



AYUNTAMIENTO DE CABAÑAS DEL CASTILLO

ANUNCIO de 18 de agosto de 2020 sobre aprobación definitiva de convenio urbanístico. (2020080813)

Por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Cabañas del Castillo, en sesión extraordinaria de fecha 8 de julio de 2020, se aprobó inicialmente el convenio urbanístico referente al proyecto de urbanización de la Unidad de Actuación n.º 1. Se publicó anuncio de esta aprobación en el Diario Oficial de Extremadura n.º 137, de fecha 16 de julio de 2020, así como en el Tablón de Anuncios de este Ayuntamiento.

Una vez realizado el preceptivo trámite de información pública, no se presentaron alegaciones ni reclamaciones contra el mismo, en consecuencia, se considera aprobado definitivamente el convenio urbanístico promovido por Encarnación Vizcaíno Fernández, referente a la unidad de actuación n.º 1, y con el objeto de llevar a cabo la urbanización de la misma, en ejecución de la modificación puntual n.º 8 del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano.

Finalmente, se procedió a la formalización del Convenio Urbanístico mediante la firma de las partes interesadas, depositándose e inscribiéndose el mismo en el Registro de Convenios Urbanísticos dependiente de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. Por todo lo cual, se hace público el contenido íntegro del Convenio Urbanístico aprobado definitivamente y firmado, en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado segundo del acuerdo de aprobación adoptado por el Pleno de esta Corporación, y que es del tenor literal que se transcribe:

“De una parte D.ª Encarnación Vizcaíno Fernández, mayor de edad, con domicilio a efectos de notificaciones calle la Charca, 12, CP 10373, en Roturas de Cabañas, con DNI ****5866** actuando en nombre propio.

Y de otra, D. Jesús Fernández Hormeño, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Cabañas del Castillo, autorizado para suscribir el presente convenio por Acuerdo del Pleno de 8 de julio de 2020. Las partes intervinientes se reconocen capacidad, representación y legitimación para suscribir este convenio y asumir los cargos, obligaciones y derechos derivados del mismo y, en su virtud,

MANIFIESTAN

1. Que el vigente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Cabañas del Castillo, clasifica como Suelo Urbanizable los terrenos comprendidos en la unidad de actuación



UA-1 como resultado de la modificación puntual n.º 8 del citado Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano que se aprobó definitivamente el 30 de noviembre de 2018 (DOE 24/06/2019).

Esta modificación puntual que tiene por objeto la reclasificación de suelo urbanizable a suelo urbano consolidado, para que las parcelas resultantes tengan la condición de solar.

La zona de actuación está sometida a la normativa del PDSU en los siguientes apartados.

- Denominación: UA-1.
- Figura de desarrollo: Unidad de ejecución.
- Iniciativa de planeamiento: Privada.
- Gestión: Directa.
- Área de Reparto: B.
- Aprovechamiento medio: 0,4 m²/m².

Se adjunta ficha de la UA-1 incluida en el PDSU:

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN UA-1		
PARCELA	Superf. parcela mínima	100 m²
	Frente mínimo	7 m
	Fondo mínimo	15 m
FONDO EDIFICABLE MÁXIMO		20 m
EDIFICABILIDAD		0,4 m²t/m²s
OCUPACIÓN	Sobre rasante	Máx. 70% Sup. Neta Parcela
	Bajo rasante	Una planta
VOLUMEN	Altura máx. 1 planta	5,5 m
	Altura máx. 2 plantas	7,5 m



2. Que D.^a Encarnación Vizcaíno Fernández está interesada en el desarrollo de la Unidad de Actuación.
3. Que el desarrollo de esa UA-1 se considera de interés general para el Ayuntamiento ya que parte de la zona ya se encuentra urbanizada y como consecuencia de la urbanización a ejecutar se procederá a la unión de dos zonas de la localidad como consecuencia de la calle de nueva creación, quedando unidas con esta nueva calle las calle La Cruz y la calle la Charca.
4. Que a efectos de gestión se delimita una Unidad de Actuación (la número 1), que coinciden con la superficie del terreno definido en la licencia de segregación concedida, en la que se define la parcela que forma parte de esta UA-1 y el resto de finca matriz.



5. El presente convenio se formula para el desarrollo de la Unidad de Actuación n.º 1 que tiene una superficie de 1.280 m². La delimitación incluye la Unidad de Actuación n.º 1, que se encuentra en calle la Charca s/n, actualmente polígono 6 parcela 987.
6. Que D.ª Encarnación Vizcaíno Fernández quiere suscribir un convenio urbanístico de gestión con la Administración competente, en este caso el Ayuntamiento de Cabañas del Castillo, para agilizar los trámites necesarios para la consecución de dicho fin.
7. Este acuerdo se enmarca dentro del artículo 101 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (en adelante LOTUS):
 1. Se entiende por actuación simplificada de nueva urbanización o reforma el conjunto de operaciones no sujetas a previa aprobación de un Programa de Ejecución necesarias para completar la urbanización o el nivel de dotaciones de un sector de suelo urbano.
 2. Las obras que sean de urbanización se ejecutarán en régimen de gestión directa por la administración, aunque en caso de acuerdo, suscrito en el correspondiente convenio de Gestión, podrán ser ejecutadas por una entidad urbanística colaboradora integrada por las personas propietarias de los terrenos afectados o beneficiarias de la actuación urbanística.
 3. El ámbito físico de la actuación simplificada de nueva urbanización o reforma se determinará mediante la delimitación de una Unidad de Actuación Simplificada dentro de un sector, que se constituirá en el área de referencia para la equidistribución de beneficios y cargas y, en su caso, cesión de suelos con destino dotacional, y para el establecimiento de las cuotas de urbanización a satisfacer por las personas propietarias de los bienes afectados o beneficiadas por la actuación.
 4. La delimitación de las unidades de actuación simplificadas deberá incluir todos los terrenos objeto de transformación o reforma y podrá estar contenida en los Planes Generales Municipales o en los instrumentos de desarrollo o de gestión, o bien efectuarse por el municipio, de oficio o a instancia de parte interesada, previos los trámites de aprobación inicial, información pública y audiencia a las personas propietarias afectadas por plazo común de 20 días y publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y la sede electrónica municipal.
 5. Cuando las características de la actuación imposibiliten el cumplimiento, en el ámbito correspondiente, del deber de entrega al Ayuntamiento del suelo libre de cargas sobre el que materializar el porcentaje de aprovechamiento del ámbito en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento, si procediera, puede ser sustituido por el valor en metálico de dicho suelo, cuantificado de acuerdo con las reglas de valoración establecidas en la legislación estatal de suelo y con destino, en todo caso, a patrimonio público de suelo.

