



AYUNTAMIENTO DE MONTIJO

ANUNCIO de 8 de mayo de 2019 sobre aprobación inicial de convenio urbanístico de inmueble. (2019080643)

El Pleno municipal de este Ayuntamiento, en su sesión ordinaria celebrada con fecha 28 de marzo de 2015, adoptó el siguiente acuerdo que en su parte dispositiva dice:

“Aprobar la suscripción por parte del Ayuntamiento de Montijo de un Convenio Urbanístico con D. Joaquín María Márquez Muñoz y D.^a María Dolores Rubio González para la cesión a favor de este consistorio de 50,92 m² del solar ocupado por el inmueble sito en c/ López de Ayala, n.º 7, de esta localidad a cambio de la asunción municipal de los costes de urbanización de dicha porción de terreno y del coste al que asciende la valoración oficial de la misma, en los términos del documento que obra en su expediente.

De conformidad con lo previsto en el artículo 7 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en adelante LSOTEX, según redacción dada por la Ley 9/2010, de 18 de octubre, se somete a información pública el presente acuerdo por plazo de veinte días, junto con el texto íntegro del convenio referido, que figura como anexo I del presente anuncio.

El citado acuerdo se entenderá definitivamente adoptado si durante el periodo de información pública no se presentaren alegaciones u observaciones por quienes se consideren legalmente legitimados.

ANEXO I

“En Montijo, a 18 de marzo de 2019.

REUNIDOS:

- De una parte D. Manuel Gómez Rodríguez, mayor de edad, con domicilio a efectos de notificaciones en Montijo, provincia de Badajoz, Plaza de España n.º 1, provisto del DNI n.º *****775-N.
- Y de otra parte los cónyuges en régimen de gananciales D. Joaquín M.^a Márquez Muñoz, con DNI *****386M y D.^a María Dolores Rubio González con DNI *****721W, con domicilio, a efectos de notificaciones en c/ Ebro n.º 4-1.º dcha.

ACTÚAN

- D. Manuel Gómez Rodríguez en nombre y representación del Ayuntamiento de Montijo con CIF P-0608800-I, y con domicilio en Plaza de España n.º 1 de Montijo (Badajoz), como Alcalde del mismo, según le facultan las disposiciones legales vigentes.



— D. Joaquín M.^a Márquez Muñoz y D.^a María Dolores Rubio González, en nombre e interés propios.

ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

Primero. Que los cónyuges D. Joaquín M.^a Márquez Muñoz y D.^a María Dolores Rubio González son propietarios, por mitad y proindiviso, por título de compraventa a D.^a María José y D. José Manuel Gragera Melchor, mediante escritura otorgada en fecha tres de Mayo de 2.018, ante la notario de Montijo D.^a María del Carmen Retamar García, al n.º 430 de orden de protocolo, del siguiente inmueble:

“Casa sita en Montijo, en la calle López de Ayala n.º 7, antes número 11.... Mide (según el Registro de la Propiedad) trescientos setenta y tres metros cuadrados y según Catastro cuatrocientos dieciséis metros cuadrados. Situación Registral: Inscrita en el Registro de la Propiedad Mérida n.º 2 al Tomo 2135, Libro 336, Folio 130, Finca Registral 5962”.

Segundo. Con fecha 10 de enero de 2.018 los ahora propietarios realizan a este Ayuntamiento Consulta Urbanística sobre la nueva alineación que marcan las vigentes NN.SS. de Planeamiento municipal, que afecta al inmueble anteriormente descrito, en caso de realizar su demolición, acompañando para ello diversa documentación.

Tercero. Con fecha 15 de marzo de 2.018 emite informe técnico-jurídico al respecto D.^a Sheila García Moreno, arquitecta técnica de la Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Territorio “Vegas Bajas y Lácara-Los Baldíos”, donde recoge la situación del inmueble con respecto al Planeamiento vigente. (nueva alineación).

