$$

- Coeficiente de Ponderación Vivienda Libre Plurifamiliar $109,26/84,52 = 1,2927 \approx 1,29$

Aparcamiento en edificio exclusivo de varias plantas

- Precio venta unidad de cochera 18.000 €/Unidad
- Superficie unitaria con zonas comunes 25 m²
- Precio Venta Superficie Construida: 720,00 €/m²techo
- Valor de repercusión (RD 1492/2011,Reglamento de Valoraciones)

$$VRS = (V_v/k) - V_c \quad \text{donde } VRS = \text{Valor de Repercusión de Suelo}$$

$V_v = \text{Valor de Venta m}^2\text{techo (720,00 €/m}^2\text{techo)}$
 $K = \text{Coeficiente de ponderación (por defecto 1,40)}$
 $V_c = \text{Valor de construcción (440 €/ m}^2\text{techo)}$

$$VRS = 74,29 \text{ €/m}^2\text{techo}$$

- Coeficiente de Ponderación aparcamiento $74,29/84,52 = 0,8790 \approx 0,88$

Incremento de Aprovechamiento en Unidades Tipo

- PGOU:
 - Superficie parcela: 1007,00 m²suelo
 - Tipología: Residencial Libre
 - Edificabilidad: 1.75 m²techo/m²suelo
 - Superficie construida: 1.762,25 m²techo
 - Coeficiente de Uso y Tipología: 1,29
 - Unidades de Aprovechamiento: 2.273,30
- ATU:
 - Superficie parcela: 1007,00 m²suelo
 - Tipología: Aparcamiento
 - Edificabilidad: 3,38 m²techo/m²suelo
 - Superficie construida: 3.405,77 m²techo
 - Coeficiente de Uso y Tipología: 0,88
 - Unidades de Aprovechamiento: 2.997,08
- Incremento de Aprovechamiento. Valor Monetario de la Cesión

Código seguro de verificación (CSV):

A986 23E0 2A91 C9D3 18F4



A98623E02A91C9D318F4

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://sede.eprinsa.es/dmencia> (Validación de documentos)

Firmado por SECRETARIO-INTERVENTOR PEREZ NADAL JOSE MANUEL el 07-01-2025

Incremento	723,78 Unidades
Cesión de aprovechamiento (10%)	72,38 Unidades
Valor Unitario	84,52 €/Unidad
Valor Monetario	6.117,56 €

Reservas para dotaciones

- PGOU Ámbito: Ciudad Histórica (Casco Antiguo y Zona Norte)
Superficie de techo estimada 216.749,00 m² (Tabla art. 4,2 A LOUA)

Zonas Verdes y Áreas Libres 11.236,50 m² (Tabla art. 3.4.1 A LOUA)
Estandar por habitante 10,50 m²suelo libre/habitante
Estandar por superficie de techo 0,0518 m²suelo/m²techo

Equipamientos 4.459,00 m² (Medición en plano y Tabla art. 3.4.2 A LOUA)
Estándar 0,0206 m²suelo/m²techo
- Reservas para los Sistemas de Espacios Libres y Zonas Verdes.
Incremento de superficie construida 1.643'52 m²techo
Incremento de equipamiento (1.643'52 m²techo x 0,0518 m²suelo/m²techo) **85,13 m²suelo**

Valor Monetario 16.278,11 €
(85,13 m²suelo x 1,75 m²techo/m²suelo x 109,26 €/m²techo)
- Reservas para los Sistemas de Equipamientos.
Incremento de superficie construida 1.643'52 m²techo
Incremento de equipamiento (1.643'52 m²techo x 0,0206 m²suelo/m²techo) **33,86 m²suelo**

Valor Monetario 6.474,20 €
(33,86 m²suelo x 1,75 m²techo/m²suelo x 109,26 €/m²techo)

Doña Mencía, 5 de noviembre de 2024

MILLAN Firmado
GARCIA digitalmente por
JOAQUIN - MILLAN GARCIA
30468763L - JOAQUIN -
30468763L 30468763L
Fecha: 2024.11.05
14:34:33 +01'00'

Joaquín Millán García

Código seguro de verificación (CSV):

A986 23E0 2A91 C9D3 18F4



A98623E02A91C9D318F4

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://sede.eprinsa.es/dmencia> (Validación de documentos)

Firmado por SECRETARIO-INTERVENTOR PEREZ NADAL JOSE MANUEL el 07-01-2025