**OBJETO DEL CONVENIO.**

Es objeto del presente convenio definir las obligaciones y condiciones de la ejecución de la UA-1 que incluye los siguientes puntos:

Primero.

Doña Encarnación Vizcaíno Fernández se compromete a asumir todos los gastos derivados de la urbanización de la UA-1 según lo establecido en el proyecto de urbanización redactado como son: gastos de urbanización en la ejecución de las obras, publicaciones, redacción de proyecto, etc...

Segundo.

La UA-1 cuenta con el siguiente cuadro de superficies, en función de uso de cada una de las zonas:

Residencial	510,00 metros cuadrados.
Viario	510,00 metros cuadrados.
Dotacional	182,00 metros cuadrados.
Zona verde	78,00 metros cuadrados.
Total UA-1	1.280,00 metros cuadrados.

Tercero.

La urbanización de la UA-1 se ejecutará en dos fases, definidas ambas en el proyecto de urbanización, comprendiendo la fase 1 las siguientes superficies:

Residencial	292,00 metros cuadrados.
Viario	182,00 metros cuadrados.
Total superficie fase 1	474,00 metros cuadrados

La fase 2 las siguientes superficies:

Residencial	218,00 metros cuadrados
Viario aparcamiento	328,00 metros cuadrados



Dotacional	182,00 metros cuadrados.
Zona Verde	78,00 metros cuadrados.
Total superficie fase 2	806,00 metros cuadrados.

Cuarto.

Se establecen los siguientes plazos: El plazo de ejecución de la fase uno desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización, se establece en un año, pudiéndose solicitar una prórroga para la ejecución de las obras debidamente argumentada. El plazo de ejecución de la Fase 2 se establece en 8 meses, pudiéndose solicitar una prórroga para la ejecución de las mismas debidamente argumentada.

Quinto.

Se establece una moratoria para la ejecución de la fase 2, de cinco años desde la terminación y recepción por parte del Ayuntamiento de las obras de urbanización de la fase 1, pudiéndose solicitar un aumento de plazo de dicha moratoria.

Sexto.

Se establece un aval para cada una de las fases del 5 % del Presupuesto de ejecución material de las mismas, siendo el presupuesto total de la urbanización de 17.649,97 euros, contando la fase 1 con un presupuesto de ejecución material de 5.542,51 euros y la fase 2 un presupuesto de ejecución material de 12.107,46 euros, depositándose cada uno de los avales previamente a la ejecución de cada una de las fases, devolviéndose el aval a la recepción de las obras de cada fase.

Séptimo.

La cesión del 5 % de uso lucrativo sobre el total del terreno destinado a uso residencial, se procede a su monetarización debido a la escasa superficie de cesión, que teniendo en cuenta la superficie total de uso residencial de 510 metros cuadrados, obtenemos una cesión de 25,50 metros cuadrados, inferior a la parcela mínima definida en las normas, con lo que teniendo en cuenta los valores de venta de solares en la zona, entorno a los 45 €/m², se establece un valor de dicha cesión de 1.147,50 euros que serán abonados por la propiedad una vez se inicien las obras de urbanización de la primera fase.

**Octavo.**

Durante la ejecución de la fase 1 de la urbanización, se podrá ejecutar, previa obtención de la licencia de obras, la vivienda unifamiliar en la parcela resultante de esta fase, no obteniendo dicha vivienda la licencia de primera ocupación, ni la cédula de habitabilidad hasta que no se realice la recepción de esta fase de la urbanización por parte del Ayuntamiento.

Noveno.

Debido a que se ejecutan las obras por fases, una vez aprobado definitivamente el proyecto de urbanización, se deberá presentar en el ayuntamiento el proyecto de reparcelación de la UA-1, en el que deberán coincidir las parcelas resultantes con cada una de las fases descritas.

El presente convenio de colaboración tiene naturaleza administrativa y obligará a las partes intervinientes desde el momento de su firma.

Y en prueba de conformidad, se suscribe el presente convenio en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento, quedando un ejemplar en poder del Ayuntamiento y otro en poder de la interesada".

Cabañas del Castillo, 18 de agosto de 2020. El Alcalde-Presidente, JESUS FERNÁNDEZ HORMEÑO.