Cuarto. Con fecha 16 de mayo de 2.018, emite informe al respecto el Sr. Arquitecto municipal en expediente municipal 458/2018, el cual se transcribe parcialmente:

“INFORME TÉCNICO

Román Cortés del Arco, arquitecto municipal del Ayuntamiento de Montijo, en relación a la solicitud arriba indicada, en la que se requiere al Ayuntamiento la fijación de las alineaciones correspondientes al inmueble afectado en caso de demolición de la edificación existente y posterior ejecución de nueva construcción así como la determinación de posible compensación a los titulares de los terrenos,

INFORMA,

Sobre la cuestión planteada por el interesado se solicitó inicialmente (RE: 114, de 07/02/2018) informe a la OGU VAT “Vegas Bajas y Lácara-Los Baldíos”, recibándose contestación con fecha 15 de marzo de 2018 (2018-E-RC-2528). En el informe, se indicaba que, en caso de demolición, la nueva construcción debía forzosamente reajustar su alineación para dar cumplimiento a las previsiones de las NNSS de Montijo.

Respecto a la posible compensación, sin manifestarse de forma expresa, indica que en las NNSS (artículos 8.5 y 8.6) la obtención y ejecución de sistemas locales de titularidad pública



(en este caso, un viario) corresponde al Ayuntamiento, pudiendo obtener los terrenos de forma gratuita en el caso de polígonos de actuación o mediante expropiación forzosa para actuaciones aisladas.

Dada la parquedad y ausencia de conclusión clara del informe, se redacta el presente con ánimo complementario y aclaratorio, para tratar de responder la totalidad de la cuestiones planteadas por la interesada en su solicitud inicial. Con dicho objetivo se plantean las siguientes cuestiones:

1. REJUSTE DE ALINEACIONES Y SUPERFICIE AFECTADA.

La edificación existente debe ser considerada como parcialmente fuera de ordenación. Dicha situación, sobrevenida por la aprobación en su momento de la vigente revisión de las NNSS de Montijo (6/5/1991), implica que sobre el inmueble, según lo establecido en el artículo 79 de la LSOTEX tan sólo podrán autorizarse obras de conservación y, en el mejor de los casos, aquellas de mejora o reforma que se determinen por el planeamiento y no impidan la efectividad de la ordenación urbanística aprobada ni supongan incremento del valor del inmueble en caso de expropiación.

Dado que en la solicitud inicial se indicaba la demolición del inmueble existente, tal y como se indicaba en el informe de la OGUVAT, la nueva construcción que, en su caso, se ejecute, deberá ajustarse a la alineación oficial definida en el plano B.1 de las NNSS de planeamiento municipal de Montijo.

Así, según la cartografía disponible, el solar edificable, una vez ejecutada la demolición, vería reducida su superficie en 50,95 m², respecto a la parcela actual.

2. OBTENCIÓN DEL SUELO Y URBANIZACIÓN DEL VIARIO.

El artículo 14 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura, establece el "Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del Suelo: Deberes". Así, para el Suelo urbanizable, establece en los apartados d), e), f) y g) del punto 1.2, la obligación de ceder los suelos destinados a dotaciones públicas y la parte aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración como participación de la comunidad en las plusvalías generadas, costear la urbanización y proceder al equidistribución de beneficios y cargas de la actuación urbanizadora.

Por el contrario, en el apartado 1.4, para el suelo urbanizado consolidado, determina expresamente únicamente los deberes definidos en los apartados a), b) y c) del punto 1.2, que en ningún caso se corresponden con la cesión gratuita de terrenos para dotaciones públicas ni la ejecución o abono de las obras de urbanización correspondientes.

En nuestro caso concreto, al tratarse de suelo urbano consolidado según el plano B.1 de las NNSS, la obtención por el Ayuntamiento de los terrenos correspondientes por el ajuste de alineaciones será onerosa y la ejecución de las obras de urbanización igualmente a su cargo.



3. VALORACIÓN DEL SUELO.

Para valorar el suelo correspondiente al reajuste de las alineaciones se estará a lo dispuesto en los artículos 34, 35 y 37 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, así como al artículo 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

.....

VALOR DEL SUELO

$$V = 7.768,85 \text{ €}$$

1. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA OBTENCIÓN DEL SUELO.

Dado que los terrenos afectados por el reajuste de alineaciones no se encuentran incluidos en ninguna Unidad de Actuación, el destino público habrá de obtenerse a través de mecanismos asistemáticos tales como la expropiación forzosa, la ocupación directa, el convenio urbanístico o las transferencias de aprovechamiento.

En nuestro caso concreto, entendemos que los sistemas más adecuados serían la expropiación o la obtención mediante convenio urbanístico, con especial preferencia, si fuera posible, por esta última opción, ya que podría agilizarse la tramitación administrativa del expediente en caso de acuerdo entre el Ayuntamiento y los propietarios de los terrenos.

.....”

Quinto. Solicitada por los titulares con fecha 28 de Enero pasado, licencia de Obras para “Demolición de la edificación existente y construcción de vivienda unifamiliar de 3 dormitorios, en planta baja con garaje”, se emite informe al respecto el Sr. Arquitecto municipal en el mismo expediente municipal 458/2018, el cual se transcribe seguidamente:

“INFORME TÉCNICO

Román Cortés del Arco, arquitecto municipal del Ayuntamiento de Montijo, en relación con la solicitud de licencia de obras formulada en base al Proyecto de Ejecución redactado por los arquitectos D.ª. Rosa M.ª. Almirante Vélez y D. Roberto Moreno González (Doserres Arquitectos), visado por el COADE con fecha 24 de octubre de 2018, y al resto de documentación complementaria aportada,

INFORMA,

Desde el punto de vista técnico, una vez revisada la documentación aportada y la obrante en este servicio, y puesto que la obra pretendida se ajusta, en general, a lo permitido en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Montijo, se informa favorablemente la solicitud de licencia de obras, con las siguientes condiciones:



- Se establece un plazo de ejecución de ejecución de 8 meses.
- El presupuesto de ejecución material de la obra (141.294,12 €) se ha calculado con precios unitarios notablemente inferiores en algunas partidas a los que pueden tomarse de la Base de Precios de la Construcción del Gobierno de Extremadura del año 2012, elaborada y publicada por la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del territorio y Turismo del Gobierno de Extremadura, cuya correspondencia debe comprobarse según establece la ordenanza fiscal municipal sobre el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), obteniéndose, en base a ésta, un PEM revisado de 218.522,09 €.
- La edificación existente actualmente no se ajusta a las alineaciones definidas en el plano B1 de las Normas Subsidiarias, por lo que, una vez demolida ésta, deberá definirse por los servicios técnicos municipales la nueva alineación, siempre con anterioridad al inicio de la construcción de la nueva edificación proyectada.

Tal y como expuse en mi informe de 16 de mayo de 2018, la obtención del suelo necesario para el reajuste de las alineaciones (50,95 m² aproximadamente) será onerosa para el Ayuntamiento, debiendo así mismo acometer las obras de urbanización correspondientes a la ampliación del vial existente.

Según dicho informe, el valor del suelo ascendía a 7.768,85 €.

Así mismo, el coste de urbanización, en base a los presupuesto de referencia de ejecución material del Colegio de Arquitecto de Extremadura (COADE) se podría calcular en 3.302,93 € (463,05 €/m² x 50,95 m² x 0,14 (coeficiente para urbanización de viales)), siendo éste el PEM (sin contar GG (13 %) ni BI (6 %) ni el IVA correspondiente, en caso de ejecución por contrata).

A día de hoy, el técnico que suscribe no tiene constancia de la existencia de procedimiento alguno para la obtención del suelo (ya sea mediante convenio urbanístico o por expropiación) ni previsión de ejecución de las obras de urbanización necesarias.

En consecuencia, para el otorgamiento y eficacia de la licencia solicitada será condición inexcusable la previa o simultánea obtención del suelo resultante por parte del Ayuntamiento.

Del mismo modo, para la obtención de la preceptiva licencia de 1.^a ocupación, una vez finalizadas las obras autorizadas, será requisito indispensable la completa ejecución de las obras de urbanización de ampliación del vial existente, por lo que deberán ser previstas por esta Junta de Gobierno junto con el acuerdo de otorgamiento de la licencia de obras o incluidas, como mejor proceda en derecho, dentro del convenio que en su caso se suscriba (o haya suscrito) para la obtención del suelo”.

Por todo lo cual, ambas partes acuerda formalizar el siguiente,



CONVENIO URBANÍSTICO CON LOS PROPIETARIOS DE INMUEBLE
SITO EN C/LOPEZ DE AYALA N.º 7, REF. CATASTRAL
7079811QD0079N0001JR.

1. Los cónyuges en régimen de gananciales D. Joaquín M.^a Márquez Muñoz, con DNI *****386M y D.^a María Dolores Rubio González con DNI *****721W, con domicilio, a efectos de notificaciones en c/ Ebro n.º 4-1.º dcha., previa demolición del inmueble de su propiedad sito en c/ López de Ayala n.º 7, finca registral 5962 del Registro de la Propiedad Mérida n.º 2, ceden al Ayuntamiento de Montijo la porción de 50,95 m² del mismo, afectado por la nueva alineación oficial de la calle López de Ayala, y con destino a la ampliación de dicha calle. Dicha cesión se formalizará mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura notarial a favor del Ayuntamiento de Montijo, siendo los gastos de dicha cesión a abonar por las partes según ley.
2. Como contraprestación de dicha cesión, el Ayuntamiento de Montijo abonará a dichos Sres. la cantidad de siete mil setecientos sesenta y ocho euros con ochenta y cinco céntimos (7.768,85 €) a que asciende la valoración oficial de la citada porción.
3. Visto el presupuesto de ejecución material revisado por el Arquitecto Municipal, donde se indican el valor a que asciende la ejecución de las obras de 218.552,09 €, D. Joaquín M.^a Márquez Muñoz y D.^a María Dolores Rubio González se comprometen a abonar al Ayuntamiento de Montijo por la ejecución de las "Obras de demolición de la edificación existente y construcción de vivienda unifamiliar de 3 dormitorios, en planta baja con garaje", según Proyecto Técnico de Doserres Arquitectos, las siguientes cantidades:

— Tasas de licencia de obras:	2.185,22 €
— Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras	7.648,27 €
TOTAL	9.833,49 €
4. Para el otorgamiento y eficacia de la licencia solicitada será condición inexcusable la previa o simultánea obtención del suelo resultante por parte del Ayuntamiento de Montijo.
5. El Ayuntamiento de Montijo se compromete a asumir los costes de urbanización de la citada porción, valorados en tres mil trescientos dos euros con noventa y tres céntimos (3.302,93 €) de PEM, sin contar los gastos generales, el beneficio industrial y el IVA. El Ayuntamiento de Montijo se compromete a tener ejecutados estos gastos de urbanización con anterioridad del plazo de 8 meses concedidos a los interesados para la ejecución de las obras, siendo el indicado plazo el de vigencia del presente convenio, salvo revisión acordada por las partes.

Por el Ayuntamiento de Montijo, MANUEL GÓMEZ RODRÍGUEZ.

Por los interesados, JOAQUÍN M.^a MÁRQUEZ MUÑOZ y D.^a MARÍA DOLORES RUBIO GONZÁLEZ".

Montijo, 8 de mayo de 2019. El Alcalde, MANUEL GÓMEZ RODRÍGUEZ.